



STIFTUNG  
EDITH MARYON



# Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte



- 3 Vorwort
- 4 Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Motive, Eigenarten und Herausforderungen
- 7 ALTERS-WOHNGEMEINSCHAFT BADSTRASSE, ROMANSHORN  
BETTINA SCOTT
- 9 Rechtsformen: Mittel zum Zweck
  
- Verein – Genossenschaft – GmbH
- Die drei wichtigsten Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- 14 Der Verein
- 16 DIE HAUSVEREINE IN DER SIEDLUNG LOLIBACH, DUGGINGEN  
HANS-PETER FERRO UND WERNER SCHNEIDER
- 18 Die Genossenschaft
- 20 GENOSSENSCHAFT GRENZE, BASEL  
SUSANNA HEIMANN, SELMA WEBER, LYNN CATANIA VOEFFRAY  
UND TOMEK KOLCZYNSKI
- 22 WOHNBAUGENOSSENSCHAFT SOPHIE STINDE, DORNACH  
DAGMAR WITTKOPF UND JUDITH HANDSCHIN
- 24 Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- 26 RIGAER 78 GMBH, BERLIN  
DIETER SCHMITZ
  
- Weitere mögliche Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- 28 Die einfache Gesellschaft
- 30 Die Kollektivgesellschaft
- 32 Die Stockwerkeigentümergeinschaft
- 34 Die Kommanditgesellschaft
- 35 Die Kommanditaktiengesellschaft
- 36 Die Aktiengesellschaft
  
- 37 Die Stiftung Edith Maryon als Projektpartnerin
- 39 Projektzusammenarbeit
- 40 Internetlinks und weiterführende Literatur



Gemeinschaftliches Wohnen liegt im Trend. Junge Genossenschaften, Initiativen für ein neues Wohnen im Alter, Baugemeinschaften, alternative Pensionskassen und gemeinnützige Stiftungen bringen seit einigen Jahren Bewegung in die grundsätzlich wenig experimentierfreudige Bau- und Immobilienbranche.

Viele Projektgruppen jedoch, die sich mit ihrem Vorhaben an unsere Stiftung wenden, sind unsicher, wie und in welcher Form sie sich am besten organisieren sollen. Die zahlreichen Fragen rund um die Finanzierung oder rechtliche Ausgestaltung und Abwicklung eines Projekts sind für viele Initiativen eine enorme Herausforderung. Das gilt um so mehr, als dass manchmal schnelle Entscheidungen gefragt sind. Information und Beratung zum neuen Gemeinschaftswohnen sind rar und nicht immer leicht zu finden.

Dieses Heft soll Initiativgruppen dazu befähigen, die erste Hürde zur Selbstorganisation zu überwinden und eine Rechtsform zu wählen, die ihrem Vorhaben am besten dient. Zu diesem Zweck stellen wir Ihnen nach einer allgemeinen Darstellung über das Gemeinschaftswohnen und seine rechtlichen Herausforderungen, ergänzt um persönliche Worte einer Projektpartnerin von uns, zunächst die aus unserer Sicht drei wichtigsten Rechtsformen für Gemeinschaftswohnprojekte – Verein, Genossenschaft, GmbH – näher vor. Dies geschieht anhand eines steckbriefartigen Überblicks, näheren Erläuterungen mit Benennung der wesentlichen Vor- und Nachteile sowie weiteren persönlichen Darstellungen von Personen, mit denen wir zusammen arbeiten und die ihre eigene Erfahrung mit der jeweils gewählten Rechtsform schildern. Komplettiert wird der rechtliche Überblick mit einer kurzen Präsentation der weiteren grundsätzlich geeigneten Rechtsformen. Sodann stellen wir Ihnen unsere Stiftung als eine mögliche Projektpartnerin etwas näher vor und schliessen mit einer Auflistung weiterführender Links und Literatur.

Die vorliegende Übersicht, die auf das Schweizer Recht Bezug nimmt, will und kann weder eine ausführliche und professionelle Beratung noch die eigene Anschauung und den Erfahrungsaustausch mit bereits bestehenden Wohnprojekten ersetzen. Vielmehr soll sie helfen und Mut machen, einen ersten Faden zu spinnen.

Christoph Langscheid (Geschäftsleiter)

Dr. Ulrich Kriese

# Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Motive, Eigenarten und Herausforderungen

4

Die Bewegung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist in Bewegung. Die Genossenschaftsbewegung erfährt mit zahlreichen sozial-ökologisch motivierten Neugründungen einen deutlichen Aufschwung. Immer mehr private Baugruppen resp. Baugemeinschaften machen sich von den Standardangeboten der Bauträger unabhängig und planen und realisieren eigene, ihren Bedürfnissen gerecht werdende Gebäude. Einzelne private Investoren wie auch gemeinnützige Einrichtungen gehen auf die neue Nachfrage ein und arbeiten in vielfältiger Weise mit unterschiedlichen Projektinitiativen zusammen. Die Bandbreite der Projekte erstreckt sich von der Alters-Wohngemeinschaft über das Atelierwohnprojekt, autofreies Wohnen, das Mehrgenerationenhaus, die städtische Ökosiedlung, die Hausbesetzergemeinschaft bis hin zur Hofgemeinschaft und Landkommune. Gemeinschaftlich «erobert» werden inzwischen alle Arten Flächen und Gebäude – auf dem Land wie in der Stadt, vom alten Gehöft über Wohnhäuser und Werkstätten bis zu ehemaligen Industriearealen.

Gemeinschaftlich wohnen – das umfasst heute immer weniger ein- und dieselbe Familie oder gar mehr als zwei Generationen der Familie unter einem Dach. Mit dem Aufbrechen tradierter Formen des Zusammenlebens und -arbeitens und einer neuen Vielfalt an Lebensstilen wächst auch die Vielfalt unter den Haushalten und Hausgemeinschaften. Es entstehen neuartige, alternative Wohnbedürfnisse und Wohnformen. Mit der zunehmenden Flächenkonkurrenz insbesondere in Städten wird bezahlbarer Wohnraum an gut erreichbarer, einigermaßen zentraler Lage knapp – ein Problem für viele auf sich allein gestellte wohnungssuchende Haushalte. In einer Gesellschaft, in der die Menschen so alt werden wie nie zuvor und stärker auf ihr Wohlbefinden achten, wächst die Nachfrage nach gegenseitiger Unterstützung und Selbstbestimmung, nach guter Lebensqualität und gesunden Wohnbedingungen. Wahlfreiheit, Zwanglosigkeit und die gegenseitige Achtung der individuellen Bedürfnisse führen zu neuen Gemeinschaften, die so Manchem schon zur zweiten, neuen Familie wurden. Eine lebendige Nachbarschaft, Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder, die Verständigung über Kultur- und Altersgrenzen hinweg und die Integration Behinderter sind vielen Menschen ein persönliches oder soziales Anliegen. Zudem ist das Bedürfnis gross, Einfluss nehmen zu können auf die Grundriss-, Gebäude- und Umgebungsgestaltung, und auch nach dem Bau Verantwortung in der Organisation und Bewirtschaftung zu übernehmen. In einer unübersichtlicher werdenden Welt geht es vielen Menschen mit der Suche nach einem gemeinschaftlichen Wohnen nicht zuletzt um soziale Zukunftssicherung.

Doch was genau heisst eigentlich «gemeinschaftlich»? Wir sprechen von einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, wenn sich mehrere Haushalte zum Neubau oder Umbau eines oder mehrerer Häuser zusammenschliessen, etwas Gemeinsames auf die Beine stellen und dabei wesentliche Entscheidungen gemeinsam treffen. Ihre Motivation kann rein wirtschaftlicher Natur sein, weil durch das gemeinsame Vorgehen, Beschaffen und Arbeiten effektiv Geld gespart wird. In vielen Projekten spielen jedoch auch soziale Motive eine grosse Rolle, angefangen bei der Förderung des Dialogs über Kulturen, Generationen und Einkommensgrenzen hinweg über die bewusste Integration von Menschen, denen es in unserer Gesellschaft besonders schwer gemacht wird, bis hin zum Ausprobieren neuer «Gesellschaftsentwürfe». So entwickeln und realisieren diese Wohnprojekte stets Formen des Zusammenlebens jenseits des auf die Familie resp. den einzelnen Haushalt zentrierten Wohnens.

Äusserlich sichtbar wird das Gemeinschaftliche durch verschiedenartige Gemeinschaftsflächen resp. -räume. Das kann eine gemeinschaftliche Werkstatt, eine Gemeinschaftsküche, ein Kultur- und Veranstaltungsraum, ein Musikzimmer, ein/e Gästezimmer/-wohnung oder anderes sein; draussen bspw. ein lauschiger Grillplatz, ein Wasserspielplatz oder eine Fläche fürs Boulespiel und andere Aktivitäten. Deren Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung, weil potenziell konfliktrichtig, gilt es stets sorgfältig zu planen und zu vereinbaren. Stets spielt dabei auch die Form des Eigentums an Grund und Boden und den Gebäuden eine wesentliche Rolle. Die gewählte Eigentumsform für das ganze Projekt oder Teilflächen zeigt im Übrigen, ob und wie weit eine Projektgemeinschaft bereit ist, das Immobilien-eigentum dem privaten Zugriff zu entziehen.

Ein weiteres Charakteristikum (erfolgreicher) gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist eine gut ausgebaute Informations-, Beteiligungs- und Entscheidungsstruktur und -kultur. Denn wo mehrere Menschen mit natürlicherweise nicht immer identischen Ansichten aufeinander treffen, noch dazu für «ihr» Projekt besonders engagierte Menschen, da entsteht unweigerlich ein Lernraum für Interessenwahrnehmung, Rücksichtnahme, Fairness und Konfliktbewältigung, ja für Demokratie, den es auf geeignete Weise zu gestalten gilt. Das gilt vor allem für Wohn-Haus-Projekte, weil es dabei immer auch gleich um recht viel (eigenes und fremdes) Geld geht.

Viele gemeinschaftliche Wohnprojekte profilieren sich ökologisch. Das beginnt bei manchen mit einer bewusst Landschaft schonenden Standort- oder Objektwahl (innerorts statt auf der «grünen Wiese», Umbau-/Umnutzungsprojekt statt Neubau), umfasst häufig die Auswahl Ressourcen schonender Bauweisen und Baumaterialien und die Einhaltung hoher baubiologischer und energetischer Standards und endet teils bei Abmachungen und Angeboten für eine möglichst umweltverträgliche Alltagsbewältigung (Car Sharing, Food Coop etc.).

