

## FAQ – Fragen zu Wohnprojekten

### 1. **Welches ist die richtige Rechtsform für Wohnprojekte?**

Diese Frage lässt sich nicht generell beantworten. Bei der Wahl der richtigen Rechtsform sollten allerdings folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden:

- Welche gemeinschaftlichen Ziele werden verfolgt?
- Wie sollen Entscheidungen gefällt werden?
- Wie soll die Haftung untereinander und nach außen geregelt sein?

In der Praxis hat es sich bewährt, zuerst den Rahmen festzulegen und dann nach der dazu passenden Rechtsform zu suchen.

### 2. **Gibt es eine Rechtsform, die für die Planungsphase von Wohnprojekten besonders geeignet ist?**

Für die Planungsphase hat sich ein eingetragener gemeinnütziger Verein als Rechtsform bewährt. Es sollte bei einem Wohnprojekt zwischen der Planungsphase und der Realisierungsphase unterschieden werden. Die Planungsphase endet mit dem konkreten Projektplan für das Wohnprojekt. In dieser Planungsphase sind die ersten Planungsarbeiten zu leisten, die rechtlichen Fragen und die steuerlichen Fragen sowie nicht zuletzt die Finanzierung des Wohnprojektes zu klären. Am Ende der Planungsphase sollen alle Vereinsmitglieder und zukünftige Interessenten aufgrund klarer Vorgaben ihre Entscheidungen für oder gegen das Wohnprojekt treffen können.

### 3. **Welche Vorteile hat ein eingetragener gemeinnütziger Verein für die Planungsphase?**

In der Planungsphase haben die Initiatoren von Wohnprojekten häufig Schwierigkeiten, gegenüber Externen, beispielsweise einer Stadt- oder Gemeindeverwaltung, als geschlossene Einheit aufzutreten und so eine günstige Verhandlungsposition zu erlangen. Hier hilft eine Rechtsform und verdeutlicht dem jeweiligen Gesprächspartner, dass das Projekt bereits eine Verbindlichkeit hat.

Nach innen signalisiert die Vereinsmitgliedschaft eine gewisse Ernsthaftigkeit bei der Beschäftigung mit den Zielen und den Planungen des Wohnprojektes. Außerdem sind in der Planungsphase bereits die ersten Ausgaben zu tätigen, beispielsweise für eine fundierte rechtliche Beratung oder die Klärung von Finanzierungsfragen. Auch die übrigen Planungsleistungen sind in der Regel zu vergüten. Im Rahmen einer Vereinsmitgliedschaft und eines vom Verein festzusetzenden Mitgliedsbeitrages lassen sich entsprechende Ausgaben bewältigen. Die Erfahrung zeigt, dass mit qualifizierter Beratung und Unterstützung eines Wohnprojektes zum einen die Planungssicherheit erheblich steigt, zum anderen auch die Vorbereitungen in einem zeitlich vernünftigen Rahmen gehalten werden.

#### **4. Wie gründe ich einen gemeinnützigen Verein?**

Ein gemeinnütziger Verein benötigt für die Gründung mindestens 7 Gründungsmitglieder. In der Satzung ist ausdrücklich auf den gemeinnützigen Zweck hinzuweisen. Die Erlangung der vollen Gemeinnützigkeit ist für Vereine, die die Förderung/Realisierung von Wohnprojekten zum Gegenstand haben, in der Praxis nach wie vor häufig schwierig. Besonderes Augenmerk ist deshalb auf die „richtige“ Gestaltung der Satzung zu legen. Weitergehende Hinweise finden sie in dem Aufsatz „Erlangung der vollen Gemeinnützigkeit“ auf unseren Webseiten. Es empfiehlt sich, den Satzungsentwurf dem jeweils zuständigen Finanzamt zur Vorabprüfung vorzulegen. Ein persönlicher Kontakt ist hierzu hilfreich.

Es ist dann eine Gründungsversammlung abzuhalten und ein Gründungsprotokoll zu erstellen. Danach ist die Eintragung in das Vereinsregister zu beantragen. Dabei sollten aus Kostengründen nur die Unterschriften beglaubigt werden. Eine Prüfung der Vereinssatzung durch den Notar ist in der Regel nicht notwendig. Hier empfiehlt es sich, im Rahmen der rechtlichen Beratung in der Planungsphase den jeweiligen Berater auch die Vereinssatzung entsprechend den gemeinsamen Zielen erstellen oder prüfen zu lassen.

