



Leseprobe: 6. Rechtsform

„Vertraue auf Gott und binde dein Kamel fest“

(Arabisches Sprichwort)

Die Hofgemeinschaft, nennen wir sie „Heidehof“, in der Lüneburger Heide war seit Jahren gut in der Umgebung integriert und die Produkte, vor allem der Schafskäse, waren auf den lokalen Märkten äußerst

beliebt. Die kleine Gruppe bestand aus zwei Familien mit Kindern, die teilweise schon am Hof geboren waren, und weiteren drei Erwachsenen. Die Kinder gingen im Ort zur Schule und zwei der Erwachsenen arbeiteten in der näheren Umgebung. Das Gehalt kam, wie auch die Einnahmen aus dem Hof, in die gemeinsame Kasse und wurde nach Bedarf geteilt. Es war immer genug für alle da. Auch für kleinere Investitionen in den Hof und sogar Urlaubsreisen reichten die finanziellen Reserven. Für die Solaranlage, die von der Gemeinschaft vor wenigen Jahren angeschafft wurde, reichten die Rücklagen nicht ganz. So wurde zusätzlich zu einer attraktiven Förderung noch ein kleiner Kredit bei der lokalen Sparkasse aufgenommen und zwar im Namen von Ralf. Er, der alte Schäfer, war der eigentliche Eigentümer des Hofes, zu dem auch große Grundstücke gehörten, auf denen – so die Vision der Gruppe – zu einem späteren Zeitpunkt einmal neue, ökologische Wohnbauten entstehen könnten und damit die Gemeinschaft vergrößert werden soll. Dafür gab es auch schon Interessent:innen, die sich alle zwei bis drei Monate trafen. Inzwischen hatten alle Bewohner:innen einen einfachen Mietvertrag mit Ralf, der immer meinte, dass sie später eine Genossenschaft oder Stiftung gründen werden, in die er seine Grundstücke dann einbringen wird, wenn es an die Erweiterung geht. Ralf verstarb plötzlich und viel zu früh, im Alter von 61 Jahren, bei einem Verkehrsunfall. Zu dem Schock und der Trauer kam für die Bewohner:innen der Gemeinschaft noch eine zusätzliche böse Überraschung. Der Hof und sämtliche Grundstücke hatten schon lange nicht mehr Ralf gehört, sondern der örtlichen Sparkasse. Ralf hatte lediglich das lebenslange Wohnrecht im Gebäude und eine Art landwirtschaftliches Nutzungsrecht auf den Wiesen, Äckern und Feldern, die

vor langer Zeit einmal sein Eigentum waren. Angesprochen darauf meinte der Sparkassenleiter, er sei seinen Kunden gegenüber zu absoluter Diskretion verpflichtet und schwafelte etwas von Ralfs Spielsucht und ob sie das denn nie mitbekommen hätten. Er jedenfalls können ihnen nicht helfen und er habe auch schon einen Käufer für die ganzen Liegenschaften. Aber er würde ihnen soweit entgegenkommen, ihnen den Vorzug beim Kauf zu geben und auch bei der Finanzierung könne er helfen. Aber 30 Prozent Eigenmittel müssten sie halt schon gemeinsam aufbringen. Als die Hofkollektivist:innen im Besprechungszimmer der Sparkasse mit Blick auf den Dorfplatz, den sagenhaften Millionenbetrag hörten und verdutzt glotzten wie ihre Schafe beim Wiederkäuen, war es mucksmäuschenstill im Raum. Erst als der Nebelhorn-Handyklingelton des Sparkassenleiters ertönte, wachten alle aus der kurzen Trance auf, aber leider nicht aus dem Albtraum, aus dem sie aufzuwachen hofften. Wiebke, die als Apothekerin im Nachbarort arbeitete, sammelte sich als erste der Gruppe und fragte, wieviel die 30 Prozent Eigenmittel für diesen Betrag genau wären. Es entstand wieder eine Pause, der Bänker hatte inzwischen den Anruf am Handy weggedrückt, entschuldigte sich kurz und bat Wiebke, die Frage zu wiederholen. Er hörte die Frage erneut und meinte, das sei ein Missverständnis, die 2,85 Millionen wären die Eigenmittel. Das Angebot des Investors aus Hamburg belief sich auf 9,5 Millionen Euro für alle Liegenschaften.