Abschliessend einige Worte über die (sozialen) Grenzen und Tücken gemeinschaftlicher Wohnprojekte: Die Planung, finanzielle Absicherung und Umsetzung eines Gemeinschaftswohnprojekts kann durchaus einige Jahre in Anspruch nehmen, und die Gruppe wird dabei verschiedene Höhen und Tiefen durchleben. Nicht alle Beteiligten, das sollte man realistisch sehen, werden sich gleichermaßen intensiv für das gemeinsame Anliegen engagieren. Wer für Gruppenprozesse und ihre Dynamik keine Geduld hat oder sie erst gar nicht auszuhalten vermag, sollte lieber nach einem Haus Ausschau halten, das bereits begonnen oder realisiert ist oder gleich selber bauen. Entsprechendes gilt natürlich für all jene, die ihre Wohnsituation rasch klären möchten oder müssen. Oft lohnt sich auch für eine Initiativegruppe, sich einer bereits bestehenden, funktionierenden Organisation oder Struktur (bestehende Genossenschaft vor Ort, Mietshäuser Syndikat...) anzuschliessen, statt die Mühen einer kompletten Neugründung auf sich zu nehmen. Jedenfalls empfehlen wir grundsätzlich, dies ernsthaft in Erwägung zu ziehen. Die starke Gemeinschaftsorientierung in einem Gemeinschaftswohnprojekt bedeutet zudem, dass sich die Beteiligten oft begegnen und viel miteinander zu tun bekommen. Menschen, die eher zurückgezogen leben möchten und mit einem regen Nachbarschaftsleben oder der (zeitweisen) Übernahme von Verantwortung fürs Ganze wenig anfangen können, werden daher in einem Gemeinschaftswohnprojekt kaum glücklich werden. Auf der anderen Seite muss sich so manches Gemeinschaftswohnprojekt die kritische Frage gefallen lassen, wie «sozial» es tatsächlich ist oder sich im Laufe der Zeit tatsächlich entwickelt, wenn nämlich die Gemeinschaft so eng ist oder wird, dass Neuinteressenten, Andersdenkende oder in vielerlei Hinsicht Andersartige nicht (mehr) willkommen sind; oder wenn die «Gemeinschaft» innerlich verkrustet und jeder praktisch nur noch an sich selbst denkt. Da gilt es wachsam zu sein und zu bleiben, sich hin und wieder selbstkritisch anzuschauen und den sozialen Organismus, den ja jedes Gemeinschaftsprojekt bildet, zukunftsfähig zu halten.

## MAN SCHAUT SICH GEGENSEITIG AN, ACHTET AUFEINANDER.

7

Eine direkt am Bodensee gelegene Villa konnte von unserer Stiftung im Jahr 2005 zu etwa einem Drittel des Marktpreises erworben werden. Die Liegenschaft ist umgeben von einem grosszügigen Park mit altem Baumbestand. Seit 1996 wird dort eine Wohngemeinschaft für Menschen ab 50 Jahren auf Initiative von Bettina Scott, der ehemaligen Hausbesitzerin, betrieben. Bettina Scott war bis zu ihrem Tod selbst Mitbewohnerin und beabsichtigte mit dem Verkauf der Liegenschaft an unsere Stiftung ein langfristiges Fortbestehen ihres Projekts «Alternatives Wohnen im Alter». Die Wohngemeinschaft (einfache Gesellschaft) soll älteren Menschen ein Zusammenleben ermöglichen, das selbstbestimmend und mit grösstmöglicher Eigenverantwortung wahrgenommen werden kann.

**BETTINA SCOTT** 1995 habe ich das Haus geerbt, aber es war für mich und meinen Mann, die Kinder waren längst aus dem Haus, viel zu gross. Ein Jahr darauf habe ich einen alten Bekannten getroffen und mit ihm über die Idee einer Alters-Wohngemeinschaft gesprochen. Er war auf Anhieb begeistert. Eine andere Frau hat davon erfahren und war ebenso angetan. Das Haus ist ja für eine solche Wohngemeinschaft gut geeignet: Das Zentrum und der Bahnhof sind nicht weit und auf ebener Strecke zu erreichen. Die beiden, Kurt und Marlies, zogen im Obergeschoss ein, jeder mit eigenem Zimmer. Ich selbst wohnte zusammen mit meinem Mann weiter im Erdgeschoss. Gemeinschaftsräume gibt es genügend, und natürlich den Garten. Nach dem Tod meines Mannes zog dann eine weitere Frau, Ursula, ein. Marlies zog aus, neu ist Josefine mit uns.

Ich wollte nicht auf Dauer Eigentümerin des Hauses sein. Schon meine Mutter hat mir eine grosse Skepsis gegenüber privatem Eigentum an Grund und Boden beigebracht. Und mit Gelddingen umzugehen, in der Grössenordnung eines ganzen Hauses, das liegt mir einfach nicht. Die Stiftung hat mir sehr dabei geholfen, Klarheit zu bekommen über die finanziellen Notwendigkeiten. Sie hat mir einen Weg eröffnet, nicht mehr Eigentümerin sein zu müssen und doch mit der Wohngemeinschaft, die sich hier über die Jahre gebildet hat, wohnen bleiben zu können. Heute bin ich zusammen mit meinen Mitbewohnern, als Wohngemeinschaft, Mieterin bei der Stiftung. Ich bin dabei mit allen Rechten und Pflichten gleichrangig mit allen anderen Mitbewohnern. Natürlich, wir als WG kümmern uns nach wie vor ums Haus, aber die auf mir bisher lastende, die drückende Verantwortung für die grossen Investitionen ist weg. Ich fühle mich befreit. Zu den Menschen der Stiftung haben wir alle ein gutes Vertrauen. Die Jahresbesuche seitens der Stiftung sind uns wichtig.

*Das Mittagessen nehmen wir gemeinsam ein. Einer kocht für alle und lädt ein. Das Gemüse holen wir grösstenteils aus dem Garten, darum kümmert sich Kurt. Die Kosten für Setzlinge und Sämereien teilen wir unter uns auf. Im Sommer grillieren wir gern. Dazu kaufen wir abwechselnd ein und laden uns gegenseitig ein. Oft essen wir auch gemeinsam zu Abend. Das Frühstück ist dafür eine mehr oder weniger persönliche Sache, schon wegen der unterschiedlichen Aufstehzeiten.*

*Das Putzen der Gemeinschaftsräume haben wir unter uns aufgeteilt. Wobei sich im Laufe der Zeit schon heraus gestellt hat, dass der eine lieber kocht, der andere dafür lieber putzt. Das ist ein klarer Vorteil in einer WG: Man kann die Arbeit so untereinander aufteilen, wie es den Leuten liegt. Kurt beispielsweise ist Kaufmann und kümmert sich um unsere Buchhaltung. Unterm Strich sind bei uns die Verantwortlichkeiten gleichmässig aufgeteilt.*

*Obwohl keiner das WG-Leben aus früheren Zeiten kennt (anders als viele Studenten nach uns), zeigt sich doch, dass wir echte WG-Leute sind. Ich glaube auch, dass man eine gewisse Grundhaltung, Offenheit und Unkompliziertheit mitbringen muss, um in einer WG leben zu können. Das Schöne dabei ist, dass man nicht allein vor sich hin lebt, man schaut sich gegenseitig an, achtet aufeinander. Es ist ein bisschen so wie bei pubertierenden Kindern, die ihre Eltern kritisch anschauen und kommentieren, wenn ihnen was auffällt. Das ist wichtig und tut gut, weil man frühzeitig auf mögliche Eigenarten, vielleicht auch Unarten hingewiesen wird. Ohne diese (liebevollen) Kontrolle besteht viel eher die Gefahr, dass man «eigen» wird.*

*Eine altersgemischte Wohngemeinschaft ist für uns kein Thema. Wir bekommen ja ausreichend Besuch von den eigenen Kindern und Enkeln. Die Alten sollen ihre Sache machen und die Jungen ihre. Klar, man soll sich begegnen, aber zusammen leben muss nicht unbedingt sein.*

# Rechtsformen: Mittel zum Zweck

9

Wo Menschen gemeinschaftlich aktiv werden, ja sogar unter einem Dach oder in enger Nachbarschaft leben, da wird diskutiert, da müssen mitunter weitreichende Entscheidungen vorbereitet und getroffen werden. Individuelle Interessen und das Gemeinschaftsinteresse sind dabei nicht immer ohne Weiteres unter einen Hut zu bringen. Es wird immer wieder zu Reibereien und Interessenkonflikten kommen. Man sollte sich vom (Gruppen)Enthusiasmus bei Projektbeginn nicht blenden lassen und die bevorstehende Gruppenarbeit nicht blauäugig angehen. Sobald eine Wohnprojektgruppe aus mehr als einer Handvoll Menschen besteht, stellt sich daher die Frage nach einer für die Gruppe verbindlichen Ausformulierung und – über die Zeit hinweg – Sicherung der gemeinsamen Idee. Entscheidet sich die Gruppe für eine juristische Person, hat dies den Vorteil, dass über bestimmte Grundsätze und Regeln nicht alle paar Wochen oder Monate neu entschieden, diese nicht ständig hinterfragt werden müssen. Das entlastet die Gruppe und hilft ihr, sich auf die zahlreichen inhaltlichen, konzeptionellen wie alltäglichen Herausforderungen konzentrieren zu können.

Die Rechtsform eines Wohnprojekts ist Mittel zum Zweck. Das setzt voraus, dass eine Wohninitiative ihre Zielsetzung geklärt und definiert haben sollte, bevor sie diejenige Rechtsform wählt, mit der sich das gemeinsame Ziel am besten erreichen lässt. Das mag selbstverständlich klingen, kann aber nicht deutlich genug gesagt werden. Wenn die gegenseitigen Erwartungen und die daraus entwickelten gemeinsamen Ziele nicht von Beginn an offengelegt und vereinbart werden, stattdessen erst auf der ersten Generalversammlung nach Gründung zu Tage treten, sind Streitereien, Rückschläge und Misserfolge programmiert.

Was will ich, was wollen wir? Es geht also zunächst um ganz individuelle Wünsche, Bedürfnisse und Erwartungen, über die jeder für sich Klarheit gewinnen sollte. Es geht sodann um das Erarbeiten eines gemeinsamen Verständnisses über das künftige Zusammenleben (Teilnehmerkreis, Mitbestimmung und Übernahme von Verantwortung, Freiheitsgrade, Grenzziehung zwischen Gemeinschaft und Privatheit), den zeitlichen Horizont, den Projektverlauf (Planung, Bau), die Finanzierung, Rücklagenbildung und Mittelverwendung, Sicherheitsbedürfnis und Risikobereitschaft, Haftung und Konfliktbewältigung, das heißt um zentrale inhaltliche Fragen. Erst wenn sich die (Kern-)Gruppe in den Grundzügen über diese Fragen einig ist, sollte sie sich, gestützt auf eigenen oder beigezogenen juristischen Sachverstand, an die Wahl der passenden Rechtsform machen und auf dieser Basis, wenn gewünscht resp. erforderlich, weitere Mitglieder und Partner suchen.

Auf gemeinschaftliche Wohnprojekte spezialisierte Berater können hierbei wichtige «Strukturhilfe» leisten. Die Beantwortung der aufgeworfenen Fragen können sie freilich nicht übernehmen.

Die Wahl der Eigentumsform stellt Weichen. Die Gruppe wird immer wieder auf die Frage der Eigentumsform bei Immobilien stossen. Zwei grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten stehen zur Wahl:

Die Projektbeteiligten bilden und führen einen eigenständigen Träger (juristische Person) für das Gesamtvorhaben und sind selbst Mieter

**Verein** (Seite 14)

**Genossenschaft** (Seite 18)

**GmbH** (Seite 24)

sowie grundsätzlich alle weiteren Gesellschaftsformen (Seite 27 ff.)

inkl. möglichen (zeitweisen) Zwischenlösungen, jedoch nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft.

