
Das A B C der Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte

A...

... wie Aktiengesellschaft

B ...

... wie Beteiligungsform

C ...

... wie CEO

A :: Aktiengesellschaft :: Die **AG** spielt eigentlich keine allzu große Rolle für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

B :: Beteiligungsform ::gemeint ist die Form der finanziellen Beteiligung. Zu unterscheiden sind Rechtsformen, die eine **Einlage** im Sinne eines klassischen Eigenkapitals vorsehen und Rechtsformen, die **über private Kredite**, mit Kapital ausgestattet werden müssen.

C :: CEO :: Auch bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten gibt es häufig eine juristische Stellvertretung durch Einzelne oder Kleingruppen. Wie weitreichend die Vorstände/Geschäftsführer/Kassenwarte o.Ä. mit Befugnissen ausgestattet sind, auch für die Gruppe Entscheidungen zu treffen, muss im Innenverhältnis vereinbart werden.

D...

... wie Demokratie

E ...

... wie Einzeleigentum

F ...

... wie Fluktuation

D :: Demokratie :: Je nach Rechtsform gibt es seitens der geltenden Gesetze bereits konkrete Vorgaben zu **Abstimmungs- und Entscheidungswegen**.

Was bei Vereinen und Genossenschaften für deren Mitgliederversammlungen per Gesetz geregelt ist, muss für GmbHs und andere Kapitalgesellschaften über Satzungen, Gesellschafterverträge oder dergleichen geregelt werden.

E :: Einzeleigentum :: Der Rechtsformfrage vorgelagert ist die Frage, ob es den Wunsch nach Einzeleigentum gibt und daher vielleicht die Wohnungseigentümergeinschaft die richtige Form der Gemeinschaft darstellt.

Unsere Erfahrungen mit WEG-Projekten sind eher durchwachsen, da das Gewinninteresse der Einzelnen häufig die Ideale einer Gemeinschaft überlagert.

F :: Fluktuation :: Wie Ein- und Austritt von Bewohner:innen ablaufen kann und soll muss bei der Rechtsformfrage früh mitgedacht werden, da jede Rechtsform hier eigene Erfordernisse mitbringt.

Wir empfehlen hier möglichst klare Verhältnisse zu schaffen – und zwar vom Einzug bis zur Auszahlung des letzten zurückversprochenen Euros.

G...

... wie Größe

H ...

... wie Honoratberater

I ...

... wie Inspirationen

G :: Größe :: Manche Rechtsformen erfordern zum sinnvollen (wirtschaftlichen) Einsatz eine gewisse Größe. Grund hierfür sind Fixkosten wie bspw. Prüfungs- oder Bilanzierungskosten.

H:: Honorarberater :: An wenigen Stellen im Gründungsprozess eines Wohnprojektes macht das Hinzuziehen von erfahrenen Beratern so viel Sinn wie bei Rechtsform- und Finanzierungsfragen.

I :: Inspirationen :: Die beste Quelle für gute Inspirationen (und Mustersatzungen oder ähnliches) sind unserer Erfahrung nach Projektbesuche bei möglichst unterschiedlichen gemeinschaftlichen (Wohn-)projekten in Nah und Fern.

J...

... wie „Jeder sollte die Basis des gemeinschaftlichen Wohnprojektes verstehen (können)“

K...

... wie Konsens/-t/-sieren

L ...

... wie „Limited“

J :: „Jeder sollte die Basis des gemeinschaftlichen Wohnprojektes verstehen (können)“
:: Um die Hürden für Nicht-Juristen beim Verstehen der gewählten Rechtsform gering zu halten, empfehlen wir ein überblickbares Maß an Sonderregelungen einzubauen.

Bevor man also anfängt, eine Basisdemokratische AG oder GmbH zu konstruieren, lohnt sich ein Blick in Richtung Vereins- oder Genossenschaftsrecht.

K :: Konsens/-t/-sieren :: Abseits der gesellschaftsrechtlichen Entscheidungssystematiken, die meist auf Mehrheitsbeschlüssen basieren, können Gemeinschaften intern auch noch besser auf sie zugeschnittene Entscheidungsmechanismen entwickeln und anwenden. Beispielhaft zu nennen wären Konsens- oder Konsent-basierte Verfahren.

L :: Limited :: Wenige Rechtsformen tragen die Haftung der Beteiligten so populär im Namen, wie die englische „Limited“ – nichtsdestotrotz ist die Frage, ob das Vermögen der Beteiligten zur Haftung herangezogen werden kann, eine sehr entscheidende.

Bei Genossenschaften muss man darauf achten, dass die sogenannte Nachschusspflicht ausdrücklich ausgeschlossen werden muss.

M...

... wie „Mimimi“

N ...

... wie _____

O ...