Das Ganze nahm, wie Sie sich denken können, kein schönes Ende für die Gruppe. Und dabei wäre das Malheur durch einen Blick ins Grundbuch schon vor Jahren ganz einfach aufzuklären gewesen. Statt dessen blickten die Bewohner:innen jetzt lediglich durch die Finger.

Diese traurige Episode aus der Praxis von Gemeinschafts-Wohnprojekten macht deutlich, was der Hausverstand intuitiv ohnehin rät. Klare schriftliche Vereinbarungen zu machen und zwar von Profis unterstützt. Manche Leser:innen werden vielleicht denken, die Geschichte ist ein außergewöhnlicher und einzigartiger Fall von Gutgläubigkeit und Leichtsinns. Leider nein, gerade in der Gemeinschaftsszene gibt es oft eine erhöhte Scheu davor, Beweise und Dokumente zu verlangen. Die Menschen wollen nicht misstrauisch oder kleinlich erscheinen, schon gar nicht gegenüber Menschen, mit denen zusammengewohnt und vieles geteilt wird.

Wie am Anfang des Kapitels „4 Gemeinschaftsbildung“ bereits angesprochen, benötigen Sie als Gründer:innengruppe klare und schriftlich festgelegte Vereinbarungen. Die wichtigsten Dokumente in dem Zusammenhang sind die Satzung oder das Statut und die verschriftlichte Vision. Sie sind die (schriftlichen) Grundpfeiler für die kommenden Jahre und Jahrzehnte. Aus dem

Grund rechtfertigt sich ein gewisser Recherche- und Beratungsaufwand, auch und ganz speziell in Bezug auf die Rechtsform für Ihr Projekt.

Was die Rechtsform für eine Gemeinschaft betrifft, so gibt es keine grundsätzliche Empfehlung für eine ideale oder perfekte Lösung. Das hängt immer von der Vision, den gemeinsamen Zielen und Wünschen der Gruppe ab. Die Entscheidung für die Rechtsform soll zwar früh fallen, aber nicht vor dem Visionsworkshop. Frühestens während der Visionsfindung, besser kurz danach, damit beim Träumen der idealen gemeinschaftlichen Zukunft nicht schon über die Einschränkungen verschiedener Rechtsformen diskutiert wird.

In der Schweiz, in Deutschland und in Österreich sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen oft ähnlich und in manchen (entscheidenden) Bereichen unterscheiden sie sich teilweise erheblich. Der Raum in diesem Buch reicht nur für einige grundsätzliche Informationen und Sensibilisierungen. Mein Ehrgeiz dabei ist es, den Nichtjurist:innen unter den Leser:innen einerseits die Scheu vor einer oft als trocken und sperrig empfundenen Materie zu nehmen und sie in die Lage zu versetzen, passende Berater:innen auszuwählen und die richtigen Fragen zu stellen. Am Ende dieses Kapitels finden Sie noch ein Interview mit einem Experten aus Deutschland. Der Gründer und langjährige Leiter der Stiftung trias Rolf Novy-Huy teilt seinen immensen Erfahrungsschatz in Bezug auf Rechtsformen und auch Finanzierungen. Und die Stiftung trias gibt auch wunderbare Informationsbroschüren heraus, die ich allen Gründer:innen, speziell aus Deutschland, sehr ans Herz lege. Besonders die gut gemachte Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ (Novy-Huy et al., 2019) gibt noch einmal einen tieferen Einblick, als das hier im Buch aus Platzgründen möglich ist. Am Ende des Kapitels „7 Finanzen“ gibt es für die Leser:innen aus der Schweiz noch einen Leckerbissen, ein Interview mit dem Züricher Wohnprojekte-Insider und Genossenschaftskenner Werner Brühwiler, der höchst Wissenswertes über Rechtsformen und Finanzierungen in der Schweiz erzählt. Was Sie aber unbedingt vor der Rechtsform ausführlich diskutieren und entscheiden sollten ist...