Die Projektbeteiligten schaffen selbstgenutztes, privates Wohneigentum (Stockwerkwohnungen oder Einfamilienhäuser)

Gemeinschaftseigentum: **Einfache Gesellschaft** (Seite 28) und

**Kollektivgesellschaft** (Seite 30)

Einzeleigentum: **Stockwerkeigentümergeinschaft** (Seite 32)

Es versteht sich von selbst, dass eine einmal gewählte Rechtsform eine Weile Bestand haben sollte, schon allein aus arbeitsökonomischen Gründen. Gleichwohl sollte eine Wohninitiative flexibel reagieren und ihre Form wandeln, wenn es sozial oder inhaltlich geboten ist. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn die konzeptionelle Phase (Planung) abgeschlossen ist und die Phase der Realisierung (Bau) beginnt, und kann sich erneut nach der Realisierung anbieten, wenn also eine Rechtsform für eine kontinuierliche Verwaltung und Bewirtschaftung gebraucht wird. Oft vernachlässigt, aber mindestens so wichtig wie die Gestaltung der Gründung und Mitgliedschaft, ist die Frage nach der Auflösung und des Austritts. Denn oft passiert es früher als gedacht, dass jemand aussteigen möchte. Oder die Gruppe insgesamt bricht gar auseinander, obwohl zuerst alles bestens lief. Hier gilt es bereits zu Beginn, in den «guten Tagen», für den Fall der Fälle vorzusorgen. Wenn dann doch alles gut auskommt, alle bei der Stange bleiben und die Gruppe auf Dauer zusammenhält – um so besser.

Die auf den folgenden Seiten näher vorgestellten Rechtsformen lassen sich im Einzelfall auch kombinieren. Dies kann typischerweise der Fall sein, wenn sich ein Projekt auf mehrere Grundstücke erstreckt und verschiedene inhaltliche Schwerpunkte hat; oder wenn es darum geht, die eher kommerzielle Ausrichtung eines Projekts ideell abzusichern bzw. zu kontrollieren. Dabei bedarf es stets projektspezifischer Lösungen etwa über die (wechselseitige) Mitgliedschaft und Mitwirkung, Abstimmungsregeln oder auch Vorkaufsrechte. Die hier vorgestellten Rechtsformen funktionieren zudem allesamt auch in einem Baurechtvertragsverhältnis, also wenn der Grund und Boden von dritter Seite (oft von Gemeinden, Kirchen und anderen Institutionen) langfristig bereit gestellt wird und sich nicht im engeren Sinne im Eigentum des Wohnprojekts befindet. Dabei können die inhaltlichen Ideale und Ziele des Vorhabens ausser in den Statuten des Baurechtnehmers (des Vereins, der GmbH, der Genossenschaft o.a.) auch im Baurechtvertrag vereinbart werden, sozusagen als zusätzliche Absicherung für die Zukunft.

#### ZUR FRAGE DER GEMEINNÜTZIGKEIT DES WOHNENS UND DES WOHNUNGSBAUS

Ein wichtiges Motiv für die Begründung einer juristischen Person ist nicht selten die Erlangung der Gemeinnützigkeit, vor allem weil die damit verbundene Steuerbefreiung das Beschaffen von Finanzmitteln (Spenden, Privatdarlehen, Bürgschaften etc.) erleichtert. Ausschlaggebend für eine Gemeinnützigkeit im steuerrechtlichen Sinne ist, dass weder ein Erwerbs- noch ein Selbsthilfeszweck verfolgt wird. Die Mitglieder der gemeinnützigen Organisation müssen persönliche oder finanzielle Opfer erbringen. Somit erfüllt allein der Zweck «Wohnen» oder «Wohnraum schaffen» noch nicht die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit im steuerrechtlichen Sinne. Dazu müsste es sich beispielsweise um die Schaffung von Wohnraum für benachteiligte Gruppen handeln. Oder aber der Hauptzweck liegt im Sozialen (bspw. Kinder- und Jugendarbeit, Erprobung besonderer Formen des Zusammenlebens und -arbeitens), Kulturellen (bspw. Kunstförderung, Dialog zwischen Kulturen, Denkmalschutz) oder im Natur- und Umweltschutz, und die Wohnnutzung bildet nur einen Teilaspekt davon. Nicht nur Vereine, sondern jede juristische Person kann die Gemeinnützigkeit erlangen, also bspw. auch eine GmbH oder eine Kollektivgesellschaft, ja selbst eine Aktiengesellschaft. Nach Erlangung der Gemeinnützigkeit ist eine spätere Re-Privatisierung des Körperschaftsvermögens allerdings ausgeschlossen. Das bedeutet, dass im Falle der Auflösung der Körperschaft das Vermögen einer anderen, zuvor bestimmten gemeinnützigen Einrichtung resp. einem gemeinnützigen Zweck zugute kommt.

Im Wohnungsbau gibt es jedoch noch ein anderes Verständnis von Gemeinnützigkeit: Wohnbauträger, die das Prinzip der Kostenmiete anwenden, also keinen oder einen nach oben begrenzten Zins für das Anteilkapital ausrichten, gelten zwar nicht im steuerrechtlichen Sinne als gemeinnützig. Im Hinblick auf den Zugang zur staatlichen Wohnbauförderung und zu vergünstigten Finanzierungsmöglichkeiten bezeichnet man sie dennoch als «gemeinnützig». Auch sie müssen in ihren Statuten vorsehen, dass ihr Vermögen im Falle einer Liquidation nicht privatisiert werden darf, sondern weiterhin dem «gemeinnützigen» Zweck zugute kommt.

# Verein – Genossenschaft – GmbH

## Die drei wichtigsten Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte

13

- 14 Der Verein
- 16 DIE HAUSVEREINE IN DER SIEDLUNG LOLIBACH, DUGGINGEN  
HANS-PETER FERRO UND WERNER SCHNEIDER
  
- 18 Die Genossenschaft
- 20 GENOSSENSCHAFT GRENZE, BASEL  
SUSANNA HEIMANN, SELMA WEBER, LYNN CATANIA VOEFFRAY  
UND TOMEK KOLCZYNSKI
- 22 WOHNBAUGENOSSENSCHAFT SOPHIE STINDE, DORNACH  
DAGMAR WITTKOPF UND JUDITH HANDSCHIN
  
- 24 Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- 26 RIGAER 78 GMBH, BERLIN  
DIETER SCHMITZ

Zweck	nicht wirtschaftlicher Natur
Oberstes Organ	Vereinsversammlung
Handlungsorgan	Vorstand, gewählt von der Vereinsversammlung
Kontrollorgan	nicht gesetzlich gefordert
Stimmrechte	jedes Mitglied eine Stimme
Abstimmungen	Mehrheitsprinzip; für grundlegende Entscheidungen (bspw. Auflösung, Zweckänderung) kann ein höheres Zustimmungsquorum definiert werden
Bewohner	Mieter beim Verein
Mindestkapital	–
Haftung	der Verein haftet mit seinem Vermögen; mit der statutarischen Festlegung eines (Höchst-)Mitgliederbeitrages wird die Haftung der Mitglieder ausgeschlossen
Buchführung	nicht gesetzlich gefordert, aber unbedingt zu empfehlen
Mitgliederaustritt	jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten und ohne Ansprüche auf das Vereinsvermögen
Mitgliederausschluss	gemäss Statuten, durch Vereinsbeschluss oder aus wichtigen Gründen und ohne Ansprüche auf das Vereinsvermögen
Auflösung	durch Vereinsbeschluss, von Gesetzes wegen oder durch ein Gericht
Handelsregistereintrag	zwingend bei nach kaufmännischer Art geführtem Gewerbe, im Übrigen eine Kannbestimmung, auf jeden Fall empfehlenswert
Rechtsgrundlage	Art 60 ff. Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Der Verein dient vielen Wohnprojekten als Einstieg in eine verbindlichere Form der Zusammenarbeit untereinander und mit weiteren Partnern. Ein klarer Vorteil des Vereins gegenüber den meisten anderen Gesellschaftsformen ist der problemlos mögliche Wechsel im Mitgliederbestand. Das ist vor allem für die Anfangsphase eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes, in der Phase der Selbstfindung und Zieldefinition von Vorteil.

Ein Verein schüttet keine Dividende an seine Mitglieder aus. Wenn der ideelle Charakter eines Wohnprojekts überwiegt, ist der Verein sicher eine geeignete Rechtsform (zur Frage der Gemeinnützigkeit siehe auch Seite 12).

Viele Wohnprojekte stellen auch einen (gemeinnützigen) Verein neben eine zweite, kommerziell orientierte Organisation, um mittels personeller Verflechtungen deren Geschäft ideell zu begleiten und abzusichern. Denn die Errichtung oder Bereitstellung von Wohnraum lässt sich in der Regel nicht mit dem nicht-wirtschaftlichen Charakter eines Vereins in Übereinstimmung bringen, besonders wenn dieser gemeinnützige Ziele verfolgt.

Darüber hinaus kann ein Verein auch als Mietvertragspartner gegenüber einer Haus-Eigentümerschaft auftreten. In diesem Fall schuldet der Verein die Miete, hat aber dafür die Mieterauswahl selbst in der Hand und schliesst mit allen Mietern Einzelmietverträge ab. Er setzt sich aus den Bewohnern zusammen, bündelt deren Interessen, artikuliert sie gegenüber der Eigentümerschaft und übernimmt Selbstverwaltungsaufgaben. Dem Verein könnte allenfalls auch ein Vorkaufsrecht bei Wohnungsverkäufen eingeräumt werden.

Eine weitere Form ist der Hausverein, mit den Mietparteien als Mitglieder und dem Verein als Ansprechpartner für den Vermieter. Der Hausverein vermittelt bei Konflikten zwischen einzelnen Mietparteien, bündelt die Interessen der Mieter und artikuliert sie bei Bedarf gegenüber dem Vermieter und übernimmt verschiedene Gemeinschaftsaufgaben.

## MAN DARF KEINE SCHEU HABEN, SEINE ANLIEGEN UND INTERESSEN ZU ARTIKULIEREN.

16

Die Siedlung Lolibach umfasst vier Mehrfamilienhäuser, die um einen Innenhof angeordnet sind. Sie wurde im organischen Baustil und nach baubiologischen Kriterien von unserer Stiftung auf der Grundlage des Wohneigentumförderungsgesetzes (WEG) erbaut. Das ermöglicht, dass Menschen unabhängig von ihrer Einkommens- und Vermögenslage dort wohnen können. Die Siedlung ist ein attraktiver Wohnort mit grosszügigen Familienwohnungen, kleinen Appartements für Alleinstehende und Rentner sowie einem grosszügigen Gemeinschaftsraum. Jede Wohnpartei, egal wie hoch ihre Miete und wie gross ihre Wohnung ist, hat dieselben Rechte und Pflichten. Jede Wohnpartei ist auch Mitglied in einem der insgesamt vier Hausvereine, die zahlreiche Aspekte des Zusammenlebens und der Nutzung regeln. Hans-Peter Ferro – seit Anfang an dabei – und Werner Schneider sind Mieter in zwei verschiedenen Häusern und somit auch Mitglied in jeweils einem Hausverein.

