

Rechtsformfragen der Projektgruppe *diefortgeschrittenen* Schondorf/ Ammersee

Projekt-Werkstatt
Schondorf/ Ammersee
28. September 2013

Arbeitsbereiche

Kiehle-Beratung: Wohnen

- **Projektentwicklung für einen gemeinschaftlichen und Bewohner orientierten Erwerb von Wohnungsbeständen durch neue Träger**
- **Projektentwicklung für gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Wohnprojekte, überwiegend in der Rechtsform der Genossenschaft**
- **Moderation von Kommunikationsprozessen**
- **Politikberatung, überwiegend für Kommunen**

.... seit 1988

Realisierte Wohn- und Genossenschaftsprojekte

- **Riwetho eG, Oberhausen: Ankauf einer Arbeitersiedlung durch eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft, Sanierung**
- **Zeche Holland eG, Gelsenkirchen: Ankauf eines leer stehenden Gebäudes durch eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft, Sanierung**
- **Wohnprojekt Gerthe eG, Bochum: Ankauf einer bewohnten Siedlung durch eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft, Sanierung und Aufbau der Bewirtschaftung**
- **Amaryllis eG, Bonn: Neubau einer kleinen Siedlung durch eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft**
- **Wohn-Raum eG, Bochum: Erbbaurecht über ein Grundstück und Übertragung eines ehemaligen Altenheims und Umbau in ein Mehr-Generationen-Wohnprojekt**
- **Villa Emma eG, Bonn: Neubau eines Wohnhauses mit Pflegestützpunkt und Gemeinschaftseinrichtungen**
- **weitere Wohnprojekte u.a. in Kempen (Einzug 1/2014), Trier (2x), Essen, Bochum, Aachen in Vorbereitung**

meine Kurzbiografie

- **Sozialwissenschaftler und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,**
- **Mitbegründer der Stiftung *trias*, gemeinnützige Stiftung für Boden-Ökologie-Wohnen**
- **1985-1987 Mieterbildungsarbeit für Mietervereine**
- **1988- Juli 2012 Mitarbeiter und Geschäftsführer der WohnBund-Beratung NRW seit August 2012 selbstständige Tätigkeit als Projektentwickler und Berater für (kommunale) Wohnungspolitik**
- **seit 2002 ehrenamtliches Vorstandsmitglied der Stiftung *trias***
- **Forschungsarbeiten, Gutachten, Beratung, Projektentwicklung; Schwerpunktthemen: Konzept- und Projektentwicklung sowie Umsetzung neuer Bewohnerträger und Wohnprojekte, Genossenschaftsgründungen, Finanzierungs- und Förderkonzepte für Bestands- und Neubauvorhaben, Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen**
- **Wohnungspolitik und (kommunale) Politikberatung**

Inhalt der heutigen Werkstatt

0. Vorstellung

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft

→ **Exkurs: gemeinschaftliche Bindungen (Ankauf- und Vorkaufsrecht, Erbbaurecht)**

2. Die Wohnungsgenossenschaft

→ **Exkurs: Das Dauerwohnrecht (?)**

Wohnungseigentümergeinschaft

Definitionen:

Sondereigentum:

abgeschlossene Wohnung und u.U. weitere private Teile innerhalb des Projektes, z.B. privater Garten

Miteigentum:

gemeinschaftliche Gebäudeteile, z.B. Treppenhäuser, aber auch Außenwände und Dächer, Gemeinschaftsflächen

Wohnungseigentümergeinschaft

Prinzipien

**Gemeinschaftliche Beschlussfassung
(Einstimmigkeitserfordernis nur bei wenigen
Regelungen; Mehrheitserfordernis bei definierten
Gegenständen frei wählbar, insbesondere in der
Gemeinschaftsordnung)**

**Bei Instandsetzungen und Modernisierungen: 75%
der Wohnungen UND 50% der Miteigentumsanteile**

**Stimmengleichheit (one flat – one vote) oder nach
Miteigentumsanteilen (also Größe der Wohnung)**

Wohnungseigentümergeinschaft

Beschränkung des Sondereigentums

Beschränkungen durch die Gemeinschaft bei Verkauf und Vermietung sehr gering – nur bei „wichtigem Grund“:

- Erwerber kann finanzielle Verpflichtungen voraussichtlich nicht erfüllen**
- Erwerber wird sich voraussichtlich nicht in die Hausgemeinschaft einfügen**

Wohnungseigentümergeinschaft

Beschränkungs*möglichkeiten*

Vorkaufsrecht: Gemeinschaft tritt in einen vom Verkäufer mit einem Käufer abgeschlossenen Kaufvertrag ein

Ankaufsrecht: Gemeinschaft erwirbt bei Verkaufsabsicht eines Eigentümers das Objekt zu einem festgelegten Preis, z.B. zum Verkehrswert

Gemeinschaft kann das Recht an einen eigenen Interessenten „weitergeben“.

Wohnungseigentümergeinschaft

Beschränkungsmöglichkeiten (2)

Erbbaurecht über Grundstücks-GbR aller Projektmitglieder und ggfls. Dritten:

***Zustimmungspflicht* des Grundstückseigentümers/ Erbbaurechtsgebers (Grundstücks-GbR) bei Verkauf und Vermietung des Hauses/ der Wohnung**

Keine „übersteigerten“ Anforderungen, die faktisch zu einem Verkaufsverbot führen würden

Sicherung der Ziel des Projektes über *Zweckbindungen des Erbbaurechtes*

Wohnungseigentümergeinschaft

Finanzierung und Verkauf

Jeder Eigentümer ist individuell Schuldner der Bank; eine (direkte) „Querhaftung“ gibt es nicht.

