



# Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung – Steuer – Recht – Finanzen

stiftung  
**trias**

**t22:**  
Institut für kreative Nachhaltigkeit

## Inhalt

Vorwort .....	3
Rolf Novy-Huy	
Einen Verein gründen .....	4
Hannes Fritz	
wiwozu e.V., Hattingen: Wir wohnen zusammen .....	6
Helga Glas und Katharina Huy	
Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte – ideell und gemeinnützig oder wirtschaftlich? .....	8
Dr. Andrea Töllner	
Der wirtschaftliche Verein – der unbekannte Verwandte des Idealvereins ..	12
Michael Stellmacher	
Grundlinien des Gemeinnützigkeitsrechts .....	14
Dr. Michael Ernst-Pörksen	
Hofgemeinschaft Dorfleben e.V., Großwoltersdorf: Generationsübergreifendes Wohnprojekt im Norden Brandenburgs .....	16
Hildegard Kujak	
Finanzierung: Bonität – Eigenkapital – Darlehen .....	18
Rolf Novy-Huy	
Absicherungsmöglichkeiten für Vereine als Träger von Wohnprojekten .....	20
Bernhard Hummel	
ufaFabrik Berlin e.V.: Von der Alltagstauglichkeit einer Vision .....	22
Sigrid Niemer	
Haftungsaspekte beim eingetragenen Verein .....	24
Rolf Novy-Huy	
ENT-SPURT e.V.: Wer den Weg nicht verlässt, bleibt auf der Strecke .....	26
Michael Theis	
Lichte Weiten e.V., Berlin: Jenseits von Eigentum – selbstbestimmt wohnen im Verein .....	28
Irmira Körholz, Dr. Ferdinand Beetstra, Daniel Kubiak	
Stiftung trias: Das Erbbaurecht, modernes Instrument der Stadt- und Bodenpolitik .....	30
id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit .....	32
Literaturhinweise .....	33
Hilfreiche Adressen .....	34
Broschüren .....	35

## Impressum

Für namentlich gekennzeichnete Artikel sind die Autoren verantwortlich. Sie stellen nicht unbedingt die Meinung der Herausgeberin dar. Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Wir bitten um Nachsicht, dass wir, bzw. die Autoren, die Texte nicht zusätzlich durch die männlich/weibliche Schreibweise belasten wollten.

Natürlich gilt Gesagtes auch für weibliche Vorstandsmitglieder, Geschäftsführerinnen etc.

Herausgeberin: Stiftung trias  
Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen (Ruhr)  
Tel. +49 2324 56 97 00, Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de

Redaktion:  
Rolf Novy-Huy, Jörn Luft, Stiftung trias  
Hannes Fritz, id22 e.V.

Bankverbindung der Stiftung trias:  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Dritte, überarbeitete und ergänzte Auflage: April 2019  
Vierte Auflage: Juni 2024 (techn. Nachdruck)

Gestaltung:  
Agentur an der Ruhr, Witten

## Fotos:

- [Seite; Bildquelle/Fotograf]
- 1 Kinderfest München-Schwabing;  
Fotografie: Heidrun Eberle, München
  - 4 photocase
  - 6/7 wiwozu e.V., Hattingen
  - 8 wiwozu e.V., Hattingen
  - 9 photocase/hindemitt
  - 10 wiwozu e.V., Hattingen
  - 13 Haus Kante Wurzen w. V.
  - 16/17 Dorfleben e.V., Großwoltersdorf
  - 19 Agentur an der Ruhr, Witten
  - 20/21 photocase
  - 22/23 ufa Fabrik, Berlin
  - 25 Erik-Jan Ouwerkerk
  - 26/27 ENT-SPURT e.V.
  - 28 Lichte Weiten e.V., Berlin
  - 31 Mietergenossenschaft Selbstbau e. G.
  - 32 Laura Francois

Wir danken allen Autor\*innen für die Texte und Bilder.

Druck:  
Blömeke Druck SRS GmbH, Herne  
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser  
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Papier Lona Art; zertifiziert mit dem EU Eco Label  
und FSC® Mix Credit



Wir danken den Hannoverschen Kassen für die finanzielle  
Unterstützung bei der Erstellung dieser Broschüre.

ISBN 978-3-948240-00-4

# Editorial

von Rolf Novy-Huy,  
ehemaliger Vorstand der Stiftung trias



Der Verein – eine Rechtsform, die wir kennen: Gesangs- und Sportverein, Elternverein der Kindertagesstätte und andere. Spötter behaupten, wir Deutschen würden, wenn mehr als eine Hand voll zusammen kommen, erst einmal einen Verein gründen. So falsch ist das vielleicht nicht. Aber, es hat ja auch etwas für sich: Da gibt es einen Namen, den alle kennen, eine feste Ansprechperson und Protokolle, die zumindest einmal das Beschlossene sortieren und festhalten, auch wenn sie hinterher kaum noch gelesen werden.

Auf Grund der organisatorischen und finanziellen Vorteile, die ein Verein bedeuten kann, ist es kein Wunder, dass viele Initiativen mit dieser Rechtsform ihre Projektlaufbahn beginnen. Vernünftigerweise sollte nach der Gründung des Vereins aber noch eine Nachdenkphase eingeschoben werden. Wie wollen wir unser Projekt gestalten? Welche Mitglieder und Bewohner werden wir haben? Wer soll Eigentümer\*in des Hauses sein – sind wir also eine Gruppe von Eigentümern oder sind wir Mieter?

Erst wenn diese und manch andere Fragen betrachtet, diskutiert und entschieden wurden, ist der Zeitpunkt gekommen, die Rechtsform auszuwählen. Nicht die „Lieblingsrechtsform“ oder die vom Nachbarprojekt bekannte darf es sein, sondern diejenige, welche den Bedürfnissen des Projektes am besten entspricht. Das kann – gerade wenn

klare, gemeinnützige Zielsetzungen zu erkennen sind – auch der Verein sein. Wer auch andere mögliche Rechtsformen kennenlernen will, dem sei auch unsere Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ empfohlen.

Wie die Rechtsanwältin Andrea Töllner in ihrem Artikel ausführt, ist es jedoch nicht nur die Gemeinnützigkeit, sondern auch die „ideelle“ Tätigkeit, die gegeben sein muss, wenn ein Verein gegründet wird. Die Amtsgerichte betrachten „Wohnungsverwaltung“ jedoch als eine wirtschaftliche Tätigkeit. Leider erschwert der Gesetzgeber durch diese Haltung, dass gesellschaftlich nützliche, Fragen der Zukunft aufnehmende Wohnprojekte sich in dieser beliebten Rechtsform bilden können. Die Anwendung des Vereins in diesem Sinne zu liberalisieren, oder doch noch eine vereinfachte, neue Form der Genossenschaft zu schaffen, ist derzeit im Gespräch. Es wäre wünschenswert, hier voran zu kommen.

Bei Gründung der Stiftung trias haben wir versprochen, den Wohninitiativen Handwerkszeug bereitzustellen, damit nicht jede Gruppe aufs Neue beginnen muss, sich das notwendige Wissen zusammen zu tragen.

Wir würden uns freuen, wenn diese Broschüre für Sie genau solches Handwerkszeug darstellt, und wünschen viel Erfolg beim Aufbau Ihres Projektes.



# :: Einen Verein gründen

Die vertrauteste und für Wohnprojekte nahe liegende Rechtsform ist der eingetragene Verein (e. V.). Seine Gründung ist, trotz einiger Formalitäten, keine komplizierte Angelegenheit. Kurz gefasst, sind dazu folgende Schritte erforderlich:

Hannes Fritz, id22, Berlin





### 1. Werden die Grundvoraussetzungen erfüllt?

Neben den obligatorischen sieben Gründungsmitgliedern (später darf die Zahl nicht unter drei sinken) ist zur Gründung eine Satzung erforderlich. Soll der Verein gemeinnützig sein, kann die Satzung vorab dem Finanzamt für Körperschaften zur Prüfung vorgelegt werden, um aufwändige Änderungen, unnötige Kosten und Verzögerungen zu vermeiden. Angelegenheit des Amtsgerichtes ist die Rechtsformauswahl: Der Verein ist ideellen Zwecken vorbehalten, darf also nicht auf wirtschaftliche Tätigkeiten ausgerichtet sein. Trotzdem darf er sich, solange es nur Nebenzweck ist, auch wirtschaftlich betätigen. Eine Ausnahme, die jedoch nicht für jede Initiative in Frage kommt, ist der wirtschaftliche Verein (§ 5. Seite 12).

### 2. Das Formulieren der Satzung

Grundsätzlich kann auf eine Vielzahl von Mustersatzungen zurückgegriffen werden. Zur Anpassung an die eigenen Wünsche und Vorstellungen empfiehlt sich der Vergleich mit Satzungen ähnlich ausgerichteter, bereits bestehender Vereine. Nach Fertigstellung des Satzungsentwurfes wird geraten, einen Anwalt oder andere fachliche Hilfe hinzuzuziehen. Für die Anerkennung beim Gericht müssen folgende Punkte in der Vereinssatzung enthalten sein:

- > Vereinsname
- > Vereinssitz (Ort)
- > die Angabe, dass der Verein ins Vereinsregister eingetragen werden soll
- > Bestimmungen zum Ein- und Austritt von Mitgliedern
- > ob und wie Mitgliedsbeiträge festzusetzen sind
- > Bildung des Vorstands
- > Einberufung der Mitgliederversammlung (Voraussetzung und Form)
- > Angaben zur Beurkundung von Beschlüssen (Protokoll)

Im Verein gibt es nur zwei Pflichtorgane, die Mitgliederversammlung als Hauptorgan und den Vorstand. Weitere Funktionen wie Kassenwart oder Schriftführer sind keine Voraussetzung zum Eintrag ins Vereinsregister. Trotzdem empfiehlt es sich, in der Satzung Zuständigkeiten und Kompetenzen zur Erfüllung der unterschiedlichen Aufgaben genau zu regeln. So besteht für gemeinnützige Vereine (auch solche mit geringen Umsätzen) eine Aufzeichnungspflicht getrennt nach den verschiedenen steuerlichen Bereichen. Für die Flexibilität der Vereinsarbeit und im haftungsrechtlichen Sinn sind insbesondere drei Fragestellungen zu klären: „Wer trifft die Entscheidungen?“, „Wie werden sie getroffen?“ (Mehrheitsentscheid, Konsens, ...) und „Wer

vertritt den Verein nach außen?“. Soll der Verein gemeinnützig sein, müssen sich die Vereinsziele an den steuerbegünstigten Zwecken der Abgabenordnung orientieren. Es ist durchaus von Vorteil, diese aus der Abgabenordnung (AO §52) zu zitieren. Neben der eigentlichen Satzung können optional auch weitere Vereinsordnungen wie z. B. eine Finanzordnung, Beitrags- oder Ehrenordnung erstellt werden.

### 3. Die Gründungsversammlung

Auf der Gründungsversammlung werden die Vereinsgründung und die Satzung beschlossen. Letztere muss von den mindestens sieben Gründungsmitgliedern unterschrieben werden. Außerdem wird der Vorstand des Vereins gewählt. Zur Anmeldung beim Vereinsregister muss ein, gemäß den Satzungsregeln unterschriebenes, Protokoll der Gründungsversammlung vorgelegt werden.

### 4. Das Protokoll der Gründungsversammlung

Das Protokoll der Gründungsversammlung muss folgende Angaben enthalten:

- > Ort, Tag und Zeit der Versammlung
- > Namen des Versammlungsleiters und des Protokollführers
- > Gefasste Beschlüsse und Wahlergebnisse
- > Name, Beruf und Anschrift der gewählten Vorstandsmitglieder
- > Annahme der Wahl durch die Gewählten
- > Unterschriften des Protokollführers und des ersten Vorsitzenden

Es wird sinnvoll sein, im Protokoll zu vermerken, dass Vorstände und Vorsitzende zu Änderungen oder Ergänzungen der Gründungssatzung ermächtigt ist, falls diese zur Eintragung ins Vereinsregister oder zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit erforderlich sind.

### 5. Formalien zum Eintrag ins Vereinsregister

Die Unterschriften aller Vorstände müssen von einem Notar beglaubigt werden. Nur dann kann das Amtsgericht die Eintragung vollziehen. Der Notar übernimmt es meist, das Anschreiben, die Gründungssatzung (in Original und Kopie) und das Gründungsprotokoll (nur Kopie) einzureichen. Im Anschreiben wird eine zustellungsfähige Vereinsanschrift angegeben, der Verein zum Eintrag ins Vereinsregister angemeldet und die vertretungsberechtigten Mitglieder des Vorstands mit Geburtsdaten und Wohnort aufgeführt. Alle in Zukunft vorgenommenen Änderungen, etwa in der Vorstandsbesetzung oder der Satzung, müssen ebenfalls in beglaubigter Form dem Vereinsregister mitgeteilt werden.

# Wir wohnen zusammen ...

## Bericht eines Wohnprojektes

Ein Volkshochschulkurs mit dem Titel „Gemeinschaftliches Wohnen – nicht nur im Alter“ war der Startpunkt für unsere Gruppe von Menschen zwischen acht und 80 Jahren, die schließlich in das kreisweit erste Mehrgenerationen-Wohnprojekthaus im Südring in Hattingen einzog. Zuvor hatten wir den Verein „wir wohnen zusammen e.V. WIWO-ZU“ gegründet. Denn uns Gründern war schnell klar geworden, dass es einer Rechtsform bedarf, die für Gesprächs- und Verhandlungspartner einen formalen Rahmen und eine Verbindlichkeit herstellt.



In der örtlichen Baugenossenschaft „Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG“ fanden wir den Partner, der bereit war, ein Objekt mit 14 Wohneinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen zu bauen. In gemeinsamen Workshops entstand der Plan für ein barrierefreies Haus mit unterschiedlich großen Wohneinheiten sowie einem modernen Energiekonzept gestützt auf Geothermie und Solartechnik.

