

Modelle genossenschaftlichen Wohnens

Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft

Forschungsprogramm

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

im Auftrag

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

sowie

des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

bearbeitet von

Daniel Brunner,

Jari Friebel,

Dr. Stephanie Hanrath,

Dr. Heinz-Otto Weber,

Institut für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Was sind Dachgenossenschaften und wem können sie nutzen?	3
2.1. Warum eine Dachgenossenschaft?.....	3
2.2. Gemeinsamkeiten und Unterschiede zu herkömmlichen Wohnungsgenossenschaften	5
2.3. Vorteile von Dachgenossenschaften aus Sicht einzelner Wohnprojekte und ihrer Bewohner	6
2.4. Vorteile von Dachstrukturen aus Sicht einer Genossenschaft	7
3. Welche Aufgabenfelder eignen sich für arbeitsteilige dachgenossenschaftliche Lösungen im Wohnungssektor?.....	9
3.1. (Einmal-)Aufgaben im Rahmen der Gründung von Wohnprojekten.....	9
3.1.1. Vorbereitung und Planung von Neubau-, Übernahme- und Sanierungsmaßnahmen.....	10
3.1.2. Beantragung von Fördermitteln, Eigenkapitalbereitstellung und Fremdkapitalaufnahme	12
3.1.3. Durchführung von Neubau-, Übernahme- und / oder Sanierungsmaßnahmen.....	13
3.2. Regelmäßig anfallende Aufgaben im Rahmen des Gebäudemanagements	14
3.2.1. Aufgaben im Bereich Technik/Gebäude	14
3.2.2. Aufgaben im kaufmännischen Bereich	14
3.2.3. Aufgaben im Bereich Infrastruktur	15
3.3. Wohnbegleitende Zusatzleistungen.....	15
3.4. Überblick.....	16
4. Welche Durchführungswege sind geeignet?.....	18
4.1. Realisationswege im Spannungsfeld zwischen Autonomie und Effizienz	18
4.1.1. Zweistufige Strukturen – die Bildung von Hausgemeinschaften.....	18
4.1.1.1 Grundidee.....	18
4.1.1.2 Anwendungsfelder	19
4.1.1.3 Gründung und rechtliche Stellung der Hausgemeinschaften	19
4.1.1.4 Charakteristika im Detail	21
4.1.2. Dreistufige Strukturen – Wohnprojekte als selbständige Zwischenvermieter zwischen Dachgenossenschaft und BewohnerInnen.....	23
4.1.2.1 Grundidee.....	23
4.1.2.2 Anwendungsfelder	24
4.1.2.3 Gründung und rechtliche Stellung der Wohnprojekte	24
4.1.2.4 Charakteristika im Detail	25

4.1.3. Unterstützungsstrukturen – Dachgenossenschaften als Kooperationslösung für Primärgenossenschaften zur Bündelung und Ausgliederung einzelner Aufgabenbereiche	28
4.1.3.1 Grundidee einer Dienstleistungsgenossenschaft „Service eG“	28
4.1.3.2 Anwendungsfelder	28
4.1.3.3 Gründung und rechtliche Stellung der Dienstleistungsgenossenschaft ...	29
4.1.3.4 Charakteristika im Detail	29
4.2. Gestaltungsempfehlungen zur Vermeidung von Effizienzverlusten	31
4.2.1. Ausprägungsformen dachgenossenschaftlicher Strukturen	31
4.2.2. Optimale Gestaltung zweistufiger Strukturen.....	33
4.2.2.1 Funktional zweistufiges Modell	33
4.2.2.2 Rechtlich zweistufiges Modell	35
4.2.2.3 Gestaltungsempfehlungen für zweistufige Strukturen	38
4.2.3. Probleme dreistufiger Strukturen und mögliche Auswege	40
4.2.4. Zur Gestaltung von Dienstleistungsgenossenschaften.....	43
5. Zusammenfassung	45
Anhang	48
Anhang 1: Mustersatzung für Dachgenossenschaften.....	48
Anhang 2: Grundsätze und Hinweise zur vertraglichen Ausgestaltung innerhalb dachgenossenschaftlicher Strukturen	86

1. Einleitung

Dieser Praxisleitfaden ist im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes "Modelle genossenschaftlichen Wohnens - Erschließen von Genossenschaftspotenzialen" entstanden. In diesem Forschungsfeld wurden 21 Modellvorhaben behandelt, von denen sich einige mit Themen der Kooperation und Schaffung von dachgenossenschaftlichen Unterstützungsstrukturen für Wohnprojekte befassen. Bei diesen Wohnprojekten handelt es sich um Gruppen, die aus unterschiedlichsten Gründen gemeinschaftliches Wohnen und Zusammenleben mit einem hohen Grad an Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Selbstverantwortung als Alternative zum Individualeigentum oder zu isolierten Mietverhältnissen realisieren möchten.

Derartige Initiativen stoßen bei der Umsetzung ihrer Ideen i. d. R. schnell an Schwierigkeiten und Grenzen; erste Probleme ergeben sich meist schon bei der Initiierung der Wohnprojekte, denn zum gemeinschaftlichen Erwerb eines Gebäudes oder Gebäudeteils (sei es z. B. aus dem Bestand eines Wohnungsunternehmens im Rahmen einer Privatisierung oder als Neubau) bzw. zur gemeinschaftlichen Anmietung müssen die Initiativen sich eine Rechtsform geben, die ihren Bedürfnissen nach gemeinschaftlichen Entscheidungsstrukturen und Gemeinschaftseigentum entspricht.

Hier bieten sich eingetragene Genossenschaften mit ihren drei Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung für die Umsetzung derartiger Wohnprojekte an. Die Gründung und die laufende Verwaltung einer speziell zu diesem Zweck neu geschaffenen Genossenschaft wird von den Wohnprojekten jedoch häufig als zu aufwändig und zu teuer erachtet und es wird nach Wegen und Möglichkeiten gesucht, sich einer bestehenden genossenschaftlichen Trägerstruktur anzuschließen. Zudem fehlen den Initiativen häufig die finanziellen Voraussetzungen, um die notwendigen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen alleine realisieren zu können.

Durch die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) im Jahr 2006 wird die Gründung von kleinen und kleinsten Genossenschaften vereinfacht, so dass in Zukunft auch vermehrt kleinere Genossenschaften entstehen könnten. Doch auch diesen wird es vielfach an Größe und fachspezifischem Wissen fehlen, um die Durchführung von Neubauten bzw. Sanierungen und die Bewirtschaftung von Gebäuden alleine effizient gestalten zu können. Zur Lösung dieser Problemfelder bietet es sich an, dass die einzelnen Klein(st)genossenschaften miteinander kooperieren, um so Größenvorteile zu nutzen und Erfahrungen und Fachwissen zu sammeln und weiterzugeben. In diesem Sinne können Dachgenossenschaften als Sekundärinstitute Unterstützungsstrukturen für die kleinen Genossenschaften auf der Primärebene bieten.

Dachgenossenschaftliche Strukturen dienen jedoch nicht nur der Unterstützung neu entstehender Wohnprojekte "von unten nach oben". Auch traditionelle Wohnungsgenossenschaften können von einer Organisationsform profitieren, die sich an der Grundidee einer Dachgenossenschaft orientiert. Gerade große Wohnungsgenossenschaften müssen sich stets darum bemühen, die Identifikation ihrer Mitglieder mit der Genossenschaft zu stärken. Dies kann vor allem über die Verlagerung von mehr Verantwortung und Gestaltungsspielräumen zu Gruppen vor Ort ("von oben nach unten") realisiert werden. In diesem Sinne wird das Mitglied und seine Beteiligung am gemeinschaftlichen Wohnen wieder neu entdeckt und durch die Verlagerung von Zuständigkeiten von der Genossen-

schaft zu kleineren organisatorischen Einheiten, wie z. B. Hausgemeinschaften oder Nachbarschaftsvereine, gestärkt.

Diese grundsätzlichen Entstehungswege für dachgenossenschaftliche (Wohn-)Strukturen haben beide das Ziel, das Wohnen und Zusammenleben auf der Ebene funktionierender Bewohnergemeinschaften zu organisieren und effizient zu gestalten. Dem Wohnprojekt bzw. der Hausgemeinschaft wird dabei einerseits ausreichende Autonomie eingeräumt, wichtige Angelegenheiten rund um das gemeinsame Wohnen in der Gruppe entscheiden und gestalten zu können. Andererseits werden Effizienz- und Wissensvorteile dadurch realisiert, dass Aufgaben wie z. B. die Finanzierung und die Beantragung von Fördermitteln auf eine gemeinsame Dachorganisation verlagert werden.

Dachgenossenschaften können somit in verschiedenster Hinsicht eine Sekundärebene zur Primärebene der Wohnprojekte bilden und diese mit Know-how und Dienstleistungen bis hin zur Bereitstellung und Überlassung von Wohnobjekten unterstützen.

Der vorliegende Praxisleitfaden gibt einen Einblick in die grundsätzliche Idee und Funktionsweise von Dachgenossenschaften (Kapitel 2) und zeigt auf, für welche Aufgabenbereiche der Wohnungswirtschaft sich dachgenossenschaftliche Lösungen besonders eignen (Kapitel 3). Anschließend werden verschiedene Durchführungswege mit ihren Vor- und Nachteilen sowie geeigneten Anwendungsfeldern beschrieben (Kapitel 4.1). Zu diesen werden Gestaltungsvorschläge dargelegt, die helfen sollen eine möglichst effiziente Regelung der satzungs- und vertragsmäßigen Beziehungen für den Einzelfall zu finden (Kapitel 4.2).

Im Anhang befinden sich Muster für Satzungsgestaltungen einer Dachgenossenschaft sowie allgemeine Hinweise zu vertraglichen Gestaltungen.

2. Was sind Dachgenossenschaften und wem können sie nutzen?

2.1. Warum eine Dachgenossenschaft?

Genossenschaften sind Personenvereinigungen mit "nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung ... ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs bezwecken" (§1 GenG) und auf verschiedenen Grundprinzipien basieren:

Selbsthilfe:

Eine Genossenschaft baut auf dem Grundsatz der solidarischen Selbsthilfe auf; die Mitglieder verfolgen gemeinschaftlich den Zweck, ihre individuelle Stellung durch gemeinschaftliche Förderung zu verbessern. Gemeinsam wird ein Ziel angestrebt, für dessen Erreichung der Einzelne zu schwach ist. Dies geschieht zum einen durch die Erzielung von Größenvorteilen, die Einzelne z. B. bei der Erstellung, dem Erwerb oder der Bewirtschaftung von Wohnraum nicht erreichen können; zum anderen kann genossenschaftliche Selbsthilfe in Form von eingebrachter Arbeitsleistung oder praktizierter Nachbarschaftshilfe realisiert werden.

Selbstverantwortung:

Der Grundsatz der genossenschaftlichen Selbstverantwortung beinhaltet, dass die Genossen für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft persönlich einstehen müssen. Allerdings besteht die Möglichkeit, die Haftung der Mitglieder zu beschränken oder gar ganz auszuschließen. Dennoch kommt in diesem Grundsatz das besondere Verhältnis der Genossenschaft zu ihren Mitgliedern zum Ausdruck. Die Haftung der Mitglieder, auch wenn diese auf das Geschäftsguthaben beschränkt ist, macht den Mitgliedern ständig bewusst, dass die förderwirtschaftliche Selbsthilfe nur dann Erfolg haben kann, wenn jedes einzelne Mitglied so viel wie irgend möglich zum gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb beiträgt.

Selbstverwaltung:

Eine Genossenschaft wird durch die Mitglieder verwaltet und unterliegt der Selbstkontrolle durch die Mitglieder bzw. deren Vertreter. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats müssen Genossen sein (§ 9 Abs. 2 GenG). Dieses Prinzip der Selbstorganschaft gewährleistet, dass die Unternehmensleitung mit den Förderbedürfnissen der Mitglieder persönlich vertraut ist, wodurch das Verwaltungshandeln unmittelbar den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst werden kann. Dies stellt zugunsten aller Mitglieder eine hohe Wohnqualität und die individuelle Berücksichtigung gruppenspezifischer Wohnansprüche sicher.

Darüber hinaus unterliegt jede Genossenschaft dem **Identitätsprinzip**. Dieses Prinzip ergibt sich aus dem der eG spezifischen Förderzweck. Die Förderung der Mitglieder erfolgt im Rahmen der Fördergeschäftsbeziehung zwischen den Mitgliedern und der eG. Jedes Mitglied der eG ist daher zugleich auch Kunde bzw. Nutzer der eG. Hieraus entwickelt sich eine nur der Rechtsform eG ei-

gene, besonders verfestigte Beziehung. Die Mitglieder halten einerseits Geschäftsanteile an der eG und sind somit mittelbar Eigentümer der von der eG gehaltenen Wohnungen, andererseits sind sie als Bewohner zugleich Nutzer der von der eG angebotenen Dienstleistungen. Das Identitätsprinzip (Nutzer/Kunde = Miteigentümer) führt zudem dazu, dass nicht nutzerfremde Kapitalinteressen die Richtung vorgeben, sondern die Wohnobjekte ihren Mitgliedern dauerhaft und ohne spekulative Einflüsse zur Verfügung stehen.

Demzufolge ist eine Genossenschaft ein geradezu idealtypischer Rahmen zur Realisierung der Wünsche und Ziele, die der Entstehung von Wohnprojekten überwiegend zugrunde liegen:

- Basisdemokratische Entscheidungsfindung
- Gewährleistung der Sicherheit, Qualität und Bezahlbarkeit von Wohnraum
- Entwicklung neuer Wohnformen für alternative Lebensvorstellungen
- Einbettung einkommenschwacher Bewohner
- Integration von ethnischen Minderheiten und / oder sozial isolierten Bewohnergruppen
- Pflege und Stabilisierung von Nachbarschaften

Die Gründung und der laufende Betrieb von Genossenschaften sind allerdings, auch nach der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes 2006, vergleichsweise komplexe und kostenintensive Vorgänge. So unterliegt die Genossenschaft beispielsweise einer Gründungsprüfung sowie der laufenden Prüfung durch den zuständigen Genossenschaftsverband. Beides bietet auf der einen Seite zwar ein großes Maß an Sicherheit, auf der anderen Seite verursacht es jedoch auch Kosten und muss von den (Gründungs-)Mitgliedern entsprechend vorbereitet werden. Hier stoßen die Initiatoren der Wohnprojekte mangels fachspezifischer Kenntnisse schnell an die Grenzen ihrer Selbstverwaltungs- und Selbstverwaltungsfähigkeit. Das ist mit ein Grund, dass in jüngerer Vergangenheit genossenschaftliche Strukturen entstanden sind, die einzelnen Wohnprojekten als Dach dienen und diesen sowohl in der Gründungsphase als auch in der laufenden Unterhaltung und Bewirtschaftung der Wohnobjekte Trägerstrukturen und Unterstützung bieten. Neu entstehende Wohnprojekte können sich diesen Dachgenossenschaften anschließen, ohne zwangsläufig selbst eine Genossenschaft gründen zu müssen.

Die Dachgenossenschaft ist damit – funktional betrachtet – eine besondere Kooperationsform zwischen, von und für Genossenschaften. Als solche tritt sie neben bzw. an die Stelle anderer Kooperationsformen, insbesondere:

- Arbeitsgruppe, Arbeitskreis oder Netzwerk
- Partnerschaften, insbesondere große – kleine Genossenschaften
- Bilaterale Geschäftsbesorgung/Dienstleistung
- Dienstleistungstochter

Einer Dachgenossenschaft kann aber auch die Funktion einer regelrechten Dachgesellschaft („Holding“) zugewiesen werden. Ihre vornehmliche Aufgabe bestände als Trägergenossenschaft dann darin, Beteiligungen an Tochtergesellschaften zu halten und als „Konzernoberhaupt“ zu fungieren. Diese Variante einer Dachgenossenschaft wird im Folgenden aber nicht weiter behandelt.

Zusammenfassend lässt sich das diesem Praxisleitfaden zugrunde liegende Verständnis von einer Dachgenossenschaft (in der Wohnungswirtschaft) somit wie folgt charakterisieren:

Was ist eine Dachgenossenschaft?

Unter einer Dachgenossenschaft wird eine Kooperationsform verstanden, die für die Wohninitiativen Aufgaben übernimmt und bündelt; sie bildet somit eine Sekundärebene zur Primärebene der Wohnprojekte und unterstützt diese mit Know-how und Dienstleistungen. In der Folge wird die Betrachtung auf solche Dachgenossenschaften beschränkt, die in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft verfasst sind.

2.2. Gemeinsamkeiten und Unterschiede zu herkömmlichen Wohnungsgenossenschaften

Dachgenossenschaften basieren, wie traditionelle (Wohnungs-)Genossenschaften, auf dem Genossenschaftsgesetz. Insofern weisen sie sowohl in der Zielstellung als auch in der Organisation und dem Aufbau grundsätzlich die gleiche Struktur auf:

- Wesentliches Ziel von Wohnungsgenossenschaften – ob sie nun als Dach- oder Einzelgenossenschaften aufgestellt sind – ist die **Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum**.
- Das oberste Entscheidungsgremium stellt die **Generalversammlung** der Mitglieder dar. Diese wählt, sofern die Mitglieder durch die Satzung (§ 24 Abs. 2 S. 2 GenG) keine andere Art der Bestellung festsetzen, den **Vorstand**, den **Aufsichtsrat** und ggf. die **Vertreterversammlung** sowie **weitere Organe** (z. B. Beirat) der Genossenschaft.

Bei genauerer Betrachtung lassen sich aber Unterschiede zwischen herkömmlichen Genossenschaften und Dachgenossenschaften ausmachen. So betonen Dachgenossenschaften ihre dezentrale Aufstellung, indem sie z. B. die Existenz von eigenverantwortlichen Hausgemeinschaften als zusätzliches Organ der Genossenschaft in der Satzung definieren und explizite Regelungen darüber treffen, welche Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse von der Ebene der Dachgenossenschaft auf die Ebene einzelner Wohnprojekte verlagert werden. Oder es werden Generalnutzungsverträge über ganze Wohnobjekte mit rechtlich selbständigen Bewohnergemeinschaften (z. B. Vereinen) abgeschlossen, die als eine Art Zwischen(ver)mieter die einzelnen Wohnungen wiederum an die individuellen NutzerInnen weitergeben.

Losgelöst von der konkreten Ausgestaltung der Dachgenossenschaft und ihren Beziehungen zu den Bewohnervereinigungen übernimmt erstere vorzugsweise diejenigen Aufgaben, welche die Wohnprojekte alleine nicht oder nur mit geringerer Effizienz realisieren können. Hinsichtlich der konkreten Aufgabenverteilung zwischen den Wohnprojekten und der Dachgenossenschaft sind dabei viele Abstufungen möglich; von der Übertragung begrenzter Aufgabenbereiche auf Bewohnergruppen innerhalb einer eher traditionell aufgestellten Wohnungsgenossenschaft bis hin zur weitgehenden Autonomie von rechtlich selbständigen Wohnprojekten (z. B. hinsichtlich Belegung, Bewirtschaftung, Modernisierung etc.). Die Ausgestaltung ist dabei abhängig von den Zielen und Bedürfnissen der Bewohnergruppen sowie der Dachgenossenschaft.

Ausgehend von der unter 2.1. genannten Definition der Dachgenossenschaft handelt es sich bei dieser Kooperationsform um eine Weiterentwicklung der herkömmlichen Wohnungsgenossen-

schaft, die – ausgehend von ihrem Förderzweck – sich auf die reine Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder beschränkt. Das erlaubt aber nicht den Rückschluss, dass Dachgenossenschaften etwas völlig anderes als herkömmliche Wohnungsgenossenschaften sind. Der eigentliche Unterschied, den es bei der Entwicklung hin zu einer Dachgenossenschaft zu überwinden gilt, liegt zunächst darin, dass der Unternehmensgegenstand weiter gefasst ist als bei einer herkömmlichen Wohnungsgenossenschaft. Darüber hinaus werden innerhalb der Dachgenossenschaft Strukturen geschaffen, die das selbst verwaltete und selbstverantwortliche Wohnen im Rahmen von mehr oder weniger selbständigen Wohngruppen unterstützen.

2.3. Vorteile von Dachgenossenschaften aus Sicht einzelner Wohnprojekte und ihrer Bewohner

Die meisten Wohnprojekte befinden sich in einem Spannungsfeld: zum einen besteht der Wunsch nach möglichst großer Autonomie, die es ihnen ermöglicht die wohn- und lebensformspezifischen Bedürfnisse in der Bewohnergruppe weitestgehend eigenverantwortlich und vor Ort zu gestalten; zum anderen stoßen die Gruppierungen an Grenzen, sei es hinsichtlich der Finanzierung ihrer Vorhaben oder der laufenden Wirtschaftsverwaltung, die sie mangels Größe nicht effizient oder mangels Kompetenz und Erfahrung möglicherweise auch gar nicht überwinden können.

Hier können Dachgenossenschaften eine Träger- und Unterstützungsstruktur für neu entstehende oder existierende Wohnprojekte bieten, die diese auf der einen Seite von bestimmten Aufgaben entlastet, ihnen aber auf der anderen Seite die Möglichkeit gibt, das tägliche Zusammenleben nach individuellen Vorstellungen basisdemokratisch innerhalb der Bewohnergruppe zu gestalten.

Auch die Bewohner (insbesondere großer) traditioneller Wohnungsgenossenschaften können profitieren, wenn sich ihre Genossenschaft stärker als eine Dachorganisation versteht und mehr Zuständigkeiten zum Beispiel auf die Ebene von Hausgemeinschaften delegiert. So lassen sich beispielsweise Kosten einsparen und Nutzungsentgelte verringern, wenn hausmeisterliche Tätigkeiten (wie z. B. Reinigung und Pflege von Gemeinschaftsräumen und -flächen sowie Außenanlagen) nicht durch Angestellte oder von Fremdfirmen durchgeführt, sondern von der Hausgemeinschaft

Wichtige Vorteile einer Dachgenossenschaft aus Sicht der Wohnprojekte und ihrer Bewohner:

- Die Wohnprojekte können sich einer (existierenden bzw. zu gründenden) Dachgenossenschaft als Trägerstruktur bedienen.
- Die Wohnobjekte werden durch die Eingliederung in eine Genossenschaft dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen.
- Die Wohnprojekte und ihre Bewohner haben Entscheidungsautonomie über die ihnen wichtigen Sachverhalte.
- Die Dachgenossenschaft entlastet die Wohnprojekte und ihre Bewohner von Aufgaben, die diese nicht oder nur mit geringerer Effizienz durchführen können.
- Die Bewohner identifizieren sich stark mit "ihrem" Haus und ihrer Hausgemeinschaft und fühlen sich nicht als "eines unter (möglicherweise sehr) vielen Mitgliedern".
- Die Existenz von aktiven Hausgemeinschaften kann helfen soziale Notstände und Isolationen zu mildern.

selbst erledigt werden. Zudem kann eine solche Dezentralisierung die Identifikation der Nutzer mit "ihrem" Haus steigern und den Kontakt zur Nachbarschaft verbessern. So lassen sich auch unter sozialen Gesichtspunkten Vorteile erzielen.

2.4. Vorteile von Dachstrukturen aus Sicht einer Genossenschaft

Zur Identifizierung der Vorteile *dach*genossenschaftlicher Strukturen ist zunächst zu klären, welche – genossenschaftlich organisierten – Alternativen zur Realisierung der dargestellten Wohninitiativen zur Verfügung stehen. Hier sind grundsätzlich zwei Möglichkeiten denkbar:

- Die Mitglieder der Wohnprojekte bleiben oder werden Teil einer **traditionellen Wohnungsgenossenschaft**, in der sämtliche Aufgaben rund um die Gestaltung und Pflege des Wohnumfelds zentral in der Verantwortung der Genossenschaft liegen (so genanntes einstufiges Modell; einstufig deshalb, weil neben die genossenschaftstypische Fördergeschäftsbeziehung zwischen eG und Mitglied kein weiteres gesellschaftsrechtlich ausgestaltetes Verhältnis tritt), oder
- jedes Wohnprojekt gründet dezentral für sich eine **eigene Klein(st)-Genossenschaft** und realisiert somit ein Maximum an Autonomie.