**WERNER SCHNEIDER** *Unser «Hausverein» mit seinen nur acht Parteien hat eigentlich wenig vom typischen Charakter eines Vereins. Im Grunde ist es eine Art einfache Gesellschaft ohne viel Formalitäten. Die freie Mitarbeit funktioniert da gut. Hin und wieder eine gemeinsame Aktion im oder um das Haus, wo jeder eine Aufgabe übernimmt, das läuft. Wegen der grösseren Wohnungen in unserem Haus haben wir selten Wechsel.*

**HANS-PETER FERRO** *Die Situation ist bei uns teilweise eine andere. Wir sind 15 Parteien, was ich persönlich für eine solche Gemeinschaft eigentlich etwas zu gross finde, um die Idee der Selbstverwaltung gut «leben» zu können. Hinzu kommen bei uns tendenziell mehr Mieterwechsel. Das ist bei den zum Teil kleinen Wohnungen in unserem Haus verständlich, ermöglicht aber nicht so eine «Gemeinschaftskonstanz» wie in anderen Häusern. In der Vergangenheit sind so auch mal Mieter dabei gewesen, die lieber für sich bleiben wollten, was für die Gemeinschaft nicht optimal ist. Damit es läuft, mussten wir phasenweise auch schon mal deutlich «Verein» sein und Pflichten einfordern, die in dieser Wohnform eigentlich selbstverständlich sind. So hat die Grösse einer Wohnung auch soziale Konsequenzen.*

**WERNER SCHNEIDER** *Wichtig ist, dass wir den Gemeinschaftsraum wieder als Raum für die Bewohner der Siedlung definiert haben. Hier finden Kindergeburtstage statt, gemeinsame Essen, und natürlich Sitzungen. Jetzt muss immer jemand aus der Siedlung verantwortlich sein für die jeweilige Raumnutzung. Das funktioniert besser.*

**HANS-PETER FERRO** *Als Hausverein haben wir auch ein Vorschlagsrecht für Nachmieter. Das funktioniert problemlos in den Fällen, in denen die Bewohner einen geeigneten Kandidaten finden. Manchmal, wenn die Bewohner sich nicht auf einen Kandidaten einigen können und lieber noch etwas zuwarten würden, wurde es schwierig, denn die Stiftung will verständlicherweise keinen längeren Leerstand.*

**WERNER SCHNEIDER** *Auch wenn es mehr als einen guten Kandidaten gibt, aber natürlich nur einer zum Zuge kommen kann, führt das manchmal zu schmerzlichen Situationen. – Mitreden bei baulichen Angelegenheiten ist übrigens etwas schwieriger. Da fühlt man sich sehr klar als Mieter, weil die Stiftung Veränderungen zustimmen muss. Apropos Stiftung: Oft ist es so, dass bei einem Problem die Stiftung angerufen wird, obwohl es sich um eine Angelegenheit des Hausvereins handelt. Da spielt mit rein, dass sich bei unangenehmen Fragen (z.B. Lärmbelästigungen) einzelne Bewohner nicht gerne vor der Gemeinschaft exponieren. Die Siedlung ist älter geworden, die Kinderschar ist älter geworden. Das Zusammenleben ändert sich...*

**HANS-PETER FERRO** *Das Modell ist darauf angelegt, dass es gut läuft und alle mitmachen. Meine Empfehlung an andere Gemeinschaftswohnprojekte ist: Die einzelnen Hausvereine dürfen nicht zu gross sein, nach meiner Erfahrung nicht mehr als 10 Parteien. Zweitens, wenn sich jemand am sozialen Geschehen nicht beteiligt, dann muss gleich zu Beginn geklärt und kommuniziert sein, welche Konsequenzen das hat. Es braucht eine klare Regelung darüber was Mein ist und was Gemeinschaft ist.*

**WERNER SCHNEIDER** *Es braucht den Mut zu regeln und die Einhaltung von Regeln. Dabei darf man aber die Verantwortung nicht völlig abgeben.*

**HANS-PETER FERRO** *Richtig, vor allem die Aufgabe der Kindererziehung darf nicht an Andere delegiert werden. Zu allererst verantwortlich sind die Eltern. Wer mit Regeln nicht leben kann, der braucht ein Einfamilienhaus.*

**HANS-PETER FERRO** *Eine solche Siedlung ist ein soziales Übungsfeld. So wunderbar vielfältig und bunt wie es ist, so schwierig kann es manchmal auch sein.*

**WERNER SCHNEIDER** *Das geht nur mit Toleranz und einer gewissen Offenheit auf allen Seiten. Manchmal braucht man als Einzelner auch ein dickes Fell. Man darf keine Scheu haben, seine Anliegen und Interessen zu artikulieren. «Seelisch Dünne» geraten da leicht unter die Räder.*

Zweck	hauptsächlich Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer (bei Gründung mindestens sieben) Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe
Oberstes Organ	Generalversammlung
Handlungsorgan	Verwaltung bzw. Vorstand; Geschäftsführung und Vertretung sind auf Dritte übertragbar
Kontrollorgan	Revisionsstelle
Stimmrechte	eine Stimme je Genossenschafter
Abstimmungen	Mehrheitsprinzip; bei wichtigen Entscheiden (Auflösung, Statutenänderung) mindestens Zweidrittelmehrheit
Bewohner	Mieter bei der Genossenschaft mit Dauernutzungsrecht
Mindestkapital	–
Haftung	die Genossenschaft haftet mit ihrem Vermögen (jeder Genossenschafter also mit seinen Anteilen), eine weitergehende persönliche, solidarische Haftung oder Nachschusspflicht der Genossenschafter kann vereinbart werden
Buchführung	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
Mitgliederaustritt	durch einfachen Austritt; eine bis zu fünfjährige Frist vor Austritt oder die Bezahlung einer angemessenen Auslösungssumme kann vereinbart werden
Mitgliederausschluss	aus wichtigen Gründen; weitere Ausschlussgründe gemäss Statuten; Ausschluss durch Entscheid der Generalversammlung
Auflösung	nach Massgabe der Statuten, durch Beschluss oder Konkursöffnung; ferner u.a. durch richterliche Verfügung, wenn Mindestmitgliederzahl unterschritten oder bei Fehlen der notwendigen Organe
Handelsregistereintrag	ja
Rechtsgrundlage	Art. 828ff. Schweizerisches Obligationenrecht

Die Genossenschaftsbewegung ist seit ihrer Entstehung zu Beginn des 20. Jahrhunderts sehr eng verbunden mit der (gemeinschaftlichen) Schaffung von günstigem Wohnraum. Früher und oft auch heute noch steht der Selbsthilfefzweck im Vordergrund. In den letzten Jahren gründeten sich zahlreiche neue Wohn(bau)-genossenschaften mit sozial-ökologischen Motiven. Die Genossenschaft ist somit zweifellos die Gesellschaftsform für alternative, gemeinschaftliche Wohnprojekte. Der besondere Reiz der Wohngenossenschaft liegt in ihrer konsequent demokratischen Organisationsform. Mit seiner/ihrer Einlage wird der/die Genossenschafter/in Miteigentümer/in am Gesamteigentum, jedoch jede/r mit nur einer

Stimme, also unabhängig von der individuellen Einlagenhöhe. Seine/ihre Stellung bietet zudem weitgehenden Schutz vor Wohnungskündigung. Die Mieter der Genossenschaft «erwerben» ein grundsätzlich lebenslanges Wohnrecht als Dauernutzungsrecht. Die Statuten können vorsehen, dass dieses Wohnrecht bei Auszug oder Tod mittels Rückkauf an die Genossenschaft zurückfällt.

Das basisdemokratische Prinzip der Genossenschaft («one person – one vote») kann freilich auch zu Konflikten führen, vor allem wenn sich die Interessen der Genossenschafter deutlich unterscheiden oder sogar auseinander bewegen (etwa zwischen Bewohnern, Wohninteressenten und/oder Unterstützern). Probleme können entstehen, wenn neben Wohnungen auch Arbeitsstätten gemietet werden können oder wenn juristische Personen, insbesondere Wirtschaftsbetriebe, zur Genossenschaft gehören. Letztere erwarten für sich oft mehr Rechte als nur eine Stimme. Hat das Projekt im Kern einen eher wirtschaftlichen resp. Arbeitsstätten-Charakter, sollten daher andere, möglicherweise besser geeignete Rechtsformen sorgfältig geprüft werden, selbst wenn man sich am Ende ganz bewusst für die Genossenschaft entscheidet und allenfalls in den Statuten besondere Regeln zur Vergabe von Anteilen an Wirtschaftsbetriebe formuliert.

Viele Genossenschaften, auch das sei erwähnt, entwickelten im Laufe der Zeit einen mehr oder weniger stark ausgeprägten Gruppenegoismus («Mitgliederfalle»), jedenfalls gilt dies für viele ältere Genossenschaften. Das hat zur Folge, dass von den hehren Grundsätzen oft nur das «günstige Wohnen» übrig bleibt; dass die Genossenschaft unzureichende Rücklagen bildet und kaum in die Erneuerung des Gebäudebestands investiert oder gar neue Projekte angeht. Dieser Tendenz zur Starre und Besitzstandswahrung, zu der (grundsätzlich unabhängig von der gewählten Rechtsform) so manches in die Jahre kommende Gemeinschaftswohnprojekt neigt, gilt es (soweit möglich) mittels vorausschauender Regelungen vorzubeugen.

Im Vergleich zum Verein oder der Kollektivgesellschaft bringen Gründung und Bestand einer Genossenschaft einen höheren Prüfungs- und Verwaltungsaufwand mit sich. Daher kann es für ein einzelnes (kleineres) Wohnprojekt von Vorteil sein, sich einer bereits bestehenden Genossenschaft anzuschliessen.

Beispiele genossenschaftlicher Gemeinschaftswohnprojekte: Kraftwerk 1, Zürich; Kalkbreite, Zürich; Karthago, Zürich; GESEWO, Winterthur; Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, Ostermündigen bei Bern; Pestalozzi, Muttenz bei Basel.

## VIELE KÖPFE ERGEBEN AUCH VIEL SINN.

20

Das ehemalige Goldzack-Fabrikgebäude wurde 2000 von Kunstschaffenden bezogen. Später begannen diese, es für ihre Zwecke umzubauen. Anfang 2002 konnte das Haus mit Unterstützung unserer Stiftung im Baurecht erworben werden. Der Stiftung gehört einzig der Boden. Die Genossenschaft agiert im Übrigen sozusagen autark. Ein Vorstand kümmert sich um die Koordination, die Ausrichtung und die Finanzplanung der Genossenschaft Grenze. Er ist zugleich auch die Lösungsstelle, die sich um Konsensfindungen unter den Benutzern bemüht. Rund 50 in der Genossenschaft Grenze zusammengeschlossene Künstler und Kleingewerbetreibende – darunter ein Steinhauer, Filmschaffende, Performancekünstler, Malerinnen, ein Metallrestaurator, Schuh- resp. Schäftemacherinnen, Fotografen und eine Rockgruppe – arbeiten in 37 Ateliers. Die Fassade, die Fenster und auch die Heizung wurden erneuert, die Ateliers wurden von den Künstlern in Eigenregie für die individuellen Bedürfnisse gebaut. Durch diese Massnahmen erstrahlt die Liegenschaft heute in neuem Glanz, ist besser wärmeisoliert und dadurch auch umweltfreundlicher geworden. Die Genossenschaft Grenze verfügt zudem über fünf Wohnungen, eine Küche sowie eine Gemeinschafts-Terrasse. Mieterwechsel sind selten und es besteht eine Warteliste von Interessierten.