6.1 Die Eigentumsfrage

Vor einigen Jahren lernte ich im Schlafwagen von Wien nach Bregenz einen Schweizer Staatsbürger mit rumänischen Wurzeln kennen. Beim gemeinsamen Frühstück kamen wir ins Plaudern. Er erzählte mir, wie er in jungen Jahren vor der Diktatur Ceausescus in die Schweiz geflüchtet war, wie er dort nach anfänglichen Schwierigkeiten doch Tritt gefasst und eine steile akademische Karriere gemacht hat. Mittlerweile hat er es in die obere Mittelklasse der Schweiz geschafft und konnte in der alten Heimat ein größeres Anwesen erwerben. Er

kam gerade von einem Besuch ebendort zurück. Nach seinen Schilderungen war das ein riesiger Gutshof, den er inzwischen schön restaurieren hat lassen. Er beschwerte sich, dass dort in der Nähe „Zigeuner“ leben würden und er diese des Apfeldiebstahls auf seinem Grundstück überführt hätte. Worauf die Äpfel am nächsten Tag prompt wieder vor seiner Türe gelegen waren, was ihm dann auch nicht ganz recht war, weil er so viele Äpfel gar nicht braucht und die meisten ohnehin an den Bäumen verfaulen lässt. Ich ersparte mir einen Kommentar, vollführte stattdessen einen 90-Grad-Schwenk in unserer Frühstückskonversation und fragte ihn, wie es denn damals gewesen sei, als Flüchtling in einem fremden Land mit fremder Sprache und so. Er ließ sich darauf ein und berichtete von seinen nicht ganz einfachen Anfängen. Dann machte ich wieder eine Kehrtwende und fragte ich ihn relativ abrupt, ob er damals mit anderen Bedürftigen seine Äpfel eher geteilt hätte als heute. Er war wie vom Blitz getroffen und starrte mich stumm und hasserfüllt an. Ich hielt seinem Blick stand und versuchte meinen freundlichen, entspannten Ausdruck beizubehalten. Seine Mimik entglitt ihm völlig und ich konnte in seinem Gesicht sehen, wie sich im Zeitraffer ganze Dramen abspielten. Nach einer Weile kam er aus dieser Trance wieder zurück, senkte den Blick und meinte, dass es wohl besser wäre, in Zukunft einen Teil der Äpfel zu verschenken.

Zurück zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Schaffen Sie als Gründer:innen ganz am Anfang Klarheit darüber, wie mit der Eigentumsfrage umgegangen werden soll. Dazu gibt es zwei fundamental unterschiedliche Positionen: Individualeigentum oder Gemeinschaftseigentum. Wie meist im wirklichen Leben gibt es zusätzlich noch ein „sowohl als auch“ und ein „weder noch“. Letzteres wäre die Miete und auch da gibt es unterschiedliche Varianten. Entweder ein eigener Mietvertrag für jede Wohneinheit mit einem Dritten oder ein Generalmietvertrag als Gruppe. Lesen Sie im Folgenden ein paar Gedanken und Praxishinweise zu den einzelnen Varianten.

6.1.1 Individualeigentum

Die meisten Baugruppen oder Cohousing-Projekte sind als Individualeigentum konstruiert. Dabei besitzen die Bewohner:innen ihre jeweilige Wohnung oder das (Reihen-)Haus, in dem sie wohnen, und als Gruppe teilen sie sich bestimmte Gemeinschaftsflächen. Der Vorteil liegt in der leichten (Unter-)Vermietung und der Verkaufsmöglichkeit inklusive der privaten Mitnahmemöglichkeit einer etwaigen Wertsteigerung. Die Rechtsform der Wahl dafür ist entweder das Einzeleigentum (selten) oder das Wohnungseigentum in Form der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) (häufig).