Die rechtliche Begleitung der Gründung kann auch gegen Vereinbarung eines Pauschalhonorars mit dem rechtlichen Berater erfolgen.

#### **5. Welche Vorteile hat ein Verein?**

Ein Verein lässt sich ohne größeren Aufwand gründen. Durch die Vereinsmitgliedschaft wird keine Haftung des Einzelnen begründet. Nach außen haftet der Verein lediglich mit dem Vereinsvermögen.

Bezüglich der Gestaltung der Vereinssatzung hat der Gesetzgeber dem Verein einen relativ großen Spielraum gelassen. Gleiches gilt auch für die Frage der finanziellen Ausstattung und der Mitgliedsbeiträge.

#### **6. Welche Rechtsformen kommen für Wohnprojekte noch in Frage?**

Neben dem (gemeinnützigen) Verein kommen folgende Rechtsformen für Wohnprojekte in Frage:

- die eingetragene Genossenschaft (eG),
- die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, auch BGB-Gesellschaft genannt (GbR),
- die Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- die Kommanditgesellschaft (KG),
- die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH),
- die Aktiengesellschaft (AG).

Die Rechtsformen können auch kombiniert werden. So kann beispielsweise ein Verein Gesellschafter einer GmbH sein.

#### **7. Welche Vorteile bietet eine Kommanditgesellschaft (KG) ?**

Eine Kommanditgesellschaft besteht aus so genannten „Komplementären“ und „Kommanditisten“. Die Kommanditisten haften nur mit ihrer Einlage. Dies kann für Beteiligungen aus dem Umfeld von Wohnprojekten von Interesse sein. Der Komplementär haftet voll, d.h. im Zweifel auch mit dem persönlichen Vermögen. Komplementär kann beispielsweise auch eine GmbH oder eine eingetragene Genossenschaft sein.

**8. Welche Vorteile bietet eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ?**

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts lässt sich ohne viele formale Hürden gründen und wird daher von vielen Wohnprojekten als Rechtsform gewählt. Sie muss nicht in das Handelsregister eingetragen werden. Ohne weitere Regelungen in einem Gesellschaftsvertrag erfolgt die Willensbildung einheitlich durch alle Gesellschafter. Es gilt nach dem Gesetz der Grundsatz der Einstimmigkeit.

Ein weiterer Vorteil der GbR ist, dass kein Mindestkapital für die Gründung einer GbR gefordert wird.

**9. Welche Nachteile hat eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ?**

Der größte Nachteil einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist, dass jeder Gesellschafter voll haftet, im Zweifel auch mit seinem Privatvermögen. Eine Haftungsbeschränkung ist zwar nach innen unter den Gesellschaftern vertraglich möglich. Diese wirkt aber nicht nach außen. Eine Haftungsbeschränkung im Namen der Gesellschaft, beispielsweise durch die Bezeichnung „GbR mit beschränkter Haftung“ ist nicht zulässig.

**10. Ist für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ein Gesellschaftsvertrag notwendig?**

Ein Gesellschaftsvertrag sollte für jede GbR abgeschlossen werden. Im Gesellschaftsvertrag sind die Ziele der GbR genau zu beschreiben. Des Weiteren sollten Einzelheiten des Gesellschaftsverhältnisses und der Geschäftsführung geregelt werden. Weitere Regelungspunkte eines Gesellschaftsvertrages sind die Beteiligung der Gesellschafter an dem Gewinn und dem Verlust der GbR.

**11. Ist für die Erarbeitung eines Gesellschaftsvertrages für eine GbR Rechtsberatung notwendig?**

Es empfiehlt sich auf jeden Fall, für die Gestaltung eines Gesellschaftsvertrages rechtliche Beratung hinzuzuziehen. Die Rechtsberatung sollte durch einen fachkundigen Rechtsanwalt erfolgen, der sich auf die Beratung für Wohnprojekte spezialisiert hat. Für die Beratung lässt sich eine Pauschalhonorierung vereinbaren.

**12. Ist für eine freie Bauherrengemeinschaft die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) sinnvoll?**

Eine freie Bauherrengemeinschaft sollte in jedem Fall schon in der Planungsphase eine GbR als Planungsgemeinschaft gründen und nach Kauf des Grundstücks eine GbR als Bauherrengemeinschaft gründen.

meinschaft bilden. Zur Erstellung der Gesellschaftsverträge nach den individuellen Bedürfnissen der Gruppe sowie der Klärung von Haftungsfragen ist eine Rechtsberatung dringend zu empfehlen.

