



**„Von der Idee bis zum Einzug“**  
**Aufbau eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes**  
Seminar Sa 04.05. - So 05.05.18  
veranstaltet von **AUFWIND e. V.**

## Protokoll

### **Mögliche Rechtsformen für ein Projekt**

#### **a. Eigene Bau-Trägerschaft**

##### **Mögliche Rechtsformen:**

- Genossenschaft
- Verein
- Wohneigentumsgemeinschaft
- GbR
- Erbbaurechtskonstruktionen

#### **b. Kooperation mit Bauträger**

##### **Wohnungsunternehmen**

Eigene Organisationsform für Mieter / Projekt unerlässlich.

- Verein
- Mietergenossenschaft
- Wohneigentumsgemeinschaft

##### **Genossenschaft:**

Die Genossenschaft ist eine Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl mit dem Zweck, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes zu fördern. Die Genossenschaft ist damit seit Einführung der Europäischen Genossenschaft nicht mehr nur auf wirtschaftliche Aktivitäten beschränkt. Als Rechtsgrundlage ist das Genossenschaftsgesetz (GenG) maßgebend.

Als „Selbsthilfe-Organisation“ zur Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse „erfunden“: Menschen schließen sich zusammen, tun Geld in einen Topf, um ihre wirtschaftliche Situation durch gemeinsames Wirtschaften zu verändern.

Pro-Kopf-Stimmrecht, unabhängig vom eingebrachten Kapital (meistens).

Klare Regelung zum Einbringen von Kapital und zur Wiederauszahlung.

Prüfungspflicht zur Sicherung der Einlagen.

Vorstand und Aufsichtsrat als wichtigste Gremien.

##### **GbR: Gesellschaft bürgerlichen Rechts**

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts entsteht, wenn sich mindestens zwei Gesellschafter per Gesellschaftsvertrag verpflichten, die Erreichung eines im Vertrag festgelegten gemeinsamen Zweckes zu fördern.

Die Haftung umfasst zum einen das Gesellschaftsvermögen, zum anderen haftet jeder GbR-Gesellschafter persönlich und unbeschränkt (d.h., mit seinem Privatvermögen).

Dabei haften die Gesellschafter (sofern keine abweichenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag getroffen werden) zu gleichen Anteilen.

##### **Wohnungseigentümergeinschaft: (WEG)**

Konzept, das dann greift, wenn Einzeleigentum gewünscht und dennoch gemeinschaftlicher Zusammenhang festgeschrieben werden soll. Komplettes wirtschaftliches Eigentum an der Wohnung, gemeinschaftliches Eigentum an Gemeinschaftsflächen, Festlegungen für gemeinsame Ziele, etc. möglich. Evtl. Problematisch: Einzeleigentum ist sehr hohes Recht, d.h. Verkauf und Vererbung an nicht-eingebundene Menschen möglich.

##### **Verein:**

Im Sinn des BGB ist ein Verein eine auf gewisse Dauer berechnete Personenvereinigung mit körperschaftlicher Verfassung, die als einheitliches Ganzes gedacht wird, daher einen Gesamtnamen führt und im Bestand vom Wechsel der Mitglieder unabhängig ist. Vereine werden von Mitgliedern getragen, von denen „alle Macht ausgeht“. Sie bestimmen in Versammlungen über Satzungen und Grundsatzfragen, wählen die nachgeordneten Organe und kontrollieren deren Aufgabenerfüllung.