Einen Verkauf muss jeder Eigentümer selbst organisieren. Wertzuwächse und Wertverluste muss er selber tragen bzw. kann diese vereinnahmen. Hierbei sind die vertraglichen Vereinbarungen (Ankauf, Vorkaufsrecht, Auswahl Erwerber, ...) zu beachten !

Wohnungseigentümergeinschaft

Gemeinschaftsordnung

Innere Regelung erfolgt durch eine Gemeinschaftsordnung, die mit Zustimmung aller verabschiedet wird.

Im Kern werden darin die Ziele der Gemeinschaft, aus denen sich Verfügungsrechte, Nutzungsrechte und Gestaltungsrechte sowie -pflichten der einzelnen Eigentümer ergeben, festgelegt !

Wohnungseigentümergeinschaft

Wesentliche Inhalte

- ❖ **Regelungen der Abstimmungs- und Mehrheitsverhältnisse in der Eigentümerversammlung**
- ❖ **Regelung der Verwaltung**
- ❖ **Erfordernis der Zustimmung der Gemeinschaft bei Vermietung (s.o.)**
- ❖ **Erfordernis der Zustimmung der Gemeinschaft bei Verkauf (s.o.)**
- ❖ **Sanktionen bei Verletzung von Pflichten gegenüber der Gemeinschaft**

Wohnungseigentümergeinschaft

Änderungen der Teilungserklärung

Spätere Änderungen (d.h. Fragen, die nicht in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung geregelt sind) sind nur auf der Basis der Mehrheiten in der Teilungserklärung (bzw. auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen) möglich, also grundsätzlich nur einstimmig.

Wohnungsgenossenschaft

Eine Genossenschaft kann man als einen wirtschaftlichen Verein bezeichnen, d.h. sie ist in ihrem „Wesen“ dem Verein verwandt und ist auf wirtschaftliche Tätigkeiten ausgerichtet.

Ihre innere Struktur ist vergleichbar einem Verein aufgebaut. Das heißt, es gibt Mitglieder und eine Mitgliederversammlung, einen Vorstand und – zur Kontrolle des Vorstandes – einen Aufsichtsrat.

Vorstand und Aufsichtsrat werden von der Mitgliederversammlung gewählt.

Wohnungsgenossenschaft

Die Unternehmenspolitik der Genossenschaft wird mit Mehrheit (oder einer qualifizierten Mehrheit) in der Mitgliederversammlung festgelegt.

Da eine (Wohnungs-) Genossenschaft wirtschaftliche Geschäfte mit hohem Kapitaleinsatz und mit langfristiger Natur abwickeln soll, sind Mitgliedsbeiträge nicht (mehr) die richtige Form der Kapitalbeschaffung, denn sie sind i.d.R. zu gering und für das Mitglied „verloren“.

Wohnungsgenossenschaft

Eine Genossenschaft hat eine Finanzierungsstruktur, die auf Einlagen (Geschäftsguthaben) basiert und die bei Ausscheiden aus der Genossenschaft zurück gezahlt werden.

Einen Geschäftsanteil muss jedes Mitglied „zeichnen“ und bezahlen, damit es seine Mitgliedsrechte ausüben kann. Die Höhe der Einlagen für wohnende Mitglieder richtet sich z.B. nach der Größe der Wohnung (oder nach einem anderen Schlüssel).

Wohnungsgenossenschaft

Damit die (Wohnungs-) Genossenschaft ihre wirtschaftlichen Tätigkeiten aufnehmen kann, sind weitere Geldmittel in Form von Geschäftsanteilen und Darlehen (Bank und Private) notwendig.

Da die Genossenschaft eine eigene Rechtspersönlichkeit hat, haftet sie für Kredite – die Haftung des Einzelnen ist auf den Geschäftsanteil beschränkt.

Die Mitgliedschaft und die Einlagen sind vererblich.

Wohnungsgenossenschaft

Jedes Mitglied erhält bei Ausscheiden aus der Genossenschaft sein Geschäftsguthaben (nach in der Satzung zu regelnden Fristen) zurück.

Nur eingeschränkte Wertsteigerungen möglich !

Neue Mitglieder und damit die „Nachnutzer“ (Nachmieter) werden von der Genossenschaft nach den Regeln der Satzung aufgenommen.

Wohnungsgenossenschaft

Selbsthilfe und professionelle Unterstützung

Die Verwaltung der Genossenschaft kann in Selbsthilfe geleistet werden.

Professionelle Unterstützung der Wohnungsgenossenschaft erfolgt in der Bewirtschaftung z.B. durch ein Steuerberatungsbüro und einen Verwaltungsdienstleister.

Wohnungsgenossenschaft

Die Genossenschaft ist durch eine „Doppelstruktur“ gekennzeichnet:

Jedes Mitglied ist einerseits EigentümerIn – und andererseits MieterIn.

Neben der Mitgliedschaft in der (Wohnungs-) Genossenschaft gibt es zusätzlich ein weiteres Rechtsverhältnis: einen Mietvertrag zwischen „MieterIn“ und Genossenschaft.

Im Mietvertrag werden alle Fragen zwischen MieterIn und Genossenschaft (vor dem Hintergrund des Mietrechtes) geregelt.

Schader-Stiftung (Darmstadt) und Stiftung trias (Hattingen) 2009

Raus aus der Nische – rein in den Markt !

**Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches
Wohnen“**

Bestellung bei:

Stiftung trias

Postfach 80 05 38

45505 Hattingen

Fax 02324 – 59 67 05

info@stiftung-trias.de

10,00 € + Versandkosten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt

wolfgang.kiehle@kiehle-beratung.de

0231 – 1 333 485

0175 - 20 90 718