So gegensätzlich diese beiden Alternativen sind, so gegenläufig sind auch die Vor- und Nachteile, die jeweils mit Ihnen verbunden sind.

Während in **traditionellen, vergleichsweise großen Wohnungsgenossenschaften** durch die gegebene Zentralität zwar in vielen Bereichen Kostenvorteile durch Größeneffekte erzielt werden können, fühlt das einzelne Mitglied sich in seinen individuellen Bedürfnissen häufig nur eingeschränkt wahrgenommen und berücksichtigt. Obwohl die Mitglieder über ihre Geschäftsanteile mittelbar zugleich Eigentümer des von der eG gehaltenen Wohnungsbestandes sind, ist häufig mit zunehmender Größe einer Genossenschaft eine Entfremdung zwischen den einzelnen Mitgliedern und ihrer Gesellschaft zu beobachten. Dies kann soweit führen, dass mit den Wohnungen und Häusern wenig pfleglich umgegangen wird. Als Folge fallen überhöhte Kosten für die Reinigung und Instandhaltung der Gebäude an.

Gründet sich hingegen für jedes Wohnprojekt eine eigene **Klein(st)-Genossenschaft**, führt die geringere Gruppengröße zwar zu einer stärkeren Identifikation der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft, dafür fällt allerdings für jedes einzelne Wohnprojekt ein hoher Gründungsaufwand an. Auch die Dezentralisierung von laufenden Aufgaben bringt in vielen Bereichen Kostennachteile mit sich (z. B. Energiebezug).

	Traditionelle (Groß-) Genossenschaft	Klein(st)- Genossenschaft
Vorteil	Kostenvorteile durch Größeneffekte	Qualitäts- und ggf. Kostenvorteile durch Identifikation, Zuständigkeit und Verantwortlichkeit
Nachteil	Qualitäts- und ggf. Kostennachteile durch Entfremdung und Gleichgültigkeit	Kostennachteile durch Miniaturiarisierung

Um die Vorteile beider Alternativen zu vereinen und deren Nachteile nach Möglichkeit zu vermeiden, liegt es nahe, die einzelnen kleineren Einheiten in Form der Wohnprojekte unter einem **genossenschaftlichen Dach** zu bündeln, diesen aber – entsprechend der Bedarfslage der BewohnerInnen – größere Eigenständigkeiten und Eigenverantwortlichkeiten zu belassen bzw. zu übertragen. Durch die Delegation ausgewählter Aufgaben auf die Primärebene der Bewohnergruppen oder Nachbarschaften wird die Zuständigkeit und Verantwortlichkeit der BewohnerInnen für "ihr" Haus bzw. "ihr" Wohnprojekt gestärkt; dies führt dazu, dass die übertragenen Tätigkeiten besser und zudem günstiger durchgeführt werden als dies z. B. durch die Beauftragung von Fremdfirmen geschehen würde (positive **Dezentralisationseffekte**). Auf der anderen Seite können aufwändige Aufgabenfelder auf Dachebene gebündelt werden und durch das Erreichen bestimmter kritischer Größen Kosteneinsparungen realisiert werden (positive **Zentralisationseffekte**).

3. Welche Aufgabenfelder eignen sich für arbeitsteilige dachgenossenschaftliche Lösungen im Wohnungssektor?

Zur Identifizierung geeigneter Aufgabenteilungen für dachgenossenschaftliche Organisationsstrukturen sind die im vorangegangenen Abschnitt dargestellten gegenläufige Effekte näher zu betrachten:

- Zum Einen bietet es sich an, alle die Aufgaben auf der Sekundärebene einer Dachgenossenschaft zu bündeln, die von den einzelnen Wohnprojekten nicht oder nur mit geringer Effizienz durchgeführt werden können. Die durch die Bündelung von Aufgaben auf der Ebene des Dachs entstehenden "Zentralisationseffekte" sind vor allem Kosteneinsparungen durch Größeneffekte und die Nutzung von Informationsvorsprüngen und spezifischem - wohnungsbaulichem, rechtlichem oder ökonomischem - Fachwissen (z. B. im Hinblick auf die Anfangsfinanzierung oder die laufende Wirtschaftsverwaltung von Wohnprojekten).
- Zum Anderen können Effizienzvorteile gerade auch durch die Delegation von Aufgaben auf die Primärebene der Bewohnergruppen oder Nachbarschaften erzielt werden (Dezentralisationseffekte). Durch die Stärkung der Zuständigkeit und Verantwortlichkeit der Bewohner für "ihr" Haus können zahlreiche Aufgaben des täglichen Zusammenlebens voraussichtlich günstiger und mit größerer Qualität durch die Mitglieder selbst erfüllt werden, als wenn hierfür beispielsweise Fremdfirmen engagiert werden müssen (z. B. für die Reinigung und Pflege von Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen).

Im Folgenden wird aufgezeigt, welche Aufgabenfelder sich sowohl während der Gründungsphase als auch während des "laufenden Betriebs" (Nutzungsphase) von Wohnprojekten für eine Zentralisierung auf der Sekundärebene oder eine Dezentralisierung auf der Primärebene besonders eignen.

3.1. (Einmal-)Aufgaben im Rahmen der Gründung von Wohnprojekten

Im Zuge der Gründung eines Wohnprojekts sind zahlreiche Aufgaben zu erfüllen, die – zumindest aus Sicht des Wohnprojekts – einmalig anfallen und für die im Allgemeinen auch keine Vorkenntnisse bei den Projektinitiatoren vorhanden sind. Hier kann eine Dachgenossenschaft als Träger- und Unterstützungsstruktur Hilfeleistungen bieten und die durch die Betreuung mehrerer Wohnprojekte entstehenden Erfahrungen und Kenntnisse zur Verfügung stellen. Diese aus Sicht einer Dachgenossenschaft wiederkehrenden Aufgaben umfassen vor allem die Vorbereitung, Planung und Durchführung von Neubau-, Übernahme- und Sanierungsmaßnahmen inklusive der Erarbeitung und Realisierung von Finanzierungskonzepten.

3.1.1. Vorbereitung und Planung von Neubau-, Übernahme- und Sanierungsmaßnahmen

Sofern die Entstehung eines Wohnprojekts im Einzelfall "von unten nach oben" erfolgt, steht am Anfang i. d. R. eine Gruppe von Initiatoren, die gemeinsam bestimmte Wohnziele realisieren möchte. Häufig fehlt allerdings noch das Objekt, in dem diese Wünsche und Vorstellungen realisiert werden können. Außerdem sind Finanzierungskonzepte zu erarbeiten und die Möglichkeiten öffentlicher Förderungen herauszufinden. Diese vorbereitenden und planerischen Maßnahmen – wie z. B. auch die Beauftragung eines Architekten – können ganz oder teilweise von der Dachgenossenschaft übernommen werden. Alternativ kann das Wohnprojekt einzelne vorbereitende Maßnahmen und Planungen auch in eigener Regie durchführen und dabei lediglich beratende Unterstützung durch die Dachgenossenschaft erhalten.

Wenn die Bewohnergemeinschaft bzw. das Wohnobjekt bereits existiert und gegebenenfalls an der Übernahme des Objekts "von oben nach unten" interessiert ist (z. B. im Rahmen der Privatisierung von kommunalem Wohneigentum), können Dachgenossenschaften ebenfalls eine entsprechende Trägerstruktur bieten und / oder beratende Unterstützungsangebote leisten.

Im Einzelnen kann die Aufgabenverteilung im Bereich der Vorbereitung / Planung zwischen der Dachgenossenschaft und dem Wohnprojekt folgendermaßen gestaltet werden:

Suche eines geeigneten Baugrundstücks bzw. einer Gebrauchtimmoblie

Eine Dachgenossenschaft kann die (unversorgten) Wohnprojekte bereits bei der Suche nach geeigneten Baugrundstücken bzw. Wohnobjekten unterstützen. Möglicherweise verfügt die Genossenschaft auch selbst bereits über Grundstücke oder Gebäude, die sie den Wohnprojekten zur Nutzung anbieten kann. Die Entscheidung über die Auswahl des geeigneten Objekts liegt allerdings beim Wohnprojekt selbst.

Die Bewohnergruppe kann auch bereits mit einem Wohnobjekt versorgt sein, für das lediglich eine andere Eigentumsform geschaffen werden soll. So ist beispielsweise denkbar, dass die Mietergemeinschaft eines Hauses in privatem oder kommunalem Eigentum im Zuge einer Veräußerung bzw. Privatisierung nach Möglichkeiten sucht, das Objekt zu erwerben und dieses weiter zu nutzen. Hierfür bietet sich (neben der besonderen Form des Wohnungseigentums) die Möglichkeit an, das Objekt in gemeinschaftliches Eigentum zu überführen oder aber, dieses in das Eigentum einer noch zu gründenden eG oder einer bereits bestehenden eG einzubringen. Die Dachgenossenschaft kann bei der Wahl der optimalen Eigentumsform beratend zur Seite stehen oder gar selbst Eigentum an dem Wohnobjekt erwerben.

Beauftragung eines Architekten und eines Baubetreuers mit der Planung bzw. Betreuung des Bauvorhabens

Bei der Beauftragung von Architekten und Baubetreuern sind grundsätzlich verschiedene Wege gangbar:

- a) Die Dachgenossenschaft, welche das Eigentum an den entstehenden Wohnobjekten übernimmt bzw. bereits Eigentümerin einer Bestandsimmobilie ist, beauftragt den Architekten

und den Baubetreuer mit der Planung und Durchführung der Bau- oder Modernisierungsaufgabe in Absprache mit dem Wohnprojekt.

- b) Die Wohnprojekte übernehmen zunächst die Auswahl und Beauftragung eines Architekten und eines Baubetreibers und treiben alle vorbereitenden und planerischen Aktivitäten auf eigene Rechnung soweit voran, bis auch die Finanzierung der Baumaßnahme gesichert ist. Ab diesem Zeitpunkt übernimmt die – später auch das Eigentum haltende – Dachgenossenschaft die Verträge mit dem Architekten und dem Baubetreiber und führt die eigentliche Bau- oder Modernisierungsmaßnahme durch.
- c) Die Wohnprojekte selbst beauftragen den Architekten und den Baubetreiber während sämtlicher Bauphasen auf eigene Rechnung. Diese Variante wird vor allem dann auftreten, wenn die Wohnprojekte auch rechtliche Eigentümer der Immobilien sind oder beabsichtigen, dies zu werden. In diesem Fall könnte die Dachgenossenschaft z. B. eine beratende Funktion bei der Auswahl des Architekten und des Baubetreibers wahrnehmen. Auch könnten hierbei Größenvorteile zu einer günstigeren Kostenlast auf Seiten der Wohnprojekte führen.

Erarbeitung eines Finanzierungskonzepts

Vor allem im Bereich der Finanzierung fehlt den Initiatoren der Wohnprojekte oftmals das spezifische Wissen für eine Einschätzung der notwendigen und leistbaren Eigenkapitalbeiträge und die Beurteilung verschiedener Möglichkeiten der Fremdkapitalbeschaffung. Ferner fehlt es den Initiatoren häufig auch an Sicherheiten und Bonität, die eine (günstige) Beschaffung von Fremdkapital überhaupt erst ermöglichen. Hier kann die Genossenschaft die Wohnprojekte zum einen mit entsprechenden Beratungskompetenzen unterstützen und gegebenenfalls Gespräche mit Banken und anderen Kapitalgebern begleiten; zum anderen kann die Dachgenossenschaft z. B. auch als eine Art "Zwischenfinanzierer" dienen und als Darlehensnehmer für die Wohnprojekte auftreten.

Identifizierung von Fördermöglichkeiten

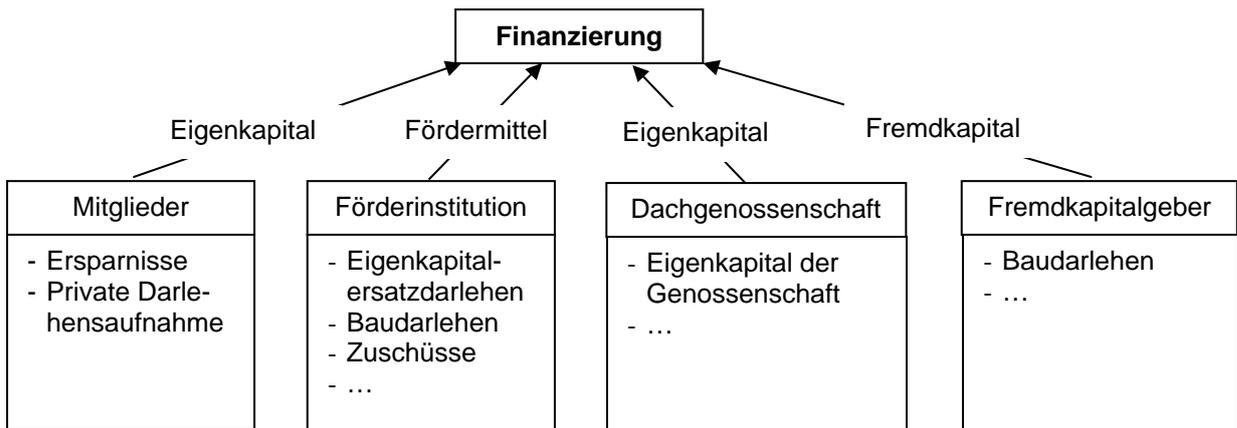
In enger Verbindung mit dem Aufgabenfeld "Erarbeitung eines Finanzierungskonzepts" steht auch das Identifizieren von Fördermöglichkeiten und die Überprüfung bzw. Schaffung der für die verschiedenen Förderwege notwendigen Voraussetzungen. Auch hier benötigen die Wohnprojekte fachspezifische Unterstützung.

Ggf. ist die Förderung sogar erst möglich, wenn diese von einer Genossenschaft beantragt und in Anspruch genommen wird, wie z. B. die Förderangebote für "Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum" des Hamburger Wohnungsbauprogramms (siehe hierzu auch das Merkblatt 4 "Förderungsgrundsätze für Baugemeinschaften im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum im Hamburger Wohnungsbauprogramm"¹, Stand: März 2006, S. 22 ff.).

¹ http://www.wk-hamburg.de/content/fileadmin/pdf/wohneigentum/download/MB4_03-2006_Gesamt_060512.pdf, abgerufen am 22.09.2006.

3.1.2. Beantragung von Fördermitteln, Eigenkapitalbereitstellung und Fremdkapitalaufnahme

Nicht nur bei der Erarbeitung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sind die Wohnprojekte im Allgemeinen auf die Unterstützung durch die Dachgenossenschaft angewiesen; auch die tatsächliche Bereitstellung des Eigenkapitals, die Aufnahme des Fremdkapitals und die Beantragung von Fördermitteln kann durch diese vereinfacht oder sogar erst möglich werden.



Vielfach wird es so sein, dass die Mitglieder des Wohnprojekts einen gewissen **Eigenkapitalanteil** (i. d. R. über die Zeichnung von Geschäftsanteilen oder über Mitgliederdarlehen) für die Errichtung ihres Wohnobjekts aufbringen müssen. Da die BewohnerInnen das Eigenkapital häufig nicht aus vorhandenen Ersparnissen bereitstellen können, müssen diese im Allgemeinen private Darlehen aufnehmen. Hier kann die Dachgenossenschaft als Vermittler helfen.

Ein weiterer Finanzierungsanteil wird i. d. R. über Fördermittel beschafft; auch hier dient die Dachgenossenschaft als Berater und / oder sogar Antragsteller.

Für den noch fehlenden Betrag muss gegebenenfalls weiteres Eigenkapital der Dachgenossenschaft investiert oder Fremdkapital aufgenommen werden.

Im Hinblick auf die **Fremdkapitalaufnahme** und die Beantragung von **Fördermitteln** kommen jeweils drei verschiedene Wege der Aufgabenteilung zwischen Wohnprojekt und Dachgenossenschaft in Betracht:

- Die Dachgenossenschaft nimmt in ihrem Namen und auf eigene Rechnung das Fremdkapital auf bzw. beantragt öffentliche Fördermittel. Die daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen refinanziert sie aus den Nutzungsentgelten, welche für die Überlassung des Objekts an das Wohnprojekt oder an deren einzelne BewohnerInnen eingenommen werden. Diese Variante ist vor allem dann zu empfehlen, wenn die Dachgenossenschaft das Eigentum an den Immobilien hält und die Wohnprojekte nur mit einer begrenzten Autonomie und Selbstständigkeit ausgestattet sein wollen.

- b) Die Dachgenossenschaft nimmt in ihrem Namen das Fremdkapital auf und beantragt Fördermittel (insoweit wie lit. a), die daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen gibt sie aber im Rahmen von vertraglichen Regelungen an das Wohnprojekt weiter. In diesem Fall tritt die Dachgenossenschaft als eine Art „Zwischenfinanzierer“ auf. Diese Konstruktion ist immer dann zu empfehlen, wenn die Wohnprojekte zwar grundsätzlich mit vergleichsweise großer Autonomie und Selbständigkeit versehen sind, die Bonität ohne die Zwischenschaltung der Dachgenossenschaft aber nicht ausreicht, um (günstiges) Fremdkapital beschaffen oder die Voraussetzungen für den Erhalt von Fördermitteln erfüllen zu können.
- c) Das Wohnprojekt selbst wird Kapitalnehmer und Empfänger von Fördermitteln und hat auch für die Bedienung der daraus resultierenden Kapitaldienste zu sorgen. Diese Variante kommt vor allem dann zum Tragen, wenn das Wohnprojekt auch rechtlicher Eigentümer der Immobilien werden oder bleiben soll. Dies wird allerdings nur dann auch tatsächlich realisierbar sein, wenn das Wohnprojekt über vergleichsweise hohe Eigenkapitalbeiträge und eine ausreichende Bonität verfügt sowie ggf. die Fördervoraussetzungen selbständig erfüllen kann.

3.1.3. Durchführung von Neubau-, Übernahme- und / oder Sanierungsmaßnahmen

Nach Abschluss der Planungsphase sind im Rahmen der Durchführung der Neubau-, Übernahme- und / oder Sanierungsmaßnahmen vor allem die folgenden Tätigkeitsfelder zu bewältigen:

Kauf / Übernahme eines Grundstücks bzw. einer Gebrauchtimmoblie

Sofern ein zu nutzendes Grundstück bzw. ein Gebäude nicht bereits im Besitz der Dachgenossenschaft ist, kann diese die Immobilien für die Wohnprojekte erwerben bzw. anderweitig übernehmen (z. B. über Erbaurechts- oder Treuhandverträge). In diesem Fall – der in der Praxis überwiegend anzutreffen ist – übernimmt die Dachgenossenschaft für die Wohnprojekte die Funktion des Eigentümers. Es ist aber ebenso möglich, dass die Wohnprojekte selbst Eigentümer der Grundstücke und Gebäude werden und die Dachgenossenschaft im Rahmen des Eigentumserwerbs bzw. der Übernahme lediglich beratende Funktionen übernimmt.

Technische und wirtschaftliche Abwicklung der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen

In Abhängigkeit von den (späteren) Eigentumsverhältnissen können auch die technische und wirtschaftliche Abwicklung und Überwachung der Baumaßnahme entweder von der Dachgenossenschaft oder von den Wohnprojekten selbst durchgeführt werden. Sofern die Wohnprojekte diese Aufgaben übernehmen, kann die Dachgenossenschaft diesen Unterstützungs- und Beratungsleistungen bieten.

Nachdem die Wohnobjekte erstellt bzw. hergerichtet worden sind, stehen sie den Wohnprojekten bzw. ihren Mitgliedern zur Verfügung bzw. werden ihnen von der Dachgenossenschaft zur Nutzung überlassen. Während dieser **Nutzungsphase** sind zahlreiche wiederkehrende Aufgaben rund um das Gebäude und das darin zu gestaltende Zusammenleben zu erfüllen. Die Aufgaben mit unmittelbarem Bezug zum jeweiligen Gebäude und seiner Verwaltung lassen sich in die Bereiche Tech-

nik/Gebäude, Wirtschaftsverwaltung und Infrastruktur einteilen. Darüber hinaus sind wohnbegleitende Zusatzangebote denkbar, wie z. B. soziale, hauswirtschaftliche oder finanzielle Dienstleistungen.

3.2. Regelmäßig anfallende Aufgaben im Rahmen des Gebäudemanagements

3.2.1. Aufgaben im Bereich Technik/Gebäude

Im Bereich des technischen Gebäudemanagements sind alle diejenigen Aufgaben angesiedelt, die das Betreiben und Instandhalten der Gebäude und gebäudetechnischen Anlagen sowie das Ver- und Entsorgen mit Energie, Wasser und dergleichen betreffen. Im Einzelnen sind dies die Aufgabenbereiche:

- Betrieb der gebäudetechnischen Anlagen, wie z. B. der Heizungsanlage
- Instandhaltung (Inspektion, Wartung und Instandsetzung) des Gebäudes und der gebäudetechnischen Anlagen
- Kleinere Umbauten im Rahmen von Installationen oder Umrüstungen an der technischen Gebäudeausrüstung
- Versorgung des Gebäudes bzw. seiner Bewohner mit Gas, Strom, Wasser u.s.w.
- Entsorgung von Abfällen, Abwasser u.s.w.
- etc.

Die Aufgabenfelder dieses Bereichs des Gebäudemanagements setzen i. d. R. technisches Spezialwissen voraus, welches bei den Wohnprojekten bzw. ihren BewohnerInnen selbst häufig nicht oder nur begrenzt vorhanden ist. Hier lohnt es sich, Aufgaben wie z. B. die Inspektion und Wartung der technischen Anlagen auf der Ebene einer Dachorganisation zu bündeln. Selbst wenn die Dachgenossenschaft derartige Tätigkeiten ebenfalls nicht durch eigene Techniker durchführen lässt, können im Rahmen der Vergabe solcher Aufträge an Fremdfirmen durch die Bündelung mehrerer Wohnobjekte jedoch Kosteneinsparungen erzielt werden. Es empfiehlt sich daher grundsätzlich eine Zentralisierung derartiger Aufgabenbereiche auf der Dachebene. Nur in besonderen Fällen, wenn z. B. das Wohnprojekt selbst aufgrund seiner spezifischen Bewohnerstruktur in der Lage ist, z. B. auch im Bereich des technischen Gebäudemanagements einen hohen Anteil an Eigenleistung zu erbringen, kann eine Dezentralisierung der oben aufgeführten Tätigkeiten auf die Ebene des Projekts zu Effizienzvorteilen führen.

3.2.2. Aufgaben im kaufmännischen Bereich

Das kaufmännische Gebäudemanagement ist vor allem für die wirtschaftliche Verwaltung der Gebäude und ihrer Bewohnerschaft zuständig. Hierzu gehören vor allem die Aufgaben:

- Verwaltung und Management von Verträgen (Miet- bzw. Nutzungsverträge; Verträge mit Versicherungen, Wartungsfirmen, Energieversorgern)
- Objektbuchhaltung, Erstellung von Jahresabschlüssen

- Kosten- und Liquiditätsmanagement (Planung, Abrechnung, Kontrolle, Berichtswesen)
- Beschaffung von Materialien und Dienstleistungen
- etc.

Ähnlich wie im Bereich Technik ist auch im Bereich der Wirtschaftsverwaltung in vielen Fällen Spezialwissen erforderlich, welches auf der Ebene der einzelnen Wohnprojekte nur selten verfügbar ist. Ferner können durch die Bündelung von z. B. Einkaufsaktivitäten wiederum Größenvorteile erzielt werden, die grundsätzlich eine Verlagerung dieser Tätigkeiten auf die Ebene des Dachs empfehlen. Nur wenn die Wohnprojekte in Ausnahmefällen über hinreichendes kaufmännisches Know How verfügen, können diese Aktivitäten auch ohne Effizienzverluste auf der Ebene der Projekte angesiedelt werden.