Als Nachweis der Verbindlichkeit zahlte jedes erwachsene Gruppenmitglied eine nicht rückzahlbare Vereinseinlage in Höhe von eintausend Euro. Dieses „Polster“ diente dem Verein von Anfang an zur Absicherung finanzieller Risiken. Im Fall eines Scheiterns während der Planungsphase

hätten wir damit einen Teil der Planungskosten decken können. Im Laufe der Projektentwicklung gab es einige Menschen, die zwar fest vorhatten, in das Mehrgenerationen-Wohnhaus einzuziehen, dann aber doch einen Rückzieher machten, teilweise kurz vor Einzug. Ihre Einlage verblieb ab Sprachegemäß im Vereinsvermögen. In diesen schwierigen Anfangszeiten waren wir froh über das monetäre Polster.

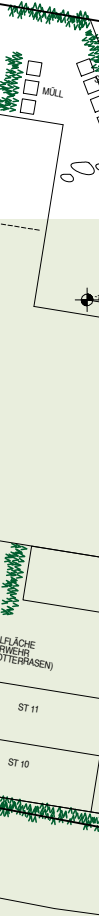
### Vermieter und Mieter zugleich

Der Verein hat das gesamte Objekt von der Hattinger Wohnungsgenossenschaft – als Investor und General-Vermieter – angemietet. Für die einzelnen Wohnungen fungiert er als Vermieter und jedes einzelne Vereinsmitglied, welches gleichzeitig Bewohner ist, hat mit ihm einen „Nutzungsvertrag“, das heißt einen Mietvertrag, abgeschlossen. In diesem Konstrukt ist jede im Haus lebende Person sowohl Vermieter als auch Mieter zugleich.

Dem Verein wurde im Generalmietvertrag das Belehnungsrecht für frei werdende Wohneinheiten übertragen. Dies sichert den Bewohnern auf der einen Seite die Freiheit, selbst zu bestimmen, wer in das Haus einzieht. Auf der anderen Seite trägt der Verein aber dadurch auch das Vermietungsrisiko. Hier kommt wieder die nicht rückzahlbare Vereinseinlage ins Spiel, die einen möglichen zeitlich begrenzten Mietausfall abfangen kann. Das weiterhin partnerschaftliche Verhältnis zur Hattinger Wohnungsgenossenschaft gibt uns die Gewissheit, auch in schwierigen Zeiten Lösungen für anstehende Probleme zu finden.

Um das Haus und den Garten kümmern sich die Vereinsmitglieder selbst. Dadurch erhalten wir Gestaltungsfreiheit und brauchen den kostenpflichtigen Service der Genossenschaft nicht in Anspruch zu nehmen; tragen aber auch hier Verantwortung.

Satzungsgemäß hat sich „wir wohnen zusammen e.V.“ den Gedanken des sozialen, gemeinschaftlichen Wohnens auf ökologischer Basis verschrieben. Mehreren Generationen und Menschen mit den verschiedensten Kompetenzen und





Einschränkungen sollen und wollen zusammen wohnen. Im Wohnquartier will der Verein dazu beitragen, kulturelles Leben zwischen den Generationen zu ermöglichen und im Sinne des bürgerschaftlichen Engagements wirken. Der nachbarschaftliche Gedanke soll durch gegenseitige Hilfen und regelmäßige Begegnungen verwirklicht werden.

### Warum ein Verein?

Der Verein ist die einfachste Organisationsform für Gruppen mit gemeinsamen Zielen und Handlungsrahmen. Ein Verein kann ohne nennenswertes Eigenkapital gegründet werden. Er garantiert jedem Mitglied Mitbestimmung, Gestaltungsmöglichkeiten, Kontrolle und Transparenz.

Da wir gegenüber der Wohnungsgenossenschaft in der Planungsphase als Partner aufgetreten sind und in der Realisierung als Generalmieter wirken, bedurfte es einer zum Abschließen der Verträge berechtigten, juristischen Person. Auch gegenüber der Stadt, den Behörden und der Presse ist der Verein als sichtbarer Rahmen einer Gruppe sehr zweckdienlich. Mit der Vereinsgründung dokumentierten wir gegenüber unseren Gesprächspartnern von Anfang an unsere Ernsthaftigkeit und die Fähigkeit, Pläne durch konkretes Handeln umzusetzen.

### Das Zusammenleben gestalten

Im Alltag handhaben wir Bewohnerinnen und Bewohner unser Zusammenleben pragmatisch. Es gibt einen formalen dreiköpfigen Vorstand, der die juristische



Geschäftsfähigkeit gegenüber der Hattinger Wohnungsgenossenschaft, der Bank, dem Finanzamt und anderen offiziellen Stellen wahr. Er wird alle zwei Jahre neu gewählt. Im Alltag haben die Vorstandsmitglieder allerdings keine besondere Position. Sie sind stimm- und meinungsberechtigt, wie alle anderen Mitbewohner auch.

Die in der Satzung festgelegten Ziele werden auf freiwilliger Basis vielfältig umgesetzt. Es sind oft Einzelne, die eine Idee engagiert aufgreifen und hierfür Mitstreiter im Haus finden. Die unterschiedlichen Lebenssituationen der Bewohner – von denen die Jüngste sechs und die Älteste 91 Jahre alt ist –, wie Familienphase, Berufstätigkeit, Rentenzeit oder auch unterschiedliche gesundheitliche Befindlichkeiten, stellen eine bunte, lebendige und immer wieder überraschende Mischung und Herausforderung an das Gemeinschaftsleben dar. Allerdings: Beim Feiern sind wir alle dabei. Sei es beim Stadtteilstfest oder bei Geburtstagen. Und davon haben wir eine Menge im Haus.

*Helga Glas und Katharina Huy*



# :: Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte – ideell und gemeinnützig oder wirtschaftlich?

[Ist der Verein überhaupt die richtige Rechtsform?]

Dr. Andrea Töllner, Hannover

Der Verein ist – auch bei Teilnehmern von Wohnprojekten – eine der beliebtesten und verbreitetsten Rechtsformen. Sowohl bei Gruppen, die Wohnraum mieten wollen, als auch bei Gruppen, die beabsichtigen, ein Objekt zu erwerben oder neu zu bauen, kann der Verein als Rechtsform interessant sein. Aber welche Rechtsform ist die passende?

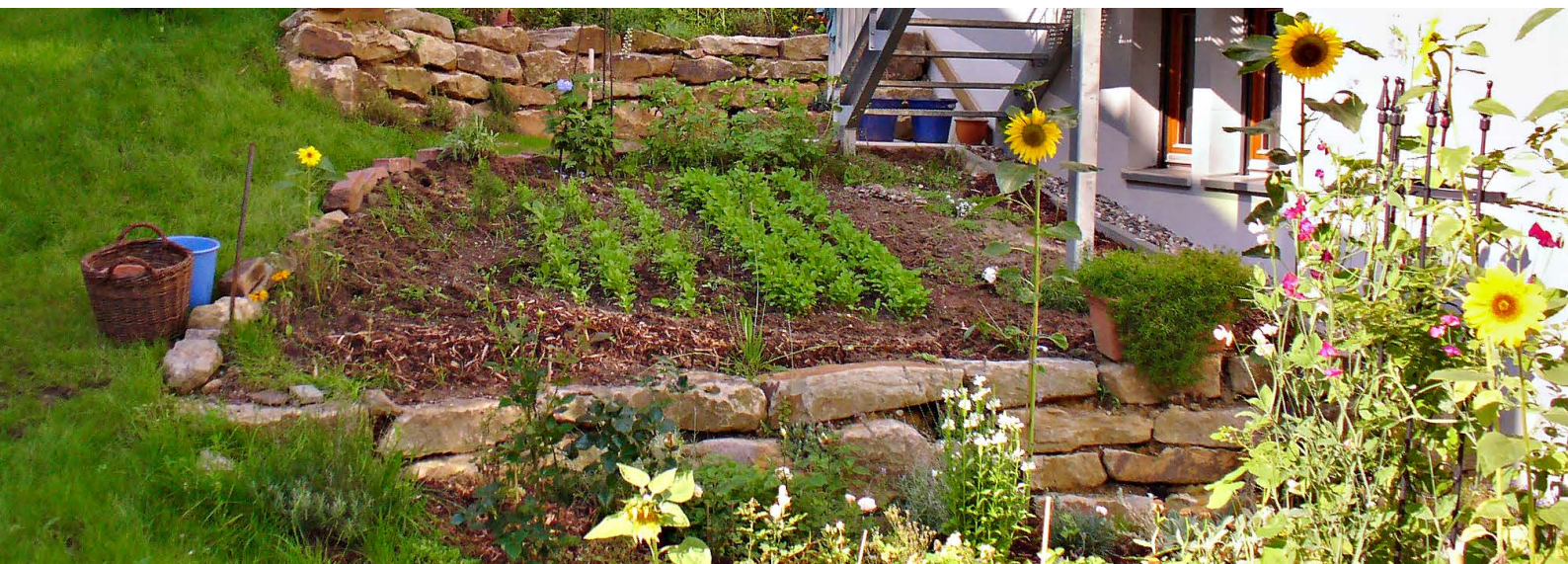
## **Der ideelle Verein – die Eintragung in das Vereinsregister**

Spätestens bei den ersten Diskussionen in der Gruppe zur Gestaltung der Vereinssatzung tritt die Frage auf, ob und wie der Verein in das Vereinsregister beim zuständigen Amtsgericht eingetragen werden soll. Durch die Eintragung erlangt der Verein die Rechtsfähigkeit und kann den Namenszusatz e. V. tragen. Er wird zur juristischen Person, das heißt, er ist selbst Träger von Rechten und Pflichten. Aus den Handlungen seines Vorstands wird allein der Verein berechtigt und verpflichtet. Der Verein schließt die Verträge und haftet als juristische Person mit seinem Vereinsvermögen auch für die Schulden. Die Vereinsmitglieder trifft grundsätzlich keine persönliche Haftung.

In das Vereinsregister eingetragen – und damit rechtsfähig werden – können jedoch nur Vereine, deren „Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist“. Sie werden als ideelle Vereine bezeichnet. Sofern ideelle Vereine in untergeordnetem Maße wirtschaftlich aktiv sind, steht dies als Nebenzweck einer Eintragung in das Vereinsregister aber nicht entgegen.

Den Gegensatz zu den ideellen Vereinen stellen die wirtschaftlichen Vereine dar. Sie werden nicht in das Vereinsregister eingetragen, sondern erlangen ihre Rechtsfähigkeit durch staatliche Verleihung. Allerdings kommt die staatliche Verleihung der Rechtsfähigkeit als wirtschaftlicher Verein nur in Ausnahmefällen in Betracht. Sobald der Gruppe andere geeignete Rechtsformen (zum Beispiel Genossenschaft, GmbH) zur Verfügung stehen, wird die Verleihung abgelehnt. (Siehe Beitrag zum wirtschaftlichen Verein auf Seite 12.)

Gründen Wohnprojektteilnehmer einen Verein, dessen Zwecksetzung auf die Organisation sozialer und kultureller Aktivitäten gerichtet ist (beispielsweise Kooperation







mit dem Vermieter zur Anmietung von Gemeinschaftsflächen, Regelungen zur Mitbestimmung bei Mieterwechseln, kulturelle Angebote), steht einer Register- eintragung als ideeller Verein in den meisten Fällen nichts entgegen.

Problematischer ist hingegen die Situation, wenn eine Wohnprojektgruppe in der Rechtsform des Vereins ihr Eigentumsprojekt planen und realisieren möchte. Für die Findungsphase und den Beginn der Planung kann der Verein als alleinige Rechtsform noch in Betracht gezogen werden. Spätestens in der weiteren Planungs- und dann in der Realisierungsphase wird jedoch davon ausgegangen, dass die wirtschaftlichen Aktivitäten der Gruppe keine untergeordnete Rolle mehr spielen, da bei den meisten Gruppen das Bauobjekt mit den zahlreichen Verträgen mit Dritten im Vordergrund steht und nicht die sonstigen sozialen und kulturellen Aktivitäten. Der Gesetzgeber sieht für solche wirtschaftlichen Aktivitäten andere Rechts-

formen vor, wie zum Beispiel die Genossenschaft (eG), die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder den wirtschaftlichen Verein, den die Gruppe nutzen muss. Für die übrigen Aktivitäten sollte der Verein erhalten bleiben.

### **Der gemeinnützige Verein – die Anerkennung durch das Finanzamt**

Neben der Eintragung in das Vereinsregister besteht für die Wohnprojekte bei der Gestaltung ihrer Vereinssatzung die Frage, ob der Verein die Voraussetzungen zur Erlangung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit erfüllen kann und soll. Die Gemeinnützigkeit ist Voraussetzung für zahlreiche steuerliche Vergünstigungen oder Befreiungen, und zum Empfang steuerbegünstigter Spenden. Ein ideeller Verein kann folglich gemeinnützig sein, muss es aber nicht. Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgt durch das Finanzamt.



Tabelle rechts: Überblick über einige Rechtsformen sowie deren typische Charakteristika in Relation zum Verein  
Quelle: Stiftung trias, Hattingen

Ein Verein wird als gemeinnützig anerkannt, wenn er nach seiner Satzung und nach seiner tatsächlichen Geschäftsführung gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke im Sinne der Abgabenordnung fördert. Die Tätigkeit des Vereins muss darauf gerichtet sein, die Allgemeinheit zu fördern. Zu den gemeinnützigen Zwecken gehören z. B. die für Wohnprojekte häufig zutreffenden Zwecke der Förderung von Bildung und Erziehung, der Kunst und Kultur, der Jugendhilfe oder der Altenhilfe. Wohnen mit und für Behinderte oder die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten ist häufig als steuerbegünstigter Zweck anerkannt. Besonders darauf hinzuweisen ist, dass das Mehrgenerationenwohnen kein steuerbegünstigter Zweck ist.