**13. Welche Vorteile bietet eine Genossenschaft für Wohnprojekte ?**

Ein Vorteil der Genossenschaft ist die Haftungsbegrenzung der Mitglieder. Normalerweise haften die Mitglieder nur mit ihrem Genossenschaftsanteil.

Genossenschaften werden gesondert geprüft, so dass die Mitglieder ein höheres Maß an Rechtssicherheit haben, als dies beispielsweise bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts der Fall ist.

Das Mitglied einer Genossenschaft beteiligt sich mit dem Geschäftsanteil an dem Unternehmen. Damit ist in den allermeisten Fällen eine persönliche Haftung ausgeschlossen. Da eine Genossenschaft von dem Prinzip der Selbstorganschaft ausgeht, bleibt die Leitung in den Händen der Mitglieder. Genossenschaften werden durch einen Prüfungsverband überprüft. Dies bietet für die Mitglieder einer Genossenschaft ein hohes Maß an Rechtssicherheit.

Gegenüber Gläubigern haftet die Genossenschaft mit ihrem Vermögen. Durch Satzung kann für den Insolvenzfall eine Nachschusspflicht ausgeschlossen werden, sodass allein das Eigenkapital der Genossenschaft haftet.

**14. Können auch Neumitglieder einer Genossenschaft beitreten ?**

Genossenschaften haben keine abgeschlossene Mitgliederzahl. Es ist jederzeit möglich, in eine Genossenschaft einzutreten. Im Rahmen der Satzung kann ein Beitritt an sachliche Voraussetzungen beim Interessenten gebunden sein. Über den Antrag des Neumitglieds entscheidet der Vorstand.

**15. Was ist zu beachten, wenn ein Mitglied einer Genossenschaft ausscheiden will ?**

In der Satzung werden Kündigungsfristen für den Austritt aus der Genossenschaft festgelegt. Das ausscheidende Mitglied erhält dann sein einbezahltes Geschäftsguthaben zurück.

**16. Wie ist mit Gewinnen und Verlusten der Genossenschaft umzugehen?**

Die Generalversammlung trifft eine Entscheidung über die Gewinnverwendung. Ein Teil wird in den allermeisten Fällen zur Verstärkung der Rücklagen genutzt. Soweit Gewinne zur Ausschüttung kommen, werden diese unter den Mitgliedern nach den Geschäftsguthaben ausgezahlt. Zum Verlustausgleich werden Rücklagen und Geschäftsguthaben genutzt.

**17. Welche Vorteile bietet eine Stiftung für Wohnprojekte ?**

Für eine Stiftung werden zumeist steuerliche Aspekte und die rechtssichere Durchsetzung des Stifterwillens als Vorteile genannt. Die Ausstattung einer Stiftung mit Privatvermögen wird vom Gesetzgeber durch vielfältige Abzugsmöglichkeiten belohnt.

Stiftungen erlangen Rechtsfähigkeit durch staatliche Anerkennung. Die Stiftungsaufsichtsbehörde prüft im Anerkennungsverfahren nicht nur das Stiftungsgeschäft, sondern auch, ob das Stif-

tungsvermögen zur Verwirklichung des Zwecks ausreichend ist und ob der Zweck gemeinwohlkonform ist. Die Stiftungsaufsichtsbehörden sorgen für eine Durchsetzung des Stifterwillens und bieten den Gründern der Stiftung ein hohes Maß an Rechtssicherheit.

**18. Welche Vorteile bietet eine gemeinnützige GmbH ?**

Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck gegründet werden. Überwiegend wird eine GmbH für gewerbliche und unternehmerische Zwecke genutzt. Allerdings sind auch gemeinnützige, ideelle und nicht erwerbswirtschaftliche Zwecke für eine GmbH möglich. Diese wird dann in der Regel in Form einer gemeinnützigen GmbH gegründet. Der Vorteil einer (gemeinnützigen) GmbH liegt für die Gesellschafter darin, dass sie nur mit dem Gesellschaftsvermögen für Verbindlichkeiten haften und nicht mit dem Privatvermögen.