**LYNN CATANIA VOEFFRAY** *Zunächst waren wir hier Mieter. Nach dem Konkurs der Firma Goldzack standen die Gebäude zum Verkauf. Da kam die Idee mit dem Baurecht auf, weil wir ja nicht viel Geld hatten.*

**SELMA WEBER** *Statt 50 Prozent Eigenkapital wie bei Bankhypotheken für Gewerbe üblich mussten wir bei der Stiftung nur 20 Prozent mitbringen.*

**SUSANNA HEIMANN** *Die Genossenschaft musste dann nur die Gebäude erwerben. Das war zu einem recht günstigen Preis möglich, weil sie ja grösstenteils baufällig waren. Durch die Zusammenarbeit mit der Stiftung als Baurechtgeberin konnten wir unser Projekt realisieren und sind doch frei bei allem was wir machen.*

**LYNN CATANIA VOEFFRAY** *Wir schätzen die Freiheit.*

**SUSANNA HEIMANN** *Für mich war es immer eine grundsympathische Idee, Grund und Boden aus der Spekulation rauszunehmen. Wir wissen woher das Geld kommt. Wir wissen, es kommt von Leuten, die diese Idee gut finden. Dass es so gut funktioniert, stärkt das Vertrauen in gesellschaftliche und wirtschaftliche Modelle, die nicht von Gier angetrieben sind.*

**TOMEK KOLCZYNSKI** *Leute aus dem Ausland glauben einem das mit dem Baurecht meistens gar nicht. Wegen des langfristigen Vertrages ist der Umgang mit der Liegenschaft auch ein ganz anderer. Als normaler Eigentümer hätte man viel mehr Interesse an Wertsteigerungen. Wir dagegen machen Erhaltung und investieren somit sparsamer. Niedrige Mieten, wie wir sie bei uns haben, sind uns wichtig.*

**SUSANNA HEIMANN** *Andere Bieter, die sich aber zurückzogen, hätten die Gebäude wahrscheinlich abgerissen und neu gebaut. Uns allen ist klar, wir müssen sorgfältig und mit einer langen Perspektive wirtschaften und dafür sorgen, dass Atelier- und Wohnraum gut erhalten bleiben. Dadurch haben sich auch unsere Zusammenarbeit und das Zusammenleben gefestigt. Das wird immer einfacher.*

**TOMEK KOLCZYNSKI** *Als Gemeinschaft kommen wir viel eher auf vernünftige Lösungen, die den Erhalt in den Mittelpunkt stellen. Als klassische Eigentümer hätten wir viel mehr Konflikte darüber, was am Haus alles gemacht werden sollte. Man sieht das ja bei Erbschaften in Familien.*

**SUSANNA HEIMANN** *Viele Köpfe ergeben bei guter, lösungsorientierter Zusammenarbeit und demokratischen Strukturen auch viel Sinn: Es kann so erstaunlich schnell zu guten Lösungen und Entscheidungen kommen.*

**LYNN CATANIA VOEFFRAY** *Wir sind eine der wenigen Ateliergemeinschaften in Basel, die einen festen Standort haben. Andere müssen sich oft schon nach drei Jahren oder so einen neuen Standort suchen. Es ist ein gutes Gefühl, Hausbesitzer zu sein.*

**SUSANNA HEIMANN** *Als Baurechtnehmer trauen wir uns inzwischen auch an Umbauten u.a. heran. Wenn sich der Baurechtzins später einmal wie vereinbart deutlich reduziert, dann werden auch bauliche Erweiterungen möglich sein, die jetzt gar nicht finanzierbar sind.*

## GEMEINSCHAFTSWOHNEN HEISST FÜR MICH, DASS MAN SICH GEGENSEITIG UNTERSTÜTZT.

22

Unsere Stiftung hat im Jahr 2008 ein gut 8000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück in Dornach von der Wohlfahrtstiftung der Metallwerke AG übernommen und stellt es der Wohnbaugenossenschaft Sophie Stinde und einem weiteren Partner, dem Verein Sonnhalde Gempfen, im Baurecht zur Verfügung. Dabei stellt die Stiftung sicher, dass der Boden langfristig entschuldet und damit neutralisiert wird und nicht mehr in den Warenstrom zurückgelangt, also der Spekulation entzogen bleibt. Auf einem Teil des Areals errichtete die Wohnbaugenossenschaft eine gemischte Wohnsiedlung für alle Altersklassen mit Einfamilienhäusern, Wohnungen sowie Arbeits- und Gemeinschaftsräumen. Auf einem anderen Teilstück bietet die Sonnhalde Gempfen ein Wohn- und Beschäftigungsangebot für Menschen, die auf Grund ihrer gesundheitlichen oder biographischen Lebenssituation einen auf sie angepassten Lebensraum oder besondere Unterstützung benötigen.

[www.sophie-stinde.ch](http://www.sophie-stinde.ch), [www.sonnhalde.ch](http://www.sonnhalde.ch)

**DAGMAR WITTKOPF** *Die Genossenschaft gibt uns eine geeignete rechtliche Grundlage, um nach Aussen aufzutreten, um Interessenten aufzunehmen und Projekte verwirklichen zu können. Dabei handhaben wir es derzeit noch so, dass die Interessenten zwar zinslose Darlehen geben zur Vorfinanzierung, dass sie aber nicht Genossenschafter werden. Denn unsere Genossenschaft ist zwar Projektentwickler und wird Bauherr sein, am Ende sollen die Beteiligten aber überwiegend Wohneigentum bilden können (Stockwerkeigentum und Eigenheime). Nur ein Teil der Wohnungen, wahrscheinlich vor allem die altersgerechten Wohnungen, werden später von der Genossenschaft auch vermietet. Es ist noch nicht entschieden, ob schliesslich doch alle Interessenten und Beteiligten Genossenschafter werden müssen. Es soll jedenfalls nicht zu einem Automatismus kommen. Denn meist läuft es doch darauf hinaus, dass viele Genossenschafter zwar ihre Rechte wahrnehmen, aber nicht die Verantwortung sehen, die sie ja zugleich auch übernehmen. Genossenschafter werden macht in meinen Augen nur Sinn, wenn man auch dahinter steht; zumal wir mit unserer Genossenschaft nicht nur ein Gemeinschaftswohnprojekt verwirklichen möchten, sondern mehrere, an unterschiedlichen Orten.*

**JUDITH HANDSCHIN** Anders als beim Gemeinschaftswohnen in einem genossenschaftlichen Einzelhaus, denke ich, dass bei Sophie Stinde, also einer kleinen Siedlung mit einer Mischung von Privat- und Gemeinschaftseigentum, mehr «Luft» drin ist, dass es mehr Freiräume zur Entwicklung einer dauerhaft funktionierenden Gemeinschaft gibt. Der Vorteil bei der Genossenschaft ist natürlich die Haftungsbeschränkung.

**DAGMAR WITTKOPF** Gemeinschaftswohnen heisst für mich, dass man sich gegenseitig unterstützt, zum Beispiel bei der Kinderbetreuung, dass es aber auch klare Grenzen gibt. Jeder soll auch seinen eigenen Bereich haben. Aus eigener Erfahrung mit Gemeinschaftswohnprojekten in Form einer Genossenschaft weiss ich: Man kann «Gemeinschaft» nicht vorschreiben. Oft haben die Menschen ja sehr unterschiedliche Vorstellungen von «Gemeinschaft». Gerade auch unausgesprochene Vorstellungen führen immer wieder zu Konflikten. Die Gemeinschaft muss mit der Zeit entstehen und wachsen können. Dafür kann man die Voraussetzungen schaffen. Man muss es aber offen halten, man kann nichts erzwingen.

# Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung

24

Zweck	wirtschaftlicher Natur
Oberstes Organ	Gesellschafterversammlung
Handlungsorgan	Geschäftsführung; alle Gesellschafter sind zur gemeinsamen Geschäftsführung und Vertretung berechtigt und verpflichtet, soweit nichts anderes vereinbart wurde; wenigstens einer der Geschäftsführer muss in der Schweiz wohnhaft sein; Übertragung von Geschäftsführung und Vertretung auf Dritte möglich
Kontrollorgan	Revisionsstelle
Stimmrechte	nach Höhe der Stammeinlagen
Abstimmungen	Mehrheitsprinzip; bei Statutenänderung grundsätzlich Dreiviertelmehrheit, bei Haftungsausdehnung oder Leistungsvermehrung Einstimmigkeit
Bewohner	Mieter bei der Gesellschaft
Mindestkapital	Stammkapital mind. 20'000 SFr., je Gesellschafter mindestens 100 SFr.
Haftung	Solidarhaftung bis zur Höhe des eingetragenen Stammkapitals; die Statuten können die Gesellschafter zu Nachschüssen verpflichten
Buchführung	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
Gesellschafteraustritt	durch Veräusserung der Stammanteile
Gesellschafterausschluss	aus wichtigen Gründen auf Antrag der Gesellschaft und nach richterlichem Beschluss
Auflösung	nach Massgabe der Statuten, durch Beschluss oder Konkursöffnung; ferner u.a. durch richterliche Verfügung, wenn ein Gesellschafter die Auflösung aus wichtigem Grund verlangt
Handelsregistereintrag	ja
Rechtsgrundlage	Art. 772ff. Schweizerisches Obligationenrecht

Als Rechtsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte mag die GmbH auf den ersten Blick eher ungewöhnlich erscheinen, weil sie über eine starke Geschäftsführung verfügt, die übrigen Gesellschafter also eine vergleichsweise passive Rolle einnehmen. Jedoch zeigt das «Mietshäuser Syndikat» [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org) in Deutschland, dass auch eine GmbH eine für Wohnprojekte geeignete Rechtsform ist. Das Syndikat gründet pro Wohnprojekt eine eigene so genannte Hausbesitz-GmbH, welche sich zu 51 Prozent aus dem Hausverein und zu 49 Prozent aus der Mietshäusersyndikat GmbH (deren Alleingesellschafter wiederum der Mietshäuser Syndikat e.V. ist) zusammensetzt. Der Hausverein verfügt so über die Mehrheit für alle das Haus, dessen Gestaltung, Finanzierung, Vermietung und Nutzung betreffenden Fragen. Das Mietshäusersyndikat, das sich als zivilgesellschaftliche Alternative zu privatem Immobilienbesitz versteht, hat jedoch ein vertraglich gesichertes Vetorecht gegen Verkauf oder Privatisierung. Die Hausbesitz-GmbH wiederum ist aufgefordert, andere Hausprojekte mittels Darlehen und Bürgschaften zu unterstützen.

Im Vergleich zum Verein oder der Kollektivgesellschaft bringen Gründung und Bestand einer GmbH allerdings einen höheren Prüfungs- und Verwaltungsaufwand mit sich. Der Vorteil vor allem gegenüber der Kollektivgesellschaft ist freilich die Haftungsbeschränkung (was allerdings im Hinblick auf die Projektfinanzierung wiederum eher von Nachteil ist).

Zwar arbeiten wir mit mehreren GmbH's in verschiedenen Projekten zusammen, in der Schweiz allerdings noch mit keiner Wohnprojekt-GmbH. Aus diesem Grund stellen wir auf der folgenden Seite ein solches Projekt aus Berlin vor, wo bereits eine grössere Zahl an Projekten unserer Stiftung angesiedelt ist.