### Kooperation mit Wohnungsunternehmen

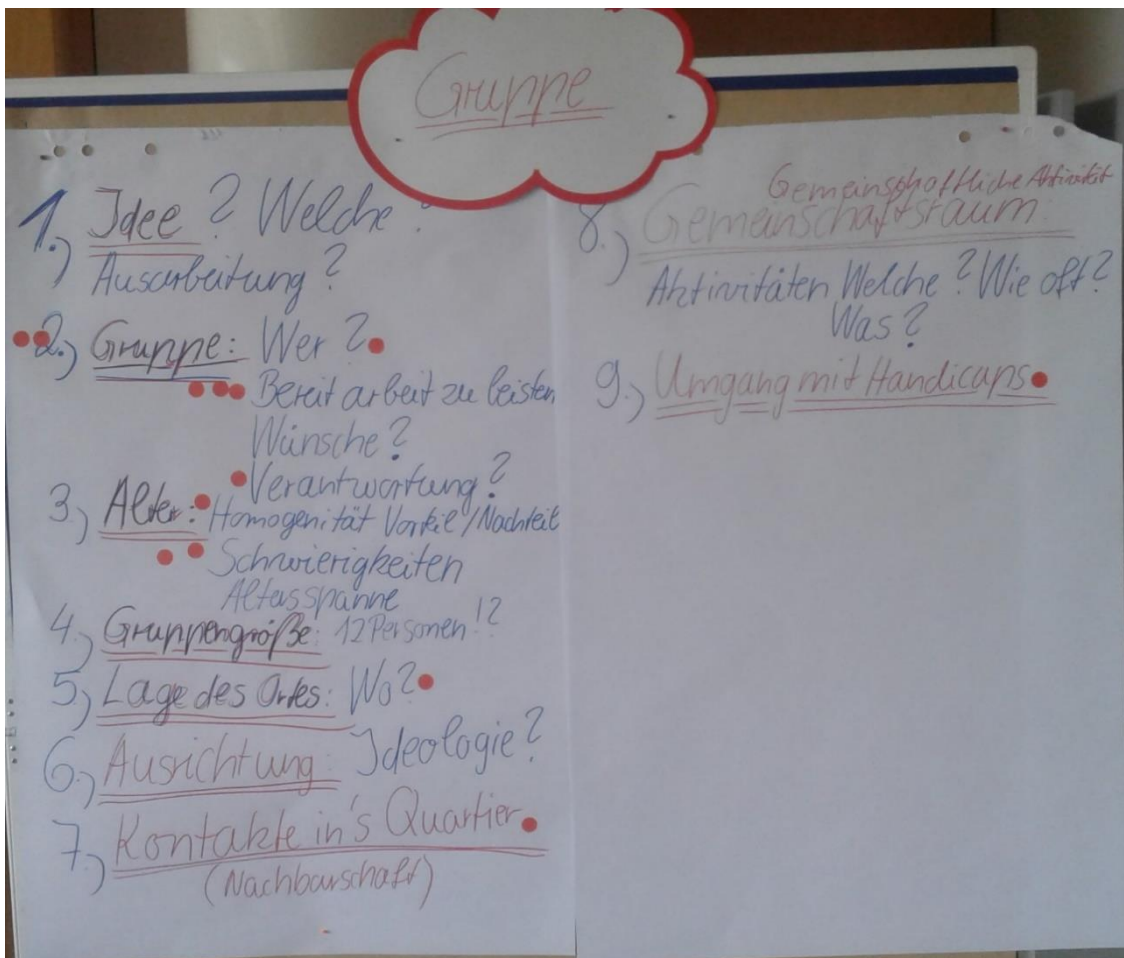
Ein Wohnprojekt selber zu verwalten bedeutet, ein kleines Unternehmen zu verwalten.

Kooperation mit Wohnungsunternehmen ist gute Möglichkeit für Gruppen mit wenig Eigenkapital und weniger „unternehmerischer“ Initiative.

Voraussetzungen für gelungene Kooperation mit Wohnunternehmen

- Leitbild des Unternehmens passt.
- Eigene Verantwortung der Gruppe für Nachmieter, Instandhaltung, Hausordnung, Nutzung der kompletten Gebäude und Außenanlagen.
- Es gibt eine Rechtsperson als Vertreterin und wichtigste Organisationseinheit der Gemeinschaft. (Meist Verein)
- Mietvertrag / Erbpachtvertrag / Nießbrauchvertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Gemeinschafts-Verein. Verein vermietet weiter an die Einzelpersonen.
- Vorkaufsrecht oder Kaufoption für Gemeinschafts-Verein. (Heuschrecken-Option)

### Wichtige Fragen beim Aufbau eines Projektes



- Projekt
- 1.) Welche Rechtsform /  
Projektform Eigentum / Miete
  - 2.) Partner Suche Wie?  
 Welche? Erfahrungen?  
 Personengruppe (sozial)?
  - 3.) Gemeinschaftsraum:  
 Größe? Zweck? Aussehen?  
 Finanzierung?
  - 4.) Gemeinnützigkeit
  - 5.) Größe der Wohnung ..
  - Wer zieht ein? Familie, Single
  - 6.) Preis der Wohnung ..
  - 7.) Hausordnung / Haussprecher  
 Plan

- Regelung Geld für die  
Gemeinschaft  
 (Hauskasse Einnahmen)
- Kontakte zu den Nachbarn ..
- Klare Regelungen  
 (Kehrwache, Reinigung Gemeinschaftsraum)
- Frustrationen
- Kontakte im Projekt
- Aktivitäten

Susanne Scheidegg

Gruppe: - Bezeichnung / soziale  
 Komponenten

Zahl: ca. 15 Personen

Lage des Ortes: Ländlich Natur

- Leitlinie vorhanden
- Kontakte zu den Nachbarn  
 Gemeinde

Projekt: - Verein?

- Bürgermeister, Gemeinderat,  
 Homepage, Zeitung, Gemeinde
- Größe der Wohnungen / Anzahl?
- Gemeinschaftsraum !!

Petra Wohl