3.2.3. Aufgaben im Bereich Infrastruktur

Das infrastrukturelle Gebäudemanagement setzt sich überwiegend aus denjenigen Aufgabenfeldern zusammen, die sich unmittelbar im Zusammenleben bzw. im Umfeld des Wohnprojekts und seiner BewohnerInnen ergeben. Hierzu zählen insbesondere:

- Reinigung und Pflege von gemeinschaftlich genutzten Flächen und Außenanlagen
- Winterdienste
- Hausmeisterdienste wie z. B. Kleinreparaturen, Kontrolltätigkeiten, Störungsbeseitigungen
- Erstellung von Nutzungskonzepten für Gemeinschaftsräume und -flächen
- Wohnungsbelegung und Gestaltung von Nutzungsverträgen

Gerade diese Aufgabenfelder eignen sich besonders für eine Verlagerung bzw. einen Verbleib auf der Primärebene des Wohnprojekts. Hier sind Effizienzvorteile vor allem dadurch zu erwarten und zu heben, dass die BewohnerInnen als unmittelbar Beteiligte und Betroffene durch eine Aufgaben-delegation "von oben nach unten" in ihrer Autonomie und Zuständigkeit gestärkt werden. Diese Effekte wirken sowohl unmittelbar auf die Kosten als auch auf die Qualität der Aufgabenerfüllung: so ist es i. d. R. nicht nur günstiger, die Reinigung und Pflege der Außenanlagen (gegen einen Nachlass der Nutzungsentgelte) auf die Wohnprojekte zu übertragen, als dafür eine Fremdfirma zu beauftragen. Zusätzlich ist zu erwarten, dass die BewohnerInnen selbst die Reinigung und Pflege mit einer besseren Qualität durchführen, da diese ja unmittelbar "ihr" Haus bzw. ihr eigenes Wohnumfeld betreffen und aufwerten.

3.3. Wohnbegleitende Zusatzleistungen

Neben den Aufgaben im Bereich der Gründung sowie des laufenden Gebäudemanagements gibt es zahlreiche so genannte wohnbegleitende Dienstleistungen, die von einzelnen Wohnprojekten wohl eher nicht realisiert werden können, aber durch eine Kooperation unter dem Dach einer größeren Genossenschaft anbietbar sind. Erscheinungsformen solcher wohnbegleitender Dienstleistungen sind zum Beispiel:

- Betreuende und pflegerische Dienstleistungen (Betreuung und Pflege von Bewohnergruppen mit besonderen Anforderungen, wie z. B. Kinder, Senioren, Behinderte)

- Hauswirtschaftliche Dienstleistungen (Übernahme von Tätigkeiten für die BewohnerInnen, wie z. B. Einkaufsdienste, Wohnungsreinigung, Kochen)
- Informations- und Kommunikationsdienste (z. B. Internetdienste, Internet-Telefonie)
- „Finanzdienstleistungen“ (z. B. im Rahmen der Altersvorsorge)

Mehreren (kleinen) Wohnprojekten kann es durch Kooperation beispielsweise gelingen, einen Kindergarten zu schaffen, eine pflegerische und hauswirtschaftliche Betreuung für ältere Mitbewohner sicher zu stellen oder ein Vorsorgekonzept zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter für ihre BewohnerInnen zu installieren.

3.4. Überblick

Die folgende Tabelle fasst die vorangegangenen Überlegungen noch einmal auf einen Blick zusammen:

Aufgabe	Dachgenossenschaft	Wohnprojekt
Suche eines geeigneten Baugrundstücks bzw. einer Gebrauchtimmobilie	Bereitstellung von Grundstücken und/oder Gebäuden	Entscheidung über die Auswahl eines geeigneten Objekts
	Unterstützung bei der Suche nach Grundstücken und/oder Gebäuden	Entscheidung über die Auswahl eines geeigneten Objekts
		Einbringung einer bereits bewohnten Immobilie
Beauftragung eines Architekten und eines Baubetreuers mit der Planung bzw. Betreuung des Bauvorhabens	Auswahl und Beauftragung des Architekten und des Baubetreuers	Mitsprache bzw. Anhörung
	Übernahme der Verträge mit dem Architekten und dem Baubetreuer mit Beginn der Ausführungsphase	Auswahl und Beauftragung des Architekten und des Baubetreuers in der Planungsphase
	Unterstützung bei der Auswahl des Architekten und des Baubetreuers	Auswahl und Beauftragung des Architekten und des Baubetreuers
Erarbeitung eines Finanzierungskonzepts und Identifizierung von Fördermöglichkeiten	Unterstützung durch Beratung	Entscheidung über die Finanzierung und die Förderwege
	Funktion eines "Zwischenfinanzierers"	Mitsprache bzw. Anhörung
Beantragung von Fördermitteln und Fremdkapitalaufnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme von Fremdkapital • Beantragung von Fördermitteln 	Indirekte Refinanzierung der Kapitaldienste durch die Nutzungsentgelte der BewohnerInnen
	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme von Fremdkapital • Beantragung von Fördermitteln 	Direkte Weitergabe der Zahlungsverpflichtungen aus den Kapitaldiensten an die Wohnprojekte im Rahmen von Generalnutzungsverträgen
	Unterstützung durch Beratung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme von Fremdkapital • Beantragung von Fördermitteln
Kauf/Übernahme eines Grundstücks bzw. einer Gebrauchtimmobilie	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung eines vorhandenen Grundstücks bzw. einer Bestandsimmobilie • Erwerb bzw. Übernahme eines Grundstücks bzw. einer Bestandsimmobilie 	Entscheidung über die Auswahl eines geeigneten Objekts
	Unterstützung durch Beratung	Erwerb bzw. Übernahme eines Grundstücks bzw. einer Bestandsimmobilie

Technische und wirtschaftliche Abwicklung der Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahme	Durchführung der Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahme	Mitsprache bzw. Anhörung
	Unterstützung durch Beratung	Durchführung der Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahme
Technisches Gebäudemanagement	Zentralisierung der überwiegenden Aufgaben, da hier durch Bündelung mehrerer Wohnprojekte Kostenvorteile erzielt werden können, wie z. B. die Beauftragung von Wartungsarbeiten, der Bezug von Energie u. s. w.	<ul style="list-style-type: none"> • Mitsprache bzw. Anhörung • Ggf. Verlagerung auf die Primärebene, wenn hier entsprechende Kenntnisse vorhanden sind.
Kaufmännisches Gebäudemanagement	Zentralisierung der überwiegenden Aufgaben, da hier durch Bündelung mehrerer Wohnprojekte Kostenvorteile erzielt werden können, wie z. B. Objektbuchhaltung, Einkauf u. s. w.	<ul style="list-style-type: none"> • Mitsprache bzw. Anhörung • Ggf. Verlagerung auf die Primärebene, wenn hier entsprechende Kenntnisse vorhanden sind.
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	Mitsprache bzw. Anhörungs- und Vetorechte (z. B. bei der Wohnungsbelegung)	<ul style="list-style-type: none"> • Dezentralisierung der überwiegenden Aufgaben, da hier durch Verlagerung auf die Ebene der Betroffenen Effizienzvorteile erzielt werden können, wie z. B. Hausmeisterdienste. • In einigen Teilbereichen ggf. nur Mitsprache- bzw. Vorschlagsrechte, wie z. B. bei der Wohnungsbelegung.
Wohnbegleitende Zusatzleistungen	Bündelung auf der Sekundärebene, um erforderliche Größenverhältnisse zu erreichen.	

4. Welche Durchführungswege sind geeignet?

4.1. Realisationswege im Spannungsfeld zwischen Autonomie und Effizienz

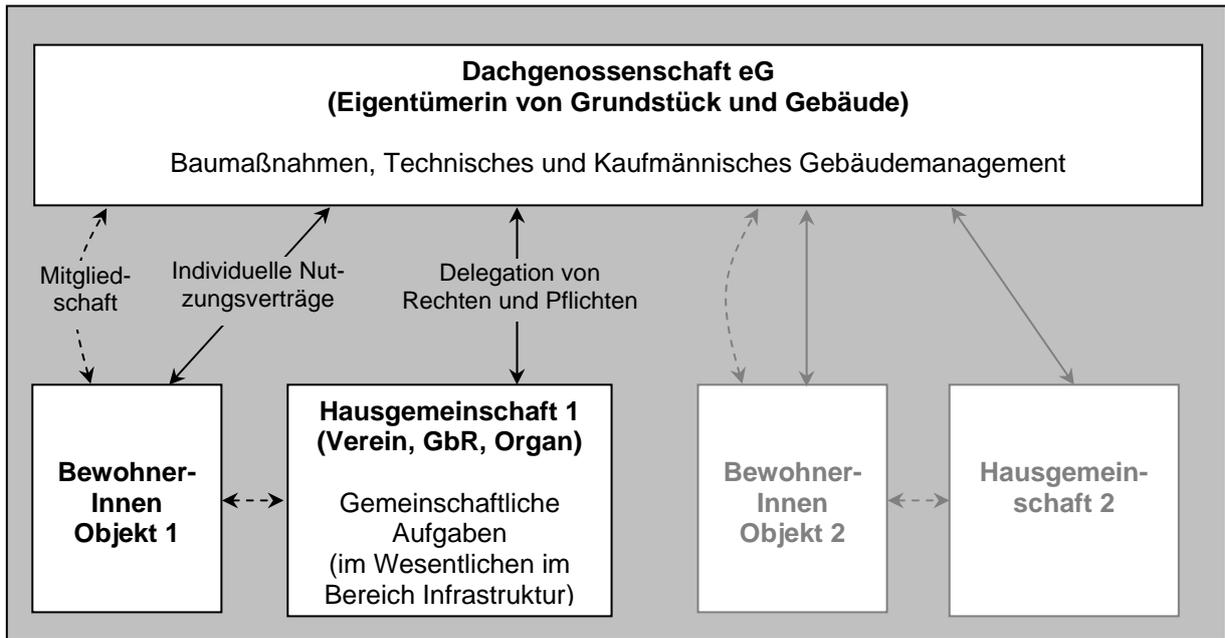
Die Beziehung und Aufgabenteilung zwischen einer Dachgenossenschaft und den einzelnen Wohnprojekten lässt sich sehr vielfältig gestalten. Von diesem Gestaltungsspielraum wird in der Praxis der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft sowohl innerhalb Deutschlands als auch im europäischen Ausland bislang sehr unterschiedlich Gebrauch gemacht.

Im Wesentlichen lassen sich drei Grundkonstruktionen unterscheiden, die im Folgenden näher erläutert und im Hinblick auf ihre Vor- und Nachteile hin untersucht werden. Die ersten beiden Konstrukte (zwei- und dreistufige Strukturen) haben gemeinsam, dass jeweils die Dachgenossenschaft die rechtliche Eigentümerin der Grundstücke und Gebäude ist bzw. bleibt. Sie unterscheiden sich lediglich darin, wie die Aufgabenverteilung und Autonomie der Wohnprojekte und damit die rechtlichen und vertraglichen Regelungen zwischen der Dachgenossenschaft, dem Wohnprojekt und den einzelnen BewohnerInnen ausgestaltet sind. Bei der dritten Konstruktion sind bzw. bleiben die Wohnprojekte selbst die rechtlichen Eigentümer der Wohnobjekte und die Dachgenossenschaft dient in Form einer Dienstleistungsgenossenschaft als Kooperationsplattform mit rein unterstützender Funktion.

4.1.1. Zweistufige Strukturen – die Bildung von Hausgemeinschaften

4.1.1.1 Grundidee

Die zweistufigen dachgenossenschaftlichen Strukturen lehnen sich eng an das Beziehungsgefüge zwischen einer traditionellen Wohnungsgenossenschaft und ihren Mitgliedern an. Die Dachgenossenschaft erwirbt bzw. errichtet in diesem Fall Gebäude für ihre Mitglieder und schließt mit diesen individuelle Nutzungsverträge über die von ihnen bewohnten Wohneinheiten. Eine dachgenossenschaftliche Struktur kommt dadurch zustande, dass neben diese Individualbeziehungen die Bewohnergemeinschaften der einzelnen Wohnobjekte, die sogenannten Hausgemeinschaften, als zusätzliche organisatorische Einheiten treten. Diesen werden je nach Ausgestaltung in unterschiedlichem Umfang Informations-, Mitbestimmungs- und Entscheidungsrechte und -pflichten in denjenigen Angelegenheiten übertragen, die "ihr" Haus bzw. Wohnprojekt unmittelbar betreffen. Die umfangreichste Autonomie erhalten die Hausgemeinschaften im Allgemeinen im Bereich des infrastrukturellen Gebäudemanagements, z. B. bei der Gestaltung der Reinigung und Pflege der Außenanlagen, der Nutzung und Verwaltung von Gemeinschaftsräumen und -flächen oder in hausmeisterlichen Tätigkeiten. In anderen Punkten, wie z. B. der Wohnungsbelegung, in Finanzierungsfragen oder bei Entscheidungen über Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahmen haben sie oftmals nur Mitsprache- und/oder Vorschlagsrechte.



4.1.1.2 Anwendungsfelder

Im Rahmen zweistufiger Strukturen ist zwischen funktionaler und rechtlicher Zweistufigkeit zu unterscheiden, je nachdem, ob die Hausgemeinschaft eine rechtliche Verselbständigung erfährt oder nicht. Allgemein kennzeichnend für zweistufige Strukturen ist, dass den Hausgemeinschaften in begrenztem Umfang Rechte und Pflichten übertragen werden. Sie eignen sich daher vor allem für Bewohnergruppen, die nur in ganz bestimmten Aufgabenfeldern vor allem des infrastrukturellen Gebäudemanagements, wie z. B. der Bewirtschaftung der gemeinschaftlich genutzten Flächen, selbstbestimmt tätig sein und alle anderen Verpflichtungen an eine übergeordnete Instanz abgeben wollen.

4.1.1.3 Gründung und rechtliche Stellung der Hausgemeinschaften

Die rechtliche Ausgestaltung der Hausgemeinschaften kann sehr unterschiedlich sein. In der derzeitigen Praxis finden sich vor allem rechtlich selbständige Organisationsformen wie Vereine und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR), also Varianten rechtlicher Zweistufigkeit. In anderen Fällen sind die Hausgemeinschaften als (unselbständige) Sonderorgane der Dachgenossenschaft verfasst und haben somit rein innerorganisatorischen Charakter (sog. funktionale Zweistufigkeit).

Mit diesen rechtlichen Konstruktionen gehen naturgemäß jeweils verschiedene Vor- und Nachteile, insbesondere steuerrechtlicher Art, einher, die hier nur kurz dargestellt und im Rahmen der Gestaltungsempfehlungen noch gesondert aufgegriffen werden.

Die Gründung bzw. Einrichtung bringt – je nach Ausgestaltungsform – mehr oder weniger (Kosten-)Aufwand mit sich. Dabei ist nicht nur der jeweilige Gründungsaufwand, sondern auch die mit der Gründung eines bestimmten Vereinigungstyps zusammenhängenden Folgefragen (wie zum Beispiel die Haftung, der Zweck der jeweiligen Gesellschaftsrechtsform, die Auflösung, die innere Organisation der jeweiligen Rechtsform) zu bedenken.

- Die Gründung einer Hausgemeinschaft in Form eines **eingetragenen Vereins** erfordert z. B. zusätzlich die Eintragung in das Vereinsregister. Der Verein im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist ein auf Dauer angelegter Zusammenschluss von Personen zur Verwirklichung eines gemeinsamen Zwecks mit körperschaftlicher Verfassung. Die körperschaftliche Verfassung äußert sich in der Vertretung des Vereins durch einen zu bildenden Vorstand und in der Unabhängigkeit vom Wechsel der Mitglieder. Für die Beschlussfassung gilt in der Regel das Mehrheitsprinzip. Vereine dürfen schon auf Grund des Gesetzes nur ideelle Zwecke befolgen und wirtschaftlich – mit Ausnahme des Nebenzweckprivilegs – nicht tätig sein. Daher haften die Vereinsmitglieder auch grundsätzlich nicht für die Verbindlichkeiten des Vereins. Der Vorteil der Rechtsform „e.V.“ ist, dass durch dessen Gründung eine juristische Person geschaffen wird, die unabhängig von ihren Mitgliedern besteht. Ein Wechsel der Mitglieder ist somit möglich. Auch besteht für die Mitglieder grundsätzlich keine Gefahr, dass sie für Verbindlichkeiten des Vereins mit ihrem privaten Vermögen haften. Ähnliches gilt für einen Verein, der noch nicht als solcher ins Vereinsregister (der so genannte nichtrechtsfähige Verein, nrV) eingetragen wurde. Allerdings kann hier eine Abgrenzung zur GbR (mitsamt ihren haftungsrechtlichen Folgefragen) unter Umständen zu Problemen führen.
- Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann hingegen formlos gegründet werden. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Verbindung von Personen zur Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks. Im Gegensatz zum Verein handelt es sich bei der GbR um ein persönliches Vertragsverhältnis unter bestimmten Personen. Daher werden solche Personengesellschaften auch grundsätzlich mit einer Änderung im Mitgliederbestand aufgelöst. Die Beschlussfassung erfolgt in Gesellschaften grundsätzlich einstimmig, insoweit gilt das Einstimmigkeitsprinzip. Im Gegensatz zum Verein kann die GbR auch wirtschaftlich tätig sein. Indes ist fraglich, ob es für die rechtliche Verselbständigung der Hausgemeinschaft notwendig ist, dieser das Recht zur Aufnahme wirtschaftlicher Tätigkeit zuzugestehen. Denn die gemeinschaftliche Aufnahme wirtschaftlicher Tätigkeit führt auch zu einer gemeinschaftlichen Haftung aller Mitglieder einer GbR. Insbesondere kann auch eine Haftung neu eintretender Mitglieder für frühere Verbindlichkeiten nicht ausgeschlossen werden.
- Den Status Sonderorgan der Genossenschaft kann die Hausgemeinschaft per Satzung erhalten. Sie ist damit rechtlich nicht eigenständig, sondern Teil der organisatorischen Struktur der Genossenschaft. Daher tritt die Hausgemeinschaft auch nicht allein auf Grund ihrer Stellung als Sonderorgan im Rechtsgeschäftsverkehr nach Außen mit Dritten in Kontakt. Mangels Rechtsfähigkeit kann sie folglich keine Rechte und Verbindlichkeiten im eigenen Namen begründen. Bei mehreren Hausgemeinschaften wäre zu überlegen, nicht jeder einzelnen Hausgemeinschaft den Status eines Sonderorgans zu kommen zu lassen, sondern ein einziges Sonderorgan als besonders die bestehenden (oder auch die noch zu gründenden) Hausgemeinschaften berücksichtigendes Organ durch eine Satzungsregelung zu etablieren. Die einzelnen Hausgemeinschaften können jeweils ein Mitglied in ein solches Sonderorgan entsenden. Ein solches Sonderorgan dient dann der genossenschaftsinternen Willensbildung bei solchen Angelegenheiten, die die Interessen der Hausgemeinschaften betreffen. Der Hausgemeinschaft können auch genossenschaftsinterne Aufgabenbereiche übertragen werden, ohne dass diese über eine rechtliche Verselbständigung verfügen muss. Schließlich kann der besondere Status der Hausgemeinschaft als Differenzie-

rungsmerkmal herangezogen werden, um zwischen einer funktional und einer rechtlich ausgestalteten Zweistufigkeit zu unterscheiden.

4.1.1.4 Charakteristika im Detail

Die zweistufigen Strukturen weisen bestimmte Charakteristika auf, die unmittelbar die Vor- und Nachteile dieser Ausgestaltungsvariante bestimmen.

Eigentumsverhältnisse / Finanzierung

In zweistufigen Strukturen ist die Dachgenossenschaft grundsätzlich Eigentümerin der Grundstücke und Gebäude bzw. sie hat eigentumsähnliche Rechte durch Erbaupacht- oder Treuhandverträge. Demzufolge ist es auch die Dachgenossenschaft, die Fördermittel für die Übernahme bzw. den Neubau beantragt, die notwendigen Darlehen aufnimmt und ggf. zusätzliches Eigenkapital zur Finanzierung der Wohnprojekte bereitstellt. Die BewohnerInnen selbst leisten allerdings ebenfalls bestimmte Eigenbeiträge, zumeist durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen. Dabei bestimmt vor allem die Größe der Wohnung die Höhe des zu erbringenden Eigenanteils der BewohnerInnen. Das über diese Eigenbeiträge hinaus von der Genossenschaft investierte Eigenkapital und die Bedienung der Fremdkapitaldienste refinanziert die Dachgenossenschaft durch die Einnahme von Nutzungsentgelten, die von den BewohnerInnen erbracht werden.

Bei neu gegründeten, (noch) kleinen Dachgenossenschaften stellen die Eigenkapitalbeiträge der BewohnerInnen neben den verfügbaren Fördermitteln i.d.R. den überwiegenden Teil der Finanzierung dar; die Dachgenossenschaft selbst verfügt in den ersten Jahren nach der Gründung im Allgemeinen noch nicht über eigenes Eigenkapital, welches zur Finanzierung neuer Wohnprojekte eingesetzt werden kann. Grundsätzlich ist aber denkbar und erstrebenswert, dass die Dachgenossenschaften selbst im Laufe der Jahre aus den bereits realisierten Wohnprojekten Eigenkapital bilden, welches dann als Anschubfinanzierung für weitere Projekte verwendet werden kann. Ebenso können auch große, traditionelle Wohnungsgenossenschaften neu entstehenden Wohnprojekten ein Dach bieten und diese mit vorhandenem Eigenkapital finanziell unterstützen.

Mitgliedschaftsstrukturen

In den zweistufigen Strukturen sind die BewohnerInnen grundsätzlich Mitglieder der Dachgenossenschaft. Zudem gehören sie der "Hausgemeinschaft" an, was z. B. im Fall einer selbständigen rechtlichen Organisation dieser Hausgemeinschaft (beispielsweise als GbR, e.V. oder nRV) zu einer weiteren Mitgliedschaft führen kann. Möglich ist ferner, dass auch die Hausgemeinschaft als juristische Person (z. B. e.V.) oder als rechtsfähige Personengesellschaft (GbR) selbst Mitglied der Dachgenossenschaft ist.

Aufgabenverteilung

In den zweistufigen Konstruktionen ist während der Gründungsphase nahezu ausschließlich die Dachgenossenschaft für die anfallenden Aufgaben, wie z. B. die Errichtung bzw. den Erwerb der Gebäude, die Beantragung von Fördermitteln, die Aufnahme von Fremdkapital u.s.w., zuständig.

Im Bereich der laufenden Betreuung und Verwaltung sind die den Wohnprojekten übertragenen Aufgaben häufig auf (Teil-)Bereiche des infrastrukturellen Gebäudemanagements, wie zum Beispiel die Organisation und Pflege der gemeinschaftlich genutzten Flächen, begrenzt.

Autonomie der Wohnprojekte

Den einzelnen Hausgemeinschaften wird lediglich ein – im Vergleich zu den beiden anderen Konstruktionen (siehe die folgenden Abschnitte 4.1.2 und 4.1.3) – geringer Autonomiegrad eingeräumt. Der überwiegende Teil der Rechte und Pflichten verbleibt in der Hand der Dachgenossenschaft.

Nutzungs- und Vertragsbeziehungen

Bei den zweistufigen Strukturen bestehen direkte Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse zwischen den BewohnerInnen und der Genossenschaft. Die Wohnprojekte bzw. Hausgemeinschaften sind lediglich nebengeordnete organisatorische Einheiten, welche einen begrenzten Teil der Vermieteraufgaben für die Genossenschaft übernehmen, seien sie als Sonderorgan der Dachgenossenschaft oder rechtlich selbständig verfasst.

Miet- und nutzungsrechtliche Probleme sind in solchen dachgenossenschaftlichen Konstruktionen infolge des eher flacheren Strukturaufbaus im Wesentlichen mit denen identisch, die auch in traditionellen Wohnungsgenossenschaften im Rahmen von Nutzungsverträgen zwischen Genossenschaft und Mitglied auftreten können.