## DER VORTEIL GEGENÜBER DER GENOSSENSCHAFT IST, DASS NIEMAND GELD MITBRINGEN MUSS, UM MITZUMACHEN.

26

Das Gebäude in Berlin-Friedrichshain besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus sowie zwei Seitenflügeln. Die Gebäude haben eine wechselvolle Geschichte hinter sich, die von Besetzung, Abbruch, Verkauf, Kampf um Erhalt und Kreativität im Umgang mit Lebensraum, ebenso wie von der legendären Russenbar geprägt ist. Ursprünglich war es eines der ersten besetzten Häuser nach der Wende, was es blieb, bis unsere Stiftung das Gelände 2008 erwarb. Die Stiftung wiederum verkaufte das Gebäude auf der Basis eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Dauer auf 99 Jahre an die Rigaer 78 GmbH, die ihrerseits aus zwei Gesellschaftern, dem Hausverein, bestehend aus den Bewohnern, und dem Mietshäusersyndikat besteht. Dieses tritt als Garant auf, dass das Gebäude nicht weiter veräußert werden kann. Die Rigaer 78 GmbH entrichtet einen Erbbaurechtszins an die Eigentümerin des Bodens. Damit wendet unsere Stiftung zum wiederholten Male ein sinnvolles Verfahren an, welches gleichzeitig günstiges Wohnen und die Verunmöglichung von Spekulation garantiert. Seither hat sich die Bewohnerzahl auf 50 vervielfacht. Die vermieteten Einheiten sind keine Wohnungen, sondern Zimmer, in denen gewohnt und gearbeitet wird. Die Gebäude werden einer umweltschonenden und sanften Renovation unterzogen, wobei auch Räume für soziokulturelle Projekte wie öffentliche Dunkelkammer, Tauschbörse und Begegnungsstätten entstanden sind.

**DIETER SCHMITZ** *Die GmbH nimmt die Haftung für die Finanzierung von Einzelpersonen weg (im Gegensatz zur GbR). Der Vorteil gegenüber der Genossenschaft ist, dass niemand Geld (für Anteile) mitbringen muss, um mitzumachen.*

# Weitere mögliche Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte

27

- 28 Die einfache Gesellschaft
- 30 Die Kollektivgesellschaft
- 32 Die Stockwerkeigentümergeinschaft
- 34 Die Kommanditgesellschaft
- 35 Die Kommanditaktiengesellschaft
- 36 Die Aktiengesellschaft

# Die einfache Gesellschaft

28

Zweck	frei vereinbar im Rahmen der Gesetze
Oberstes Organ	Gesellschafterversammlung
Handlungsorgan	Geschäftsführung; sie steht allen Gesellschaftern zu soweit nichts anderes vereinbart wurde
Kontrollorgan	nicht gesetzlich gefordert
Stimmrechte	eine Stimme je Gesellschafter
Abstimmungen	Einstimmigkeitsprinzip; abweichend davon kann im Gesellschaftervertrag das Mehrheitsprinzip vereinbart werden; zur Bestellung eines Generalbevollmächtigten und zur Vornahme von Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb hinausgehen, gilt jedoch grundsätzlich das Einstimmigkeitsprinzip
Bewohner	Mieter bei der Gesellschaft, soweit nicht selbst Gesellschafter und somit Miteigentümer (Selbstnutzer)
Mindestkapital	–
Haftung	Solidarhaftung inkl. Privatvermögen
Buchführung	nicht gesetzlich gefordert
Mitgliederaustritt	durch Verkauf/Abtreten der eigenen Anteile; bei einer auf unbestimmte Dauer bestehenden Gesellschaft kann zudem jeder Gesellschafter unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten kündigen (wenn jährliche Rechnungsabschlüsse vorgesehen sind, nur auf Ende eines Geschäftsjahres)
Mitgliederausschluss	nicht möglich
Auflösung	u.a. nach Zweckerreichung oder deren Unmöglichkeit; durch gegenseitige Übereinkunft oder ggf. durch Kündigung eines Gesellschafters; durch Zwangsverwertung des Liquidationsanteils, durch Konkurs oder Bevormundung eines der Gesellschafter; durch Gerichtsurteil aus wichtigem Grund
Handelsregistereintrag	nein
Rechtsgrundlage	Art. 530 ff. Schweizerisches Obligationenrecht

Im Unterschied zu den anderen in diesem Heft vorgestellten Rechtsformen ist die einfache Gesellschaft keine juristische Person. Zu ihrer Begründung genügt das Verfolgen eines gemeinsamen Zwecks. Sie lässt sich am besten als ein loser Zusammenschluss einzelner natürlicher (mitunter auch juristischer) Personen umschreiben. Zur ideellen Absicherung der Projektziele (Wächterfunktion) kann eine gemeinnützige Einrichtung Mitgesellschafter sein. Wegen des Einstimmigkeitsprinzips empfiehlt sich die einfache Gesellschaft nur bei einer überschaubar grossen Gruppe. Jeder einzelne Gesellschafter hat viel Einfluss, ist dadurch aber auch stark gefordert. Entsprechend intensive und mitunter langwierige Diskussionen, Verhandlungen und Abstimmungen in der Gruppe sind sehr anspruchsvoll und liegen nicht allen. Die Vertragsklauseln betreffend Streitigkeiten (Schiedsverfahren etc.) sind sorgfältig zu überlegen und auszuarbeiten. Dies und die unbeschränkte Haftung jedes Gesellschafters bedeutet, dass die Rechtsform der einfachen Gesellschaft nur gewählt werden sollte, wenn bereits ein hohes Mass an Vertrauen zwischen den Beteiligten besteht.

Die Alterswohngemeinschaft Eichhorn, Romanshorn, von der Bettina Scott in diesem Heft (Seite 7f.) berichtet, bildet eine solche einfache Gesellschaft. Die Gesellschaft ist Mietvertragspartei für unsere Stiftung, was bedeutet, dass die Mieter solidarisch für den Mietzins haften und eigenständig über Nachmieter entscheiden.

# Die Kollektivgesellschaft\*

30

Zweck	frei vereinbar im Rahmen der Gesetze, üblicherweise ein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe
Oberstes Organ	Gesellschafterversammlung
Handlungsorgan	Vertreter der Gesellschaft; die Vertretung steht allen Gesellschaftern zu soweit nichts anderes vereinbart wurde
Kontrollorgan	nicht gesetzlich gefordert
Stimmrechte	eine Stimme je Gesellschafter
Abstimmungen	Einstimmigkeitsprinzip; abweichend davon kann im Gesellschaftervertrag das Mehrheitsprinzip vereinbart werden; zur Bestellung einer Prokura oder Handlungsvollmacht müssen alle zur Vertretung befugten Gesellschafter einwilligen
Bewohner	Mieter bei der Gesellschaft, soweit nicht selbst Gesellschafter und somit Miteigentümer (Selbstnutzer)
Mindestkapital	–
Haftung	Solidarhaftung inkl. Privatvermögen
Buchführung	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
Mitgliederaustritt	durch Ausscheiden
Mitgliederausschluss	durch Gerichtsurteil aus wichtigem Grund oder bei Konkurs eines Gesellschafter und wenn alle übrigen Gesellschafter den Ausschluss beantragen
Auflösung	u.a. durch Konkursöffnung, nach Zweckerreichung oder deren Unmöglichkeit; durch gegenseitige Übereinkunft
Handelsregistereintrag	ja
Rechtsgrundlage	Art. 552 ff. Schweizerisches Obligationenrecht

\* nur natürliche Personen als Gesellschafter möglich

So genannte Baugruppen oder Baugemeinschaften bilden vor allem in Deutschland üblicherweise eine Kollektivgesellschaft (dort GbR resp. Gesellschaft bürgerlichen Rechts genannt) – oft als zeitlich befristete Zweckgemeinschaft (Bauplanungs-Gesellschaft, Bauherren-Gesellschaft). Ihr Ziel ist die Errichtung von Ein- oder Mehrfamilienhäusern, in der Regel unter Hinzuziehung eines Architekten und/oder Moderators. Die Kollektivgesellschaft plant und beauftragt selbst und kommt auf diese Weise ohne einen Bauträger aus. Die Gesamtkosten eines Vorhabens lassen sich so um bis zu 20 Prozent reduzieren, und das nötige Kapital kommt oft schneller zusammen als wenn sich jeder allein darum bemüht. Nach Abschluss der Realisierungsphase wird eine solche Kollektivgesellschaft in der Regel aufgelöst. Im Fall eines Mehrfamilienhausbaus bildet sich die Stockwerkeigentümergeinschaft, bei Einzelhäusern gehen diese in das private Eigentum der einzelnen Haushalte über. Möglich ist aber auch die Fortführung der Gesellschaft in Form einer Eigentümer-/Betreiber-Gesellschaft. In diesem Fall verbleiben die Gebäude resp. Wohnungen oder je nach Abmachung auch nur eine Auswahl daraus oder auch nur bestimmte Flächen oder (zentrale) Einrichtungen (anteilig nach Gesellschaftern) im Eigentum der Gesellschaft(er), die sie entweder selbst nutzen oder an Dritte vermieten. Auch jede andere juristische Person kann der Bauherren-Gesellschaft folgen.

Die Kollektivgesellschaft kann sich auch als Alternative zum Verein anbieten, wenn statt eines eigenen grösseren Investitionsvorhabens bspw. die Interessenbündelung gegenüber Dritten beabsichtigt ist und/oder auf Einstimmigkeit besonders Wert gelegt wird. Umgekehrt empfiehlt sich gerade wegen des Einstimmigkeitsprinzips die Kollektivgesellschaft nur bei einer überschaubar grossen Gruppe. Wie bei der einfachen Gesellschaft: Jeder einzelne Gesellschafter hat viel Einfluss, ist dadurch aber auch stark gefordert. Entsprechend intensive und mitunter langwierige Diskussionen, Verhandlungen und Abstimmungen in der Gruppe sind sehr anspruchsvoll und liegen nicht jedem. Die Vertragsklauseln betreffend Streitigkeiten (Schiedsverfahren etc.) sind sorgfältig zu überlegen und auszuarbeiten. Dies und die unbeschränkte Haftung jedes Gesellschafters bedeutet, dass die Rechtsform der Kollektivgesellschaft nur gewählt werden sollte, wenn bereits ein hohes Mass an Vertrauen zwischen den Beteiligten besteht.\* Zur ideellen Absicherung der Projektziele (Wächterfunktion) kann eine gemeinnützige Einrichtung Mitgesellschafter sein, die sich im Übrigen aus natürlichen Personen zusammensetzt.

\* In Deutschland ist anders als in der Schweiz eine Haftungsbeschränkung bei der Kollektivgesellschaft zulässig.

Zweck	Bildung von Stockwerkeigentum
Oberstes Organ	Versammlung der Stockwerkeigentümer
Handlungsorgan	Versammlung der Stockwerkeigentümer
Kontrollorgan	nicht gesetzlich gefordert
Stimmrechte	eine Stimme je Stockwerk, gewichtet nach Wertquoten
Abstimmungen	Mehrheitsprinzip
Bewohner	Stockwerkeigentümer (Selbstnutzer) oder Mieter beim jeweiligen Stockwerkeigentümer
Mindestkapital	–
Haftung	für das Gemeinschaftseigentum: Solidarhaftung inkl. Privatvermögen; im Übrigen beschränkt sich die Haftung auf die eigene Wohnung
Buchführung	nicht gesetzlich gefordert
Mitgliederaustritt	durch Verkauf der eigenen Anteile (Wohnung)
Mitgliederausschluss	nicht möglich, allenfalls Ausschluss aus der Gemeinschaft durch gerichtlichen Beschluss betreffend das Miteigentum
Auflösung	durch Untergang der Liegenschaft oder des Baurechts und mit der Löschung im Grundbuch aufgrund einer Aufhebungsvereinbarung resp. wenn alle Anteile in einer Hand vereinigt sind
Handelsregistereintrag	nein
Rechtsgrundlage	Art 712a ff. Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Wenn in einem Mehrfamilienhaus oder generell auf ein und demselben Grundstück privates Wohneigentum gebildet oder beibehalten wird, entsteht stets eine Stockwerkeigentümergeinschaft.\* Zur Planung und Ausführung bietet sich die Rechtsform der Kollektivgesellschaft an, siehe Seite 30. Alle das Gemeinschaftseigentum, also die Fassade, das Dach, Flur und Treppenhaus, den Garten, vielleicht auch Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, Tiefgarage/Parkplätze etc. betreffenden Entscheidungen werden in der Eigentümergeinschaft getroffen. Die Eigentümergeinschaft entscheidet auch über die Höhe der zu bildenden Rücklagen und deren Verwendung. Soweit es nur die einzelne Wohnung betrifft, entscheidet der jeweilige Stockwerkeigentümer im Rahmen seines Sondernutzungsrechts für sich, auch in Sachen Finanzierung ist er auf sich allein gestellt.