... wie Organe

M :: Mimimi :: Besonderes Augenmerk sollte immer darauf gelegt werden, ob und wie solide die Rechtsform im Streitfall klare Regelungen vorsieht und vor allem stets handlungsfähig bleibt.

N :: OFFEN

O :: Organe :: Bei den Gremien, die es innerhalb der unterschiedlichsten Rechtsformen gibt, spricht man üblicherweise von den Organen der Unternehmung.

Was „Hirn“, „Leber“ oder „Herz“ für uns, ist für eine Unternehmung also „Vorstand“, „Aufsichtsrat“ oder „Generalversammlung“.

Man ist hierbei übrigens frei, individuelle Organe zu definieren und so die ganz spezifischen Bedürfnisse der Gruppe abzubilden. Beiräte, Ältestenversammlung, Kinderplenum – viele Varianten haben wir schon gesehen – über Sinn und Unsinn kann hier von außen kaum richtig geurteilt werden.

P...

... wie Partizipation.

Q...

... wie „Qui haeret in littera, haeret in cortice,,

R...

... wie _____

P :: Partizipation :: Im Optimalfall sollten die Fragestellungen, die bei der Konstruktion der eigenen Rechtsform aufkommen unserer Erfahrung nach partizipativ – im Optimalfall also „mit allen zusammen“ geklärt werden. Das verhindert Missverständnisse und Streit im Nachhinein.

Q :: „Qui haeret in littera, haeret in cortice» :: Wer diesen Spruch nicht kennt, ist offensichtlich kein Rechtsanwalt.

Unserer Erfahrung nach macht das nichts. Den Rechtsanwalt braucht es für's Finden der richtigen Rechtsform bei den wenigsten Gruppen. Auch die Konstruktion der eigenen Satzung oder Geschäftsordnung kann einem mit Hilfe guter Vorlagen alleine gelingen.

R :: OFFEN

S...

... wie „Sauriassl Syndikat“

T...

... wie Tauschen

U...

... wie Unterschriftsberechtigungen

S :: „Sauriassl Syndikat“ :: Das ist ein lokaler Ableger des Miethäusersyndikates und nutzt eine Rechtsform-Konstruktion aus GmbH, verschiedenen Vereinen und externen Partnern um dadurch einen sogenannten asset lock zu realisieren, also die Spekulation mit den Immobilien dauerhaft zu verhindern.

T :: Tauschen :: Insbesondere bei Immobilienvorhaben ist der spätere „Tausch“ der Rechtsform nicht zu empfehlen. Hat man beispielsweise erst als „lose Gruppe“, sprich: Gesellschaft bürgerlichen Rechts, gekauft um den geplanten Verein in aller Ruhe später zu gründen, wird man sich wundern. Für diese kleine Korrektur im Grundbuch zahlt man dann nämlich die Grunderwerbssteuer komplett noch einmal.

U :: Unterschriftsberechtigungen :: Da eine juristische Person selbst nicht dazu in der Lage ist, einen Stift zu halten, bestimmt man hierfür Unterschriftsberechtigte.

Nicht selten wird festgelegt, dass zwei Personen gemeinsam für die juristische Person unterzeichnen müssen – da gegenüber Dritten die Unterschrift auch dann bindend ist, wenn derjenige gar nicht das nötige „Go“ hatte, schützt man sich so vor teuren Fehlern und Missbrauch

V...

... wie _____

W...

... wie _____

X...

... wie Xenophobie

V :: OFFEN**W :: OFFEN**

X :: Xenophobie :: Das hat mit den Rechtsformen für Wohnprojekte erstmal so direkt nichts zu tun, sollte aber meiner Meinung nach aus allen Verträgen und Vereinbarungen unserer Welt beseitigt und dringend rausgehalten werden.

Y...

... wie _____

Z...

... wie **eure Ziele!!!**

Y :: OFFEN

Z :: Ziele :: Zusammenfassend lässt sich zur Rechtsformfrage sagen, dass die gemeinsamen Ziele der Projektbeteiligten stets im absoluten Fokus der Gespräche stehen sollten und sich dann (im Optimalfall) sogar dank des Wissens über den gemeinsamen Werte- und Ziele-Konsens die Suche nach der richtigen Rechtsform als Kinderspiel herausstellt.

Wissen :: Publikationen :: Details



**Rechtsformen für
Wohnprojekte**



**Die Genossenschaft als
Rechtsform für Wohnprojekte**



**Der Verein als Rechtsform
für Wohnprojekte**

Gründung – Steuer – Recht – Finanzen



Woher Infos

Stiftung trias :: Ansprechpartner :: Referent

Sebastian Henkel

- Projektentwicklung -

Tel. 02324-55785

Sebastian.henkel@stiftung-trias.de

Stiftung trias

gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43 ^^^^^^^^

45525 Hattingen (Ruhr)

Tel. 02324-90 22 213

Fax 02324-59 67 05

info@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de