Der große Nachteil beim Individualeigentum ist der nur sehr schwache oder gänzlich fehlende Einfluss der Gemeinschaft auf die Vermietung oder den Verkauf. In der Praxis führt das in der Mehrheit der Projekte spätestens beim ersten Generationenwechsel zu einer starken Reduktion oder dem gänzlichen Verlust der Gemeinschaft. In all den Jahren habe ich nur ganz wenige Projekte im Individualeigentum kennengelernt, die nach 20 Jahren noch einiges von den Gemeinschaftsvisionen der Gründer:innen leben. Das liegt ganz einfach daran, dass im Fall von Konflikten die einzelnen Bewohner:innen dazu tendieren, sich auf die eigene Scholle zurückzuziehen, um sich so den unangenehmen Konfliktsituationen zu entziehen. Selbstverständlich gibt es beim Gemeinschaftseigentum ebenso Konflikte. Aber die Bewohner:innen sehen sich dann eher „im selben Boot“ und somit gefordert, die Konflikte zu lösen, auch wenn es unangenehm ist. Was die Gruppe aber beim Individualeigentum am meisten auseinander treibt ist der Bewohner:innen-Wechsel. Die Ausscheidenden wollen möglichst viel für „ihre“ Investition bekommen und bevorzugen daher Nachnutzer:innen, die das bezahlen können und wollen. Und die Gemeinschaft hat dann oft das Nachsehen. Im schlimmsten Fall sagen die Nachnutzer:innen: Euer Verein oder Eure Sekte interessieren mich nicht, ich habe die Wohnung gekauft und mache damit, was ich will.

Die Gruppen, die ihre Projekte im Individualeigentum errichten, wissen meistens um diese Problematik und versuchen durch verschiedene flankierende Maßnahmen, der kompletten Individualisierung entgegenzuwirken. So gründen viele einen Bewohner:innenverein, der beispielsweise die Gemeinschaftsräume verwaltet und dem alle Bewohner:innen beitreten müssen. Solange diese Gemeinschaftsräume eine attraktive Bereicherung der Wohneinheit darstellen, hat das auch eine gewisse Anziehungskraft. Aber wenn jemand sagt, das interessiert mich nicht und ich trete aus Eurem Verein wieder aus, hat die Gruppe rechtlich wenig Handhabe. Das Eigentumsrecht in Deutschland, Österreich und der Schweiz ist sehr stark und dominant. Die stärkste Vorkehrung gegen willkürlichen Verkauf ist ein vertraglich geregeltes und im Grundbuch eingetragenes Vorkaufs- oder Ankaufsrecht der Gruppe.

Sie sehen aus dem Beschriebenen, dass die Konzepte Gemeinschaft und Individualeigentum nicht sonderlich gut zusammenpassen. Ich bin kein Fan der Kombination, habe aber das eine oder andere Projekt gesehen, bei denen das schon eine gewisse Zeit funktioniert.

6.1.2 Gemeinschaftseigentum

Die gemeinsame Eigentümer:innenschaft lässt sich mit verschiedenen Rechtsformen umsetzen. Was nahezu alle Projekte dieser Kategorie gemeinsam

haben, ist die Gründung einer Rechtsperson (Verein, Genossenschaft, GmbH etc.), bei der alle Bewohner:innen beteiligt sind. Und jede Person hat als Individuum oder als (Ehe-)Paar oder Wohngemeinschaft einen Nutzungsvertrag für die jeweilige Wohneinheit mit der Rechtsperson, bei der sie auch stimmberechtigtes Mitglied ist. Als Bewohner:in sind Sie in so einer Konstellation Vermieter:in und Mieter:in in Personalunion. Daher ist es für die unterschiedlichen Gremien, in denen Sie sich engagieren, immer wieder wichtig, zu überlegen, in welcher Rolle sitze ich jetzt hier? Spreche ich jetzt als Genossenschaftsvorsitzende:r oder als Bewohner:in?