\* In Deutschland und Österreich spricht man von Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Erfordernis der Zustimmung seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft bei Vermietung oder Verkauf kann zwar vereinbart werden. Die einzelnen Wohnungen bleiben jedoch grundsätzlich frei vermietbar, veräusserbar und vererbbar, sind also von Ausnahmen abgesehen (offensichtliche Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers, Unzulässigkeit der Nutzung) ausserhalb der Einflussnahme seitens der Gemeinschaft. In das Grundbuch lässt sich eine grundbuchliche Vormerkung eintragen, wonach den Stockwerkeigentümern ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird oder die Gemeinschaft einem Verkauf an einen Dritten zustimmen muss.

Eine gegenseitige Bindung der Eigentümer an bestimmte inhaltliche Projektziele über das Benutzungsreglement ist zwar möglich, aber im Streitfall rechtlich schwer durchsetzbar, jedenfalls soweit es sich nicht um offenkundige Verstösse handelt. Auch kann nachfolgenden Eigentümern eine Bindung an bestimmte inhaltliche Ziele nicht aufgezwungen werden. Die Stockwerkeigentümergeinschaft und das hinter ihr stehende Privateigentum stellt somit (rein formal betrachtet und wenn privatwirtschaftliche Nutzenerwägungen nicht im Vordergrund stehen) die für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt am wenigsten geeignete Rechts- und Eigentumsform dar. Sie kommt somit vornehmlich für Projekte in Betracht, deren Mitglieder besonderen Wert auf individuelle Entfaltung und Privatheit und eben private Eigentumsbildung legen.

Zur ideellen Absicherung der Projektziele kann bspw. ein Verein dienen, sei dieser gemeinnützig oder nicht, in dem jeder Stockwerkeigentümer Mitglied sein muss. Der Verein wie jede andere juristische Person kann auch selbst Stockwerkeigentümer sein und so innerhalb der Gemeinschaft auch für «die Gemeinschaft» sprechen.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft selbst kann wegen ihrer auf Privateigentum ausgerichteten Zielsetzung grundsätzlich nicht den Status der Gemeinnützigkeit erlangen.

Alternativen zum klassischen Stockwerkeigentum sind die beiden neuartigen Ansätze Property Light [www.propertylight.ch](http://www.propertylight.ch) und Pagameno [www.pagameno.ch](http://www.pagameno.ch), auf die hier allerdings nur hingewiesen werden kann.

# Die Kommanditgesellschaft

34

Zweck	frei vereinbar im Rahmen der Gesetze, üblicherweise ein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe
Oberstes Organ	Gesellschafterversammlung
Handlungsorgan	Geschäftsführung; nur die unbeschränkt haftenden Gesellschafter
Kontrollorgan	nicht gesetzlich gefordert
Stimmrechte	eine Stimme je Gesellschafter
Abstimmungen	Einstimmigkeitsprinzip; abweichend davon kann im Gesellschaftervertrag das Mehrheitsprinzip vereinbart werden; zur Bestellung einer Prokura oder Handlungsvollmacht müssen alle zur Vertretung befugten Gesellschafter einwilligen
Bewohner	Mieter bei der Gesellschaft
Mindestkapital	–
Haftung	ein oder mehr Gesellschafter (Komplementäre: nur natürliche Personen) haften unbeschränkt und solidarisch inkl. Privatvermögen; im Übrigen haften ein oder mehr Gesellschafter (Kommanditäre) mit ihrer Einlage
Buchführung	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
Gesellschafteraustritt	durch Ausscheiden
Gesellschafterausschluss	durch Gerichtsurteil aus wichtigem Grund oder bei Konkurs eines Gesellschafters und wenn alle übrigen Gesellschafter den Ausschluss beantragen
Auflösung	u.a. durch Konkurseröffnung, nach Zweckerreichung oder deren Unmöglichkeit; durch gegenseitige Übereinkunft
Handelsregistereintrag	ja
Rechtsgrundlage	Art. 594ff. Schweizerisches Obligationenrecht

Die Kommanditgesellschaft bietet sich für Wohnprojekte mit einem grösseren Kreis an Mitgliedern an, von denen die meisten weder in persönliche Haftung genommen werden noch in das tägliche Geschäft eingebunden sein möchten, sondern lediglich eine begrenzte Summe Geld anlegen möchten. Sie verfügt über eine starke Geschäftsführung (die unbeschränkt haftenden Gesellschafter). Im Unterschied zur GmbH ist die Anteilszeichnung bei der Kommanditgesellschaft vergleichsweise einfach. Im Vergleich u.a. zum Verein oder der Kollektivgesellschaft bringen Gründung und Bestand einer Kommanditgesellschaft allerdings einen höheren Prüfungs- und Verwaltungsaufwand mit sich.

Zweck	frei vereinbar im Rahmen der Gesetze
Oberstes Organ	Generalversammlung
Handlungsorgan	Verwaltung; nur die unbeschränkt haftenden Gesellschafter
Kontrollorgan	Aufsichtsstelle
Stimmrechte	nach Höhe der Aktienanteile
Abstimmungen	Mehrheitsprinzip; Zweidrittelmehrheit der vertretenen Stimmen und absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte bei Statutenänderung, Kapitalerhöhungen, Sitzverlegung, Auflösung u.a. wichtigen Beschlüssen
Bewohner	Mieter bei der Gesellschaft
Mindestkapital	Aktienkapital mind. 100 000 SFr., 1 Rappen Mindestnennwert je Aktie
Haftung	ein oder mehr Gesellschafter haften unbeschränkt und solidarisch inkl. Privatvermögen; im Übrigen haftet die Gesellschaft mit ihrem Vermögen
Buchführung	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung (gesetzlich normiert)
Gesellschafteraustritt	durch Verkauf der eigenen Anteile; dem unbeschränkt haftenden Gesellschafter steht das Recht der Kündigung gleich einem Kollektivgesellschaftler zu
Gesellschafterausschluss	nicht möglich
Auflösung	durch Ausscheiden, Tod, Handlungsunfähigkeit oder Konkurs sämtlicher unbeschränkt haftender Gesellschafter; nach Massgabe der Statuten, durch Beschluss oder Konkursöffnung; ferner u.a. durch richterliche Verfügung, wenn Mindestmitgliederzahl unterschritten oder bei Fehlen der notwendigen Organe oder wenn Aktionäre, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, aus wichtigen Gründen die Auflösung verlangen
Handelsregistereintrag	ja
Rechtsgrundlage	Art. 764ff. Schweizerisches Obligationenrecht

Die Kommanditaktiengesellschaft bietet sich für grosse Wohnprojekte mit einem grossen Kreis an Gesellschaftern an, von denen die allermeisten weder in persönliche Haftung genommen werden noch in das tägliche Geschäft eingebunden sein möchten, sondern lediglich eine begrenzte Summe Geld anlegen möchten. Sie verfügt über eine starke Geschäftsführung (die unbeschränkt haftenden Gesellschafter). Die übrigen Aktionäre nehmen eine vergleichsweise passive Rolle ein. Im Übrigen siehe Kommanditgesellschaft.

# Die Aktiengesellschaft

36

Zweck	frei vereinbar im Rahmen der Gesetze
Oberstes Organ	Generalversammlung
Handlungsorgan	Verwaltungsrat
Kontrollorgan	Revisionsstelle
Stimmrechte	nach Höhe der Aktienanteile
Abstimmungen	Mehrheitsprinzip; Zweidrittelmehrheit der vertretenen Stimmen und absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte u.a. bei Statutenänderung, Kapitalerhöhungen, Sitzverlegung, Auflösung
Bewohner	Mieter bei der Gesellschaft
Mindestkapital	Aktienkapital mind. 100'000 SFr., 1 Rappen Mindestnennwert je Aktie
Haftung	Gesellschaftsvermögen
Buchführung	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gesetzlich normiert
Gesellschafteraustritt	durch Verkauf der eigenen Anteile
Gesellschafterausschluss	nicht möglich
Auflösung	nach Massgabe der Statuten, durch Beschluss oder Konkursöffnung; ferner u.a. durch richterliche Verfügung, bspw. wenn Mindestmitgliederzahl unterschritten oder wenn Aktionäre, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, aus wichtigen Gründen die Auflösung verlangen
Handelsregistereintrag	ja
Rechtsgrundlage	Art. 620ff. Schweizerisches Obligationenrecht

Die Aktiengesellschaft bietet sich für grosse Wohnprojekte mit einem grossen Kreis an Gesellschaftern an, die weder in persönliche Haftung genommen werden noch in das tägliche Geschäft eingebunden sein möchten, sondern lediglich eine begrenzte Summe Geld anlegen möchten. Sie verfügt über eine starke Geschäftsführung (Verwaltungsrat). Im Unterschied zur GmbH ist die Anteilszeichnung vergleichsweise einfach. Und anders als etwa die Kommandit- und Kommanditaktiengesellschaft ist die Rechtsform Aktiengesellschaft allgemein bekannt und akzeptiert, was den Erklärungsaufwand zweifellos reduziert. Dafür wiederum ist der Prüfungs- und Verwaltungsaufwand höher als etwa beim Verein oder der Kollektivgesellschaft. Beispiele für «alternative» Immobilienaktiengesellschaften sind die npg AG für nachhaltiges Bauen, Bern, die Gundeldinger Feld Immobilien AG und Kantensprung AG, Basel, und die Zürichparis AG, Zürich.

# Die Stiftung Edith Maryon als Projektpartnerin

37

Die gedankliche Aufteilung zwischen Bodeneigentum und Bodennutzung macht den Weg frei für einen alternativen Umgang mit Grund und Boden, nämlich den Verzicht auf Eigennutz und Spekulationsgewinne aus Grundeigentum und Bodenrenten. So kann eine gemeinnützige, auf Dauer angelegte, nicht-staatliche Einrichtung wie die Stiftung Edith Maryon als Treuhänderin im Sinne des Gemeinwohls tätig werden. Unsere im Jahr 1990 gegründete Stiftung betrachtet es als ihre Aufgabe, im Dialog mit Eigentümern und Nutzern Grund und Boden aus dem Waren- und Erbstrom herauszulösen, damit dieser der Spekulation entzogen und somit dauerhaft und immer wieder neu für Vorhaben, die der Gemeinschaft dienen, verfügbar wird. Ihr Gründungsimpuls erwuchs aus einer kritischen Auseinandersetzung mit den Visionen der Bodenreformbewegung. Die Stiftung übernimmt Liegenschaften fallweise durch Kauf, Schenkungen oder Legate. Eine Veräusserung von Grundstücken an Dritte schliesst die Stiftung grundsätzlich aus – nur eine Stiftung kann dies auf Dauer gewährleisten.