In der Vereinssatzung müssen der steuerbegünstigte Zweck und die Art, wie er verwirklicht wird, hinreichend genau bestimmt sein. Die Satzung darf zudem keine nicht steuerbegünstigten Zwecke enthalten. Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit kann eine Voraussetzung für die Erlangung von Zuschüssen sein, so dass eine fachliche Prüfung der Frage empfehlenswert ist.

### Wann ist der Verein die richtige Rechtsform?

(von David Matthée, Stiftung trias)

Der Idealverein (folgend Verein) ist die Rechtsform der Wahl für kleine Projekte, denen das gemeinschaftliche spekulationsfreie Eigentum ein Anliegen ist. Die Anzahl der Wohnparteien sollte im einstelligen Bereich liegen. Der Vorteil liegt hier zum einen in der Nichthaftung der Mitglieder, da der Verein eine eigenständige juristische Person ist. Zum anderen können die Mitglieder ohne Beurkundungspflicht ein- und ausscheiden. Insbesondere für Mietergemeinschaften eignet sich der Verein. Da Vereine – anders als Genossenschaften – keiner pflichtmäßigen Prüfung unterliegen, sollte ein besonderes Augenmerk auf die ordnungsgemäße Führung und Kontrolle der Geschäfte gelegt werden.

Eine mehr oder weniger große Herausforderung liegt jedoch in der Eintragungsfähigkeit eines Vereins, da die zuständigen Amtsgerichte eine vielfältige Praxis an den Tag legen. Erfüllt der Verein aber gemeinnützige Zwecke nach Paragraph 52 der Abgabenordnung, wie zum Beispiel den Denkmalschutz oder das studentische Wohnen, untermauert dies die ideellen Zwecke und erleichtert die Eintragung. Die Gemeinnützigkeit birgt jedoch ganz eigene Herausforderungen, die für sich bewertet werden müssen.

Nicht zu empfehlen ist der Verein für Projekte, deren Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet ist, sowie für Projekte, die durch ihre Größe und wirtschaftliche Kraft in der Lage sind, eine Genossenschaft zu organisieren.



	Einzeleigentum	Verein (meist als e. V.)	Genossenschaft (eG)	Erbbaurecht (insbes. trias-Modell)
<b>Zweck</b>	wirtschaftlich	ideelle Ziele §21 BGB und §22 BGB	Förderung der Mitglieder	Sicherung von Projekt- zielen
<b>Eigentum</b>	Individuelles Eigentum	Eigentum des Vereins	Eigentum der Genossen- schaft	Grundstück und Erbbaurecht (Gebäude) in untersch. Eigentum
<b>Realisierung von Wertsteige- rungen</b>	individ. Realisierung von Wertsteigerungen	<b>Bei Auflösung eines nicht gemeinnützigen Vereins:</b> Aufteilung des Vermö- gens unter den Mit- gliedern  <b>Bei Auflösung eines gemeinnützigen Vereins:</b> Vermögen geht an andere gemeinnützige Einrichtung.	Realisierung von Wert- steigerungen je nach Satzungsgestaltung	Der Erbbaurechtsvertrag kann die „Mitnahme“ von Wertsteigerungen begrenzen.
<b>Gründungs- aufwand und gesetzliche Kontrollen</b>	keiner	Satzung, Eintragung ins Vereinsregister Notar zur Unterschrifts- beglaubigung  bei gemeinnützigem Ver- ein auch Anerkennung durch das Finanzamt	Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten	Erbbaurechtsvertrag
<b>Haftung</b>	volle persönliche Haftung	beschränkt auf das Vereinsvermögen, grds. keine persönliche Haf- tung der Mitglieder	beschränkt auf das Vermögen der Genos- senschaft; grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber sind jeweils für die eige- nen Belange haftbar und verantwortlich.
<b>Mitgestaltung/ Mitwirkung</b>	alleiniges Entscheidungsrecht	pro Mitglied eine Stimme	pro Mitglied eine Stimme	Durch die Zweckbestim- mung des Grundstücks starke Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglich- keiten möglich.
<b>Dauerhaftigkeit gemeinschafts- orientierter Ziele</b>	zwischen Nachbarn zu gestalten	entsprechend der Satzungsgestaltung  Ein Schutz der ideellen Ziele kann eine hohe Mitgliederzahl sein. Ein gemeinnütziger Verein ist im Falle seiner Auflö- sung verpflichtet, sein Vermögen einem zuvor bestimmten gemeinnüt- zigen Zweck zuzuführen.“	entsprechend der Satzungsgestaltung  Die demokratische Grundstruktur der Genossenschaft wird als Schutz gesehen. Bei Auflösung der Genos- senschaft würde das Ver- mögen auf die Genossen verteilt werden.	In der Regel 99jähriger Vertrag, sichert die Projektziele  Im trias-Modell sichert die Stiftung trias über die Zweckbestimmung des Erbbaurechts, dass das Grundstück seinem ide- ellen Zweckbestimmung entsprechend genutzt wird.
<b>Finanzierung</b>				
<b>Kapital- ausstattung</b>		u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen	u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen	Erbbaurechtsgeber benötigt eigenes Kapital (trias: Schenkungen)

# :: Der wirtschaftliche Verein – der unbekannte Verwandte des Idealvereins

Michael Stellmacher, Haus- und WagenRat e. V., Leipzig

Wenn Wohnprojekt-Initiativen über eine mögliche Rechtsform nachdenken, liegt schnell der Verein nah. Er ist einfach zu handhaben und vielen schon bekannt. Immer wieder kommt es jedoch vor, dass ein Amtsgericht die Eintragung ins Vereinsregister unter Hinweis auf einen „wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb“ verweigert. Die Begründung liegt darin, dass Aufbau und Betrieb eines Wohnprojektes kein ideelles, sondern ein wirtschaftliches Ziel sei, selbst wenn dabei kein Gewinn erzielt werden soll.

In dieser Situation gerät der „wirtschaftliche Verein“ (w. V.) in den Blick, eine wenig bekannte und kaum verbreitete Rechtsform, die nur in § 22 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) genannt wird:

„Ein Verein, dessen Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, erlangt in Ermangelung besonderer bundesgesetzlicher Vorschriften Rechtsfähigkeit durch staatliche Verleihung. Die Verleihung steht dem Land zu, in dessen Gebiet der Verein seinen Sitz hat.“

Während eingetragene Vereine (e. V.) ihre Rechtsfähigkeit durch Eintragung ins Vereinsregister erlangen, kann ein wirtschaftlicher Verein (w. V.) seine Rechtsfähigkeit nur durch Verleihung erhalten. Die „Verleihung“ geschieht durch eine Landesbehörde. Die Möglichkeiten zur Gründung und die Handhabung eines w. V. sind deswegen von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich.

Die Verleihung als wirtschaftlicher Verein (w. V.) erfolgt nur, wenn der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb nicht in einer anderen Rechtsform (wie eG, GmbH) realisiert werden kann. Er gilt daher als „Auffangrechtsform“. Die Verleihung ist bislang nur in Ausnahmefällen gelungen. Vor einer Beantragung raten wir dringend zu einer Abstimmung mit den Mitarbeiter\*innen der zuständigen Landesbehörde.

In jedem Fall notwendig – allerdings nicht unbedingt ausreichend für die Verleihung – sind folgende Punkte:

- > Die Mitglieder verfolgen mit dem Verein zwar wirtschaftliche Ziele (Haus kaufen, sanieren und verwalten), streben aber keinen Gewinn an.
- > Sie treten mit dem Verein nur für einen begrenzten Zeitraum (nämlich die Kauf- und Bauphase) „nach außen“ wirtschaftlich auf. Anschließend agieren sie vorwiegend oder ausschließlich „nach innen“. Sie vermieten zum Beispiel nur an Mitglieder.
- > Vorstand und Mitglieder sind ehrenamtlich tätig und angestelltes Personal ist nicht erforderlich.
- > Der Geschäftsbetrieb ist überschaubar und durch eine einfache Einnahme- und Ausgabenrechnung nachvollziehbar.

## Anwendung

Der w. V. führt ein Nischendasein. Viele Bundesländer vertreten sogar den Standpunkt, wirtschaftliche Vereine grundsätzlich nicht anzuerkennen. Anerkannt ist der wirtschaftliche Verein bislang bei landwirtschaftlichen Erzeugergemeinschaften. In Sachsen findet er zum Beispiel bei Garagenhof- und Antennengemeinschaften sowie lokalen Internetvereinen Anwendung. In Rheinland-Pfalz sind zudem zahlreiche Dorfläden als wirtschaftlicher Verein organisiert. Bei Wohnprojekten existiert bislang nur das Projekt „Kanthaus“ in Wurzen.

Auch wenn es im Regelfall einfacher ist, einen eingetragenen Verein einzutragen, kann es sich in besonderen Umständen vor allem für kleinere Wohnprojekte durchaus lohnen, den wirtschaftlichen Verein als Alternative zu prüfen.





### Perspektiven

Es gab gesetzgeberische Bestrebungen, den „wirtschaftlichen Verein“ im Sinne einer „kleinen Genossenschaft“ als Rechtsform leichter zugänglich zu machen und damit bürgerschaftliches Engagement zu erleichtern. Die Bestrebungen wurden jedoch eingestellt, als der BGH mit Beschluss vom 16.05.2017 die wirtschaftliche Tätigkeit des Idealvereins (e. V.) stärkte. Auch ein e. V. darf nun planmäßig, auf Dauer angelegt und nach außen gerichtet, das heißt über den vereinsinternen Bereich hinausgehend, eigenunternehmerische Tätigkeiten entfalten, die auf den Erwerb vermögenswerter Vorteile zugunsten des Vereins oder seiner Mitglieder abzielen. Das bedeutet: Ein Verein kann auch dann ein nichtwirtschaftlicher Verein sein, wenn er unternehmerische Tätigkeiten entfaltet, um seine

ideellen Ziele zu erreichen. Allerdings nur, wenn diese dem nichtwirtschaftlichen Hauptzweck untergeordnet und nur ein Hilfsmittel sind, um diesen Zweck zu erreichen (Nebenzweckprivileg).

Die Gemeinnützigkeit ist davon losgelöst nach den Kriterien der §§ 51 ff der Abgabenordnung (AO) zu beurteilen. Die Anerkennung eines Vereins als gemeinnützig im Sinne der §§ 51 ff AO hat Indizwirkung dafür, dass er nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist. Er kann in das Vereinsregister eingetragen werden und darf nicht gelöscht werden.

# :: Grundlinien des Gemeinnützigkeitsrechts

Dr. Michael Ernst-Pörksen, C.O.X. Steuerberatungsgesellschaft und Treuhandgesellschaft mbH, Berlin

„Gemeinnützigkeit“ ist eine Kategorie des deutschen Steuerrechts. Die Regelungen zum Gemeinnützigkeitsrecht finden sich vollständig in den §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung (AO). Die Auslegung dieser Paragraphen durch die Finanzverwaltung ist im Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) dargestellt. Der AEAO bindet die Finanzverwaltung, nicht aber die Finanzgerichte, wenn es zu Streitigkeiten in Auslegungsfragen kommt.

Gemeinnützig können nur Körperschaften im Sinne des § 1 Körperschaftsteuergesetz sein, also im Wesentlichen Vereine (eingetragene und nicht eingetragene), Kapitalgesellschaften (GmbH und AG), Stiftungen (rechtsfähige und nicht rechtsfähige) und Genossenschaften. Dabei gilt als Grundsatz, dass die Gemeinnützigkeitsregelungen für alle Rechtsformen in gleicher Weise anzuwenden sind. Personengesellschaften (z. B. GbR) können nicht gemeinnützig sein, weil sie keine Körperschaften im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes sind. Das Gemeinnützigkeitsrecht ist in seinen Grundlinien beschreibbar durch

- > die gemeinnützigen Zwecke
- > die Grundsätze der Selbstlosigkeit, der Ausschließlichkeit und der Unmittelbarkeit.

## Gemeinnützige Zwecke

Gemeinnützige Körperschaften müssen gemeinnützige Zwecke verfolgen. Eine abschließende Liste dieser Zwecke ist in § 52 AO dargestellt. Die Beschaffung von Wohnraum für Mitglieder der Körperschaft ist kein gemeinnütziger Zweck. Dies wäre nur der Fall, wenn damit andere Zwecke verfolgt würden (Wohlfahrtszwecke, Jugendhilfe, Denkmalschutz, Umweltschutz etc.).

## Selbstlosigkeit, Ausschließlichkeit und Unmittelbarkeit

Die Körperschaft muss ihre gemeinnützigen Zwecke „selbstlos“ erfüllen. Was darunter zu verstehen ist, ergibt sich aus § 55 AO. Die wichtigsten Kriterien der Selbstlosigkeit sind danach die folgenden:

- > Mittel der Körperschaft dürfen nur für ihre satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden. Dies bedeutet auch, dass die Mittel des Jugendhilfevereins nicht für den Tierschutz verwendet werden dürfen, auch wenn der Tierschutz selbst ein gemeinnütziger Zweck ist.

- > Mitglieder und Gesellschafter dürfen in ihrer Eigenschaft als Mitglieder und Gesellschafter keine Zuwendungen erhalten (Gewinnausschüttungsverbot). Hierin eingeschlossen ist im Falle von Wohnprojekten auch das unentgeltliche oder verbilligte Wohnen von Mitgliedern, das diesen nur auf Grundlage ihrer Mitgliedschaft gewährt wird.
- > Die Zahlung unverhältnismäßiger Gehälter verstößt gegen den Grundsatz der Selbstlosigkeit, wobei als Maßstab die Verhältnisse am allgemeinen Arbeitsmarkt gelten (kein Sondertarif für Gemeinnützige).
- > Die Körperschaft muss ihre Mittel „zeitnah“ verwenden, dies bedeutet: spätestens zum Ende des Kalenderjahrs, das auf das Jahr des Zuflusses dieser Mittel folgt.