Aus der Delegation von Aufgaben von der Dachgenossenschaft auf die Primärebene können aber dadurch Schwierigkeiten entstehen, dass die Wohnprojekte – soweit rechtlich verselbständigt – im Rahmen von vertraglichen Regelungen Vermieteraufgaben übernehmen und den einzelnen BewohnerInnen daraus Ansprüche gegenüber der Hausgemeinschaft erwachsen. Denn in einer derartigen Konstruktion haben die BewohnerInnen hinsichtlich der delegierten Aufgaben eigene Ansprüche gegen die Hausgemeinschaft. Allerdings kann daneben auch weiterhin die Dachgenossenschaft als Eigentümerin und somit als Anspruchsgegnerin in Betracht kommen, wenn die Hausgemeinschaft nur neben den Eigentümer als Schuldner tritt und dieser nicht von den Vermieterpflichten vertraglich befreit wurde. Dann können die BewohnerInnen von der Genossenschaft die Erfüllung auch solcher Bewirtschaftungsaufgaben verlangen, die zwar zunächst auf das Wohnprojekt übertragen wurden, von diesem aber nicht oder nicht vollständig erfüllt werden. Die Übertragung von Vermieterpflichten und damit einhergehend die Befreiung des Eigentümers im gleichen Umfang von seinen Pflichten, bedarf stets einer Zustimmung durch die jeweiligen BewohnerInnen (auch solcher, die erst später mit hinzukommen). Damit die Hausgemeinschaft sich wirksam auch gegenüber den BewohnerInnen zur Vornahme von Vermieterpflichten verpflichten kann, muss sie ein rechtlich verselbständigt Subject darstellen (beispielsweise als e.V., nRV, GbR).

Effizienzvorteile

Wirtschaftliche Effizienzvorteile können durch Kooperationen dann erzielt werden, wenn Aufgaben dadurch auf Institutionen mit größerer Fachkompetenz übertragen bzw. zur Erreichung von Größeneffekten gebündelt werden. Beide Aspekte sprechen für eine Verlagerung umfangreicher Aufgaben auf die Sekundärebene. Vor diesem Hintergrund werden in den zweistufigen Systemen vor allem diejenigen Aufgaben auf der Ebene der Dachgenossenschaft als Sekundärebene gebündelt,

die während der Entstehung bzw. Gründung von Wohnprojekten und im Rahmen des technischen und kaufmännischen Gebäudemanagements anfallen. Diese Effizienzvorteile stellen sich allerdings nicht von selber und vor allem nicht unmittelbar nach Gründung einer Dachgenossenschaft ein. Sie basieren vielmehr auf (Fach-)Wissen und Erfahrungen, die in den Dachgenossenschaften erst gewonnen werden müssen und sich somit erst langfristig einstellen werden.

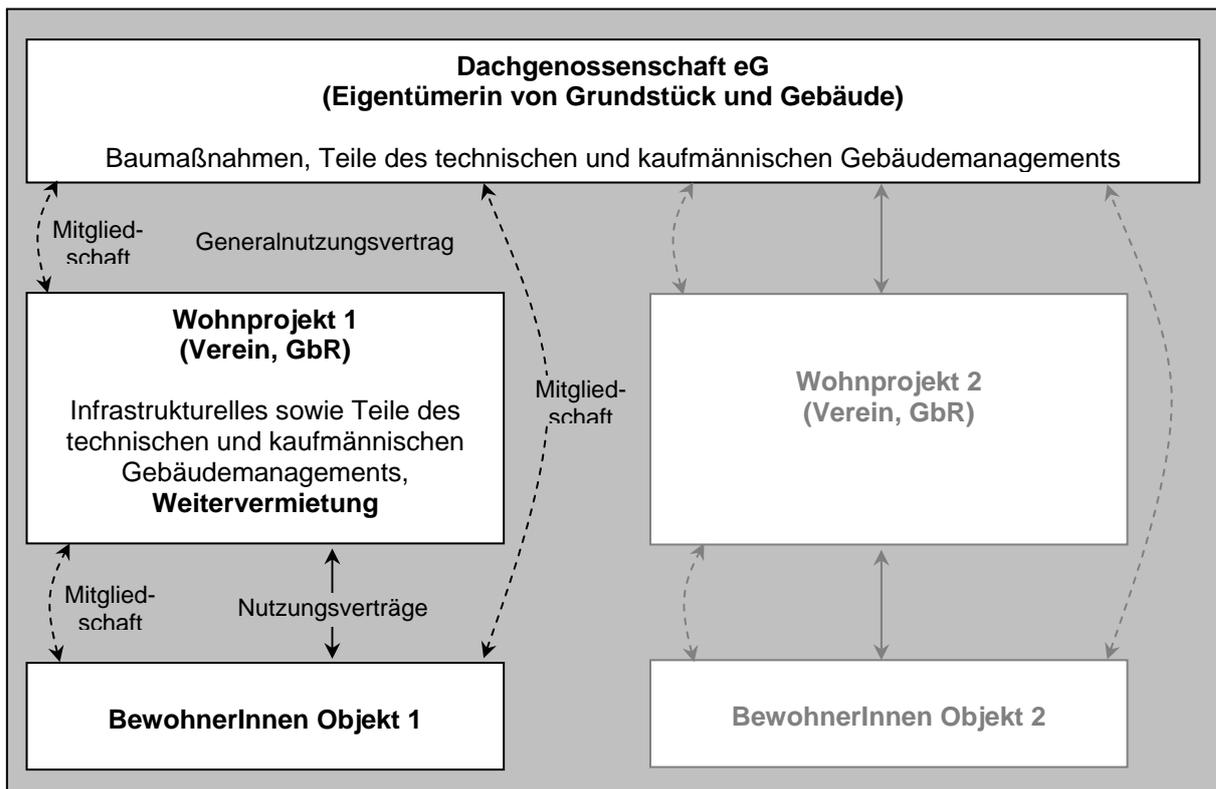
Umgekehrt kann durch die Delegation von einzelnen Verantwortlichkeiten im Bereich Infrastruktur auf die Primärebene eine größere Identifikation der BewohnerInnen mit "ihrem" Wohnobjekt und die Bereitschaft zu hohen Eigenleistungsanteilen erreicht werden, wodurch sowohl finanzielle als auch qualitative Effizienzvorteile generiert werden können. Derartige Effizienzvorteile durch Dezentralisation von Verantwortlichkeiten werden sich vergleichsweise schneller einstellen als die oben angesprochenen Zentralisationseffekte.

4.1.2. Dreistufige Strukturen – Wohnprojekte als selbständige Zwischenvermieter zwischen Dachgenossenschaft und BewohnerInnen

4.1.2.1 Grundidee

Bei den dreistufigen Strukturen fungiert die Dachorganisation ebenfalls als Bestandsgenossenschaft, die entweder Eigentümerin von Gebäuden und Grundstücken ist oder der das Grundstück per Erbaupachtvertrag überlassen wurde. Die Dachgenossenschaft überlässt ihrerseits die Grundstücke und Gebäude wiederum vollständig einzelnen Wohnprojekten zur selbstverwalteten Nutzung. Die Wohnprojekte sind überwiegend als Vereine oder GbR organisiert und vermieten die Wohnungen eigenständig an die NutzerInnen weiter. Die NutzerInnen sind in der Regel zugleich Mitglied der Dachgenossenschaft und des Vereins bzw. der GbR (Doppelmitgliedschaft).

Die Aufgaben sind überwiegend so verteilt, dass die Dachgenossenschaft für den Bau bzw. die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung zuständig ist und die Objekte den Wohnprojekten nach Fertigstellung zur selbstverwalteten Nutzung überlassen werden. Diese selbstverwaltete Nutzung umfasst im Allgemeinen Rechte und Pflichten im Bereich der Bewirtschaftung, Instandhaltung, Verwaltung und der Wohnungsbelegung. Dabei ist der Umfang der übertragenen Rechte und Pflichten im Einzelfall über die abgeschlossenen Generalnutzungsverträge durchaus unterschiedlich gestaltbar. Grundsätzlich ist jedoch eine hohe Selbstverwaltungsautonomie der Wohnprojekte gegeben.



In der dreistufigen Struktur treten die Wohnprojekte als Zwischen(ver)mieter auf. Schon dadurch ergeben sich – gegenüber einer zweistufigen Struktur – mehr miet- und nutzungsrechtliche, aber auch insbesondere steuerrechtliche Problemstellungen. Nutzungsrechtlich bestehen jeweils eigenständige vertragliche Beziehungen zwischen den einzelnen Vertragsparteien. Vertragliche Ansprüche sind dann untereinander abzuwickeln. Neben den Rechten und Pflichten auf Grund der Mitgliedschaft in der (Dach-) Genossenschaft stehen den NutzerInnen nur Ansprüche gegen das jeweilige Wohnprojekt zu, diesem wiederum stehen Ansprüche gegenüber der Genossenschaft zu. Diese Art der Vertragsgestaltung, mit zwei hintereinander geschalteten Mietverhältnissen, führt im Falle von Leistungsstörungen und deren Beseitigung unter den Beteiligten zu zusätzlichen Abstimmungsproblemen (siehe auch die Ausführungen im folgenden Abschnitt 4.1.2.4).

4.1.2.2 Anwendungsfelder

Eine dreistufige Organisation eignet sich als solche für Initiativen, die einerseits das laufende "Wohnen" in ihren Objekten weitestgehend selbständig und von der Dachgenossenschaft losgelöst gestalten möchten, andererseits aber vor allem in der Gründungs- und Entstehungsphase auf umfangreiche Unterstützung angewiesen sind. Diese strukturelle Organisation führt zu einer vergleichsweise umfangreichen Autonomie der einzelnen Wohnprojekte. Für die Wohnprojekte selbst kann eine solche komplexe Organisationsstruktur aber zu erheblichen vertragsrechtlichen und insbesondere steuerrechtlichen Nachteilen führen.

4.1.2.3 Gründung und rechtliche Stellung der Wohnprojekte

Wohnprojekte, die als selbständige Zwischen(ver-)mieter auftreten wollen, müssen eine eigenständige Rechtsform haben. In der derzeitigen dachgenossenschaftlichen Praxis trifft man vor allem Vereine und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) an. Vor dem Hintergrund der

jüngsten Novelle des Genossenschaftsgesetzes ist aber zu erwarten, dass sich künftig vermehrt kleinste Nutzergenossenschaften in der Rechtsform der eG gründen. Diese werden entweder selbst eigene Immobilienbestände halten (siehe hierzu Punkt 4.1.3), oder aber als Mietergenossenschaften ihre Wohnobjekte von einer Dachgenossenschaft anmieten. In beiden Fällen wird man sowohl auf der Primär- als auch auf der Sekundärebene eingetragene Genossenschaften finden.

Schon mit der Wahl der Rechtsform gehen – vom Gründungsaufwand abgesehen – verschiedene Vor- und Nachteile einher, insbesondere steuerrechtlicher Art. Aus der dreistufigen Konstruktion ergeben sich vertragsrechtliche Probleme dergestalt, dass der Vertragspartner der BewohnerInnen nicht auch Eigentümer des Wohnobjekts ist. Das kann beispielsweise praktisch werden bei der Vornahme notwendiger Reparaturen und bei der Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten. Steuerrechtlich ist nachteilig, dass die Wohnprojekte nicht vom Privileg des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG profitieren können, da sie keinen eigenen Wohnraum vermieten. Auch unterliegen die Umsätze zwischen den jeweils selbständigen rechtlichen Vereinigungen (Dachgenossenschaft – Wohnprojekt – BewohnerInnen) grundsätzlich der Umsatzsteuer (Mietzinszahlungen sind von der Umsatzsteuerpflicht allerdings gemäß § 4 Nr. 12, lit. a UStG ausgenommen). Zu weiteren Einzelheiten siehe die Gestaltungsempfehlungen in Abschnitt 4.2.3.

4.1.2.4 Charakteristika im Detail

Eigentumsverhältnisse / Finanzierung

Auch in den dreistufigen Strukturen ist die Dachgenossenschaft Eigentümerin der Grundstücke und Gebäude, sie beantragt die Fördermittel für die Übernahme bzw. den Neubau und nimmt die notwendigen Darlehen auf. Die hieraus entstehenden Verpflichtungen der Dachgenossenschaft gegenüber den Kapitalgebern werden im Rahmen von Generalnutzungsverträgen an die Wohnprojekte weitergegeben. Diese „Weitergabe“ der Zahlungsverpflichtungen erfolgt allerdings nur intern im Verhältnis zwischen der Dachgenossenschaft und dem Wohnprojekt. Nach außen – also dem Kapital- bzw. Fördermittelgeber gegenüber – bleibt die Dachgenossenschaft zur Erbringung der Kapitaldienste verpflichtet.

Zudem haben die Wohnprojekte selbst Eigenkapitalbeiträge in Form von Mitgliederdarlehen, deren Zins- und Tilgungsleistungen zukünftig mit den Nutzungsentgelten verrechnet werden, oder durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen bereitzustellen. Wie die Wohnprojekte die Finanzierung des Eigenkapitalbeitrags oder auch die für die Dachgenossenschaft übernommenen Kapitaldienste durch die Nutzungsentgelte der BewohnerInnen gestalten, können sie, sofern seitens der Fördergeber diesbezüglich keine Vorgaben oder Auflagen gemacht werden, im Rahmen der Individualnutzungsverträge nach eigenen Vorstellungen festlegen. So können neben dem Kriterium der Wohnungsgröße innerhalb des einzelnen Wohnprojekts auch andere Aspekte, wie z. B. die Einkommenshöhe, berücksichtigt werden.

Mitgliedschaftsstrukturen

In den dreistufigen Strukturen haben die BewohnerInnen grundsätzlich eine doppelte Mitgliedschaft. Sie sind Mitglied sowohl des Wohnprojekts (e.V., GbR, eG) als auch der Dachgenossen-

schaft. Zwangsläufig ist das aber nicht. Die Regelung der Mitgliedschaftsstrukturen ist vielmehr frei gestaltbar. Darüber hinaus steht auch den rechtlich selbständigen Wohnprojekten die Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft offen. Dadurch kann auch das Wohnprojekt selbst – vertreten durch natürliche Personen – in Organen und Gremien der Dachgenossenschaft tätig sein, wodurch eine enge personelle Verflechtung erzielt werden kann und somit den einzelnen Wohnprojekten auch eine Mitentscheidungsbefugnis an der künftigen Geschäftspolitik der Dachgenossenschaft zustehen kann.

Aufgabenverteilung

Analog zur zweistufigen ist auch in der dreistufigen Konstruktion während der Gründungsphase nahezu ausschließlich die Dachgenossenschaft für den überwiegenden Teil der anfallenden Aufgaben, wie z. B. die Errichtung bzw. den Erwerb der Gebäude, die Beantragung von Fördermitteln, die Aufnahme von Fremdkapital u. s. w., zuständig. Das Wohnprojekt hat aber zumindest sicher zu stellen, dass die BewohnerInnen insgesamt das notwendige Eigenkapital bereitstellen bzw. Geschäftsanteile in ausreichender Höhe zeichnen.

Im Bereich der laufenden Betreuung und Verwaltung werden den als Zwischen(ver)mieter auftretenden Wohnprojekten im Rahmen der Generalnutzungsverträge im Allgemeinen weitreichendere Aufgaben übertragen als den Hausgemeinschaften in den zweistufigen Konstruktionen. I. d. R. umfassen diese das gesamte infrastrukturelle Gebäudemanagement, inkl. der eigenständigen Belegungsplanung, sowie Teilbereiche des kaufmännischen und technischen Gebäudemanagements.

Autonomie der Wohnprojekte

Da die Wohnprojekte in den dreistufigen Konstruktionen rechtlich selbständige Einheiten sind, denen in größerem Umfang die (Selbst-)Verwaltung übertragen wird, kann ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Autonomie realisiert werden. Umgekehrt gehen hiermit umfassendere Verpflichtungen der Wohnprojekte bzw. ihrer BewohnerInnen einher, als dies in den zweistufigen Konstruktionen der Fall ist.

Nutzungs- und Vertragsbeziehungen

Bei den dreistufigen Strukturen entstehen zwei hintereinander geschaltete Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse. Zum einen überlässt die Dachgenossenschaft dem Wohnprojekt auf einer ersten Stufe ein ganzes Gebäude oder einen Gebäudeabschnitt im Rahmen eines Generalnutzungsvertrages. Zum anderen schließt das Wohnprojekt auf einer zweiten Stufe Individualnutzungsverträge mit den einzelnen BewohnerInnen ab. Aus dieser Hintereinanderschaltung von Miet- bzw. Nutzungsverhältnissen können sich Abwicklungsprobleme ergeben, da vertragliche Ansprüche nur zwischen den jeweils vertragsschließenden Parteien bestehen. Ansprüche, die z. B. eine Minderung der zu zahlenden Miete oder des zu zahlenden Nutzungsentgelts zur Folge haben können, muss der Endmieter bzw. der Endnutzer zunächst gegenüber dem Zwischenvermieter geltend machen. Der Zwischenmieter wiederum kann sich an seinen Vertragspartner, die Dachgenossenschaft, wenden. Problematisch wird dies, wenn der Endmieter den Zwischenvermieter auf Beseitigung eines Schadens in Anspruch nimmt, und diese Schadensbeseitigung einen Eingriff in das Eigentum der Dachgenossenschaft als Hauptvermieter bedeutet. Die rechtstechnische Erschwerung der Mängelbeseitigung beruht darauf, dass dem Zwischenmieter grundsätzlich kein Recht auf unmittelbare Einwir-

kung auf das Eigentum des Hauptvermieters zusteht, d. h. das Wohnprojekt muss selbst Sorge dafür tragen, dass der Eigentümer den Schaden beseitigt, in dem er diesen zur Schadensbeseitigung veranlasst.

Für die NutzerInnen dürfte weiterhin von Interesse sein, ob ihre Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse auch nach einer eventuellen Auflösung des Wohnprojektes Bestand hat oder ob dieses zwingend an das Bestehen des jeweiligen Wohnprojektes gekoppelt ist. Rechtliche Probleme könnten auch dann entstehen, wenn einige Mitglieder aus „ihrem“ Wohnprojekt ausscheiden, die bewohnten Räumlichkeiten aber weiter nutzen möchten. Sollte das jeweilige Wohnprojekt als echter Zwischenvermieter (im Sinne von § 565 BGB) auftreten, dann tritt der Eigentümer in die Nutzungsverhältnisse an Stelle des Wohnprojekts ein, sollte dieses aus den vertraglichen Beziehungen ausscheiden. Dagegen wird bei einem Austritt eines/einer NutzerIn aus dem Wohnprojekt auch zugleich die rechtliche Grundlage für das Miet- bzw. Nutzungsverhältnis zwischen den jeweils ausgeschiedenen NutzerInnen und dem Wohnprojekt entzogen. Ein Fortbestand des Nutzungsverhältnisses scheidet in solchen Fällen aus.

Analog können sich auch aus der Aufgabenverteilung zwischen Dachgenossenschaft und Wohnprojekt Abwicklungsprobleme aus der Hintereinanderschaltung von Verträgen ergeben, z. B. bei der Übertragung der Verkehrssicherungspflicht. So ist jeder Eigentümer dafür verantwortlich, dass von seinem Eigentum keine Gefahren für andere – insbesondere unbeteiligte Dritte – ausgehen. Daher hat der Eigentümer unter anderem im Winter dafür zu sorgen, dass die Gehwege geräumt und eventuell gestreut werden und sich auch vom Dach keine Schneebretter lösen können. Diese Verkehrssicherungspflicht kann der Eigentümer vertraglich auf Dritte übertragen. Allerdings wird der Eigentümer nicht gänzlich von seiner Verkehrssicherungspflicht befreit. Nach wirksamer Übertragung dieser Pflicht verengt sich die Verkehrssicherungspflicht auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht. Diese besteht in einer fortlaufenden Überwachung, d. h. der Eigentümer hat zu kontrollieren, ob die Verkehrssicherungspflichten auch erfüllt werden. Bei fortlaufender Nichtbeachtung der Verkehrssicherungspflicht, wenn zum Beispiel im Winter nicht geräumt oder nicht gestreut wird, kann auch der Eigentümer für einen daraus entstehenden Schaden (Verletzung vorbeigehender Personen) haftbar gemacht werden.

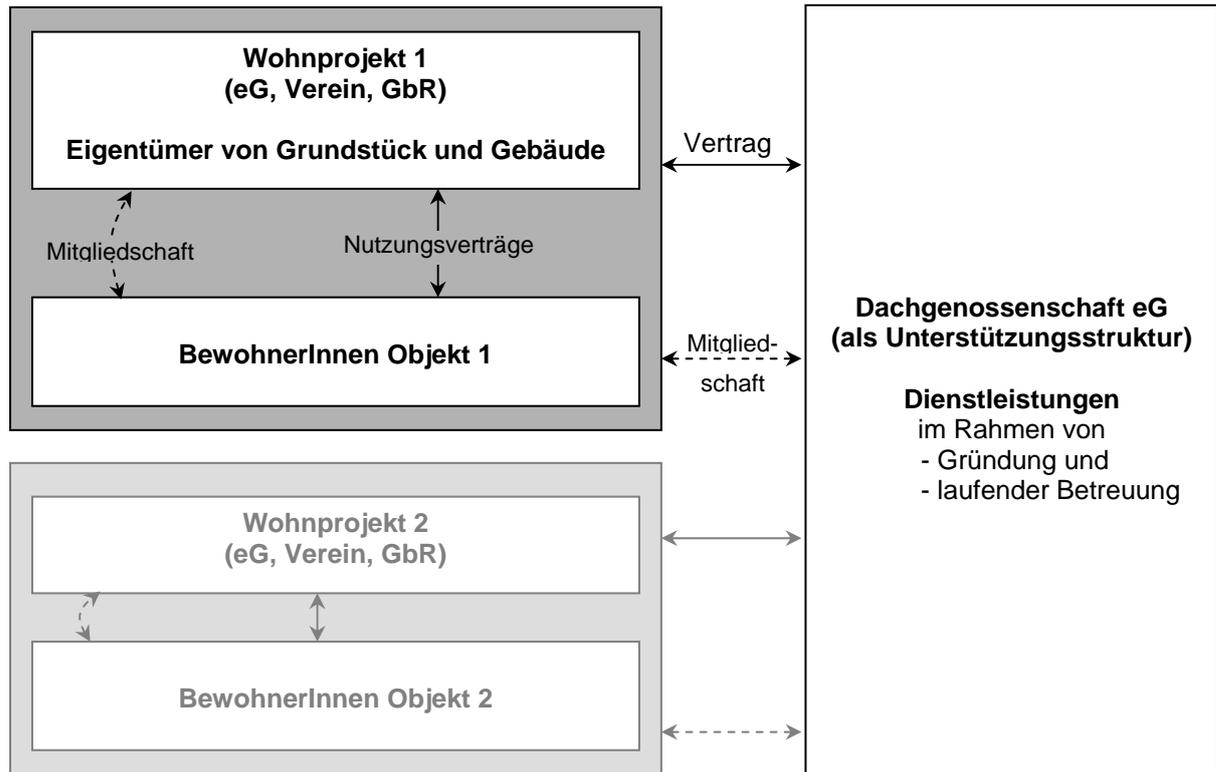
Effizienzvorteile

Auch in den dreistufigen Strukturen werden zahlreiche Aufgaben, vor allem während der Gründungsphase, auf der Sekundärebene zentralisiert, so dass hier Kosteneinsparungen durch Erfahrungseffekte und Größendegression zu erwarten sind. Die Grundidee der dreistufigen Struktur zielt jedoch vor allem auf positive Dezentralisationseffekte ab, die durch Übertragung von Verantwortlichkeiten auf die Primärebene entstehen. Wirtschaftliche Effizienzvorteile können vor allem dadurch entstehen, dass die BewohnerInnen sich stärker mit ihren Wohnobjekten identifizieren und - bei Verfügbarkeit entsprechender Fähigkeiten und Kompetenzen innerhalb der Bewohnergruppe - umfassende Kosteneinsparungen durch Eigenleistungen möglich sind. Diesen Dezentralisationseffekten stehen aber insbesondere steuerliche Nachteile gegenüber (siehe Abschnitt 4.2.3).