Die Vorteile des Gemeinschaftseigentums liegen hauptsächlich in der größeren Überlebenschance der Gemeinschaftsideen der Gründer:innen und der einfacheren Möglichkeit, an der gebauten Substanz Änderungen, Anpassungen und Erneuerungen vorzunehmen. Und bei entsprechender Vertragsgestaltung bleibt die Wertsteigerung in der Gemeinschaft und so kann auch späteren Generationen günstiges, leistbares gemeinschaftliches Wohnen angeboten werden. Viele Projekte im Gemeinschaftseigentum haben in ihrer Vision auch den Anspruch, Wohnraum nachhaltig der Finanzspekulation zu entziehen. Das geht eben nicht mit Eigentumswohnungen, die zum Höchstgebot weiterverkauft werden können. Aber Achtung, die Spekulationsverhinderung geht langfristig nur dann, wenn auch das gesamte Projekt vor einem etwaigen Verkauf gesichert ist. Darauf ist bei der Auswahl der Rechtsform und der Ausgestaltung von Statuten und Satzungen zu achten.

Der Nachteil beim Gemeinschaftseigentum ist, dass Sie als Bewohner:in beim Auszug eben keinen finanziellen Gewinn machen können. Je nach Konstruktion und Vertrag bekommen Sie entweder gar nichts oder einen bestimmten Teil Ihrer Eigenmittel, entweder aufgezinst oder abgeschrieben oder auch eine Kombination daraus. Etwas mehr zu diesen unterschiedlichen Varianten erfahren Sie im „7 Kapitel Finanzen“.

6.1.3 Sowohl als auch

Sie werden sich vielleicht denken, wie soll das gehen, Gemeinschaftseigentum und Individualeigentum kombiniert? Rolf Novy-Huy spricht so eine Kombination in dem Interview am Kapitelende an. Und zwar das Grundstück im Erbbaurecht (in der Schweiz und Österreich Baurecht genannt) und die Wohnungen im Wohnungseigentum. Wobei die Baurechtsgeberin eine Sicherungsfunktion für die Gemeinschaftsziele übernehmen müsste, wie das bei der Stiftung trias der Fall ist. Mehr über Stiftungen, das (Erb-)Baurecht und das Modell trias erfahren Sie in Kürze.

6.1.4 Einzelmietvertrag

Wenn Sie die Wohneinheiten oder das gesamte Projekt von Dritten mieten, liegt das Eigentum bei diesen Dritten (Einzelperson, Institution, Kapitalgesellschaft etc.). Die Gemeinschaft hat da nur wenige bis gar keine Rechte. In manchen Projekten, die beispielsweise in Österreich mit gemeinnützigen Bauvereinigungen entwickelt und mit Einzelmietverträgen realisiert wurden, hat die Gruppe eine Art Vorschlagsrecht bei der Vergabe von Wohnungen. Ein Beispiel dafür ist das Projekt „Grüner Markt“ beim neuen Hauptbahnhof in Wien. Den Web-Link zu diesem interessanten Projekt finden Sie am Ende des Kapitels „8 Das (Um-)Bauen“.

Der Vorteil bei dieser Variante ist der geringe Aufwand für die Gruppe und die fast völlige Risikofreiheit, was Geldbeschaffung, Haftung und Mietausfallsrisiko der Gruppe anlangt.

Der Nachteil besteht darin, dass die Gruppe keinerlei Rechtsanspruch hat und auf das Wohlwollen der Vermieterin angewiesen ist. Auch kann die Gemeinschaft ihre Ziele und Ideale nicht dauerhaft rechtlich absichern, außer durch moralische Appelle.

6.1.5 Generalmietvertrag als Gruppe

Mehr Einfluss auf die Wohnungsvergabe hat die Gemeinschaft, wenn die Gruppe eine Rechtsperson gründet und diese einen Generalnutzungs- oder Generalmietvertrag mit der Eigentümerin aushandelt. Die Gruppe macht dann selbst (Unter-)Mietverträge mit ihren Mitgliedern. Der Vorteil liegt in ebendiesem Vergaberecht, womit die Gruppe ihre Vision eher über einen längeren Zeitraum absichern kann. Der Nachteil liegt beim Mietausfallsrisiko, das die Gruppe trägt. Wenn ein:e Bewohner:in die Miete nicht zahlt oder eine Wohnung leersteht, hat die Gruppe den finanziellen Ausfall zu tragen und sollte dafür in ihrer Kalkulation auch Vorkehrungen treffen. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass der Generalmietvertrag vermietetseitig gekündigt oder zum Nachteil der Gemeinschaft geändert werden könnte.