**19. Welche Vorteile bietet das Wohnungseigentumsrecht für Wohnprojekte ?**

Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft handelt es sich um eine Gemeinschaft, bei der der einzelne Wohnungseigentümer über seine Wohnung und damit einen realen Anteil an der Immobilie verfügen kann. Daneben erwirbt der Wohnungseigentümer einen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Wohnungseigentum wird nach § 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vertraglich durch Teilungsvereinbarung mehrerer Eigentümer oder durch Teilungserklärung eines Grundstückseigentümers begründet. Die Teilungsvereinbarung ist ein Vertrag der Miteigentümer eines Grundstücks, durch den das Miteigentum an dem Grundstück in der Weise beschränkt wird, dass jedem Miteigentümer das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung untrennbar verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück eingeräumt wird. Die einseitige Teilungserklärung des Grundstückseigentümers erfolgt gegenüber dem Grundbuchamt. Dieser teilende Grundstückseigentümer erklärt gegenüber dem Grundbuchamt, dass er sein Grundstück in Miteigentumsanteile aufteilt. Jeder ideelle Miteigentumsanteil ist dann mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden.

Bei Wohnprojekten wird hauptsächlich der freie Erwerb und Verkauf des Wohnungseigentums als Vorteil angesehen. Die Gefahr in der Praxis ist allerdings, dass durch die Aufteilung in Wohnungseigentum der Gemeinschaftscharakter des Wohnprojekts langfristig verloren gehen kann. Es besteht häufig wenig Einflussmöglichkeit auf die Frage, wer zukünftig Eigentümer der Wohnungen wird.

**20. Welche rechtlichen Fragen sind bei Wohnprojekten noch zu beachten?**

Bei der Planung und Realisierung von Wohnprojekten sind viele sehr unterschiedliche Rechtsfragen und rechtliche Aspekte zu klären und zu beachten. Ein großer Bereich ist die Planung und die Erstellung einer entsprechenden Immobilie. Hier sind insbesondere die baurechtlichen

Themen relevant. Auch beim Erwerb einer Immobilie und dem in der Regel nachträglichen Umbau sollte auf eine rechtssichere Gestaltung der Bauverträge Wert gelegt werden.

Weiterhin sollte für Wohnprojekte geklärt werden, wie ein Ausscheiden aus dem Projekt gestaltet werden soll. Insbesondere wenn eine finanzielle Beteiligung durch die Mitglieder des Wohnprojektes erfolgt, ist auf diesen Aspekt ein besonderes Augenmerk zu richten. Des Weiteren sollte überlegt werden, wie im Todesfall mit dem jeweiligen Anteil an der Gesellschaft umgegangen wird. Auch das Thema Pflegebedürftigkeit sollte entsprechend vertraglich geregelt werden. Das Abfassen einer Patientenverfügung und das Erstellen eines ordnungsgemäßen Testamentes sowie entsprechender Vorsorgevollmachten gehören ebenfalls dazu.

**21. Gibt es auch Wohnprojekte für pflegebedürftige Personen ?**

Für Menschen, die pflegebedürftig sind, und für deren Angehörige, stellen die zunehmend entstehenden ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaften eine interessante Alternative zum Pflegeheim oder einer ambulanten Betreuung in der eigenen Wohnung dar. In einer Pflegewohngemeinschaft leben in der Regel 6 – 12 pflegebedürftige Personen, die durch einen externen, ambulanten Pflegedienst betreut werden. Zusätzlich ist oft eine Person angestellt, die sich um die alltäglichen Bedürfnisse kümmert, also Leistungen außerhalb der Pflege erbringt. Häufig haben die Bewohner einen eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen oder es tritt als Generalmieter ein Verein auf.

**22. Fallen Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Personen unter das Heimgesetz?**

Grundsätzlich fällt eine Wohnform wie eine betreute Wohngemeinschaft nicht unter das Heimgesetz, wenn der Anbieter des Wohnraums und der Dienstleister für die Betreuungs- und Pflegedienstleistungen (also der ambulante Pflegedienst) juristisch nicht dieselbe Person sind.

Die Initiatoren solcher Wohngemeinschaften sollten sich nicht scheuen, ausreichende Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen und auch den Kontakt zu den Heimaufsichten zu suchen, bevor sie mit der Umsetzung des Konzepts beginnen. Möglicherweise kann durch geringfügige Änderungen die Anwendung des Heimgesetzes vermieden werden oder die Initiatoren erkennen für ihr Projekt, dass in seiner Anwendung Entwicklungschancen für das Projekt liegen.

**23. Welche Kosten entstehen für eine Rechtsberatung?**

Eine erste Anfrage ist kostenlos. Entscheidet das Wohnprojekt, dass eine Rechtsberatung erfolgen soll, richtet sich die Höhe der anwaltlichen Gebühren grundsätzlich nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz, kann aber in vielen Fällen auch individuell, z.B. als Pauschalhonorar, vereinbart werden.

Dr. Andrea Töllner  
Rechtsanwältin