Somit konzentriert die Stiftung Edith Maryon ihre Tätigkeit darauf, Liegenschaften zu übernehmen, auf Dauer zu halten und an Nutzer langfristig und sozial verträglich abzugeben, sei es im Baurecht (Deutschland: Erbpacht), mit Wohnrecht oder Nutzniessung, zur Pacht oder zur Miete. Der Erwerb von Liegenschaften erfolgt hauptsächlich in der Schweiz und im angrenzenden Ausland. Die Stiftung tritt in der Regel nicht als Initiatorin oder Betreiberin eines Wohn- oder Arbeitsstättenprojekts auf. Für Menschen, die ein an eine Liegenschaft gebundenes Projekt realisieren und zugleich einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung und sozialen, nicht spekulativen Verwendung von Grund und Boden leisten möchten, bietet die Stiftung das geeignete Gefäss und das entsprechende Know-How. Die Stiftung versteht sich als Partnerin bei der Projektentwicklung, der Entwicklung alternativer Rechtsformen und Finanzierungsmodelle, der Vertragsgestaltung und der Schaffung von Selbstverwaltungsstrukturen. Kurzprofile sämtlicher Projekte der Stiftung sind einsehbar unter [www.maryon.ch](http://www.maryon.ch).

Unsere Stiftung ist unabhängig, nicht gewinnorientiert und lediglich ihrer Zweckbestimmung verpflichtet. Auf diese Weise kann die «Sozialrendite» einer Liegenschaft, das heisst der gesellschaftliche Wert und Nutzen einer konkreten Parzelle und der darauf errichteten und genutzten Bauten, in den Vordergrund rücken. Die Stiftung ist dementsprechend in ihrem Sitzkanton Basel-Stadt als gemeinnützig anerkannt und steuerbefreit. Dies gilt auch hinsichtlich Erbschafts- und Schenkungssteuern. Innerhalb der Schweiz sind Spenden an die Stiftung steuerlich ab-

zugsfähig; Entsprechendes gilt für Spenden in Deutschland an die Stiftung Edith Maryon gGmbH, eine hundertprozentige, ebenfalls gemeinnützige Tochtergesellschaft der Stiftung.

Bei zahlreichen Projekten gibt die Stiftung Baurechte an Grundstücken an Dritte ab. Dabei handelt es sich um eine spezielle Form des Grundeigentums auf Zeit. Das Baurecht spielt eine zentrale Rolle bei einer zwischen Nutzer resp. Nutzergemeinschaft und der Stiftung Edith Maryon verabredeten und vertraglich gesicherten sozial und/oder ökologisch motivierten Grundstücksnutzung. An einer Zusammenarbeit mit unserer Stiftung interessierten Initiativen empfehlen wir eine vertiefte Auseinandersetzung mit dieser Eigentumsform. Unsere Broschüre «Ein anderer Umgang mit Grund und Boden» informiert hierüber ausführlich.

Wir erarbeiten mit unseren jeweiligen Projektpartnerinnen und -partnern stets eine individuelle, den Eigenarten des Projekts wie auch den Wünschen und Bedürfnissen der Beteiligten gerecht werdende Lösung. Keine Immobilie ist identisch mit einer anderen – Entsprechendes gilt für unsere Projekte, ihre Konstellation und auch ihre Finanzierung.

#### UNSERE NAMENSGEBERIN

Die Bildhauerin Edith Maryon (1872 London – 1924 Dornach) war nach ihrer Ausbildung und Tätigkeit in London von 1914 bis zu ihrem Lebensende eine enge Mitarbeiterin von Rudolf Steiner. In diese Zeit fällt ihr Engagement für den Bau von Wohnungen («Eurythmiehäuser») für Mitarbeiter des Goetheanum in Dornach. Auch ihre langjährige Mitarbeit an der Grossplastik des Menschheitsrepräsentanten ist Zeugnis ihres Wirkens.

Neben ihrer künstlerischen Tätigkeit setzte sich Edith Maryon intensiv mit der Frage auseinander, wie sich die Architektur und das plastische Gestalten auf den Menschen und sein soziales Verhalten auswirken, respektive wie das Zusammenleben von Menschen dadurch begünstigt werden kann. Ihre Zeitgenossen schätzten besonders ihre Zuverlässigkeit, ihren Idealismus und ihren ausgeprägten Sinn fürs Praktische.

Dies zusammen genommen bewog die Gründer der Stiftung Edith Maryon, die Stiftung nach ihr zu benennen.

Voraussetzung für eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Edith Maryon ist stets, dass die Stiftung Grundstückseigentümerin ist oder wird. Bei einem Neuerwerb erwartet die Stiftung zudem von den Antragstellern, dass sie einen gewissen, im Einzelfall zu spezifizierenden finanziellen Beitrag (bspw. Verkaufspreisreduzierung, teilweise Kaufpreisübernahme, Spendengelder, zinslose Darlehen, Schenkungen) zum Erwerb der Liegenschaft leisten oder eigenständig beschaffen.

Die Stiftung Edith Maryon gewährt in der Regel keine Darlehen. Sie übernimmt keine Betriebskosten und gewährt grundsätzlich keine finanzielle Unterstützung für den Erwerb, den Umbau oder die Sanierung von Liegenschaften durch die Antragsteller oder durch Dritte.

Anfragen für eine Projektzusammenarbeit nehmen wir für eine erste Abklärung per Email oder Telefon oder persönlich entgegen und müssen anschliessend schriftlich eingereicht werden.

## FOLGENDE INFORMATIONEN UND UNTERLAGEN BENÖTIGEN WIR VON IHNEN

- Ihr Anliegen an die Stiftung, möglichst konkret formuliert
- Vorstellung Ihres Wohnprojekts respektive Ihres Vorhabens
- Vorstellung Initianten/Initiantenkreis
- Statuten und Jahresberichte im Falle eines/r Vereins, Genossenschaft, GmbH o.a.
- Betriebs-, Kosten- und Finanzierungskonzept inkl. Angabe des Bodenwertes, Ausweis von Eigen- und Fremdmitteln sowie möglichen finanziellen Beiträgen für den Grundstückserwerb
- Aktueller Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Angaben zur baurechtlichen Situation und gemeindlichen Planung (Nutzungs- und Bebauungsplanung)
- Aktueller Nachweis über Gebäudeversicherung
- Verkehrswertgutachten, soweit vorhanden
- Pläne und Bilder der Liegenschaft
- Bei Mehrfamilienhäusern: aktueller Mieterspiegel

# Internetlinks und weiterführende Literatur

40

## SCHWEIZ

Bundesamt für Wohnungswesen [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)  
Hausverein Schweiz «Für umweltbewusste und faire EigentümerInnen» [www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)  
Netzwerk Zukunftswohnen [www.zukunftswohnen.ch](http://www.zukunftswohnen.ch)  
Verband der Baugenossenschaften [www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)  
Verband der Wogeno-Genossenschaften [www.wogeno.ch](http://www.wogeno.ch)  
Verband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Herausgeber der Zeitschrift «Wohnen»  
[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)  
Verein Andere Wohnformen [www.awfbern.ch](http://www.awfbern.ch)  
Webportal der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Herausgeber der  
Publikation «Der dritte Weg im Wohnungsbau. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften  
der Schweiz» [www.wohnbund.ch](http://www.wohnbund.ch)  
Wohnportal Region Basel [www.wohnportal-basel.net](http://www.wohnportal-basel.net)  
Zeitschrift Habitation (Westschweiz) [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

## SPEZIELL ZUM WOHNEN IM ALTER

Age-Stiftung, Herausgeberin zahlreicher Schriften [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)  
Fondation NetAge (Westschweiz) [www.netage.ch](http://www.netage.ch)  
Integrated Service Areas (gute Beispiele altersgerechter Quartiere und Gemeinden  
aus verschiedenen europäischen Staaten) [www.isa-platform.eu](http://www.isa-platform.eu)  
Plattform für altersgerechte und rollstuhlgängige Wohnungen [www.procap.ch](http://www.procap.ch)  
Pro Senectute Alterswohnen-Portale [www.wohnform50plus.ch](http://www.wohnform50plus.ch) und [www.wohnen60plus.ch](http://www.wohnen60plus.ch)  
Verein Belétage Basel [www.verein-beletage.ch](http://www.verein-beletage.ch)

## DEUTSCHLAND

Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte [www.netzwerk-wohnprojekte.de](http://www.netzwerk-wohnprojekte.de)  
Buch «Gelebte Alternativen» von Anna Schroll, erschienen im Selbstverlag,  
Aumüller-Druck, Regensburg  
Bundesverband Baugemeinschaften e.V. [www.bv-baugemeinschaften.de](http://www.bv-baugemeinschaften.de)  
Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.  
[www.genossenschaftsgedanke.de](http://www.genossenschaftsgedanke.de)  
Datenbank Baumodelle der Alten- und Behindertenhilfe [www.baumodelle-bmfsfj.de](http://www.baumodelle-bmfsfj.de)  
Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. [www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de) / [www.fgwa.de](http://www.fgwa.de)  
Gemeinsam statt einsam – Neue Wohnformen [www.neue-wohnformen.de](http://www.neue-wohnformen.de)  
Kompetenznetzwerk Wohnen [www.kompetenznetzwerk-wohnen.de](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de)  
Mietshäuser Syndikat [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)  
Netzwerk politischer Wohnkommunen [www.kommuja.de](http://www.kommuja.de)  
Publikation «Neues Wohnen mit Nachbarschaft – Wohnprojekte von Baugruppen,  
Genossenschaften und Investoren» [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)  
Stiftung trias, Herausgeberin des Ratgebers «Rechtsformen für Wohnprojekte» sowie  
weiterer Schriften zu einzelnen Rechtsformen [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)  
Webportal Wohnen im Alter: [www.serviceportal-wohnen-im-alter.de](http://www.serviceportal-wohnen-im-alter.de)  
Wohnbund e.V. [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)  
Wohnprojekte-Portal [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)  
WohnWerkstatt Praxis-Leitfaden «zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau  
für Wohnprojekte, Hausgemeinschaften, Baugemeinschaften, Trägerschaften,  
Nachbarschaften», von Manfred Drum und Doris Knaier, Urbanes Wohnen e.V. München

# Impressum

## HERAUSGEBERIN

Stiftung Edith Maryon  
Gerbergasse 30  
Postfach 2108  
CH-4001 Basel  
Telefon +41 61 263 06 25  
Fax +41 61 263 06 27  
[www.maryon.ch](http://www.maryon.ch)

## TEXT UND REDAKTION

Dr. Ulrich Kriese

## GESTALTUNG

Atelier Frank, Berlin

## GESAMTHERSTELLUNG

H. Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin



Stiftung Edith Maryon  
2015, zweite, überarbeitete Auflage

Viele Wohnprojektinitiativen, die sich an unsere Stiftung wenden, sind unsicher, wie und in welcher Form sie sich am besten organisieren sollen. Dieses Heft soll Initiativgruppen dazu befähigen, die erste Hürde zur Selbstorganisation zu überwinden und eine Rechtsform zu wählen, die ihrem Vorhaben am besten dient. Es bietet einen systematischen, allgemein verständlichen Überblick sowohl über die gängigen als auch spezielle Rechtsformen für Wohnprojekte und benennt ihre wesentlichen Vor- und Nachteile. Dabei liegt der Schwerpunkt, ergänzt um Erfahrungsberichte, auf den aus unserer Sicht drei wichtigsten Rechtsformen: Verein, Genossenschaft und GmbH.

Stiftung Edith Maryon  
Gerbergasse 30  
Postfach 2108  
CH-4001 Basel  
Telefon +41 61 263 06 25  
Fax +41 61 263 06 27  
[www.maryon.ch](http://www.maryon.ch)