§ 56 AO (Ausschließlichkeit) schreibt vor, dass eine gemeinnützige Körperschaft ausschließlich ihre satzungsmäßigen Zwecke verfolgen darf, und § 57 (Unmittelbarkeit) legt fest, dass die Körperschaft ihre satzungsmäßigen Zwecke selbst verfolgen muss und nicht nur mittelbar der Förderung gemeinnütziger Zwecke dienen darf.

## Förderkörperschaften und Rücklagen

In § 58 AO werden diese Grundsätze relativiert. Von Bedeutung ist dabei insbesondere:

- > In Relativierung des Grundsatzes der Unmittelbarkeit lässt § 58 Nr. 1 AO die sogenannten Förderkörperschaften zu, also Vereine oder Stiftungen, deren Zweck es ist, andere steuerbegünstigte Körperschaften zu fördern (durch Mittelbeschaffung etc.).
- > In Relativierung des Grundsatzes der zeitnahen Mittelverwendung erlaubt § 58 Nr. 6 AO die Bildung von Zweckrücklagen, § 58 Nr. 7a AO die Bildung von freien Rücklagen. Zweckrücklagen können für die Finanzierung von Aufwendungen in der Zukunft gebildet werden, die der Erfüllung der Satzungszwecke dienen und ausreichend konkret benannt werden können (Anschaffung eines Gebäudes, wenn das Gebäude zur Erfüllung der Satzungszwecke genutzt wird; Anschaffung einer EDV-Anlage; Vorlaufkosten für Projekte etc.). Die Bildung von Zweckrücklagen ist quantitativ nicht begrenzt. Freie Rücklagen dienen der Vermögensbildung und sind nicht an konkrete Vorhaben gebunden. Sobald sie verwendet werden, muss dies



wiederum zu Satzungszwecken geschehen. Allerdings können freie Rücklagen bis zur Auflösung der Körperschaft bestehen bleiben. Die Bildung freier Rücklagen ist nur in engen quantitativen Grenzen zugelassen: in jedem Geschäftsjahr können ein Drittel der Überschüsse aus Vermögensverwaltung und zehn Prozent der übrigen zeitnah zu verwendenden Mittel einer freien Rücklage zugeführt werden. In einem Geschäftsjahr nicht ausgenutzte Spielräume zur Bildung freier Rücklagen können zu einem späteren Zeitpunkt nicht zur nachträglichen Bildung solcher Rücklagen über die jährlich definierten Grenzen hinaus führen.

- Spenden, die vom jeweiligen Spender ausdrücklich zur Stärkung des Vermögens der steuerbegünstigten Körperschaft gegeben werden, können direkt dem Vermögen zugeführt werden und unterliegen nicht der zeitnahen Mittelverwendung (§ 58 Nr. 11 AO).

### Die steuerliche Gliederung gemeinnütziger Körperschaften

Das Ideal des deutschen Gemeinnützigkeitsrechts ist der eingetragene Verein, der gemeinnützige Zwecke verfolgt. Dieser lässt sich hinsichtlich seiner Einnahmen in drei steuerliche Sphären unterteilen, den ideellen Bereich, die Vermögensverwaltung und den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb lässt sich selbst wiederum unterteilen in den steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und den Zweckbetrieb.

Der ideelle Bereich ist auf der Einnahmenseite gekennzeichnet durch Spenden, Mitgliedsbeiträge, Zuschüsse und Bußgelder. Diese Sphäre ist nicht durch eine marktbezogene Tätigkeit der Körperschaft gekennzeichnet.

Die Vermögensverwaltung ist durch eine passive Marktteilnahme gekennzeichnet (Geldanlage, langfristige Vermietung von Immobilien, Lizenzvergabe).

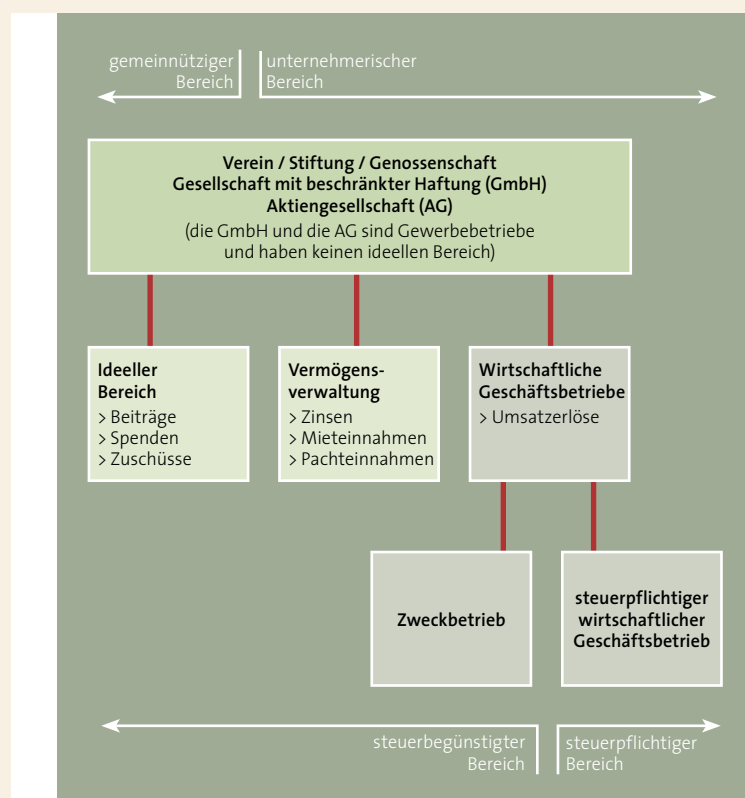
Beim wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ist eine aktive Marktteilnahme gegeben. Hier werden Dienstleistungen erbracht und/oder Waren verkauft. Wenn dies in Verfolgung der steuerbegünstigten Zweck geschieht, liegt ein Zweckbetrieb vor (§ 65 AO). Wenn die wirtschaftliche Betätigung außerhalb der Satzungszwecke geschieht, ist ein steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb gegeben (§ 64 AO).

Die steuerliche Begünstigung ist auf den ideellen Bereich, die Vermögensverwaltung und den Zweckbetrieb beschränkt. Dabei heißt Steuerbegünstigung: Freistellung von Körperschaft- und Gewerbesteuer, Befreiung von Erbschafts- und Schenkungsteuer und Grundsteuer. Von der Umsatzsteuer sind gemeinnützige Körperschaften auch im Rahmen des steuerbegünstigten Bereichs nur für bestimmte Umsätze befreit (Jugendhilfe, Bildungskurse etc.).

Ansonsten ist der Umsatzsteuersatz auf sieben Prozent beschränkt, es sei denn, die Umsätze werden im Rahmen eines steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs erzielt. Der steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetrieb wird wie jeder andere nicht steuerbegünstigte Betrieb besteuert. Allerdings wird bei einem Jahresbruttoumsatz von bis zu 35.000 Euro von einer Besteuerung des Gewinns (Körperschaft- und Gewerbesteuer) abgesehen.

### Erwerb der Steuerbegünstigung

Die Steuerbegünstigung (Freistellung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer) geschieht im Rahmen des Steuerfestsetzungsverfahrens durch Freistellungsbescheid, also immer rückwirkend. Zu diesem Zweck muss die Körperschaft Jahresabschlüsse und Tätigkeitsberichte beim zuständigen Finanzamt einreichen. Zu Beginn ihrer Tätigkeit stellt das zuständige Finanzamt auf Antrag eine vorläufige Bescheinigung aus. Hierzu ist die Satzung einzureichen, weil sich die vorläufige Bescheinigung allein auf die Satzung der Körperschaft bezieht. Es empfiehlt sich also, bereits vor Gründung einer Körperschaft (Verein, GmbH, Stiftung, Genossenschaft) den Satzungsentwurf vom Finanzamt auf „Gemeinnützigkeitstauglichkeit“ überprüfen zu lassen. Dabei erweist es sich regelmäßig als sinnvoll, die möglicherweise kritischen Aspekte der Zweckbeschreibung deutlich herauszustellen, weil es sinnvoller ist, sich im Vorfeld mit dem Finanzamt auseinanderzusetzen als im Nachhinein.



# – Generationsübergreifendes Wohnprojekt im Norden Brandenburgs



Der Vierseithof war 1998 von zwei älteren Frauen gemeinsam mit einer jungen Familie erworben worden. Zwei Jahre später waren genügend Menschen zusammen gekommen, um das Projekt der Hofgemeinschaft zu starten, und wir gründeten den Verein Dorfleben e.V. Unser Ziel war es, Wohnraum für die damals zehn Erwachsenen und fünf Kinder zu schaffen. Nachdem die Finanzierung für die aufwändige Sanierung der Gebäude stand, ging es los und mehrere kraft- und nervenraubende Baujahre waren zu bewältigen. Nebenher wurde der Garten gestaltet, eine Kindergarteninitiative betrieben und Hoffeste gefeiert. Das Miteinander verlief nicht immer konfliktfrei, und wir suchten daher Unterstützung in Supervisionen und Mediationen.

Der Ansatz unseres Vereins bestand darin, Menschen mit unterschiedlichen Voraussetzungen (finanzielle Mittel, Alter, usw.) zu integrieren und eine Gemeinschaft zu bilden, die neben den gemeinschaftlichen Lebensbereichen auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten vorsieht.

Wir wollten es ermöglichen, dass sich Menschen unterschiedlicher Generationen gegenseitig unterstützen, um die Isolation älterer Menschen genauso wie diejenige von Kleinfamilien zu verhindern.

## Warum ein Verein?

Am Anfang des Projektes diskutierten wir ausführlich, welches die geeignete Rechtsform sein könnte. Statt eines



Vereins war insbesondere die Idee, eine Genossenschaft zu gründen, Gegenstand unserer Überlegungen.

Der Verein schien uns jedoch die beste Möglichkeit, um vor allem die unterschiedlichen finanziellen Voraussetzungen der Projektmitglieder zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine stabile Struktur mit weitgehend demokratischen Mitbestimmungsregeln, die das Solidarprinzip nach unserem Eindruck am besten unterstützt. Er gewährleistet nach unserer Einschätzung die größte Offenheit, da es keine großen Hürden gibt, um einzusteigen und mitzumachen.

Der Verein ist Eigentümer des Hofes und für einen Teil der Wohnungen Vermieter. Anderen Projektmitgliedern wurde ein im Grundbuch gesichertes Dauerwohnrecht verkauft.

### Das Projekt:

- > Gründung im Jahr 2000
- > Hof mit 540 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7200 m<sup>2</sup> Grundstück
- > aktuell zehn Erwachsene, vier Kinder

Grundsätzlich hat sich gezeigt, dass die Organisation eines solchen Projektes unter dem Dach eines Vereins funktionieren kann. Wichtige Ziele sind erreicht: Wir haben ein bisher tragfähiges und stabiles Finanzierungskonzept entwickelt und den Umbau des Haupthauses sowie eines Teils der Scheune zu Wohnungen, auch unter Berücksichtigung unseres baubiologischen Anspruchs, geschafft. Dabei wurden die unterschiedlichen sozialen und finanziellen Voraussetzungen der Mitglieder und Bewohner integriert.

Allerdings verlief der Prozess nicht ohne erhebliche Konflikte und gegenseitige Verletzungen. Der Vorteil bzw. der idealistische Ansatz bei der Wahl einer Vereinsstruktur, ist vielleicht gleichzeitig die Quelle dieser Schwierigkeiten.

Darüber, was gerecht und was solidarisch ist, entwickeln sich gerade in Phasen hoher Belastung ganz unterschiedliche, zum Teil konträre Ansichten. Wenn es um viel Geld und viel Arbeit geht, sind Konflikte wahrscheinlich unausweichlich. Und letztlich waren die Auswirkungen unterschiedlicher Geld- und Arbeitsleistungen der Grund für den Weggang von einigen Projektteilnehmern.

Der ursprüngliche Ansatz, unterschiedliche körperliche, finanzielle und soziale Voraussetzungen miteinander in Einklang zu bringen, ohne eine gegenseitige Aufrechnung der jeweiligen Leistungen vorzunehmen, ist teilweise gescheitert.

Weil ein Verein als Struktur von wechselnden Mitgliedern unabhängig ist, besteht die Gefahr, dass Einzelne die Verantwortung für das Ganze – für das „Wir“ – aus den Augen verlieren. Es besteht auch nicht die Möglichkeit, einen Bewohner des Hofes zu „verpflichten“, in den Verein zu gehen oder in ihm zu bleiben.

### Fazit

Es gibt uns noch, und wir sehen auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten. Gegenwärtig befinden wir uns in einer Neufindungsphase. Dabei geht es, ggf. ausgehend von einer Anpassung der Ziele und Grundsätze des Wohnprojekts, vor allem um eine bessere Organisation der vielen anstehenden alltäglichen, und mitunter auch Extraaufgaben (Verwaltung, Grundstückspflege, Sanierung von Nebengebäuden usw.). Ob eine andere Rechtsform sinnvoller wäre, lässt sich für uns aufgrund des eingeschlagenen Weges nicht oder wohl nur mit sehr hohem Aufwand neu entscheiden. Die erlebten Konflikte entwickelten sich auf der zwischenmenschlichen Ebene und wären auch im Falle anderer Rechtsformen vermutlich aufgetaucht.

*Helgard Kujak*





# :: Finanzierung:

## Bonität – Eigenkapital – Darlehen

Rolf Novy-Huy

### Bonität

Der Verein, für das Projekt gerade erst gegründet, verfügt bei den Banken über keine Bonität. Was ist das – Bonität? Damit bezeichnet man das wirtschaftliche Ansehen eines Kreditnehmers. Die wichtigsten Anteile sind das bisherige Verhalten als Unternehmen, die Professionalität und Zuverlässigkeit der verantwortlichen Personen, der Vermögensrückhalt und die Ertragskraft. Schwierige Punkte für eine Initiative, die eher über Idealismus verfügt, sich als bunt zusammengesetzte Mannschaft präsentiert und zudem unter Umständen gerade erst gegründet wurde.