4.1.3. Unterstützungstrukturen – Dachgenossenschaften als Kooperationslösung für Primärgenossenschaften zur Bündelung und Ausgliederung einzelner Aufgabenbereiche

4.1.3.1 Grundidee einer Dienstleistungsgenossenschaft „Service eG“

Anders als bei den zwei- und dreistufigen Strukturen befinden sich die Wohnobjekte bei diesem "dritten Weg" dachgenossenschaftlich organisierter Kooperationen im Eigentum der einzelnen Wohnprojekte.



Diese sind rechtlich selbständig und können z. B. in der Rechtsform einer selbständigen (kleinen) eG, eines e.V., nRV oder einer GbR organisiert sein. Die Dachgenossenschaft als Unterstützungsstruktur ist eine Ausgründung der einzelnen Wohnprojekte und dient zur Realisierung von Kooperationsvorteilen, z. B. im Bereich Gründung, Wirtschaftsverwaltung oder Bewirtschaftung. Im Einzelfall werden die Aufgaben der Dienstleistungsdachgenossenschaft nach den Bedürfnissen der kooperierenden Wohnprojekte definiert. In einer solchen dachgenossenschaftlichen Konstruktion bleibt für die einzelnen Wohnprojekte ein Maximum an Selbständigkeit und Autonomie gewahrt. Lediglich klar umrissene Aufgabenfelder werden gemäß Satzung oder per Dienstleistungsvertrag von der Primärebene auf die Sekundärebene der Dachgenossenschaft übertragen.

4.1.3.2 Anwendungsfelder

Dachgenossenschaftliche Strukturen in Form von unterstützenden Dienstleistungsstrukturen bieten sich für bestehende und entstehende Klein(st)genossenschaften und Wohnprojekte an, die einerseits ein Maximum an Selbständigkeit und Autonomie schaffen bzw. wahren, andererseits jedoch

Kooperationsvorteile durch die Auslagerung und Bündelung von Aufgaben erzielen möchten. Gerade das ständig wachsende Bedürfnis an Wohnformen für das generationenübergreifende Zusammenwohnen oder für so genannte Senioren-Wohngemeinschaften zeigt deutlich, dass die „Dienstleistungsgenossenschaft“ eine sehr nützliche Einrichtung sein kann, um in bestimmten Aufgabenbereichen zu kooperieren. Eine solche Kooperation kann Unterstützungen im Vorfeld (Beschaffung eines geeigneten Wohnobjekts, Auswahl eines geeigneten Architekten) aber ebenso im späteren Verlauf (zum Beispiel im Rahmen der Hausverwaltung oder bei der Beschaffung benötigter Güter) anbieten. Auch kann eine Beratung hinsichtlich der vertraglichen Ausgestaltung des Wohnprojektes und des vertraglichen Verhältnisses der BewohnerInnen untereinander erfolgen.

4.1.3.3 Gründung und rechtliche Stellung der Dienstleistungsgenossenschaft

Die Wohnprojekte sind – wie bei den dreistufigen Strukturen – rechtlich selbständige Einheiten. Sie sind aber zudem rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der Wohnobjekte und können als Vereine, GbRen oder auch als eigenständige Klein(st)genossenschaft organisiert sein. Die Dienstleistungs-Dachstruktur ist als eine eingetragene Genossenschaft selbst rechtlich verselbständigt. Ihre Mitglieder sind entweder die Bewohner der Wohnprojekte oder die rechtlich selbständigen Wohnprojekte, die die Dienstleistungen der Dachgenossenschaft in Anspruch nehmen wollen. Die Wohnprojekte müssen nicht erst zeitnah mit der „Dienstleistungsgenossenschaft“ gegründet werden. Vielmehr soll eine solche Dachgenossenschaft auch dazu führen, dass bereits langjährig bestehende Wohnprojekte die Effizienzvorteile einer solchen Kooperation erkennen und gemeinsam eine solche gründen oder sich einer bereits bestehenden Dachgenossenschaft anschließen.

4.1.3.4 Charakteristika im Detail

Eigentumsverhältnisse / Finanzierung

In der hier behandelten Fallvariante fungiert die Dachgenossenschaft lediglich als ein Dienstleister, der bestimmte, klar umrissene Aufgaben auf der Sekundärebene bündelt, um Kosteneinsparungen und Qualitätsverbesserungen zu erzielen. Die einzelnen Wohnprojekte sind rechtlich selbständige Einheiten und Eigentümer der Grundstücke und Gebäude. Demzufolge müssen sie auch eigenverantwortlich sämtliche Fragen der Finanzierung klären können. Die Dachgenossenschaft kann indes beratend und unterstützend bei der Beantragung von Fördermitteln oder der Beschaffung von Fremdkapital tätig werden. Wie die Wohnprojekte die Finanzierung der Eigenkapitalbeiträge der BewohnerInnen gestalten, können diese im Rahmen der Individualnutzungsverträge und bei der rechtlichen Ausgestaltung des Wohnprojekts – wie jeweils auch bei den dreistufigen Strukturen – nach eigenen Vorstellungen festlegen. So können auch hier – neben dem Kriterium der Wohnungsgröße – Aspekte wie zum Beispiel die Einkommenshöhe berücksichtigt werden.

Die Finanzierung der Dienstleistungsgenossenschaft selbst (insbesondere der dort anfallenden Personalkosten; denn es ist nicht davon auszugehen, dass die von einer „Service eG“ angebotenen Leistungen ehrenamtlich erbracht werden) muss durch die Beiträge und Leistungsentgelte der ihr als Mitglieder und Leistungsabnehmer angeschlossenen Wohnprojekte erfolgen. Ggf. kann die Dachgenossenschaft in begrenztem Maße auch Nichtmitgliedern ihre Dienstleistungen anbieten,

sofern dadurch eine bessere Auslastung der Kapazitäten und damit günstigere Erlös-/Kostensituation erzielt werden kann.

Mitgliedschaftsstrukturen

Die BewohnerInnen sind Mitglieder des rechtlich und wirtschaftlich selbständigen Wohnprojekts. Sie können darüber hinaus eine persönliche unmittelbare Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft erwerben, was i. d. R. aber nicht notwendig ist. Auch eine mittelbare Mitgliedschaft ist denkbar; in diesem Fall ist das rechtlich eigenständige Wohnprojekt Mitglied in der Dachgenossenschaft. Da auch solche Mitglieder der Dachgenossenschaft, die nicht natürliche Personen sind, auf Grund § 9 Abs. 2 GenG Mitglieder in die Organe oder sonstige Gremien der Dachgenossenschaft entsenden dürfen, wird insoweit der personelle Einfluss auf die Geschäftspolitik der Dachgenossenschaft gewährleistet. Da die „Dienstleistungsgenossenschaft“ in erster Linie Unterstützungsangebote für die Wohnprojekte als solche und nicht unbedingt für einzelne BewohnerInnen anbietet, wird eine Mitgliedschaft der BewohnerInnen in der Dachgenossenschaft auch nur in Ausnahmefällen notwendig sein.

Aufgabenverteilung

Die Hoheit über die Aufteilung oder Vergabe sämtlicher Aufgabenfelder liegt grundsätzlich in der Hand der einzelnen Wohnprojekte. Diese entscheiden demzufolge auch darüber, in welchen Aufgabenbereichen sie ggf. mit anderen Wohnprojekten durch die Ausgründung einer Dienstleistungsgenossenschaft kooperieren wollen. Art und Umfang der Kooperation bzw. Aufgabenbündelung wird grundlegend in der Satzung der Dachgenossenschaft geregelt und durch individuelle Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge zwischen Dachgenossenschaft und Wohnprojekt konkretisiert. Die genaue Aufgabenverteilung zwischen dem Wohnprojekt und der Dachgenossenschaft kann darüber hinaus auch individualvertraglich konkretisiert werden.

Autonomie der Wohnprojekte

Da die Wohnprojekte als rechtlich selbständige Einheiten verfasst sind, verfügen sie über ein Maximum an Autonomie. Sie selbst delegieren klar abgegrenzte Aufgaben an eine Dienstleistungsgenossenschaft. Die Mitgliedschaft des Wohnprojekts bzw. seiner BewohnerInnen an dieser Dienstleistungsgenossenschaft ist frei gestaltbar. Zudem kann individuell im Rahmen der Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge von den Wohnprojekten bestimmt werden, welche Aufgaben die Dachgenossenschaft in welcher Art und Weise für die einzelnen Wohnprojekte übernimmt.

Nutzungs- und Vertragsbeziehungen

Da die Wohnprojekte die Eigentümer der Wohnobjekte sind, kommt es hier zu "klassischen" einstufigen Miet- bzw. Nutzungsverträgen zwischen dem Wohnprojekt auf der einen und den einzelnen BewohnerInnen auf der anderen Seite. Besondere Probleme sind damit nicht verbunden.

Darüber hinaus kommt es zu einer Mitgliedschaftsbeziehung zwischen entweder dem Wohnprojekt oder seinen einzelnen BewohnerInnen auf der Einen und der Dienstleistungsgenossenschaft auf der anderen Seite. Die jeweiligen Rechtsbeziehungen bestimmen sich nach der Ausgestaltung der Satzung der Dachgenossenschaft sowie den individualvertraglichen Regelungen zwischen der

Dachgenossenschaft und dem einzelnen Wohnprojekt. Im Gegensatz zu den dreistufigen Strukturen ergeben sich hier für die einzelnen BewohnerInnen keine gesonderten (miet-/nutzungs-) rechtliche Probleme, da das Wohnprojekt Eigentümer der genutzten Wohnanlage und damit auch alleiniger Vertragspartner der BewohnerInnen bleibt.

Effizienzvorteile

Die Gründung von Dienstleistungsgenossenschaften zielt auf die Realisierung von Zentralisationseffekten ab, da hier vor allem Kosteneinsparungen durch Erfahrungseffekte und Größendegression angestrebt werden. Die Betonung der Autonomie und Eigenverantwortlichkeit der Wohnprojekte für ihre Objekte stärkt darüber hinaus auch die dezentralen Effekte.

4.2. Gestaltungsempfehlungen zur Vermeidung von Effizienzverlusten

Die dargestellten Durchführungswege dachgenossenschaftlicher Kooperationen haben gezeigt, dass verschiedene organisatorische Ausprägungsformen für solche Kooperationen in Frage kommen. Bei der Darstellung der verschiedenen Durchführungswege wurden jeweils Vor- und Nachteile der verschiedenen Ausprägungsformen aufgezeigt. Im Rahmen dieses Abschnitts werden nun Gestaltungsvarianten aufgezeigt, um im Rahmen gewählten (Grund-) Struktur möglichst wenige Effizienzverluste zu erleiden. Die rechtstechnische Umsetzung in der Form einer Mustersatzung findet sich im Anhang 1 dieses Praxisleitfadens.

4.2.1. Ausprägungsformen dachgenossenschaftlicher Strukturen

Dachgenossenschaftliche Strukturen lassen sich – je nach Aufgabenteilung – in drei verschiedenen Ausprägungsformen ausgestalten. Ansatzpunkt kann eine traditionelle Wohnungsgenossenschaft sein, die in ihrer Form weiter besteht, ihren Mitgliedern aber zusätzlich zu ihrem herkömmlichen Dienstleistungsangebot Unterstützungsstrukturen für bestehende oder neu zu bildende Bewohnergruppen anbietet. Dies muss nicht zwangsläufig bedeuten, dass die Bewohnergruppen sich rechtlich verselbständigen. Vielmehr können diese auch als informelle Kreise oder innergesellschaftliches Sonderorgan eingerichtet werden. Je nach individueller Präferenz kann danach unterschieden werden, ob das Wohnprojekt eine rechtliche Verselbständigung erfahren soll oder nur als informeller Kreis oder als innergenossenschaftliches Sonderorgan einzustufen ist (**funktional beziehungsweise rechtlich zweistufige Struktur**).

Soll das Wohnprojekt selbst als Vermieter gegenüber den BewohnerInnen auftreten (**dreistufige Struktur**), setzt das die rechtliche Selbständigkeit des Wohnprojekts voraus. In diesem Fall mietet das Wohnprojekt das jeweilige Wohnobjekt bei der Dachgenossenschaft an, um dieses im Wege der Untervermietung an die BewohnerInnen weiterzureichen. Dass diese rechtliche Selbständigkeit zwar höchstmögliche Autonomie bietet, aber auch mannigfaltige rechtliche, insbesondere steuerrechtliche Probleme aufwirft, wurde oben bereits dargelegt. Allerdings gibt es auch für diese dreistufige Konstruktion Gestaltungsoptionen, welche die Effizienzverluste geringer halten.

Welcher Gestaltungsform im Einzelfall der Vorzug zu geben ist, bestimmt sich nach den der Initiative jeweils zugrunde liegenden Zielen und deren Rangfolge. Grundsätzlich gilt die Maxime „structu-

re follows strategy“. Entscheidend ist also, welche individuellen Ziele einerseits innerhalb der Gruppe der BewohnerInnen aber andererseits auch im Verhältnis dieser Gruppe zur Dachgenossenschaft zu erfüllen sind. Hieraus ergeben sich die Eckpunkte für die organisatorische und rechtliche Ausgestaltung des einzelnen Wohnprojekts.

Zu beachten ist insbesondere, dass bestimmte Zielsetzungen zueinander grundsätzlich in einem Widerstreit stehen: Je (rechtlich) selbständiger zum Beispiel die einzelnen Teilmglieder einer dachgenossenschaftlichen Struktur verfasst sein sollen, desto höher ist ihr jeweiliger Autonomiegrad, umso höher sind aber auch die Komplexität des Gesamtgebildes, der Gründungsaufwand etc. Nicht zuletzt führt eine zunehmende (rechtliche) Verselbständigung in der Regel zu höheren steuerlichen Lasten, weil die Anzahl potentieller Steuerrechtssubjekte und unter Umständen steuerbarer Handlungen zunimmt.

Schon deshalb und insbesondere aus steuerrechtlichen Überlegungen liegt es nahe, die für den Regelfall „optimale Gestaltung“ einer dachgenossenschaftlichen Struktur in Modellen zu suchen, die grundsätzlich über eine rechtliche **Zweistufigkeit** nicht hinausgehen.

Solche zweistufigen Dachgenossenschaftsmodelle finden sich grundsätzlich in zwei Ausprägungsformen: einer funktionalen Zweistufigkeit (innerhalb eines einzelnen Rechtsgebildes, zum Beispiel ist die Hausgemeinschaft als „Projektgruppe“ organisatorisch und strukturell in die Genossenschaft eingegliedert) und/oder einer rechtlichen Zweistufigkeit (im Sinne von zwei unterschiedlichen Rechtsgebilden, z. B. bildet die Hausgemeinschaft eine rechtlich verselbständigte Vereinigung). Allerdings stehen die verschiedenen Ausprägungsformen der zweistufigen Konstruktion einer Dachgenossenschaft nicht in einem „entweder – oder“ Verhältnis zueinander. Möglich ist vielmehr auch, dass sich innerhalb einer Dachgenossenschaft rechtlich selbständige und rechtlich unselbständige Hausgemeinschaften/Wohnprojekte integrieren lassen. Die rechtliche Verselbständigung führt in erster Linie zu einem größeren Autonomiestatus nach außen (also im rechtsgeschäftlichen Auftreten gegenüber Dritten). Im Innenverhältnis, und somit innerhalb der genossenschaftlichen Struktur, kann auch die rechtlich unselbständige Hausgemeinschaft einen autonomen Status erlangen.

Eine (nur) **funktionale Zweistufigkeit** liegt vor, wenn eine Hausgemeinschaft als rein innergenossenschaftliche Einrichtung fungiert, und selbst nicht als rechtsfähige Person (Verein, GbR, eG) nach außen auftritt. Auch innerhalb der funktionalen Zweistufigkeit sind zwei Modellvarianten möglich:

- In Modellvariante 1 ist das dezentrale Gebilde, also z. B. die Hausgemeinschaft, die Wohngruppe oder eine andere objektbezogene Einrichtung als zusätzliches Gremium/Organ (neben Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung) eingerichtet und somit auch in der Satzung der eG verankert. Sind mehrere Hausgemeinschaften vorhanden (wovon zumindest langfristig auszugehen ist) sollte nicht jede Hausgemeinschaft selbst ein Organ bilden, sondern die Gesamtheit der Hausgemeinschaften bildet ein solches Organ. In diesem Fall entsendet jede Hausgemeinschaft einen eigenen Vertreter in dieses Sonderorgan. Ein solches Gremium wird entweder mit dem Begriff des Beirats (Wohngruppenbeirat) oder als erweiterter Vorstand bezeichnet. Rechtlich handelt es sich hierbei um ein „anderes Organ“ im Sinne des § 27 Abs. 2 Satz 2 GenG, das die Satzung als zusätzliches, fakultati-

ves Organ (Gremium) einer eG vorsehen darf. Sowohl in der Ausgestaltung als Beirat als auch in der Form des „erweiterten Vorstands“ geht es darum, die Belange des Wohnprojekts, gegebenenfalls der Wohnprojekte genossenschaftsintern zu vertreten. Näheres regelt regelmäßig entweder die Satzung direkt oder eine eigene Geschäftsordnung, die dem Organ bestimmte Teilaufgaben, die das Projekt bzw. die Projekte betreffen, übertragen. Allerdings darf die Verwendung des Begriffs „erweiterter Vorstand“ nicht darüber hinweg täuschen, dass es sich hierbei nicht um den vertretungsberechtigten Vorstand im Sinne des § 24 Abs. 1 GenG handelt. Dessen im Gesetz festgelegte Aufgaben dürfen durch ein solches weiteres (Sonder-)Gremium nicht in unzulässiger Weise beschränkt werden.

- In der Modellvariante 2 ist die Hausgemeinschaft, Wohngruppe, etc. gar nicht förmlich (als Organ) ausgebildet, sondern sie agiert gänzlich informell, z. B. als ständiger Gesprächskreis, runder Tisch oder dergleichen. Diese informelle Organisationsform hindert die Dachgenossenschaft nicht daran, die Hausgemeinschaften in die strukturelle Organisation der Dachgenossenschaft einzubinden. Wird allerdings auf eine formelle Ausgestaltung im Wege eines Sonderorgans verzichtet, stehen den Wohnprojekten nur geringere Mitentscheidungsbefugnisse zu. Eine solche Vorgehensweise bietet sich aber zum Beispiel für traditionelle Wohnungsgenossenschaften, die in der Funktion als Dachgenossenschaft eine mögliche Gestaltungsalternative für die Zukunft sehen, als Einstiegsmodell an. Die Variante, in der bestehende oder zu gründende Hausgemeinschaften lediglich informell an geschäftspolitischen Entscheidungen der Genossenschaft partizipieren, kann insgesamt als Vorstufe zu einer weiteren, schrittweisen Verselbständigung dieser Gruppe hin zu einem Sonderorgan der eG verstanden werden.

Anders liegen die Dinge bei der rechtlichen Verselbständigung der Wohnprojekte als Vereine oder GbR. Dann liegt mindestens ein Fall **rechtlicher Zweistufigkeit** vor. Diese ist ferner in allen den Fällen gegeben, in denen der Primär-genossenschaft eine sog. Dienstleistungsgenossenschaft als **Dach-Unterstützungsstruktur** nachgelagert ist (siehe 4.1.3 und 4.2.4). Ist der Primär-genossenschaft im Einzelfall zusätzlich eine Ebene (z. B. Hausgemeinschaft) vorgelagert, ist man bereits in einer dreistufigen Konstruktion.

4.2.2. Optimale Gestaltung zweistufiger Strukturen

Zur Abgabe konkreter Gestaltungsempfehlungen werden zunächst die in 4.2.1 dargestellten zweistufigen Modellvarianten einer Analyse ihrer Vor- und Nachteile unterzogen. Daraus werden anschließend Gestaltungsempfehlungen für die Bildung zweistufiger dachgenossenschaftlicher Strukturen abgeleitet.

4.2.2.1 Funktional zweistufiges Modell

Steuerrechtliche Vorteile

Beide dargestellten Varianten des funktional zweistufigen Modells haben im Regelfall (d. h. die Hausgemeinschaft tritt nur innerhalb ihrer eG und mit ihren satzungsmäßig definierten Mitsprache- und/oder Informationsrechten auf) keine eigenständigen steuerrechtlichen Auswirkungen zur Fol-

ge. Hierzu fehlt es an der (auch für das Steuerrecht) notwendigen rechtlichen Verselbständigung der Hausgemeinschaft/des Wohnprojekts.

Steuerrechtssubjekt ist und bleibt insoweit lediglich die eG selbst. Hierin unterscheidet sich jedes (nur) funktional zweistufige Modell von den Fällen, in denen die Hausgemeinschaft selbst zu einer rechtlichen Vereinigung (eG, e.V. oder GbR) erhoben wird (siehe den folgenden Abschnitt 4.2.2.2).

Zwischen den Wohnprojekten und der Genossenschaft kommt es nicht zu steuerbaren Umsätzen, weil die Wohnprojekte die Unternehmereigenschaft im Sinne des UStG auch mangels rechtlicher Selbstständigkeit nicht erlangen. Allerdings kann es zu einer eigenen Umsatzsteuerpflicht kommen, wenn seitens des Wohnprojektes erbrachte Leistungen selbst abgerechnet werden, d. h. die einzelnen Hausgemeinschaften oder Wohnprojekte nicht nur im Namen oder als Bote der Genossenschaft nach außen rechtsgeschäftlich auftreten. Letzteres setzt indes Vertretungsbefugnis der jeweils handelnden Person voraus und führt zur Umsatzsteuerpflicht der Dachgenossenschaft.

Miet- und nutzungsrechtliche Vorteile

Hinsichtlich der vertraglichen Ausgestaltung bleibt es dabei, dass die Genossenschaft Vermieterin der Wohnungen ist. Da sie im Regelfall auch Eigentümerin der Wohnungen ist, kommen zu den herkömmlichen Problemen eines Miet- bzw. Nutzungsverhältnisses keine weiteren hinzu. Intern sollte allerdings eine Regelung dahingehend getroffen werden, welche Aufgabenbereiche an die einzelnen Hausgemeinschaften übertragen werden sollen. Für diese Aufgabenbereiche sollte die Genossenschaft auch einzelne Personen benennen können, welche die bestehenden Verkehrssicherungspflichten übernehmen. Insoweit sollten nicht nur bestimmte Aufgabenbereiche übertragen werden, sondern auch die mit diesen zusammenhängenden Verantwortungsbereiche. Die Selbstverwaltung durch die Hausgemeinschaften muss auch eine entsprechende Selbstverantwortung beinhalten.

Strukturelle und organisatorische Vorteile

Sofern die Hausgemeinschaft nicht rechtlich verselbständigt wird, entsteht kein weiterer Gründungsaufwand. Auch bleibt es dabei, dass die BewohnerInnen nur selbst Mitglied in der Genossenschaft sind. Eine gesonderte Mitgliedschaft der Hausgemeinschaft in der Genossenschaft setzt rechtliche Verselbständigung voraus. Dennoch können der Hausgemeinschaft im Wege der Schaffung eines Sonderorgans Mitsprache- und Mitentscheidungsbefugnisse durch die Satzung der Dachgenossenschaft (zum Beispiel als „erweiterter Vorstand“) eingeräumt werden.

Einem solchen Sonderorgan können Rechte und Pflichten übertragen werden, die in einem engen Zusammenhang mit den auf die Hausgemeinschaft übertragenen Aufgabenkreisen stehen. Neben der engeren Einbindung der Hausgemeinschaften in den organisatorischen Aufbau der Dachgenossenschaft kann hierdurch auch – mit Blick auf die Hausgemeinschaften – ein (Selbst-)Kontrollorgan geschaffen werden, das für die übertragenen Aufgaben funktional das oberste Organ darstellt.

4.2.2.2 Rechtlich zweistufiges Modell

In dieser Fallvariante ist die Hausgemeinschaft selbst (z. B. als eG, e.V. oder GbR) rechtlich verselbständigt, mit allen damit verbundenen Vor- und Nachteilen (siehe dazu bereits oben 4.1.1).

Steuerrechtliche Folgen

Mit dieser (gesellschafts-)rechtlichen Verselbständigung wird zugleich der erste Schritt in Richtung einer zusätzlich anfallenden Steuerpflicht getan. Die Steuerpflicht betrifft regelmäßig Umsatz-, Einkommen-, Körperschaft- und Gewerbesteuer, sobald steuerbare Tätigkeiten durch Steuerrechtssubjekte ausgeübt werden.