Die Unternehmer-Eigenschaften können nur dadurch vermittelt werden, dass Vorstände und Aktive im Verein durch kurze (!) persönliche Darstellungen vorgestellt werden: Beruf und sonstige Erfahrungen, die eingebracht werden (z. B.: „... hat bei der Gründung und Führung des Projektes XY maßgeblich mitgewirkt.“) sind hierfür vor allem relevant. Wenn bestimmte Fähigkeiten nicht abgedeckt sind, sollte man sich externer Berater bedienen und diese nennen. Häufig verlangen Banken persönliche Bürgschaften der Vorstände. Weniger als Sicherheit für den Kredit, sondern um die Verantwortlichen in der Haftung und damit in der Verantwortung zu binden. Ein Vermögensrückhalt wird nicht vorhanden sein. Gemeint sind damit z. B. Immobilien oder Bankguthaben, die in Notsituationen als Finanzierungsmittel eingesetzt werden können. Leichter ist es bei der Ertragskraft. Hier hilft eine – unbedingt professionell aufzustellende – Wirtschaftlichkeitsrechnung.

### Eigenkapital

Eigenkapital für einen Verein sind Spenden und Schenkungen! Ungewohnt, aber – auch für die Banken – durchaus zu prüfen, ist der Gedanke, von jedem Bewohner eines Projektes einen substanziellen Betrag auf diese Art und Weise einzubringen. Darüber hinaus kann natürlich auch im Umfeld der Initiative Spendenwerbung betrieben werden.

Der Vorteil eines gemeinnützigen Vereins ist die Möglichkeit, im Rahmen seiner Zielsetzung bei Stiftungen um Zuwendung zu bitten. Dieser Punkt sollte nicht unterschätzt werden. Auf der Internetseite [www.stiftungen.org](http://www.stiftungen.org) befindet sich eine Auflistung der meisten deutschen Stiftungen. Eine CD, die beim Bundesverband deutscher Stiftungen erworben werden kann, gibt noch bessere Hilfestellungen.

Die Eigenleistung wäre als nächstes als Teil des Eigenkapitals zu nennen. Aber wie nachweisen? Bitten Sie Ihren Architekten, neben den Kosten eine zusätzliche Spalte in seine Kalkulation einzufügen, und besprechen Sie intensiv, was durch die Gruppe ausgeführt werden kann. Große Beträge sollten kurz erläutert werden.

Im weiteren Sinne können Privatdarlehen als Eigenkapital angesehen werden. Die Bank wird darauf achten, dass die Darlehen langfristig gegeben werden (mindestens fünf Jahre). Diese Mittel müssen zwar zurückgezahlt werden, sind in aller Regel aber nicht grundbuchlich abgesichert. Außerdem zeigen sie das Engagement der Gruppe auf. Hier liegen oft unerkannte Finanzierungspotenziale. Das direkte Engagement von Geldgebern und Zinssätze von Null bis ca. zwei Prozent helfen in der Wirtschaftlichkeitsrechnung doch sehr deutlich.

In diesem Zusammenhang sind auch die über Kleinkbürgschaften abgesicherten Darlehen der GLS Bank zu nennen (bis 3000 Euro pro Person). Die Absicherung außerhalb des Grundbuches und das Signal „so viele Menschen stehen zu diesem Projekt“ sind hier die wichtigen Aspekte. Diese Darlehen lösen aber eher das „Sicherheitenproblem“, denn das eventuelle Fehlen von Eigenkapital.

Zu guter Letzt können natürlich auch Bankdarlehen und Förderkredite – am bekanntesten sind die der Kreditanstalt für Wiederaufbau – durch Vereine in Anspruch genommen werden.



### Privatdarlehen – Unerlaubte Bankgeschäfte

Es mag überraschen, aber für ein Projekt Geld einzusammeln ist erst einmal gar nicht statthaft. Die Sammlung von Einlagen ist den Banken vorbehalten. Die haben eine „Lizenz“ dafür. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann in solchen Angelegenheiten sehr unangenehm werden. Der Schutz des Verbrauchers steht dort im Vordergrund – an sich ja ganz richtig. Aber es gibt trotzdem Möglichkeiten. Und der Verein ist nicht einmal die schlechteste Plattform dafür.

Mitglieder eines Vereins dürfen für Investitionsvorhaben Darlehen an ihren Verein geben. Daher macht es durchaus Sinn, Darlehensgeber zumindest als Fördermitglieder in den Verein eintreten zu lassen. Voraussetzung dafür ist ein schriftlicher Darlehensvertrag, in dem die Verwendung der Gelder genau bezeichnet ist. Die Vertragslaufzeit darf maximal zehn Jahre betragen und kann vom Geldgeber gekündigt werden, wenn eine soziale Notlage eintritt.

So attraktiv diese Finanzmittel sind, sollte bei der Einwerbung nicht vergessen werden, darauf hinzuweisen, dass der Darlehensnehmer ein „Projekt“ ist. Der Geldgeber sollte sich eher unternehmerisch verstehen, da er mit seinem Geld am Risiko des Projektes teil hat. Schließlich gibt es keinen Einlagensicherungsfonds, wie bei den meisten Banken. Wenn sich das Projekt nicht wie geplant entwickelt, müssen vielleicht auch Zins und Tilgung einmal ausgesetzt werden, um Durststrecken zu überwinden. Im schlimmsten Fall verliert der Darlehensgeber sein Kapital. Andererseits ist es gerade die Möglichkeit, mit dem eigenen Geld direkt etwas zu bewegen, die den Geldgeber fasziniert. Dafür muss er in Kauf nehmen, dass der Zins nicht nach „Markt“ oder „Maximalrenditen“ festgesetzt werden kann, sondern sich nach dem richten muss, was der Kreditnehmer zu leisten im Stande ist. Wird mit diesen Aspekten offen und ehrlich umgegangen, gibt es später keine unangenehmen Diskussionen.

# :: Absicherungsmöglichkeiten für Vereine als Träger von Wohnprojekten

Gemeinnützigkeit, Erbbaurecht, kontrollierende Dritte, Grundbuch

Bernhard Hummel, Mietshäuser-Syndikat, Berlin

In der Gründungsphase eines Wohnprojektes besteht eine allgemeine Euphorie unter den zukünftigen Bewohnern. Niemand stellt sich vor, dass dieses Projekt mit der gesamten, dort hineingesteckten ehrenamtlichen Arbeit jemals wieder auf dem Immobilienmarkt zu Geld gemacht werden könnte. Dieser bestehende Konsens soll, nach Wunsch der Gruppe, juristisch wasserdicht in Satzungen und Verträgen festgeschrieben werden, die schon heute für einen unüberschaubar langen Zeitraum den Status quo festlegen.

Der Grundgedanke des gemeinschaftlichen Wohnens kann auch im Verein rechtlich dauerhaft abgesichert werden. Hierzu gibt es verschiedene Stufen und unterschiedliche Modelle. Allen Modellen gemeinsam ist die Selbstbeschneidung des Verfügungsrechts über das Haus oder Grundstück. Dies ist genau das Gegenteil der privaten Eigentumsbildung mit allen Möglichkeiten der späteren Verwertung.

Der erste, aber nicht ausreichende, Versuch der Absicherung ist die Gestaltung der Satzung mit dem Zweck des

Vereins, an den sich die Vereinsorgane halten müssen. Diese Satzung ist veränderbar durch die darin festgesetzte Methode der Beschlussfassung. Im Allgemeinen wird bei Wohnprojekten für normale Beschlüsse eine einfache, für Satzungsändernde Beschlüsse eine Mehrheit zwischen  $\frac{2}{3}$  und 90 Prozent festgelegt. 100 Prozent Zustimmung sind zwar denkbar, aber oft unpraktikabel für wirklich notwendige Änderungen, wie z. B. wegen Gesetzesänderungen. Sollten diese Mehrheiten dann zusammenkommen, kann das Projekt tatsächlich komplett und sofort die Richtung wechseln.

Etwas besser als nur mit Hilfe der Satzung kann der Verein indirekt über die Gemeinnützigkeit abgesichert werden. Diese ist bei gemeinnützigen Inhalten des Projektes möglich, wie z. B. soziale Arbeit, Stadtteilprojekte, Wohnungsangebote für auf dem Markt benachteiligte Personen oder Denkmalschutz. Die Inhalte müssen dem Finanzamt gegenüber regelmäßig nachgewiesen werden. Im Zweifelsfall kann das Amt die Gemeinnützigkeit für zehn Jahre rück-





wirkend wieder aberkennen. Die gewährten Steuervorteile dieser Jahre müssen vom Verein dann rückerstattet werden, was große Summen ergeben kann. Der Verkauf der Immobilie oder die Aufteilung in Eigentumswohnungen sowie auch zweckfremde Personalausgaben und unverhältnismäßig hohe Vergütungen sind nicht mit einer gemeinnützigen Vereinssatzung vereinbar und führen zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit. Auch eine von späteren Bewohnern eingeleitete Satzungsänderung, mit dem Ziel der Abschaffung der Gemeinnützigkeit und z. B. der Aufteilung in Eigentumswohnungen wäre ein solcher Grund. Solange die zurückzahlende Summe höher ist als der erwartete Vorteil aus der Reprivatisierung, bleibt die Gemeinnützigkeit ein Absicherungsinstrument für das Wohnprojekt.

Auch mit dem Mittel des Erbbaurechts kann die Gruppe ihr Projekt dauerhaft absichern. Der Verein kauft ein Grundstück und gibt es z. B. an eine gemeinnützige Stiftung wie die Stiftung trias weiter, die hinsichtlich der Verhinderung von Bodenspekulation spezialisiert ist. Der Verein trägt dabei weiterhin die Finanzierungskosten, und zahlt dazu einen gewissen Betrag für das Erbbaurecht – den Erbbauzins.. Der Zugriff der Vereinsmitglieder auf das Grundstück ist durch die Abtretung an eine Stiftung dauerhaft unmöglich. Die entsprechende Stiftung sorgt zusätzlich selbst in ihrer Satzung für eine Unverkäuflichkeit der Immobilie. Darüber hinaus kann im Erbbaurechtsvertrag die gewünschte Nutzung dauerhaft festgeschrieben werden, indem z. B. bei einer anderen Nutzung ein erhöhter Erbbaurechtszins fällig wird.

Der Verein kann sich einen kontrollierenden Dritten ins Boot holen. Dieser ist nur für die Kontrolle und Abwehr einer

Reprivatisierung da. Alle Entscheidungen, die nur das „Innenleben“ des Hauses betreffen, fällt der Verein selbst. Ein Beispiel für ein solches Modell ist das Mietshäuser Syndikat. Hier bildet der Verein zusammen mit dem Syndikat eine gemeinsame GmbH, die Hauseigentümerin wird. Über einen standardisierten Gesellschaftsvertrag sind Stimmrechte und Entscheidungsstrukturen klar festgelegt. Eine einseitige Änderung durch den Verein ist nicht möglich, und damit auch kein Eingriff in die Eigentumsrechte durch Vereinsmitglieder. Alle Entscheidungen über Vermietungen, Baumaßnahmen oder Einzüge treffen die Hausbewohner alleine. Der Verein gibt hingegen freiwillig seine Entscheidungsmacht über die Eigentumsrechte an einen Dritten ab, der den Status quo des Wohnprojekts dauerhaft sichert.

Eine weitere erfolgversprechende Möglichkeit der Absicherung ist eine Erklärung im Grundbuch. Der Verein, der ein Haus besitzt, lässt notariell eintragen, dass nur ein Verkauf zu einem festgesetzten, niedrigen Preis an eine bestimmte, gemeinnützige Organisation möglich ist. Durch diese Einschränkung ist es für niemanden attraktiv, einen Verkauf des Hauses voranzutreiben. Die bestehende Nutzungsstruktur ist damit für die Bewohnern deutlich attraktiver.

Alle vorgestellten Festlegungen, vor allem die nicht langjährig erprobten Methoden, bedürfen unbedingt einer intensiven juristischen Beratung, am besten durch auf Wohnprojekte und gemeinschaftliches Eigentum spezialisierte Fachleute. Denn schließlich sollen die heute festgelegten Ziele des Wohnprojekts langfristig gesichert und nicht durch eine schlechte oder vereinfachte Festlegung gefährdet werden.





ufaFabrik Berlin e. V.

## — Von der Alltagstauglichkeit einer Vision

Der gemeinnützige Verein ufaFabrik Berlin e. V. ist viel mehr als die rechtlich verbindliche Struktur eines Wohnprojekts. Er gewährleistet langfristig als Grundstücksverwaltung und ideeller Dachverein die Voraussetzungen, unter denen auf dem 18 566 m<sup>2</sup> großen Gelände in Berlin-Tempelhof vielfältige Aktivitäten aus den Bereichen Kultur, Ökologie und sozialem Engagement stattfinden können.

Das „Gesamtkunstwerk“ ufaFabrik, das sich seit 1979 im damaligen West-Berlin etablierte, genießt weltweite Anerkennung als erfolgreiches Experiment, um Arbeit, Wohnen und Lebensqualität im städtischen Raum zu gestalten und dabei kulturelle, soziale, nachhaltige und wirtschaftliche Aspekte miteinander zu verbinden.

Weitere Infos: [www.ufafabrik.de](http://www.ufafabrik.de)

### Die Anfänge

Die ufaFabrik ist nicht am Planungstisch entstanden, sondern durch das konkrete Interesse einzelner Personen und Gruppen. Die Entwicklung geht bis in den Anfang der 70er Jahre zurück, als einige der späteren Gründer als Lebensgemeinschaft zusammenzogen und fortan in eine gemeinsame Kasse wirtschafteten. Aus dieser Kommune heraus wurde ein Verein gegründet, der ab 1976 als „Fabrik für Kultur, Sport und Handwerk“ ein Kultur- und Kommunikationszentrum betrieb. Sich als Verein zu organisieren war ein notwendiger Schritt, um mit einem Rechtsträger geschäftsfähig zu werden und Räume mieten zu können. Die Gemeinnützigkeit wurde durch die Vision begründet und bewilligt: Die Förderung von Kultur, Sport und Handwerk.

In der angemieteten Fabriketage trafen sich Interessierte aus allen gesellschaftlichen Strömungen jener Zeit: Gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen, „alternative“ Technik und Architektur, gesunde Ernährung, Naturheilmedizin, selbstorganisierte, künstlerische und kulturelle Arbeit, Selbsthilfe- und Sportgruppen, freie pädagogische Ansätze und weitere.



Nach der „friedlichen Wiederinbetriebnahme“ des Geländes der ehemaligen UFA-Film Kopierwerke 1979 wurde der Verein Rechtsträger für den ersten Mietvertrag. Er war fortan zuständig für die Verwaltung von Wohn- und Gewerberäumen, in denen die gemeinnützigen Ziele des Vereins mittelbar umgesetzt werden konnten. Als 1983 ein langfristiger Erbbaurechtsvertrag mit dem Land Berlin ausgehandelt werden konnte, wurden die Satzung und der Vereinsname den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

### Die ufaFabrik heute

Was einmal mit einer gemeinsamen Kasse und einem einzigen Telefon begann, hat sich seit 1979 kontinuierlich zu einer differenzierten Wirtschaftsstruktur entwickelt. Unter dem Dach des ufaFabrik Berlin e. V. leben und arbeiten heute ca. 200 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in zwölf verschiedenen Organisationen, welche je nach Betätigungsfeld als gemeinnütziger Verein, GBR oder GmbH agieren.

Vieles aus den Anfangstagen hat sich gewandelt, doch in den Grundzügen ist die ufaFabrik ihrer Vision treu geblieben, Kultur, soziales Engagement und nachhaltige Entwicklung im Alltag zu verbinden.

### Das Kooperationsmodell

Der Dachverein ufaFabrik Berlin e. V. ist Bildungseinrichtung und Pächterin des Geländes, verantwortlich für alle Grundstücksangelegenheiten und übergreifende Bauvorhaben. Darüber hinaus führt er regelmäßige Informations- und Bildungsveranstaltungen durch und betreibt ein Gästehaus.

Die einzelnen Arbeitsbereiche innerhalb der ufaFabrik wurden zu wirtschaftlich unabhängig voneinander geführten Vereinen und Betrieben. Sie sind den oben genannten, gemeinsamen Zielen verpflichtet und suchen untereinander Zusammenarbeit und Synergien, soweit administrative und steuerliche Regeln dies zulassen.

Richtungsweisende Entscheidungen, die das gemeinsame Leben und Arbeiten betreffen, werden von den Mitgliedern auf der Vollversammlung entschieden. Mitglieder des Vereins sind Personen, die in der ufaFabrik leben. Dies bedeutet unter anderem, dass konkrete Bedürfnisse einzelner Mieter, wie Umbauten, Renovierungen oder finanzielle Absprachen, auf den Vereinssitzungen mit allen besprochen und abgestimmt werden können.

### Möglichkeiten und Grenzen der Vereinsstruktur

Das Instrument des gemeinnützigen Vereins war für die Entwicklung der ufaFabrik von großer Bedeutung. Das Kapital für die dringend notwendigen Umbauten und Renovierungen war privat nicht vorhanden. Nur durch das Prinzip

der gemeinsamen Kasse und den Verzicht auf individuelle Löhne konnten die Mitglieder der ufaFabrik in den ersten Jahren eine wirtschaftliche Grundlage erschaffen. Die spätere Inanspruchnahme von Förderprogrammen für Wohnungsbau oder für die Installation von umweltfreundlicher Technik war an die Gewissheit der öffentlichen Geldgeber gebunden, dass niemand sich privat an den Investitionen bereichern konnte.

Die ursprüngliche Idee, alle Aktivitäten unter dem Dach einer Organisation zu bündeln, konnte nicht beibehalten werden. Vor allem aus steuerrechtlichen Gründen mussten die wirtschaftlichen Betriebe nach und nach aus dem Verein herausgelöst werden. Dies waren aufwändige Prozesse und die Umstellung der ursprünglich gemeinschaftlich geführten Wirtschaft führte zu einem erhöhten Finanz-, Personal- und Verwaltungsaufwand.

Die Bewohner und Mitglieder des Dachvereins bedauern nach 36 Jahren manchmal, dass sie keine anderen Strukturen entwickelt haben, um persönlich oder als Gruppe z. B. durch die Bildung von Eigentum von ihrem hohen langjährigen Arbeitseinsatz zu profitieren. Das gilt vor allem mit Blick auf die vielen Tausende DM und Euro, die in die monatliche Abgeltung der Pacht und die Kredite für Modernisierung geflossen sind und immer noch fließen.

In den letzten Jahren hat ein Generationenwechsel begonnen und Jüngere übernehmen mehr Verantwortung für die inhaltliche Ausrichtung und zukünftige Struktur. Alle Beteiligten sind neugierig, wie sich in diesem spannenden Prozess Alltag und Vision der ufaFabrik weiterentwickeln werden.

### Fazit

In einem Punkt sind sich alle Vereinsmitglieder einig: Das Experiment ufaFabrik gelang vor allem deshalb, weil alle Beteiligten begeistert, voller Energie und Optimismus an eine gemeinsame Zukunft glaubten und bereit waren, sich in hohem Maße dem gemeinsamen Ziel zu verpflichten – und dies bis heute tun.

*Sigrid Niemer*



# :: Haftungsaspekte beim eingetragenen Verein

Rolf Novy-Huy

Der Verein ist, nach Eintragung ins Vereinsregister, rechtsfähig. Er ist damit Träger von Rechten und Pflichten. Als juristische Person kann der Verein Immobilieneigentümer werden und Darlehensverpflichtungen eingehen. Oft wird in Frage gestellt, ob der Verein bei Banken als Darlehensnehmer akzeptiert wird: Er wird es! Bei Vereinsneugründungen oder unzureichenden Sicherheiten wird die Bank persönliche Bürgschaften – vom Betrag her sollten sie begrenzt sein – verlangen. Die Rechtsform „Verein“ ist aber per se kein Hindernis.

Der Verein haftet mit seinem Vermögen. Die Mitglieder haften grundsätzlich nicht, Vorstände nur in bestimmten Fällen (s. unten); es sei denn, es gibt ausdrückliche Vereinbarungen dazu und das ist sehr selten der Fall. Der Verein ist steuerpflichtig. Durch Erlangung der Gemeinnützigkeit kann er sich allerdings von der Körperschaftssteuer befreien lassen.

## Die Haftung der Organe

Vorstandsmitglieder haften für vorsätzliche oder fahrlässig begangene Schädigungen. Drei Bereiche sind besonders hervorzuheben:

### 1. Organisations- und Verkehrssicherungspflichten

Zu den Organisationspflichten gehören zuvorderst die Einhaltung der Satzung, die Protokollierung sowie die Geschäfts- und Buchhaltungspflichten. Die Kassenführung ist von allen Vorstandsmitgliedern zu überwachen, selbst wenn es explizit einen Kassenwart gibt.

Für die Auswahl von Vertretern des Vereins und für deren Handlungen – das betrifft insbesondere Geschäftsführer – haftet der Vorstand.

Verkehrssicherungspflichten werden vor allem bei Gebäuden auftreten. Besonders gefährlich: Baustellen. Für den sofortigen und ausreichenden Abschluss eines Versicherungsvertrages sollte gesorgt werden.

### 2. Haftung im Insolvenzfall

Insolvenz ist unverzüglich anzumelden, sofern die Schulden das Vereinsvermögen übersteigen bzw. offensichtlich ist, dass der Verein seine Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen kann. Für solche Fälle kann nur geraten werden, sich umgehend fachlichen Beistand zu suchen. Im Zweifel ist lieber Insolvenz anzumelden und später zurückzuziehen, als „sich zu beruhigen“. Der Vorstand haftet ansonsten persönlich für entstehende Nachteile, die z. B. Gläubigern entstehen.

### 3. Haftung in steuerlichen Fragen

Werden Steuererklärungen nicht (rechtzeitig) abgegeben oder fällige Steuern (auch Lohnsteuer!) nicht bezahlt, haftet der Vorstand persönlich.

Besonderes Augenmerk ist auf die Ausstellung von Spendenquittungen zu richten. Für falsch ausgestellte Spendenquittungen – gefährlich sind hier insbesondere die Sachspenden – haftet der Vorstand. Das gilt auch, wenn Spendeneinnahmen nicht für den steuerbegünstigten Zweck verwendet werden oder die Gemeinnützigkeit aberkannt wird. Die Haftung beträgt pauschal 30 Prozent des zugewendeten Betrages.





### Hinweise

Die „Entlastung“ des Vorstands, üblicherweise jährlich nach Vorlage des Jahresabschlusses, sollte von beiden Seiten (Mitgliederversammlung und Vorstand) sehr ernst genommen werden. Wird der Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr entlastet, haftet nur noch der Verein als juristische Person für diesen Zeitraum. Der Vorstand hat insofern ein hohes Interesse an seiner Entlastung. Der Verein, also die Mitgliederversammlung, muss sich in sehr schwierigen Situationen überlegen, ob sie diese Entlastung tatsächlich aussprechen kann. Andernfalls ist ein persönlicher Regress kaum mehr möglich.

Überlegenswert – hier zum Schutz der Vorstandspersonen – ist es, die Haftung des Vorstands für einfache Fahrlässigkeit in der Satzung auszuschließen.

Zu guter Letzt: Für eine ehrenamtliche Vorstandstätigkeit gibt es kein Haftungsprivileg. Ein Vorstandsmitglied kann sich nicht darauf berufen, dass er nur ehrenamtlich arbeite und das alles nicht wissen könne. Er haftet mehr so wie ein Geschäftsführer einer GmbH. Sich über seine Rechte und Pflichten in geeigneter Form kundig zu machen und für Zweifelsfälle Fachliteratur und fachlichen Rat hinzuzuziehen, gehört also auch zu den Pflichten, die man mit dem Amt übernimmt.

Herzlich Dank sagen wir Frau Rechtsanwältin Sandra Meinke von der Kanzlei Barkhoff und Partner GbR, Bochum, die diesen Artikel durch die Überlassung eines Seminarmanuskripts sehr wesentlich unterstützt hat.

## – Wer den Weg nicht verlässt, bleibt auf der Strecke ...



Wir, die Mitglieder des Vereins Ent-spurt e. V., leben auf einem ehemaligen Bauernhof im niedersächsischen Asendorf zwischen Bremen und Hannover. Wir sind eine Gruppe von derzeit acht Erwachsenen und einem Jugendlichen. Die Altersspanne der Bewohnerinnen und Bewohner liegt zwischen 13 und 67 Jahren. Bald zieht noch eine Familie mit zwei kleinen Kindern zu uns. Beruflich sind wir als Sozialarbeiter, Handwerker, Verwaltungsangestellte und Ergotherapeutin tätig, teilweise auch verrentet.

### Unser Projekt

2013 konkretisierte sich bei den ursprünglichen Bewohnern und ihren Freunden die Idee, ein gemeinsames Wohnprojekt auf dem Hof zu gründen. Nach zahlreichen Vorbereitungstreffen wurde 2015 der Verein Ent-spurt gegründet und beim Amtsgericht Walsrode eingetragen. Der Name Ent-spurt erklärt sich aus dem Zusatz „Wer den Weg nicht verlässt, bleibt auf der Strecke“ – also auch mal neben der gewohnten Spur nach Alternativen suchen, zum Beispiel des anderen Wohnens, des gemeinsamen Lebens.

Ent-spurt e. V. wurde durch den Kauf der Gebäude als juristische Person zum Eigentümer, seine Mitglieder zu Mietern. Jeder Besitz sollte von vornherein ausgeschlossen werden, gerade auch der an Grund und Boden, der (eigentlich!) allen Menschen gehört. Hier begann dann 2016 die

Kooperation mit der Stiftung trias. Die Stiftung kaufte das Grundstück von 2,3 Hektar mit Wald, Weide, Wiesen und einem großen Garten und verpachtet es an uns im Erbbau-recht (99 Jahre). Mit diesem Vertrag wollen wir sicherstellen, dass das Grundstück ausschließlich zu gleichen oder ähnlichen sozialen Zwecken wie den unseren genutzt wird und aus der marktüblichen Spekulationsmasse herausfällt. Das Gleiche gilt per Zusatzklausel im Vertrag auch für die Gebäude. Auch die niedersächsische Landesförderung für unser Projekt wirkt so langfristig. In der Satzung haben wir festgelegt, dass die Mieteinnahmen nach Ablösung aller Darlehen unter anderem zur Finanzierung weiterer sozialer Projekte verwendet werden sollen.

Miteinander-Leben von Jung und Alt, „Kind und Kegel“ in bunter Mischung auf einem umgebauten und sanierten Bauernhof. Das wollen wir! Gemeinsam die täglichen Aufgaben anpacken, voneinander lernen, ein achtsamer Umgang – das sind für uns wichtige Voraussetzungen des Zusammenseins. Dabei werden Abende am Lagerfeuer und gemeinsames Feiern in unserer Waldschänke nicht zu kurz kommen! Und: Unsere Alten werden nicht allein sein, eingebunden ins soziale Miteinander und unterstützt, damit sie lange in ihren eigenen vier Wänden leben können und gepflegt werden. Vier Wohnungen sind bereits fertig, weitere drei Wohnungen sowie Gemeinschaftsräume sollen 2019 und 2020 hinzukommen.