Darüber hinaus ist bei der Wahl der Rechtsform für die Hausgemeinschaft zu beachten, welche steuerlichen Erleichterungen oder Erschwernisse der Steuergesetzgeber mit der Rechtsformwahl verbindet. Es ist also nicht nur die gesellschaftsrechtlich optimale, sondern auch die steuerrechtlich „richtige“ Rechtsform zu wählen. Insofern gilt es auch das Ertragssteuerrecht zu beachten. Die Überschüsse der GbR werden dem Einkommen der Gesellschafter zugerechnet und unterliegen der Einkommensbesteuerung. Etwaige auf Grund gewerblicher Tätigkeit auf Ebene der GbR anfallende Gewerbesteuer kann von den Gesellschaften bei ihrer Einkommensteuererklärung in Ansatz gebracht werden. Dies betrifft praktisch solche Fälle, in denen eine als GbR organisierte Hausgemeinschaft ihre wirtschaftlichen Aktivitäten ausweitet, wodurch auch ein den BewohnerInnen zurechenbarer finanzieller Gewinn erwächst. Daraus folgt unter Umständen auch eine Pflicht zur Buchführung.

Besondere steuerliche Vorteile sind insbesondere mit der Rechtsform der eG verbunden, sei es für die eG (infolge ihrer kraft Gesetzes förderwirtschaftlichen Aufgabenstellung) ganz allgemein wie z. B. in § 22 KStG oder speziell für Wohnungsgenossenschaften, wie z. B. in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG sowie §§ 3 Nr. 15 und 9 Nr. 2a GewStG.

Nach § 22 KStG wirken sich genossenschaftliche Rückvergütungen an ihre Mitglieder unter bestimmten Voraussetzungen als betrieblich veranlasste Aufwendungen Gewinn mindernd aus. Grund dafür ist, dass der Gewinn der Genossenschaft im Prinzip aus dem Fördergeschäftsverkehr zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern entsteht. Der dabei entstehende Gewinn steht somit den Mitgliedern der Genossenschaft zu, da sich im Gewinn die besonders effiziente Förderung der Mitglieder ausdrückt. Der sich bei der Dachgenossenschaft ergebende Gewinn muss sich nicht allein aus dem Vermietungsgeschäft ergeben, insoweit greift bereits die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (dazu sogleich). Vielmehr kann die Regelung des § 22 KStG angewendet werden, wenn die Dachgenossenschaft ihren Mitgliedern zusätzlich zum reinen Vermietungsgeschäft Dienstleistungen anbietet (insofern ist allerdings zu bedenken, dass gegebenenfalls die Befreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG nicht mehr gilt!).

Zudem sind Wohnungsgenossenschaften unter Umständen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer befreit, sofern ihre Einnahmen zu mindestens 90 % aus der Vermietung eigener Wohnungen an ihre Mitglieder bestehen. Liegen die Voraussetzungen für die Befreiung von der Körperschaftsteuer vor, greift eine solche auch hinsichtlich der Gewerbesteuer gemäß § 3 Nr. 15 GewStG.

Andere Vorteile werden – rechtsformneutral – allen Steuersubjekten (natürlichen wie juristischen Personen) für bestimmte Tätigkeiten gewährt. So ist insbesondere die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Wohnzwecken umsatzsteuerbefreit (§§ 4 Nr. 12 und 9 UStG). Die Befreiung gilt allerdings nur für die reinen Vermietungs- bzw. Verpachtungsgeschäfte für Wohnzwecke. Andere wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten und Dienste, wie z. B. der Betrieb einer Cafeteria, das Anbieten von Übernachtungsmöglichkeiten oder die Übernahme sonstiger wirtschaftlicher Tätigkeiten sind regelmäßig umsatzsteuerpflichtig. Eine rechtlich selbständig verfasste Hausgemeinschaft läuft also, je nach Aufgabenstellung, sehr schnell Gefahr mit ihren Tätigkeiten der Umsatzsteuer zu unterliegen. Das ist der Fall, wenn sie im Einzelfall folgende Kriterien erfüllt:

- entgeltliches Tätigen von Umsätzen als Unternehmer (§1 Abs.1 UStG; also nicht bloß eine unentgeltliche Tätigkeit, eine reine Gefälligkeit oder eine ehrenamtliche Tätigkeit); allerdings ist bereits fraglich, ob Hausgemeinschaften tatsächlich eine unternehmerische Tätigkeit im Rahmen der ihnen übertragenen Aufgaben ausüben würden,
- Selbständigkeit (§ 2 Abs.1 UStG i.V.m. 17 UStR; also nicht bloß unselbständig als Organ oder rein informell als z. B. runder Tisch); wobei die rechtliche Selbständigkeit nicht voraussetzt, dass die Hausgemeinschaft ausdrücklich als selbständige Vereinigung gegründet wurde,
- nachhaltige Einnahmenerzielung (§ 2 Abs. 1 GenG; in Abgrenzung zur Gewinnerzielung),
- Keine Befreiung (§§ 4 Nr. 12 und 9 UStG; weil ggfs. andere Tätigkeit als Vermietung und Verpachtung zu Wohnzwecken) und
- bestimmte Mindestumsätze überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 1 UStG wird die Umsatzsteuer nicht erhoben, wenn der Umsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 16.620 € nicht überschritten hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 € nicht übersteigen wird; so genannte Kleinunternehmerregelung).

Ist die Hausgemeinschaft erst einmal so aufgestellt, sind steueroptimierende Lösungen, wenn im konkreten Einzelfall überhaupt, nur noch in dem sehr eingeschränkten Rahmen einer sog. umsatzsteuerrechtlichen Organschaft gestaltbar. Die umsatzsteuerrechtliche Organschaft hat zum Zweck, dass die Umsätze zwischen selbständigen Rechtssubjekten, die aber auf Grund bestimmter gesellschaftsrechtlicher Vertragsgestaltungen eng miteinander verbunden sind, der Umsatzsteuer nicht unterworfen werden. Auf Grundlage der umsatzsteuerrechtlichen Organschaft wird umsatzsteuerrechtlich als nicht selbständig behandelt, wer finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in ein (anderes) Unternehmen eingegliedert ist (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG i. V. m. Abschnitt 21 Abs. 2 UStR). Das hat zweierlei zur Folge: Erstens wird umsatzsteuerrechtlich als Unternehmer nur der sog. Organträger (das Unternehmen, in das eingegliedert ist; im betrachteten Fall die Dachgenossenschaft) behandelt. Zweitens sind Lieferungen und Leistungen im Organkreis, also zwischen diesen finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch miteinander verbundenen Unternehmen, nicht steuerbar.

An diese organschaftlichen Eingliederungsvoraussetzungen werden jedoch strenge Anforderungen gestellt, die allesamt kumulativ erfüllt sein müssen:

- Der Organträger muss in finanzieller Hinsicht eine bestimmende Anteilsmehrheit über die Organgesellschaft innehaben,
- Die Organgesellschaft muss auch wirtschaftlich in Übereinstimmung mit dem Organträger handeln,
- Der Organträger muss schließlich organisatorische Einflussnahme auf die Organgesellschaft ausüben.

Die materiellen Grundlagen des Instruments „Organschaft“ kommen aus dem Konzerngesellschaftsrecht. Sie setzen bereits zu ihrer Anwendbarkeit kapitalgesellschaftsrechtliche Strukturen voraus. Denn nur bei Kapitalgesellschaften lässt sich eine Struktur schaffen, die bestimmende Anteilsmehrheiten ermöglicht. Auf Grund der Finanzverfassung der eG ist eine solche Organschaft bei Dachgenossenschaften nicht möglich. Dies gilt auch nach der Gesetzesnovelle vom August 2006, nach der investierende Mitglieder (hierbei handelt es sich um solche, die nicht förderfähig sind, sich aber mit einer Einlage an der eG beteiligen) in Genossenschaften zugelassen sind.

Auch eine gesetzgeberische Initiative zur Ermöglichung der steuerrechtlichen Organschaft im Rahmen genossenschaftlicher Strukturen wäre wenig hilfreich. Gerade im Rahmen der Ausgestaltung der Wohnprojekte als weitgehend autonome Vereinigungsformen würden jedwede Anforderungen an eine steuerrechtliche Organschaft hierzu in einem krassen Missverhältnis stehen. Die mit der Autonomie einhergehende Dezentralität der rechtlichen Strukturen kann daher bereits denknöwendiger Weise nicht in einen Einklang mit den Voraussetzungen an eine steuerrechtliche Organschaft gebracht werden.

Miet- und nutzungsrechtliche Folgen

Da die Hausgemeinschaft rechtlich verselbständigt ist, kann sie – wie jede andere rechtsfähige Vereinigung auch – in rechtsgeschäftlichen Kontakt mit Dritten treten. Im Verhältnis zu den BewohnerInnen können daher auf die Hausgemeinschaft Vermieterpflichtungen übertragen werden, eine solche Übertragung bedarf aber der Zustimmung der BewohnerInnen. Diese Zustimmung könnte jedoch Bestandteil des Miet- beziehungsweise des Nutzungsvertrages zwischen der Genossenschaft und den BewohnerInnen sein. Ansprechpartner für die Vornahme übertragener Vermieterpflichten wäre dann aber die Hausgemeinschaft und nicht mehr die Genossenschaft, obwohl diese rechtlich Eigentümer der Wohnobjekte bleibt.

Strukturelle und organisatorische Folgen

Die rechtlich verselbständigte Hausgemeinschaft kann selbst Mitglied in der Genossenschaft werden. Dies hat den Vorteil, dass die Hausgemeinschaft eigene Personen in die Organe und Gremien der Dachgenossenschaft wählen lassen kann (gemäß § 9 Abs. 2 GenG kann aber nicht die Vereinigung selbst Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrats werden, sondern nur deren zur Vertretung befugte natürlichen Personen). Es ist sogar ausdrücklich zu empfehlen, dass die Hausgemeinschaften selbst Mitglied in der Dachgenossenschaft werden. Auch kann es unter Umständen ratsam sein, dass nur solche natürlichen Personen Mitglied in der Dachgenossenschaft werden, die sich zuvor in Hausgemeinschaften organisieren oder dieses beabsichtigen. Dadurch kann sich die Genossenschaft zumindest mittelfristig von einigen Vermieterpflichten im Wege der Über-

tragung auf die Hausgemeinschaften trennen und schafft somit intern neue Kapazitäten für die Entwicklung weiterer Unterstützungsaufgaben.

Im Rahmen der mitgliedschaftlichen Vereinbarungen sind auch Regelungen hinsichtlich des Austritts einzelner Hausgemeinschaften zu treffen. Einer solchen Regelung bedarf es insbesondere, wenn die rechtlich verselbständigte Hausgemeinschaft das von ihr bewohnte Wohnobjekt als Sacheinlage in die eG eingebracht hat.

4.2.2.3 Gestaltungsempfehlungen für zweistufige Strukturen

Bei der optimalen Gestaltung zweistufiger Strukturen sind die verschiedenen rechtlichen, insbesondere steuerrechtlichen Fragestellungen zu beachten, die je nach struktureller Ausgestaltung zu Effizienzgewinnen für die Beteiligten führen können.

Miet- und Nutzungsrechtliche Gestaltungsempfehlungen

Bei den zweistufigen Konstruktionen verbleibt es in der Regel dabei, dass die Genossenschaft Vertragspartnerin hinsichtlich des genutzten Wohnraums der BewohnerInnen ist. Vermieter und Eigentümer der Wohnobjekte ist allein die Genossenschaft, was einer Übertragung von Rechten und Pflichten auf die Hausgemeinschaft enge Grenzen setzt. Somit ist die Genossenschaft auch weiterhin verpflichtet sämtliche Vermietersaufgaben zu erfüllen. Da die Hausgemeinschaften aber für die Wahrnehmung bestimmter Aufgabenbereiche zuständig sein sollen, ist diesbezüglich durch eine vertragliche Regelung festzulegen, in welchem Umfang die Hausgemeinschaft zur Vornahme der übernommenen Aufgaben verpflichtet werden soll. Damit sollte auch eine Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch die Hausgemeinschaft als solche (sofern diese rechtlich verselbständigt ist) oder aber durch bestimmte von der Hausgemeinschaft oder der Genossenschaft zu benennende Personen einhergehen. Nur wenn auch im Wege einer vertraglichen Regelung die Verkehrssicherungspflicht übergehen kann, ist es für die Genossenschaft sinnvoll, einzelne Aufgabenbereiche auf die Hausgemeinschaft zu übertragen. Insoweit sollte eine Ausweitung der Selbstverwaltung durch die Hausgemeinschaften auch mit einer Übernahme der entsprechenden Selbstverantwortung einhergehen. Anderenfalls sollte die Genossenschaft geeignete Überwachungsmechanismen einführen, um die bestehende Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen.

Die Übertragung von Vermieterpflichten auf die Hausgemeinschaften setzt bei den Dachgenossenschaften Kapazitäten frei, um zusätzliche Dienstleistungsangebote anbieten zu können. Wegen der nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG möglichen Befreiung von der Körperschaftsteuer, ist jedoch darauf zu achten, dass diese zusätzlichen Tätigkeiten als begünstigte Tätigkeiten im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG qualifiziert werden, oder aber zu nicht mehr als 10 % zu den Gesamteinnahmen der Genossenschaft beitragen. Liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Körperschaftsteuer vor, greift gemäß § 3 Nr. 15 GewStG auch eine Befreiung von der Gewerbesteuer. Als begünstigte Tätigkeit im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG wird zunächst das Vermietungsgeschäft mit den Mitgliedern genannt. Die Vermietungsobjekte müssen insoweit von der eG erworben oder hergestellt worden sein, eine Anmietung (so genannte Vermietungsgenossenschaft) genügt hierfür nicht. Darüber hinaus zählen auch die Herstellung, der Erwerb und das Betreiben von **Gemeinschaftsanlagen** und **Folgeeinrichtungen** zu den begünstigten Tätigkeiten. Gemeinschaftsanlagen sind z. B. Trockenräume, Waschküchen, etc. Folgeeinrichtungen sind solche Einrichtungen,

die erforderlich sind, um für eine größere Anzahl von Wohnungen die bildungsmäßige, soziale oder verwaltungsmäßige Betreuung zu gewährleisten. Hierunter fallen etwa Kindergärten. Insofern reicht für die Befreiung aus, dass die Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen überwiegend für die Mitglieder bestimmt sind.

Um bei der Gestaltung der Verträge zwischen der Dachgenossenschaft und den Hausgemeinschaften Effizienzgewinne zu erzielen und um in den verschiedenen rechtlichen Beziehungen zwischen beiden Rechtssubjekten größtmögliche Gleichbehandlung zu gewährleisten ist zu empfehlen, dass die Dachgenossenschaft zuvor Richtlinien erarbeitet, die einem solchen Vertragsverhältnis zugrunde zu legen sind. Da solche Richtlinien besonders für die BewohnerInnen bedeutsame Folgen mit sich bringen können, ist weiterhin zu empfehlen, die Ausgestaltung dieser Richtlinien und die Beschlussfassung hierüber der Generalversammlung der Dachgenossenschaft zu überlassen.

Strukturelle Gestaltungsempfehlung

Hinsichtlich der strukturellen Gestaltung zweistufiger Konstruktionen ist zu empfehlen, dass die Hausgemeinschaften nicht rechtlich verselbständigt werden. Daher sollten die Hausgemeinschaften nicht in der Rechtsform des e.V., des nV, der rechtsfähigen GbR oder gar in der Rechtsform der eG geführt werden. Dies hat aber zur Folge, dass die Hausgemeinschaft nicht nach außen im Rechtsverkehr selbständig auftreten kann. Sie agiert vielmehr innergesellschaftlich. Soweit sie zur Wahrnehmung ihrer übertragener Aufgaben gegenüber Dritten auftritt und nicht die Genossenschaft selbst für die Hausgemeinschaften handelt, tut sie dies stets im Namen der Genossenschaft oder als deren Bote. Die fehlende rechtliche Verselbständigung zeigt in der vertraglichen Ausgestaltung und in den steuerrechtlichen Folgefragen Vorteile gegenüber dem rechtlich zweistufigen Modell.

Bei rechtlicher Verselbständigung der Hausgemeinschaften sollte die Rechtsform eines e.V. oder einer Kleinstgenossenschaft gewählt werden. Eine Organisation in einer Rechtsform, deren Haftung nicht beschränkt ist, hätte zur Folge, dass die BewohnerInnen, obwohl ihre Haftung als Mitglieder einer eG in der Regel gemäß § 105 GenG ausgeschlossen ist, unbeschränkt und gemeinschaftlich für Handlungen der Hausgemeinschaft haften. Je nach Umfang der übernommenen Aufgabenbereiche könnte dann die Gefahr einer ebenso umfangreichen Haftung drohen.

Als haftungsbegründende Tatbestände lassen sich insoweit vertragliche Erfüllungsverpflichtungen, Verletzungen von Verkehrssicherungspflichten und deliktische Handlungen einzelner im Rahmen der Vornahme übertragener Aufgaben benennen. Sollte demnach eine rechtliche Verselbständigung der Hausgemeinschaft erwünscht sein, empfiehlt es sich diese als e.V. oder als Kleinstgenossenschaft zu organisieren. Nicht nur entfällt dann die persönliche Haftung der BewohnerInnen, da diese auf das Vereinsvermögen beziehungsweise das Genossenschaftsvermögen beschränkt ist, zusätzlich wird die Hausgemeinschaft dadurch unabhängig von einem möglichen Mitgliederwechsel. Zu beachten ist allerdings, dass eine wirtschaftliche Tätigkeit (Betrieb einer Cafeteria, Anbieten von Übernachtungsmöglichkeiten oder sonstiger Dienstleistungen) in der Rechtsform des e.V. nur im Rahmen eines so genannten Nebenzweckprivilegs ausgeübt werden darf.

Mitgliedschaftliche Gestaltungsempfehlung

Da die Hausgemeinschaft selbst nur in rechtlich verselbständigter Form Mitglied in der Dachgenossenschaft sein kann, eine solche rechtliche Verselbständigung hier aber gerade nicht empfohlen wird, ist nach anderen Lösungsmöglichkeiten zu suchen, um den einzelnen Hausgemeinschaften dennoch Mitsprachebefugnisse in der Dachgenossenschaft einräumen zu können. Zwar sind auch grundsätzlich sämtliche BewohnerInnen Mitglied der Dachgenossenschaft (oder können zumindest zur Mitgliedschaft zugelassen werden), daher bestehen insoweit bereits Mitspracherechte und Mitentscheidungsbefugnisse. Um aber die Hausgemeinschaft im Sinne einer Gesamtheit der BewohnerInnen in der Dachgenossenschaft zu vertreten, empfiehlt es sich, bei der Dachgenossenschaft ein weiteres Organ zu schaffen. Einem solchen Sonderorgan könnten jeweils Vertreter der einzelnen Hausgemeinschaften angehören. Diesem Organ können durch die Satzung der Dachgenossenschaft verschiedene Mitsprache- und Anhörungsrechte gewährt werden. Die Bildung eines solchen zusätzlichen Organs ist genossenschaftsrechtlich zulässig, sofern die gesetzlichen Aufgaben des eigentlichen (gesetzlichen) Vorstands (§§ 24 ff GenG) nicht beschnitten werden und das zusätzliche Organ seine rechtliche Grundlage in der Satzung der Genossenschaft findet.

Das gemeinschaftliche Wohnen unter dem „Dach“ einer Genossenschaft beinhaltet auch für städtebauliche Vorhaben positives Entwicklungspotential. Daher sollte die Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft auch solchen Personen offen stehen, die sich lediglich finanziell an der Genossenschaft beteiligen wollen, aber nicht auf die Versorgung mit Wohnraum angewiesen sind. Nach der Gesetzesnovelle vom August 2006 sind nun auch investierende Mitglieder in Genossenschaften zugelassen. Zwar steht dies in einem gewissen Konflikt zur herkömmlichen Betrachtung der Rechtsform eG, aber im Rahmen der wohnungspolitischen Gestaltung kann es unter Umständen sinnvoll sein, investierende Mitglieder in die Dachgenossenschaften mit einzubinden (zum Beispiel Kommunen oder sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, ortsansässige Unternehmen, aber auch sonstige interessierte Bürger, die nicht förderfähig sind). Das Risiko, dass die Genossenschaft anschließend allein den Interessen der Kapitalgeber ausgesetzt ist, ist auf Grund des zwingend vorzunehmenden Fördergeschäftsverkehrs und wegen der Einschränkung der Einflussmöglichkeiten der investierenden Mitglieder äußerst gering.

4.2.3. Probleme dreistufiger Strukturen und mögliche Auswege

Für dreistufig organisierte Dachgenossenschaften ist – zumindest nach derzeitiger Praxis – typisch, dass das Wohnprojekt (i. d. R. als Verein oder GbR ausgestaltet) als Zwischenvermieter (zwischen Dachgenossenschaft als Eigentümerin von Grundstück und Gebäude einerseits und den eigentlichen Nutzern des Wohnobjektes auf der Primärebene andererseits) fungiert. Das führt dazu, dass Eigentum und Vermietung nicht in einer Hand liegen.

Miet- und nutzungsrechtliche Lösungen

Wie bereits oben dargelegt wurde, führt die dreistufige Konstruktion zu verschiedenen Abwicklungsproblemen bei der miet- beziehungsweise nutzungsrechtlichen Vertragsgestaltung. Da der Eigentümer nur an einen Zwischenvermieter vermietet und erst dieser an die BewohnerInnen untervermietet, bestehen hier zwei verschiedene Rechtskreise.

Die sich daraus im Einzelfall ergebenden Abwicklungsprobleme sind konstruktionsbedingt und müssen daher grundsätzlich hingenommen werden. Einer vertraglichen Gestaltung bedarf es allerdings für den Fall, dass das Wohnprojekt aufgelöst wird. In diesem Fall entfällt der Vertragspartner der BewohnerInnen. Dennoch muss die Beendigung der Hausgemeinschaft nicht zwingend die Auflösung sämtlicher Miet- und Nutzungsverträge zur Folge haben. Daher ist zu regeln, ob das vertragliche Miet- oder Nutzungsverhältnis mit der Genossenschaft als Vermieter fortgesetzt wird. Eine gesetzliche Regelung hat diese Fallgestaltung im Rahmen des § 565 BGB nur bei einer gewerblichen Zwischenvermietung erfahren. Gewerbliche Zwischenvermietung liegt danach vor, wenn der Zweck der Zwischenvermietung in der dauernden Gewinnerzielung liegt. Findet durch die Wohnprojekte keine gewerbliche Zwischenvermietung statt, greift diese gesetzliche Regelung leider zu kurz. Entsprechend dieser gesetzlichen Vorschrift sollte dann im Verhältnis zwischen der Dachgenossenschaft und dem Wohnprojekt geregelt werden, dass die Dachgenossenschaft in die Mietverhältnisse eintritt, sollte das Mietverhältnis zwischen der Genossenschaft und dem Wohnprojekt beendet werden.

Da die einzelnen Wohnprojekte größtmögliche Autonomie genießen möchten, sollten auf sie sämtliche Rechte und Pflichten übertragen werden, sofern diese nicht zwingend vom Eigentümer auszuüben sind.