### Unser Hof

Das Ursprungs- und Haus soll aus der Jahrhundertwende 1900 stammen und war bis 1990 ein landwirtschaftlicher Betrieb. Später kamen drei weitere Nebengebäude dazu. In die große ehemalige Scheune wurden 2016/17 drei KfW-geförderte Wohnungen eingebaut und Ende 2017 bezogen. Eine Erdgeschosswohnung von 177 m<sup>2</sup> im Haupthaus wurde kürzlich saniert und umgebaut und im März 2019 bezogen.

Neben dem reinen Wohnraum gibt es noch eine große Diele mit angeschlossener Gemeinschaftsküche, die nach





Firmen, der Presse etc. auf. Die Aufnahme in den Verein als stimmberechtigtes Mitglied erfolgt nach einem gegebenen, vertraglich abgesicherten und verzinsten Darlehen von 20 Tausend Euro sowie der Übergabe des Mietvertrages. Das Geld wird als Eigenanteil verwendet, zum Beispiel bei der Aufnahme neuer Bankdarlehen oder für kleinere Bauarbeiten, die gerade in der Gründungs- und Aufbauphase anfallen. Bei Ausscheiden aus dem Verein wird das Darlehen nach einem vorher festgelegten Zeitraum zurückgezahlt.

Die stimmberechtigten Mitglieder gestalten die Entwicklung des Projektes gemeinsam auf transparenter Ebene. Dazu werden für wichtige Entscheidungen Mitgliederversammlungen einberufen. Die Beschlüsse werden mehrheitlich gefasst. Lediglich die Aufnahme neuer Mitglieder erfordert eine Konsensentscheidung. Jederzeit freuen wir uns über Anregungen und Vorschläge von Fördermitgliedern und Interessenten. Neben den Mitgliederversammlungen finden in unregelmäßigen Abständen Informationstreffen statt, bei denen in lockerer Runde über Allgemeines aber auch über „spezielle Befindlichkeiten“ gesprochen wird. Auch die (Neu-) Verteilung und Ausgestaltung der täglichen Aufgaben, von

der Sanierung beziehungsweise Erstellung für Veranstaltungen aller Art, zum Beispiel gemeinsames Kochen und vieles mehr genutzt werden kann. Hinzu kommt eine kleine Schänke in unserem Wäldchen für lustige Zusammenkünfte. Eine geräumige Werkstatt soll zukünftig Platz und Möglichkeiten zum Reparieren, Bauen oder auch einfach zum kreativen Ausprobieren und Entwickeln bieten. In das ehemalige Stallgebäude werden nach der Sanierung Schafe und Hühner einziehen.

Das Gebäudeensemble steht auf einem 2,5 Hektar großen Grundstück, das sich in Wäldchen, Weide, Wiese und Einzel- sowie Gemeinschaftsgarten aufteilt.

### **Warum wir einen Verein gegründet haben.**

Wir sind mit unterschiedlich ausgeprägten privaten Finanzrahmen zusammengekommen. Wichtig war uns von Anfang an, dass dieser Hintergrund keine Auswirkungen auf die Entwicklung unseres Zusammenlebens haben sollte. Niemand sollte Besitzer einer Immobilie oder von Grund und Boden werden. Aus diesem Grunde sind wir auch sehr früh von der Idee einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) abgerückt und haben uns für das Erbbaurecht entschieden. Unser Verein tritt, im rechtlichen Rahmen einer juristischen Person, als Vertragspartner gegenüber Banken, der Stiftung, den



der Gartenarbeit über die Pflege der Hoffläche bis hin zu kleineren Reparaturen etc., ist hierbei Thema. Dabei gilt stets das Motto „Der Laden muss laufen – alle packen mit an!“

Der Ent-spurt e. V. ist Rechtsform, Vermieter, juristische Person und Vertragspartner. Doch: Wir sind der Verein – jede und jeder von uns! Wenn wir uns mit diesem Bewusstsein verantwortungsvoll und mit Lust auf gemeinschaftliches Leben für den Erhalt und die Zukunft unseres Vereins einbringen, werden wir alle Steine aus dem Weg räumen können. Mich persönlich freut dabei, dass wir mit unserem Engagement auch den Grundstein für zukünftige Generationen legen, damit sie hier auf dem Hof ein schönes Zuhause finden.

*Michael Theis – Ent-spurt e. V.*



# – Jenseits von Eigentum – selbstbestimmt wohnen im Verein

Gemeinschaftlich, ökologisch und sozial orientierte Wohnprojekte zu unterstützen und zu verbreiten, ist das Hauptziel des Vereins Lichte Weiten. Anlass für die Vereinsgründung war der Wunsch, ein weiteres innovatives Wohnprojekt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden ökologischen Modellprojekt Wönnichstraße 103 im Berliner Stadtteil Lichtenberg zu entwickeln. Ein stark heruntergekommenes, aber gut ausbaufähiges Hinterhaus aus der Bauzeit um 1900, auf einem großen Grundstück mit attraktivem Gestaltungspotenzial war vorhanden. Die ersten Wirtschaftlichkeitsberechnungen erlaubten die Annahme, dass mit einer moderaten Bewoh-

nereinlage auch Menschen mit relativ geringem Einkommen oder Vermögen beteiligt werden können. Neben den initiiierenden Nachbarn und Planern waren mehrere Einzelpersonen mit Pioniergeist bereit, sich an Konzeption und Gruppenfindung, an Planung und Finanzierung eines 50+ Wohnprojektes zu wagen. In zweieinhalb Jahren wechselvoller Projekt- und Gruppengeschichte veränderte sich das Konzept zu einer klaren Ausrichtung auf Mehrgenerationenwohnen. Mittlerweile wohnen 15 Erwachsene (Jahrgänge 1931 bis 1983) und acht Kinder (Jahrgänge 2004 bis 2015) in dem 2008 ökologisch sanierten Haus zusammen.



## Wohnprojekt

Das Projekt verfügt über 721 m<sup>2</sup> Wohnfläche – aufgeteilt in elf Ein- bis Vierzimmerwohnungen – und 84 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsräume im EG. Hinzu kommt ein großes Gewächshaus. Die Hausgemeinschaft besteht aus vier Familien mit je zwei Kindern, zwei Paaren über 50 und drei alleinstehenden Menschen verschiedenen Alters. Außer dem 641 m<sup>2</sup> großen Grundstück gehört noch ein rund 1500 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück zum Projekt. Dieses ist als naturnaher Nachbarschaftsgarten für Anwohner und Menschen aus dem Wohnquartier nutzbar. Das Wohnhaus wurde ökologisch saniert und die Ökotechnik wird seitdem durch die Hausgemeinschaft mit Unterstützung von Fachfirmen und der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) kontinuierlich evaluiert und weiterentwickelt.

## Warum Verein?

Einigkeit bestand unter allen Beteiligten von Anfang an darin, dass kein Privateigentum an Grund und Boden oder Wohnflächen gebildet werden sollte. Eine möglichst einfache, nicht personengebundene Rechtsform war daher schon für den Ankauf des Grundstücks sowie für die Beantragung von Fördergeldern nötig. Ein Verein schien im Vergleich zur Genossenschaft schneller und unbürokratischer möglich. Bei der Genossenschaft schreckte außerdem die zwar sinnvolle, jedoch kostenaufwändige regelmäßige Genossenschaftsprüfung ab. Der Anschluss an eine bestehende Genossenschaft wurde erwogen, aber am Ende wegen des, zur gegenseitigen Vertrauensbildung unentbehrlichen, längeren Kennenlernprozesses und der Frage nach Wegen zur Wahrung einer weitgehenden Gestaltungshoheit von Akteuren und Projekt verworfen. Also fiel die Entscheidung für einen Verein, der unmittelbar nach der Gründungsversammlung als „Verein in Gründung“ rechtskräftig agieren, Fördermittel beantragen und das Grundstück kaufen konnte.

Bis „Wohnen“ als Vereinsziel akzeptiert wurde, musste der Vereinszweck (bei gleich bleibendem Inhalt) allerdings wiederholt umgeschrieben werden. Erst ein Jahr später und nach der Zusicherung, wirklich kein kommerzielles Pflegeheim unter dem Deckmantel eines Vereins errichten zu wollen, gelang die Eintragung.

## Die Vereinsstruktur von „Lichte Weiten“

Im Verein haben alle „Lichte Weiten-Menschen“ gleiches Mitsprache- und Stimmrecht, unabhängig davon, ob und in welcher Höhe sie an der Finanzierung des Wohnprojektes beteiligt sind. Da Gleichberechtigung und Einvernehmen Ziele unseres Vereins sind, hat die Hausgemeinschaft Konsensentscheidungen verbindlich vereinbart. Das Modell, wie diese Konsensentscheidungen herbeigeführt werden, ist Teil

einer regelmäßigen Debatte innerhalb der Hausgemeinschaft. Nach über sechs Jahren Zusammenleben versteht sich die Hausgemeinschaft hier noch immer in der Erprobungsphase. Erfahrungsgemäß erfordert die Erarbeitung eines Konsenses Übung und einen höheren Zeit- und Kraftaufwand der Beteiligten, ist aber deutlich nachhaltiger. Um neben den Einzelinteressen von Mietern und Vermietern auch Gruppeninteressen berücksichtigen zu können, haben Verein und Bewohner anstelle von Mietverträgen bewusst Nutzungsverträge für Wohnraum ausgehandelt. Der Ein- und (notfalls) Ausstieg ist für die Hausgemeinschaftsmitglieder relativ einfach möglich, da sich ihre finanzielle Beteiligung auf eine moderate Einlage beschränkt, die bei Auszug vollständig zurückgezahlt wird (ähnlich Genossenschaftsanteilen).

Auch wenn mit dem Verein als Träger eine Reprivatisierung von Haus und Grundstück schon deutlich erschwert ist, kann eine langfristige Bewahrung der Projektideen und ein Ausschluss von Spekulation nur durch Zusammenarbeit mit einer weiteren Organisation abgesichert werden. Damit soll im schlimmsten Fall der spekulative Verkauf und die private Aneignung des von vielen Beteiligten geschaffenen Mehrwerts an möglicherweise einige wenige verbliebene Projektmitglieder verhindert werden. Lichte Weiten hat aus diesem Grund sein Grundstück der Stiftung trias übergeben und im Erbbaurechtsvertrag eine gemeinsame Überprüfung der Projektziele alle fünf Jahre vereinbart.

Die Mischung im Verein aus Hausgemeinschafts- und sonstigen Mitgliedern (zurzeit etwa 80/20) erleichtert die Zusammenarbeit zwischen dem Wohnprojekt und den Menschen aus der Nachbarschaft und dem Umfeld. Besonders zum Tragen kam dies bei dem großen Nachbarschaftsgarten mit seinem offenen Nachbarschaftstreff. Diese Zusammensetzung der Vereinsmitgliedschaft bedeutet für die Hausgemeinschaft gleichzeitig wohlwollende Beobachtung wie auch Unterstützung bezüglich der gemeinsamen Ziele. Es hat sich gezeigt, dass beispielsweise auch eine gemeinsame Gartenpraxis zusammen mit den Nachbarn aus den umliegenden Häusern zum gelebten Alltag wurde.

## Fazit

Für Lichte Weiten hat sich der Verein bislang als einfache, kostengünstige und gut handhabbare Rechtsform erwiesen, um das Wohnprojekt und den dazugehörigen Nachbarschaftsgarten zu gestalten und weiter gesteckte ideelle Ziele umzusetzen. Nach fünf Jahren wurde das Projekt wie verabredet durch die Stiftung trias positiv evaluiert. Die Hausgemeinschaft bewohnt das Haus im Dezember 2018 schon seit zehn Jahren in relativ stabiler Zusammensetzung.

*Irmina Körholz, Dr. Ferdinand Beetstra, Daniel Kubiak*



# :: Stiftung trias: Das Erbbaurecht, modernes Instrument der Stadt- und Bodenpolitik

Die Stiftung trias wurde gegründet, um Menschen und Projekte zu fördern, die Antworten auf die gesellschaftlichen Fragestellungen der Bodenspekulation, des gesellschaftlichen Zusammenlebens und ökologischer Verhaltensweisen suchen.

## **Boden**

Wem kann und darf Grund und Boden gehören und wie ist unser gegenwärtiger Umgang mit diesem? Diese Frage steht im Mittelpunkt der Stiftungsaktivitäten. Dabei betrachten wir Grund und Boden im Sinne des mittelalterlichen Begriffs der „Allmende“. Er ist Gemeingut, Menschheitsgut und soll nicht dem Einzelnen zur Erzielung von Gewinnen dienen. Deshalb wenden wir uns gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Bewusst haben wir für unsere Arbeit die Rechtsform der Stiftung gewählt, denn diese Rechtsform bietet ein „Gefäß mit Ewigkeitscharakter“. Wir erwerben gemeinsam mit Menschen, die unsere Ideen unterstützen, Grundstücke und entziehen diese der Marktspekulation. Aufgrund unserer Statuten und der Kontrolle der Stiftungsaufsicht können wir sicher sein, dass auch unsere Nachfolger die erworbenen Grundstücke nicht ohne weiteres veräußern können.

## **Ökologie**

Auch in Deutschland wird Boden durch eine scheinbar unaufhaltsame Inanspruchnahme von Flächen für Verkehr, Wohnen und Industrie „verwüstet“. Wie kann ein nachhaltiger Umgang mit dem kostbaren Gut Boden aussehen? Wir wenden uns gegen Bebauungen und Versiegelungen von Grünflächen. Der aktuelle Wohnbedarf kann meist durch vorhandene Baulücken in den Städten gedeckt werden. Themen wie Stadtentwicklung und Brachennutzung sind fester Bestandteil unserer Arbeit. Gleichzeitig fördern wir ökologische Maßnahmen, wie Renaturierungen von Grünflächen, Baumbepflanzungen und Beseitigungen von Bodenbelastungen.