Strukturelle und organisatorische Folgen

Da die BewohnerInnen die Finanzierung der Wohnobjekte übernehmen, die Wohnobjekte aber aus den verschiedensten Gründen heraus dennoch im Eigentum der Dachgenossenschaften stehen sollen, ist es ratsam, dass die BewohnerInnen auch Mitglied in der Dachgenossenschaft werden. Durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen ermöglichen sie die Finanzierung der Wohnobjekte. Diese Mitgliedschaft kann allerdings zu einem Folgeproblem führen. Denn die Mitglieder einer Genossenschaft haben grundsätzlich einen Anspruch auf Förderung. Das bedeutet im Rahmen der Mitgliedschaft in Wohnungsgenossenschaften letztlich die Verschaffung von Wohnraum. Diesen Wohnraum erhalten die BewohnerInnen aber auf Grund des bestehenden vertraglichen Verhältnisses von den rechtlich selbständigen Wohnprojekten. Scheiden BewohnerInnen aus den Wohnprojekten aus, könnten diese einen Anspruch auf Versorgung mit Wohnraum gegenüber der Dachgenossenschaft geltend machen. Sollte die Dachgenossenschaft aber ihren gesamten Wohnungsbestand an bestehende Wohnprojekte untervermietet haben, wäre sie nicht in der Lage, den Anspruch auf Wohnraumversorgung zu erfüllen. Daher sollte die Dachgenossenschaft in ihre Satzung eine Regelung dahingehend aufnehmen, dass die Wohnraumversorgung in erster Linie über bestehende Wohnprojekte oder Hausgemeinschaften erfolgt. Den Anspruch auf Förderung im Wege der Wohnraumversorgung sollte daher bereits durch eine satzungsmäßige Regelung mit der Mitgliedschaft in einer Hausgemeinschaft verknüpft werden.

Steuerrechtlich bringt die zusätzliche Mitgliedschaft der BewohnerInnen für die Genossenschaft keine Vorteile. Zwar vermag die genossenschaftliche Rückvergütung an Mitglieder gemäß § 22 KStG grundsätzlich den zu versteuernden Gewinn einer Genossenschaft mindern, allerdings besteht zwischen den BewohnerInnen und der Genossenschaft kein bezifferbarer Fördergeschäftverkehr, der als Grundlage für eine genossenschaftliche Rückvergütung herangezogen werden könnte. Eine solche steuermindernde Rückvergütung ist aber im Verhältnis der Dachgenossenschaft zu dem rechtlich selbständigen Wohnprojekt möglich und auf diesem Wege könnte letztlich

der Gewinn aus dem Fördergeschäftsverkehr wieder an die BewohnerInnen zurück gereicht werden.

Auch im Rahmen von dreistufigen Konstruktionen sollten investierende Mitglieder zugelassen werden.

Das Ausscheiden einzelner Wohnprojekte muss ebenfalls geregelt werden. Bringt das Wohnprojekt ein Wohnobjekt als Sacheinlage in die eG ein, muss bereits im Vorfeld eine Regelung über eine bei Ausscheiden durchzuführende Auseinandersetzung erfolgen.

Steuerrechtliche Folgen

Steuerrechtlich führt diese Struktur dazu, dass weder die Dachgenossenschaft noch die Wohnprojektgesellschaft in den Genuss einer Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG kommen. Erste ist zwar als eG grundsätzlich privilegiert und – wie § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG fordert – auch Eigentümerin des Objektes, aber sie vermietet nicht an natürliche Personen, die zugleich ihre Mitglieder sind, wie es die Vorschrift weiterhin verlangt. Bei der Wohnprojektgesellschaft liegt es umgekehrt, im Ergebnis aber gleich. Sie vermietet zwar an ihre Mitglieder, ist aber nicht Eigentümerin und erfüllt deshalb nicht die Voraussetzungen für eine Körperschaftssteuerbefreiung nach § 5 Abs.1 Nr. 10 KStG. Dass sie diese ohnehin nur als eG oder Verein (also nicht als Personengesellschaft, z. B. GbR oder Kapitalgesellschaft, z. B. GmbH) und bei Erfüllung weiterer in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG genannter Sachvoraussetzungen erhalten kann, sei hier nur ergänzend erwähnt. In anderer Rechtsform als einer eG würde die Wohnungsgesellschaft auch nicht aus der Sonderregelung des § 22 KStG Nutzen ziehen können, wonach die genossenschaftliche Rückvergütung an ihre Mitglieder als Gewinn mindernde Betriebsausgabe zu einer geringeren Belastung mit der Körperschaftsteuer führt.

Die **rechtliche Verselbständigung** der Hausgemeinschaften bzw. der Wohnprojekte führt auch dazu, dass diese selbst steuerpflichtig sind. In der Rechtsform des e.V. unterliegen sie der Körperschaftsteuer und sollten sie in der Rechtsform der GbR organisiert sein, werden Überschüsse der Hausgemeinschaft den BewohnerInnen als Gesellschafter zugerechnet und unterliegen damit der Einkommensteuer. Gegebenenfalls fällt für gewerbliches Tätigwerden in beiden Fällen Gewerbesteuer an. Insoweit wird im Einzelfall zu klären sein, ob eine steuerrechtliche Belastung mit der Körperschaftsteuer oder mit der Einkommensteuer zu einer günstigeren Gesamtbelastung führt.

Eine (hier körperschaftsteuerrechtliche) **Organschaft** mit der Folge, dass das Einkommen der Organgesellschaft (hier des Wohnprojekts) dem Organträger (hier der Dachgenossenschaft) gemäß § 14 Abs. 1 KStG zugerechnet würde, hilft hier ebenso wenig weiter wie in den Fällen der Ziffer 4.2.2.2 eine umsatzsteuerrechtliche Organschaft. Zum einen setzt eine solche Gestaltungsform ebenfalls eine kapitalgesellschaftsrechtlich (z. B. als AG, GmbH) verfasste Organgesellschaft voraus, was von den Initiatoren der hier verfolgten Strukturen nicht gewollt ist. Schon gar nicht ist es gewollt, dass zwischen der Wohnungsgesellschaft und der Dachgenossenschaft ein Ergebnisabführungsvertrag vereinbart wird. Das ist aber die zweite wesentliche Voraussetzung für eine körperschaftsteuerrechtliche Organschaft. Dieser Ergebnisabführungsvertrag würde ebenfalls zu einer wirtschaftlichen und finanziellen engen Verflechtung führen, die bei der Ausgestaltung der drei-

stufigen Konstruktion mitsamt dem ausgeprägten Autonomiestreben der BewohnerInnen nicht in Einklang zu bringen wäre.

Entscheidet man sich in der Praxis gleichwohl für eine komplexe dreistufige Organisationsform mit einem rechtlich selbständigen Wohnprojekt als Zwischenvermieter, sollte man dies – rein steuerrechtlich betrachtet – nur sehenden Auges tun oder weil die Initiatoren dem Gut der Autonomie ganz unzweifelhaft den absoluten Vorrang einräumen. Steuerrechtliche und sonstige strukturbedingte Nachteile werden dann bewusst hingenommen.

4.2.4. Zur Gestaltung von Dienstleistungsgenossenschaften

Der Ansatz zur Bildung dachgenossenschaftlicher Unterstützungsstrukturen ist ein anderer als in den zuvor genannten Fallvarianten. Schon die Ausgangssituation ist anders (siehe 4.1.3) und dadurch gekennzeichnet, dass das Wohnprojekt (verfasst als eG, Verein oder GbR) selbst Eigentümerin des Wohnobjekts ist.

In diesem Modell geht es folglich weniger um (noch) mehr Autonomie der Nutzer, sondern um die Ausgliederung und Bündelung bestimmter Aufgaben zur Realisierung von Kooperationsvorteilen in/auf eine nachgelagerte (Dach-)Ebene, die sog. Service eG.

Im Unterschied zu den unter Ziffer 4.1.1 und 4.1.2 näher dargestellten Varianten führt das Modell Service eG zu ungleich geringeren Komplexitäten. Strukturell betrachtet ist es grundsätzlich (mindestens) ein zweistufiges Modell, da es stets um an einen Dritten outgesourcete Aufgaben/Dienstleistungen geht. Die Auslagerung führt steuerrechtlich dazu, dass auf die künftig von der sog. Service eG anzukaufende Dienstleistung Umsatzsteuer anfällt – genauso als würde sie von einem beliebigen Dritten bezogen.

Dennoch kann die Ausgliederung auf eine so genannte „Service eG“ Sinn ergeben. Diese könnte sich gerade für die Vornahme von Unterstützungsangeboten für Wohnprojekte, die sich auf die genossenschaftlichen Grundsätze berufen, spezialisieren und befolgt diese – da sie als eG verfasst ist – auch selbst. Das gemeinsame Berufen auf diese Grundsätze würde insoweit zu besonderen Effizienzgewinnen bei den Mitgliedern der einzelnen Hausgemeinschaften führen.

Mitgliedschaftliche Folgen

Die einzelnen BewohnerInnen der Hausgemeinschaften müssen nicht selbst Mitglied einer Dienstleistungsgenossenschaft werden, da sich der Zweck dieser Dienstleistungsgenossenschaft nicht auf eine Förderung der jeweiligen BewohnerInnen erstreckt, sondern vielmehr die Förderung der Wohnprojekte als solche bezweckt. Die Mitgliedschaft sollte daher in erster Linie von rechtlich selbständigen Hausgemeinschaften erworben werden. Um aber auch rechtlich unselbständige Hausgemeinschaften mit ein zu beziehen, sollen auch natürliche Personen zur Mitgliedschaft zugelassen werden. Die nähere Ausgestaltung der mitgliedschaftlichen Beziehungen unterliegt der Satzung.

Strukturelle Folgen

Eine solche Dienstleistungsgenossenschaft ist nicht mit einer herkömmlichen Wohnungsgenossenschaft zu vergleichen. Vielmehr weist diese besondere Form der eG Ähnlichkeiten mit einer Bezugsgenossenschaft auf, d.h. einer Genossenschaft, die ihre Mitglieder speziell mit Gütern oder Dienstleistungen diverser Art versorgt. Wie eine Bezugsgenossenschaft nimmt auch die Dienstleistungsgenossenschaft die verschiedensten Aufgaben für ihre Mitglieder wahr und kann – als rechtlich selbständige Person – auch unabhängig im Markt als Nachfrager und Anbieter zum Wohle ihrer Mitglieder agieren. Der innergenossenschaftliche Aufbau richtet sich nach dem Genossenschaftsgesetz und der hierauf beruhenden Satzung. Auf Grund der Parallele zur Bezugsgenossenschaft ist hierbei die Verwendung einer Mustersatzung für Bezugsgenossenschaften zu empfehlen.

Steuerrechtliche Folgen

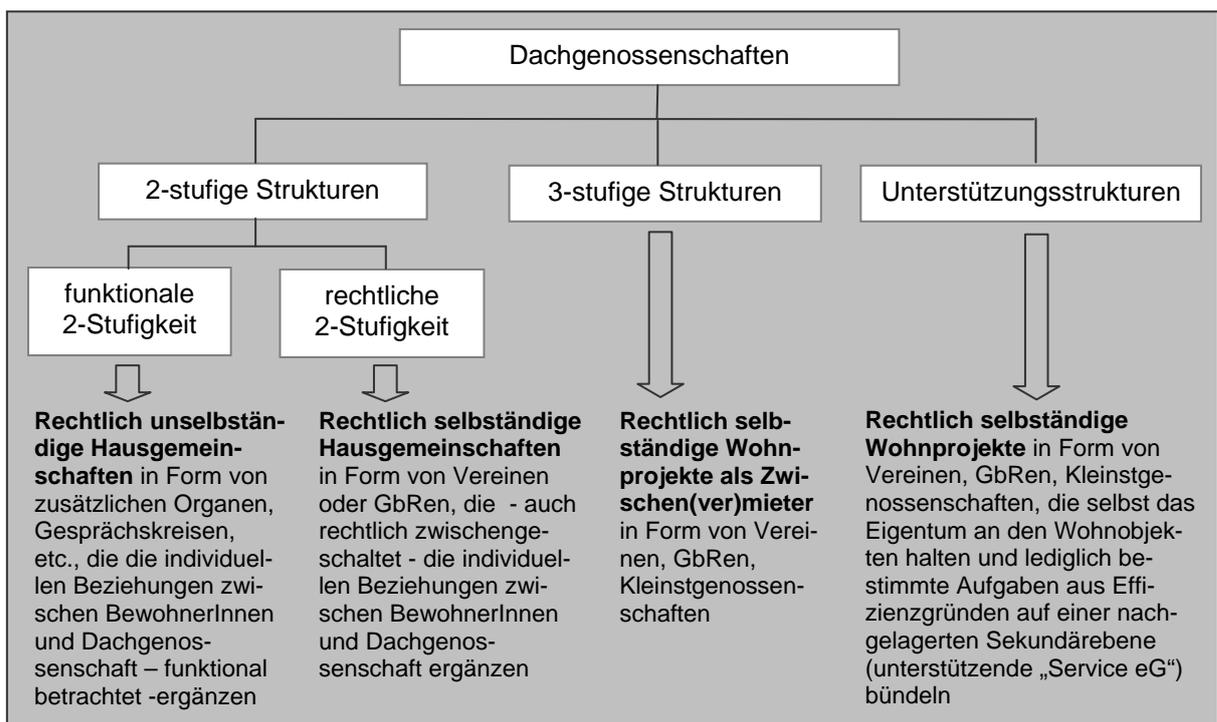
Bei der Dienstleistungsgenossenschaft stellen sich keine besonderen – über die bei sonstigen (Bezugs-)Genossenschaften bekannten hinausgehenden – steuerrechtliche Probleme. Die Service eG ist umsatz- und ertragssteuerpflichtig. Hinzuweisen ist aber auf die Vorschrift des § 22 KStG, wonach die genossenschaftliche Rückvergütung gegebenenfalls im Rahmen des Mitgliedergeschäftes als Betriebsausgaben Gewinn mindernd angesetzt werden kann.

Diese steuerliche Vergünstigung spricht für die Einführung eines gewinnorientierten Servicekonzepts, bei dem unterstellt wird, dass kostengünstig maximale Leistungen erbracht werden.

5. Zusammenfassung

Die Ausprägungsformen dachgenossenschaftlicher Strukturen sind so vielgestaltig wie die zugrunde liegenden Zielsetzungen ihrer Initiatoren.

Dementsprechend finden sich auch in der wohnungswirtschaftlichen Praxis die unterschiedlichsten Gestaltungsformen. Im Kern reduzieren sie sich gegenwärtig auf drei verschiedene Grundstrukturen, die in dem vorliegenden Praxisleitfaden dargestellt und im Hinblick auf ihre Vor- und Nachteile hin untersucht wurden (siehe auch die folgende Abbildung).



Dachgenossenschaften mit **zweistufiger Struktur** betonen das gemeinschaftliche Zusammenleben von Bewohnergruppen durch die Bildung von sogenannten **Hausgemeinschaften**. Dabei kann die Zweistufigkeit entweder nur **funktionalen Charakter** haben – z. B. durch die Schaffung zusätzlicher Organe oder informeller Gesprächskreise – oder auch **rechtlich zweistufig manifestiert** sein, indem sich beispielsweise Vereine oder GbRen als Hausgemeinschaft gründen. Beiden Varianten zweistufiger Systeme ist gemeinsam, dass den Hausgemeinschaften in begrenztem Umfang Rechte und Pflichten bezüglich der bewohnten Objekte übertragen werden, wie z. B. die Verwaltung, Reinigung und Pflege von Gemeinschaftsräumen und -flächen. Im Falle ihrer (auch) rechtlichen Verselbständigung kann die Hausgemeinschaft sogar im Rechtsverkehr nach außen selbständig auftreten. Mit dieser Zunahme an Autonomie erhöht sich aber nicht nur die Komplexität des Gesamtgebildes. Regelmäßig nehmen auch (steuer-)rechtliche Problemlagen zu.

Eine (noch) stärkere Verselbständigung erfahren die Wohnprojekte in Dachgenossenschaften mit **dreistufiger Struktur**. Hier bleibt die Dachgenossenschaft zwar wie in den zweistufigen Strukturen

der rechtliche Eigentümer der Wohnobjekte, übergibt diese (bzw. größere Teile davon) aber per Generalnutzungsvertrag an die rechtlich selbständigen Wohnprojekte. Diese sind i. d. R. als Vereine oder GbRen organisiert. Sie nehmen die Rolle eines **Zwischen(ver-)mieters** ein und geben die einzelnen Wohneinheiten an die Mitglieder des Wohnprojekts weiter. Wie schon bei den rechtlich zweistufigen Strukturen, führt die Schaffung weiterer Rechtssubjekte zu zunehmender Komplexität und Problemlagen, die sich insbesondere in nutzungs- und steuerrechtlicher Hinsicht auswirken.

Schließlich können die selbständigen Wohnprojekte – Vereine, GbRen oder auch Klein(st)-genossenschaften – auch selbst das Eigentum an den bewohnten Objekten halten und somit ein Maximum an Autonomie und Selbständigkeit realisieren. In diesem Fall können Dachgenossenschaften als **Unterstützungsstruktur** in Form einer „**Service eG**“ dienen und im Auftrag der Wohnprojekte nachgelagert diejenigen Aufgaben übernehmen, die diese alleine nicht oder nicht effizient erfüllen können. Steuerrechtlich stellen sich die Dinge in diesem Fall nicht anders dar als bei jedem Fall des Outsourcings von Aufgaben an einen Dritten. Eine Komplexitätserhöhung ist mit einer solchen Maßnahme - für sich betrachtet – nicht verbunden.

Die in jeder Hinsicht „optimale Gestaltungsform“ gibt es nicht. In allen Grundformen steht einem Effizienzvorteil auf anderer Seite ein Nachteil gegenüber, der nicht vollends “weg zu optimieren“ ist. Gleichwohl gibt es Strukturformen und -varianten, die bei ganzheitlicher Betrachtung eher vorteilhaft bzw. eher nachteilig sind als andere. Was aber vorteilhafter bzw. nachteiliger ist, bestimmt sich letztlich allein nach der individuellen Wichtigkeit und Priorität der im Einzelfall verfolgten Ziele. Dass bestimmte Zielsetzungen zusätzlich in einem direkten Widerstreit zu einander stehen können, wurde im Einzelnen aufgezeigt. Soweit z. B. eine steueroptimierte Gestaltung als Ziel im Vordergrund steht oder sogar absolut prioritär ist, empfiehlt es sich, keine Struktur „zu bauen“, die über eine rechtliche Zweistufigkeit hinausgeht.

Allgemein lässt sich ferner insbesondere folgendes zusammenfassen:

Je (rechtlich) selbständiger die einzelnen Teiglieder einer dachgenossenschaftlichen Struktur sind, desto höher ist ihr jeweiliger Autonomiegrad, umso höher ist aber auch die Komplexität des Gesamtbildes, d. h. der Aufwand sowohl bei Errichtung als auch bei laufender Unterhaltung.

Alternativ lässt sich Autonomie weithin auch im Rahmen bestehender gesellschaftsrechtlicher, namentlich genossenschaftlicher Strukturen erzielen. Eine rechtliche Verselbständigung ist dann verzichtbar.

Steht die rechtliche Verselbständigung jedoch im Einzelfall ganz oben auf der Prioritätenliste der Ziele, dreht sich das Bild naturgemäß um. Dann sind aber auch z. B. steuerliche Nachteile im Zweifel in Kauf zu nehmen.

Die Wahl der ‚richtigen‘ Rechtsform für die Ausgangsaktivität ist stets das allererste Gebot. Sie entscheidet nicht nur über die innergemeinschaftlich bestmögliche Umsetzung der Ausgangsziele, sondern hat auch bereits direkte Auswirkungen auf u. a. steuerrechtliche Vor- bzw. Nachteile. Das hängt damit zusammen, dass der Gesetzgeber bestimmte Rechtsformen und/oder Aktivitäten steuerlich privilegiert hat und andere nicht. Sind erst einmal bestimmte Rechtsformen (ohne weitere Bedacht) ‚in die Welt gesetzt‘ worden, bleibt i. d. R. wenig Spielraum, nachteilige Folgen (insbesondere steuerrechtlicher Art) wieder einzufangen (Stichwort: Organschaft).

Fazit:

Bei rein struktureller Vergleichsbetrachtung liegen die wohl geringsten Reibungsverluste – bei andererseits hoher bzw. auskömmlicher Autonomie – vor, in den beiden folgenden Modellvarianten für Wohnprojekte:

- (völlig) selbständiges Wohnprojekt als Klein(st)-eG, welches nachgelagert in einer Dachgenossenschaft („Service eG“) mit anderen Wohnprojekten kooperiert.
- Eingliederung in eine Dachgenossenschaft mit funktional zweistufiger Struktur.

Alle anderen untersuchten Varianten (rechtlich zweistufig sowie dreistufig) versuchen zwar die Vorteile dieser beiden „Ränder“ noch weiter zu optimieren, handeln sich aber bei ihrer Ausgestaltung auf der Kehrseite nicht zu unterschätzende Nachteile ein.

Anhang

Anhang 1: Mustersatzung für Dachgenossenschaften

Im Anschluss an den Praxisleitfaden finden sich in diesem Anhang konkrete Vorschläge für die Gestaltung der Satzung einer Dachgenossenschaft. Dabei wird jeweils auf die Unterschiede zwischen zwei- und dreistufigen Konstruktionen eingegangen. Zunächst werden einige Ausführungen zu den satzungsmäßigen Besonderheiten einer Dachgenossenschaft sowie zur Gestaltungsfreiheit des Satzungsgebers gemacht. Daran anschließend werden erläuternd einige Musterbausteine für die Satzung von zwei- und dreistufigen Dachgenossenschaften entworfen. Diese Musterbausteine werden schließlich in eine bestehende Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften integriert, um die Unterschiede zwischen einer Dachgenossenschaft und einer traditionellen Wohnungsgenossenschaft besser veranschaulichen zu können.

Vorbemerkungen

Dachgenossenschaftliche Strukturen, seien sie nun zwei- oder dreistufig aufgebaut, weisen eine Reihe von spezifischen Punkten auf, die sie – bei aller Gleichheit in der Rechtsform als eingetragene Genossenschaften – von traditionellen Wohnungsgenossenschaften unterscheiden.

Die vorhergehende Untersuchung hat gezeigt, dass für Dachgenossenschaften und ihre Initiatoren insbesondere folgende Motive, Ziele und Merkmale charakteristisch sind:

Wohnprojekte, die aus unterschiedlichsten Gründen gemeinschaftliches Wohnen und Zusammenleben mit einem hohen Grad an Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Selbstverantwortung als Alternative zum Individualeigentum oder zu isolierten Mietverhältnissen realisieren möchten, suchen hierfür Unterstützungsstrukturen in bestehenden oder von ihnen gemeinsam zu gründenden Dachgenossenschaften. Daneben sind aber auch existierende Wohnungsgenossenschaften dazu übergegangen, ihr Angebot auszuweiten und auf diese Weise bestehenden oder sich bildenden Wohnprojekten unter dem „Dach“ einer Genossenschaft alternative Wohnformen, verbunden mit weitgehender Autonomie, zu ermöglichen. Hieran zeigt sich aber bereits das strukturelle Problem, dass sich bei der Formulierung so genannter Mustersatzungen stellt: Auf Grund der möglichen Typenvielfalt gibt es „das“ einfache und für alle Formen uneingeschränkt anwendbare Muster nicht.

Dachgenossenschaftliche Kooperationsformen können sowohl von verschiedenen kleinen Bewohnergruppen gebildet, als auch von großen Wohnungsgenossenschaften als zusätzliches Angebot zur reinen Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder initiiert werden. Das führt auch zu unterschiedlichen Anforderungen an die (jeweilige) Satzung. Generell gilt: Je komplexer eine Kooperation, desto ausdifferenzierter sollte auch die Ausgestaltung der Satzung erfolgen, um bereits im Vorhinein mögliche zukünftige Probleme durch eine entsprechende Satzungsklausel zu begegnen. In kleinen bzw. in Kleinstgenossenschaften ist der Regelungsbedarf in der Regel geringer. Auch hat eine kurz gefasste Satzung beispielsweise den Vorteil, dass sie schneller durch das Registerge-

richt geprüft werden kann und somit die Genossenschaft auch schneller in das Register eingetragen werden kann.