## **Wohnen**

In Anbetracht der demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen bewegt uns die Frage nach zukünftigen Lebens- und Arbeitsformen. Für die in weiten Bereichen zerfallenden familiär-verwandtschaftlichen Beziehungsnetze müssen neue Formen des Zusammenlebens und gegenseitiger Hilfe gefunden und erprobt werden. Menschen, die solche experimentellen Projekte zur Entwicklung gesellschaftlicher Alternativen beginnen, wollen wir unterstützen. Soweit wir Flächen innerhalb der Städte der Spekulation entziehen können, möchten wir diese für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stellen.

## **Wie wir aktiv werden**

Die Stiftung trias legt ihr Stiftungsvermögen ganz bewusst in Grundstücken an. Wohnprojekte, Grundstückseigentümer oder Institutionen, die den Boden der Spekulation entziehen und soziale und ökologische Nutzungen verwirklicht wissen wollen, können ihr Grundstück an die Stiftung übertragen. Die Stiftung trias handelt als „gemeinnütziger Bodenträger“ und gibt diese Grundstücke an gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsprojekte im Erbbaurecht weiter. Für die Nutzung des Grundstücks entrichten die Nutzer einen Erbbauzins an die Stiftung. Dieser wird vorwiegend für den Erwerb neuer Grundstücke verwendet. Darüber hinaus wird der Erbbauzins für die Umsetzung der Stiftungsziele für gemeinnützige Vorhaben im Sinne der Wohnreformbewegung eingesetzt.





### Zwecksicherung der Projektinhalte

Neben dem Spekulationsentzug des Grundstücks besteht die Möglichkeit, in dem Erbbaurechtsvertrag die Ziele des Projekts in der Präambel und im „Zweckparagrafen“ festzuschreiben. Dadurch wird eine dauerhafte Zwecksicherung des Gebäudes verankert. Sollten die Nachfolger des Projekts das Gebäude einer anderen Nutzung, die mit der Ursprungsausrichtung nichts gemeinsam hat, zuführen zu wollen, kann die Stiftung trias als Wächter der Ziele auftreten und die Zweckentfremdung verhindern. Um Spielraum für die Nachfolgeneration zu ermöglichen, muss bei der Festlegung der Zwecksicherung darauf geachtet werden, dass diese nicht zu eng gefasst wird.

### Erfahrung und Wissen weitergeben

Neben unserem Engagement in Bezug auf einen anderen Umgang mit Grund und Boden, der Ökologie und neuen Wohnformen verstehen wir uns als ein Ort zur Sammlung von Wissen. Seit der Gründung der Stiftung konnte viel Erfahrung und Know-how gesammelt werden. Dieses versuchen wir durch die von uns herausgegebenen Broschüren, Informationsveranstaltungen und Telefonberatungen weiterzugeben.

### :: Die Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Die Stiftung trias hat sich seit ihrer Gründung in 2002 immer stärker zur Adresse in Schenkungs- und Erbschaftsfragen entwickelt. Ihre Themen sind das gemeinschaftliche Wohnen, der andere Umgang mit Grund und Boden und die Ökologie. Inzwischen gibt es eine Reihe von Sondervermögen („Mini-Stiftungen“ könnte man sagen), die durch den Stifter einem bestimmten Zweck gewidmet sind: Altenwohnen und Landwirtschaft, Frauen, Wohnen und Arbeiten für Kreative etwa. Die Stiftung trias hat aber auch bei Schenkungen und Testamenten mitgewirkt, um ihr Wissen in Sachen Finanzen, Immobilien und Gemeinnützigkeit einzubringen. Ein Notar und Steuerfachanwalt steht der Stiftung in allen Rechtsfragen zur Seite. So gehören zum „Stiftungsvermögen“ inzwischen nicht nur Geld und Grundstücke, sondern auch ein Wissensstock, wie solche persönlichen, oft ungewöhnlichen Fragen und Problemstellungen im Sinne des Stifters einer Lösung zugeführt werden können.

# :: id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

id22 ist ein internationales und integratives Team, das engagierte Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und einer gemeinsamen Leidenschaft für die kreative Nachhaltigkeit zusammenbringt. So verbindet unsere Arbeit verschiedene Ansätze aus Architektur, Planung, Soziologie, Kunst, Bildung, Permakultur und vieles mehr. Wir forschen und fördern urbane Pioniere und lokale Initiativen in Berlin, mit Blick auf zukünftige Herausforderungen wie Postwachstum und Gemeinwohlorientierung.

id22 ist eine gemeinnützige, zivilgesellschaftliche Organisation mit rund 20 Mitgliedern, die an der Theorie und Praxis der kreativen Nachhaltigkeit vor allem in Berlin arbeitet. Selbstorganisation und CoHousing beziehungsweise gemeinschaftliche Wohnformen als Grundlage einer Kultur der nachhaltigen Stadtentwicklung sind die Hauptthemen. Unser Institut betont Kommunikation und Netzwerkarbeit, Kooperation und Konvivialität mit einem Fokus auf Gemeinnützigkeit und Common Good.

## id22: Projekte

Die **Experimentdays** sind eine Plattform für selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte und für Akteure der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung, die die Stadt als einen zu gestaltenden Lebensraum verstehen. Seit 2003 bieten die Experimentdays jährlich die Möglichkeit, sich über selbstorganisierte Wohn- und Bauformen zu informieren, Mitstreiter und Unterstützer zu finden und die Stadt als solche weiter zu denken.

Die Publikation **CoHousing Inclusive** beinhaltet kritische Betrachtungen von beispielhaften Wohnprojekten einer bunten europäischen Bewegung, aufbereitet mit Fotos und Illustrationen. Hier werden politische und finanzielle Bedingungen für eine bessere Umsetzung erörtert und durch eine Reihe von Stimmen, die vielversprechende Strategien bereithalten, ergänzt.



**CoHousing|Berlin** ist eine Online-Austausch- und Informationsplattform rund um das Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.

**Creative Sustainability Tours Berlin** sind Workshops und urbane Exkursionen zu Orten der kreativen Nachhaltigkeit und Stadtentwicklung: CoHousing, CoWorking, Nachbarschaftsgärten, ökologische Architektur, Kiezinitiativen, Orte des kreativen Engagements, Inklusion und Barrierefreiheit.

## id22: Zuhause

Seit 2014 arbeiten wir in unserem selbstorganisierten Projekt-raum, in dem wir uns für die Stadt aber auch für die lokale Nachbarschaft engagieren. Mit den Wald- und Gemeinschafts-Gärten ist in Berlin Mitte an der Spree in Kooperation mit der Spreefeld Genossenschaft und dem Spreeacker Verein sowie mit Hilfe vieler Initiativen und kreativer Menschen ein Ort entstanden, an dem Projekte nachhaltiger Stadtentwicklung ein Zuhause gefunden haben. Der id22 Projektraum agiert gemeinwohlorientiert und inklusiv, ermöglicht und fördert unterschiedliche Kooperationen und Projekte sowie Netzwerkaktivitäten und Veranstaltungen.

Kontakt: id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit  
Spreefeld. ProjektRaum, Wilhelmine-Gemberg-Weg 12, 10179 Berlin



# :: Literaturhinweise

Zur Gründung von Vereinen gibt es im Buchhandel und Internet eine Vielzahl von Publikationen. Hier eine Auswahl. Viele Finanzämter bieten für diesen Themenbereich kostenlose Broschüren an.

- > Die Stiftung Mitarbeit gibt in regelmäßigen Abständen Publikationen zu unterschiedlichen Themen der Zivilgesellschaft heraus. Unter [www.mitarbeit.de/publikationen](http://www.mitarbeit.de/publikationen) finden Sie auch Publikationen zur Gründung und zum Arbeiten in Vereinen.
- > Einen Leitfaden vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zum Vereinsrecht finden Sie zum kostenlosen Download im Internet unter: [www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Broschueren/Leitfaden\\_Vereinsrecht.html?nn=17134](http://www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Broschueren/Leitfaden_Vereinsrecht.html?nn=17134)
- > Auf der Internetseite [www.vereinsrecht.de](http://www.vereinsrecht.de) finden Sie viele nützliche Tipps und Satzungsbeispiele.
- > Das Netzwerk Immovielien bietet Initiativen zahlreiche Arbeitshilfen und Hilfestellungen für die Entwicklung und den Betrieb von Projekten. Darunter sind auch sehr hilfreiche Übersichten und Tipps zu Rechtsformen zu finden: [www.netzwerk-immovielien.de/arbeitshilfen](http://www.netzwerk-immovielien.de/arbeitshilfen).
- > Auf dem Internetportal Wegweiser Bürgergesellschaft bereitet die Online-Redaktion der Stiftung Mitarbeit in fast 90 Kategorien Fragen und Antworten der engagierten Nutzer\*innen des Vereinsforums zur Praxis der Vereinsarbeit auf. Zu dieser Wissenssammlung gelangen Sie über [www.buergergesellschaft.de/praxishilfen/arbeit-im-verein/fragen-antworten](http://www.buergergesellschaft.de/praxishilfen/arbeit-im-verein/fragen-antworten).
- > Detlef Burhoff: Vereinsrecht. Ein Leitfaden für Vereine und Mitglieder. 11. Auflage, NWB Verlag, Herne, 2022.
- > Eugen Sauter / Gerhard Schwyer / Wolfram Waldner: Der eingetragene Verein. 21., neu bearb. Auflage, C. H. Beck Verlag, München, 2021.
- > Detlef Grumbach, Burchard Bösche: Wirtschaftliche Vereine. Hrsg. v. Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e. V. Hamburg 2010. Download unter: [www.zdk-hamburg.de/?ddownload=645](http://www.zdk-hamburg.de/?ddownload=645)

# :: Hilfreiche Adressen

Stiftung trias  
Droste-Hülshoff-Str. 43  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Telefon: 02324 569700  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

wohnbund e. V.  
Lützner Str. 39  
04177 Leipzig  
[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

WohnBund-Beratung NRW GmbH  
Humboldtstr. 42, 44787 Bochum  
Telefon: 0234 904400  
[www.wbb-nrw.de](http://www.wbb-nrw.de)

STATTB AU HAMBURG GmbH  
Sternstr. 106, 20357 Hamburg  
Telefon: 040 4329420  
[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

mitbauzentrale münchen  
Schwindstraße 1, 80798 München  
Telefon: 089 579389-50  
[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

Forum Gemeinschaftliches  
Wohnen e.V.  
Hildesheimerstr. 15, 30169 Hannover  
Telefon: 0511 1659100  
[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

Stattbau Berlin  
Hermannstraße 18, 12049 Berlin  
Telefon: 030 690810  
[www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)

Netzwerkagentur  
GenerationenWohnen  
c/o STATTB AU GmbH  
Hermannstraße 182, 12049 Berlin  
Telefon: 030 69081 777  
[www.netzwerk-generationen.de](http://www.netzwerk-generationen.de)

Netzwerk Frankfurt für  
gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Adickesallee 67-69  
60322 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 91501060  
[www.gemeinschaftliches-wohnen.de](http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de)

Netzwerk für gemeinschaftliches  
Bauen und Wohnen  
im Haus der Architektur Köln  
Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln  
Telefon: 0221 29121571  
[www.hda-koeln.de](http://www.hda-koeln.de)

Netzwerk Immobilien e.V.  
c/o Stiftung trias  
Droste-Hülshoff-Str. 43  
45525 Hattingen  
Telefon: 0174 5232214  
[www.netzwerk-immobilien.de](http://www.netzwerk-immobilien.de)

Stiftung Mitarbeit  
Am Kurpark 6  
53177 Bonn  
Telefon: 0228 604240  
[www.mitarbeit.de](http://www.mitarbeit.de)

Haus- und WagenRat e. V.  
Georg-Schwarz-Str. 19  
04177 Leipzig  
Telefon: 0341 39298543

Viele weitere Informationen  
sowie eine große Auswahl an  
ProjektberaterInnen, die sich auf  
Wohnprojekte spezialisiert haben,  
finden Sie unter  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)



# :: Broschüren

Den Anspruch, „eine praktische Stiftung“ zu sein sowie den Initiativen Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen, hat die Stiftung trias in den letzten Jahren durch die Herausgabe einer Reihe von Broschüren, insbesondere zu Fragen der Rechtsformen, umgesetzt. Bestellungen sind über [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen) möglich.



## Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte



## Rechtsformen für Wohnprojekte



## Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften

Von der Baugemeinschaft zur Wohnungseigentümergemeinschaft  
Die GbR als einzige Rechtsform  
Die GbR als kleine, langfristige und stabile



## Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung – Steuer – Recht – Finanzen



## Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden



## Nachbarschaften sind »Machbar« schaften

Wohn und Beispiele für nachbarschaftliche Netzwerke



## Wohnprojekte und Wohn- pflegegemeinschaften



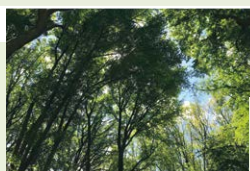
## Die Finanzierung zivil- gesellschaftlicher Projekte

Unerlaubtes Bankgeschäft?



## Was uns bewegt. Was wir bewegen.

Die Stiftung trias – Eine Darstellung



## Testament und Erbschaft

Gemeinschaft finden  
Wieder ermöglichen



## Ein Wohnprojekt starten ... Entwicklung Freiraum geben



## Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten

Erfahrungen zu  
Konzeption, Planung und Betrieb



Stiftung trias  
Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Telefon +49 2324 56 97 00  
Fax +49 2324 59 67 05  
[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

BIC GENODEM1GLS  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse  
auf der Überweisung für die Spenden-  
quittung vermerken.)

id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit  
Wilhelmine-Gemberg-Weg 12  
10179 Berlin

Telefon mobil +49 179 8921045  
[institute@id22.net](mailto:institute@id22.net)  
[www.cohousing-berlin.de](http://www.cohousing-berlin.de)  
[www.experimentcity.net](http://www.experimentcity.net)

IBAN DE94 4306 0967 1112 3313 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG

ISBN 978-3-948240-00-4



9 783948 240004