Ob nun eine eher ausführlich oder kürzer gefasste Satzung gewählt wird: Grundlage für sämtliche genossenschaftliche Kooperationsformen, also auch für Dachgenossenschaften, ist das **Genossenschaftsgesetz**. Dort werden, insbesondere in den §§ 6, 7 GenG, für den Inhalt einer Genossenschaftssatzung so genannte Muss-Vorschriften benannt. Die in diesen Vorschriften enthaltenen Satzungsbestandteile sind somit notwendiger Satzungsinhalt jeder Genossenschaft. Neben diesen Muss-Vorschriften enthält das Genossenschaftsgesetz in § 8 GenG auch eine Regelung über so genannte Kann-Vorschriften. Hinsichtlich der in dieser Vorschrift genannten Rechte kann jede Genossenschaft autonom im Rahmen ihrer Satzung entscheiden. Darüber hinaus eröffnet das Genossenschaftsgesetz eine Reihe weiterer Gestaltungsoptionen für den Satzungsgeber (zum Beispiel kann die Satzung gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 GenG von der gesetzlichen Regelung über die Wahl des Vorstands abweichen). Allerdings geht die Gestaltungsfreiheit des Satzungsgebers gemäß § 18 S. 2 GenG nur so weit, wie es der Gesetzeswortlaut auch zulässt. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll Gestaltungsfreiheit nur dann gewährt werden, wenn sich dies ausdrücklich dem Gesetzeswortlaut entnehmen lässt.

Für eine Wohnungsgenossenschaft und damit eine Genossenschaft besonderer Art (in der bis zum 17. August 2006 gültigen Fassung des GenG noch „Vereine zur Herstellung von Wohnungen“ genannt), hat die Satzung per se einige spezielle Punkte, insbesondere die Frage der Wohnraumversorgung zu regeln. Für traditionelle Wohnungsgenossenschaften stehen bereits verschiedene Mustersatzungen zur Auswahl, die ihren Strukturen Rechnung tragen. Dachgenossenschaftliche Strukturen weisen demgegenüber eine Reihe von spezifischen Merkmalen auf, die sie – bei aller Gleichheit in der Rechtsform als eingetragene Genossenschaften – von traditionellen Wohnungsgenossenschaften unterscheiden; was sich naturgemäß auch in der Satzung widerspiegelt.

Das sind im Wesentlichen folgende Punkte:

- **Zweck der Dachgenossenschaft:** Bereits in der Formulierung des Zwecks einer Dachgenossenschaft und ihres Unternehmensgegenstandes wird die spezielle Kooperationsform der Dachgenossenschaft als Unterstützungsstruktur deutlich.
- **Mitgliedschaften:** In Dachgenossenschaften werden nicht nur natürliche Personen die Mitgliedschaft erwerben, sondern typischerweise auch dezentral agierende Wohnprojekte, sofern diese rechtlich verselbständigt sind.
- **Organstruktur:** Stärkere Einbindung der Wohnprojekte als solche in die zentrale Organstruktur der Dachgenossenschaft bis hin zur Bildung und Ausprägung zusätzlicher Organe; jeweils einhergehend mit einer stärkeren Beteiligung der BewohnerInnen an den Entscheidungsprozessen innerhalb der Dachgenossenschaft.

Diesen Besonderheiten hat die Satzung Rechnung zu tragen oder genauer ausgedrückt: Letztlich hat sich aus der Satzung selbst zu ergeben, ob und inwieweit eine (Wohnungs-)Genossenschaft als Dachgenossenschaft und bzw. oder als traditionelle Wohnungsgenossenschaft fungiert.

Diese Anforderungen sind an die Satzung einer zweistufigen Dachgenossenschaft ebenso zu stellen wie an die Satzung einer dreistufigen Dachgenossenschaft. Insoweit ergeben sich für beide Strukturvarianten keine Unterschiede. Ihre Unterschiede ergeben sich erst in bzw. aus der konkreten Ausgestaltung der Satzung selbst, insbesondere deren Bestimmungen zu folgenden Punkten:

- **Präambel:** Sie kann der Satzung sozusagen als Einleitung vorangestellt werden, um die zentralen Anliegen der Dachgenossenschaft zu bezeichnen und dem besseren Verständnis einzelner Satzungsbestimmungen zu dienen.
- **Zweck und Unternehmensgegenstand der Dachgenossenschaft:** Bei zweistufigen Konstruktionen verbleibt es – wie bei traditionellen Wohnungsgenossenschaften – bei der Förderung der einzelnen Mitglieder durch eine angemessene Wohnraumversorgung. In dreistufigen Konstruktionen tritt die individuelle Wohnraumversorgung zurück und die entsprechende Förderung der selbständigen Wohnprojekte rückt in den Vordergrund.
- **Mitgliedschaft:** Unterschiede zeigen sich hier schon darin, dass bei dreistufiger Konstruktion in aller Regel verselbständigte Wohnprojekte vorliegen, während dies bei zweistufigen Konstruktionen regelmäßig nicht der Fall sein wird. Folglich wird bei dreistufigen Konstruktionen die Mitgliedschaft in erster Linie verselbständigten Wohnprojekten offen stehen, weniger (zusätzlich) deren Mitgliedern selbst.
- **Mitgliedschaftsrechte und –pflichten:** Die Mitgliedschaftsrechte richten sich insbesondere an dem jeweiligen Förderzweck der eG aus (siehe oben). Beide Merkmale (Zweck und Mitgliedschaftsrechte) stehen somit in einem funktionalen Zusammenhang. Entsprechendes gilt auch für die Mitgliedschaftspflichten.
- **Wohnraumüberlassung:** In zweistufigen Konstruktionen erfolgt die Überlassung von Wohnraum an die Mitglieder und damit auch die entsprechende Förderung. In dreistufigen Konstruktionen kann allenfalls die Förderung der Wohnprojekte selbst verfolgt werden. In beiden Konstruktionen ist die Wohnraumversorgung an die Mitgliedschaft in Hausgemeinschaften oder in Wohnprojekten zu koppeln.
- **Organe:** Sind überwiegend rechtlich verselbständigte Wohnprojekte Mitglied in einer Dachgenossenschaft (dreistufiges und rechtlich zweistufiges Modell), bedarf es nicht zwingend eines zusätzlichen Organs, da eine Teilnahme der rechtlich selbständigen Wohnprojekte als solche an den Entscheidungsprozessen innerhalb der Dachgenossenschaft möglich und zulässig ist. Rechtlich unselbständigen Hausgemeinschaften (funktional zweistufiges Modell) sollte durch die Satzung die Möglichkeit gegeben werden, sich zumindest im Rahmen eines so genannten erweiterten Vorstands oder eines Beirats an den Entscheidungsprozessen innerhalb der Dachgenossenschaft zu beteiligen.

Rahmen und Grenzen der Satzungsgestaltung

Die Satzung einer eG regelt die körperschaftlichen Rechtsverhältnisse, nach denen sich das Leben der Genossenschaft nach innen (zu ihren Mitgliedern) und außen (gegenüber Dritten) zu richten hat. Generell ist dabei zu beachten, dass das Genossenschaftsgesetz für die Satzung – wie bereits

zuvor dargestellt – zwischen so genannten Muss-Vorschriften und so genannten Kann-Vorschriften differenziert (§§ 6–8 GenG). Zu Ersteren muss die Satzung etwas ausführen, zu den Letzteren kann sie es (muss es aber nicht). Von den im Genossenschaftsgesetz enthaltenen Bestimmungen darf die Satzung nur insoweit abweichen, als dies im Gesetzeswortlaut ausdrücklich für zulässig erklärt ist (§ 18 GenG). In diesem Rahmen ist den Satzungsgebern Gestaltungsfreiheit gegeben, ihnen ist also beispielsweise gestattet, einen – vom Genossenschaftsgesetz so nicht vorgesehenen, aber auch nicht verbotenen – Wohngruppenbeirat vorzusehen. Somit wird durch die §§ 6, 7 GenG der Mindestinhalt der Satzung einer eG festgelegt. Daneben gibt das Genossenschaftsgesetz in den §§ 7a, 8 GenG Hinweise darauf, was die Satzung noch zusätzlich regeln darf. Wegen des in § 18 S. 2 GenG enthaltenen Grundsatzes der Satzungsstrenge ist der jeweilige Gestaltungsspielraum allerdings darauf beschränkt, zulässige Abweichungen vom Genossenschaftsgesetz vorzunehmen oder gesetzeseergänzende Satzungsregelungen vorzunehmen.

Versucht man speziell für eine Dachgenossenschaft musterhaft Satzungsbausteine zu entwerfen geht es zum einen um den vom Genossenschaftsgesetz dafür gegebenen bzw. gelassenen Rahmen und zum anderen um die typischen Bedarfslagen einer Dachgenossenschaft.

Das bedeutet: Soweit (als Genossenschaft) typischerweise kein Unterschied zu einer anderen Genossenschaft, speziell einer Wohnungsgenossenschaft besteht, bedarf es keinerlei besonderer Vorschriften für eine Dachgenossenschaft. Das trifft zum Beispiel zu auf die satzungsmäßigen Regelungen zur:

- Einberufung der Generalversammlung
- Vertretungsmacht des Vorstands
- Mitgliedschaft der Dachgenossenschaft im Prüfungsverband
- Prüfung der Genossenschaft
- Rechnungslegung

Auch für Dachgenossenschaften kann daher insoweit auf im Handel erhältliche Mustersatzungen einer eG oder – wohl nahe liegender – auf Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften, zurückgegriffen werden.

Anders verhält es sich mit Regelungen, in denen sich typischerweise die Besonderheiten von Dachgenossenschaften widerspiegeln. Insoweit passen die bislang gängigen Mustersatzungen nicht. Einige Regelungsbereiche bedürfen insoweit der Modifizierung, das heißt des besonderen Zuschnitts auf die Ziele und den Regelungsbedarf im Rahmen von dachgenossenschaftlichen Strukturen. Darüber hinaus führen bestehende Unterschiede zwischen zwei- und dreistufigen dachgenossenschaftlichen Konstruktionen zu – zumindest teilweise – unterschiedlich auszugestaltende Bausteinen für die jeweilige Mustersatzung.

Handhabung von Muster-Satzungsbausteinen

Bei der Handhabung von Muster-Satzungsbausteinen sind generell folgende Einschränkungen zu beachten:

- Eine Mustersatzung – gleich welcher Zielsetzung und Art – kann nur als eine Umsetzungshilfe dienen und insoweit Regelungsvorschläge anbieten. Sie setzt also beispielsweise

Klarheit in den jeweilig zu verfolgenden Zielen sowie in der Vorfage der Struktur (z. B. zwei- oder dreistufig) voraus. Von einer Mustersatzung kann auch nicht erwartet werden, dass diese für alle bestehenden oder möglichen Ausprägungsformen von Gestaltungsmöglichkeiten einer Dachgenossenschaft Rechnung trägt. Das kann kein Muster leisten. Die Erstellung einer Satzung ist vielmehr individuell auf die jeweiligen Bedürfnisse und Vorstellungen der Mitglieder einer Dachgenossenschaft hin auszurichten. In jedem Einzelfall sind der Inhalt und die genaue Formulierung der jeweiligen Satzungsbestandteile sorgfältig zu klären. Die damit zusammenhängende rechtliche und steuerrechtliche Beratungsleistung kann eine Mustersatzung nicht ersetzen.

- Eine Mustersatzung kann dagegen sehr wohl Anregungen liefern und Hilfestellungen bieten, insbesondere hinsichtlich der in eine Satzung regelmäßig aufzunehmenden Rechte und Pflichten aller Beteiligten sowie deren jeweiliger Umfang. Nicht sinnvoll ist es aber, stets und per se die umfänglichste Satzung zu wählen. Oftmals genügt – wie Mustersatzungen für Kleinstgenossenschaften zeigen – eine knapp formulierte Satzung. Als reinen Muster-Text hat eine ausführliche Textfassung allerdings den Vorteil, vor Augen zu führen, an welche Punkte zu denken ist – auch wenn man sich zum Schluss für eine kurze beziehungsweise eine kürzere Fassung entscheidet.

Entwurf von Muster-Satzungsbausteinen für zweistufige Dachstrukturen

Der Entwurf von Muster-Satzungsbausteinen beschränkt sich nicht auf die bloße Nennung empfehlenswerter Satzungsbausteine. Vielmehr werden zu den jeweiligen Satzungsbausteinen kurze Erläuterungen und Kommentierungen gegeben, in denen die Gründe für den jeweiligen Satzungsbaustein dargelegt werden. Auch werden Alternativregelungen vorgeschlagen, da auf diese Weise die unterschiedlichen Interessenlagen innerhalb der einzelnen Dachgenossenschaften besser verdeutlicht und berücksichtigt werden können.

Präambel

Eine Präambel wird dem eigentlichen Satzungstext vorangestellt. Sie wird damit zwar Teil der Satzung, es lassen sich aber nicht aus jedem Teil der Präambel Rechte des einzelnen ableiten. In der Präambel werden regelmäßig die Ziele der Dachgenossenschaft formuliert, die im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen sind. Eine Präambel bei einer zweistufigen Dachgenossenschaft könnte zum Beispiel als besonderes Anliegen der Genossenschaft folgenden Inhalt haben:

Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen, Vorrang. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

Mitgliederstruktur

In traditionellen Wohnungsgenossenschaften wird die Mitgliedschaft von natürlichen Personen erworben. Sie ist Grundvoraussetzung für die Förderung durch die Genossenschaft, das heißt, für

die Überlassung von Wohnraum. Bei dachgenossenschaftlichen Strukturen ist denkbar, dass auch rechtsfähige Gesellschaften (zum Beispiel die GbR) oder juristische Personen (der e.V.) die Mitgliedschaft erwerben, deren eigener Mitgliederbestand wiederum aus natürlichen Personen, den eigentlichen BewohnerInnen besteht. In diesem Fall ist die Mitgliedschaft solcher Vereinigungen in der Satzung ausdrücklich zuzulassen.

Die Rechtsform eG zeichnet sich hinsichtlich ihrer Mitgliederstruktur dadurch aus, dass die Mitglieder in einer Fördergeschäftsbeziehung zur Genossenschaft stehen. Dies setzt voraus, dass die jeweiligen Mitglieder auch förderfähig, zumindest aber förderwillig sind. Hierin liegt der bedeutendste Unterschied zwischen der eG und den übrigen Vereinigungsformen. Mit der Änderung des Genossenschaftsgesetzes sind nun aber auch nicht nutzende, also investierende Mitglieder zugelassen. Dadurch können sich auch Dritte, die an einer Förderung durch die eG nicht interessiert sind, an der Genossenschaft finanziell beteiligen. Allerdings bedarf es hierfür einer ausdrücklichen Satzungsregelung.

- **Mitgliederkreis:** Besonderer Regelungen zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es daher, sofern der Kreis der nutzenden Mitglieder über den der natürlichen Personen hinausgehen soll. Bei einer zweistufigen Dachgenossenschaft ist das nur der Fall, wenn sie Wert auf die Mitgliedschaft rechtlich verselbständigte Hausgemeinschaften und deren Aufnahme als Mitglied legt.
- **Investierende Mitglieder:** Auch die Aufnahme rein investierender Mitglieder, ist seit der Gesetzesnovelle 2006 als neue Mitgliederkategorie der eG zulässig. Hierzu bedarf es aber einer entsprechenden Satzungsbestimmung. Abgesehen vom Fall verselbständigter Hausgemeinschaften, kann es – auch bei zweistufiger Struktur – von Vorteil sein, die Mitgliedschaft von investierenden Mitgliedern zuzulassen und diese an die eine oder andere weitere Voraussetzung zu knüpfen. Die Satzung könnte für investierende Mitglieder/nicht nutzende Mitglieder zum Beispiel folgende Öffnungsklausel vorsehen:

Erwerb der Mitgliedschaft

(1) Mitglieder können werden

a)

b)

2) Personen, die für die Nutzung der von der Genossenschaft erbrachten Dienste nicht in Betracht kommen, können mit Zustimmung des Aufsichtsrats/der Generalversammlung als investierende Mitglieder/nicht nutzende Mitglieder zugelassen werden.

- Werden investierende Mitglieder zugelassen, muss die Satzung gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 GenG sicherstellen, dass investierende Mitglieder in keinem Fall die nutzenden Mitglieder überstimmen und Beschlüsse, die nach Gesetz oder Satzung einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen bedürfen, von den investierenden Mitgliedern nicht verhindert werden können. Darüber hinaus darf die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten. Für die Mitglieder des Vorstands gibt es eine solche Regelung nicht.
- **Kopplung** der Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft an eine Mitgliedschaft in einer Hausgemeinschaft: Des Weiteren, und zwar auch im Falle rechtlich unselbständiger Haus-

gemeinschaften (im Rahmen der so genannten funktionalen Zweistufigkeit) könnte sich für den Erwerb der Mitgliedschaft die Auflage empfehlen, dass die Mitgliedschaft durch natürliche Personen in der eG nur erworben werden kann, wenn diese zugleich Mitglied einer Hausgemeinschaft/eines Wohnprojektes sind. Der Erwerb der Mitgliedschaft wäre dann z. B. durch folgende Regelung einzuengen:

Erwerb der Mitgliedschaft

Es sollen nur solche natürliche Personen die Mitgliedschaft erwerben, die zugleich Mitglied einer Hausgemeinschaft/eines Wohnprojektes werden.

- **Differenzierung** zwischen versorgten und unversorgten Mitgliedern: Schließlich könnte es sich anbieten, die nutzenden Mitglieder (auch) in der Satzung danach zu differenzieren, ob es sich um mit Wohnraum versorgte oder solche Mitglieder/Bewohner handelt, die (noch) unversorgt sind. Für Letztere könnte in der Satzung z. B. ein besonderer Beirat mit bestimmten Sonderaufgaben bei der Initiierung neuer Wohnprojekte vorgesehen werden. Einzelheiten dazu finden sich unten bei dem Punkt „Organstruktur“.

Zweck der Genossenschaft und Gegenstand des Unternehmens

Den Regelungen in der Satzung zur Mitgliedschaft gehen regelmäßig Ausführungen zur Firma und dem Sitz der Genossenschaft (regelmäßig in § 1, also im Anschluss an eine Präambel) sowie zu ihrem Zweck und dem (Unternehmens-)Gegenstand (§ 2) voraus. Hierbei handelt es sich um zwingende Satzungsbestandteile. Es bietet sich deshalb an, sofern dies nicht schon in der Präambel angesprochen wurde, in diesem Regelungsteil die typischen Merkmale einer Dachgenossenschaft zu benennen und anhand der Aufgabenbereiche für die jeweilige Dachgenossenschaft zu individualisieren. Dabei ist zu bedenken, dass sich am Zweck der eG die gesamte Unternehmensausrichtung orientiert. Je enger der Zweck bei der erstmaligen Ausgestaltung der Satzung gefasst wird, desto schwieriger wird es daher, später das Aufgabenspektrum der Dachgenossenschaft auszuweiten. Je nach Aufgabeninhalt und der Form der Ausgestaltung von Wohnprojekten/Hausgemeinschaften im Rahmen einer zweistufigen Struktur, bieten sich hierzu kürzer oder ausführlicher gehaltene Ausführungen in diesem zentralen Satzungsteil an.

Eine Musterformulierung, welche die besonderen Wohnformen (Hausgemeinschaft oder Wohnprojekt) selbst bereits in die Satzung aufnimmt, könnte daher wie folgt lauten:

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare (gegebenenfalls zusätzlich gesunde, ökologische, preisgünstige, ...) Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie entzieht dadurch diese und den Grund und Boden dauerhaft jeglicher spekulativen Verwertung.

Die Genossenschaft unterstützt selbst verwaltete Wohngruppen innerhalb der Genossenschaft sowohl beim Aufbau als auch beim Betrieb von gemeinschaftlichen Wohnanlagen.

Der vorhergehende Absatz könnte auch alternativ wie folgt lauten:

Die Genossenschaft unterstützt Wohnprojekte beim Aufbau eigenständiger Wohnanlagen innerhalb der Genossenschaft (sowie außerhalb). Hierzu bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern Dienstleistungen zum Wohnen und Leben in gemeinschaftlich verwalteten Wohnformen/Wohnanlagen an.

Ein weiterer alternativer Formulierungsvorschlag lautet:

Die Genossenschaft dient der Realisierung selbst verwalteten Wohnens in Hausgemeinschaften. Bei der Bewirtschaftung werden Formen der Selbstverwaltung realisiert. Die Mitglieder, die in Objekten der Genossenschaft wohnen, sollen sich in Hausgemeinschaften organisieren. Die Hausgemeinschaften verwalten die Liegenschaften und sind gegenüber der Genossenschaft verantwortlich.

Zu finden ist aber auch folgende, sehr umfängliche und inhaltlich weit gefasste Regelung des Zwecks einer Dachgenossenschaft, die ohne die vorgenannten Begrifflichkeiten (selbst verwaltete Wohngruppe, Wohnprojekte und/oder Wohnformen/-anlagen sowie Hausgemeinschaften) auskommt, ohne diese auszuschließen. Ein Formulierungsvorschlag für eine solch weit gefasste Zweckbestimmung könnte wie folgt lauten:

Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder durch eine dauerhafte, preisgünstige, gute, sichere und sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung, die Möglichkeit des Eigentumserwerbs von Wohnraum sowie die Beförderung der Vermögensbildung der Mitglieder. Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Wohnraumversorgung

Im Gegensatz zu herkömmlichen Wohnungsgenossenschaften dient eine Dachgenossenschaft nicht allein der Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum. Vielmehr wollen und sollen die Mitglieder sich in Hausgemeinschaften organisieren und möglichst selbständig die von ihnen bewohnten Wohnungen verwalten. Hierzu ist es aber notwendig, dass sich die BewohnerInnen in bestehenden Hausgemeinschaften organisieren oder diese – je nach Bedarf – neu gründen. Es bietet sich daher an, die Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen mit der Mitgliedschaft in solchen Hausgemeinschaften zu verbinden. Allerdings sollte dies nicht zwingend sein, da in bestimmten Fällen die Organisation in Hausgemeinschaften nicht möglich ist, oder auch von beiden Seiten nicht gewollt ist. Auch bietet es sich an, den Begriff der Hausgemeinschaft in der Satzung zu definieren, um eventuelle Missverständnissen vorzubeugen. Im Rahmen von zweistufigen Konstruktionen sollte bei der Formulierung einer Definition dabei darauf geachtet werden, dass Hausgemeinschaften nicht zwingend verselbständigte Rechtsträger sein müssen. Zur Regelung des Rechts auf wohnliche Versorgung bieten sich insofern folgende, verknüpfende Satzungsregelungen an:

Die Überlassung von Wohnraum soll vorrangig an Mitglieder erfolgen (alternativ: erfolgt vorrangig (ausschließlich) an Mitglieder), die sich in Hausgemeinschaften organisieren.

Hausgemeinschaften sind – ohne verselbständigte Rechtsträger sein zu müssen – organisatorische Zusammenschlüsse von BewohnerInnen, die gemeinschaftlich in vorrangig selbst verwalteten Einheiten wohnen.

Organstruktur der Dachgenossenschaft

Auf Grund ihres körperschaftlichen Aufbaus weist die eG strukturell starke Ähnlichkeiten mit den Kapitalgesellschaften, insbesondere der AG, auf. Das bedeutet, dass die innere Verfassung, also die Binnenorganisation der eG einerseits durch das Gesetz und die Satzung geregelt werden und andererseits mit der vorgeschriebenen Dreiteilung zwischen Aufsichtsrat, Vorstand und Generalversammlung bereits ein Grundgerüst für die Willensbildungs- und Entscheidungsprozesse innerhalb der Genossenschaft gesetzlich zwingend für den Regelfall vorgegeben wird. Kraft Gesetzes verfügt die eG demnach i.d.R. (ausgenommen die in § 9 Abs. 1 Satz 2 GenG vorgesehene Erleichterung, wonach bei einer eG mit nicht mehr als 20 Mitgliedern in der Satzung auf einen Aufsichtsrat verzichtet werden kann) über drei Organe: die Generalversammlung (bei größeren Genossenschaften besteht die Möglichkeit, diese durch eine Vertreterversammlung zu ersetzen), den Vorstand und den Aufsichtsrat. Nach dem Gesetzeswortlaut hat der Vorstand die Aufgabe, die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstands zu überwachen und in der Generalversammlung üben die Mitglieder ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaften aus.

Darüber hinaus können im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Gestaltungsfreiheit durch die Satzung weitere Organe (das Genossenschaftsgesetz nennt sie *andere Organe*; § 27 Abs. 2 Satz 2 GenG) eingerichtet werden; zum Beispiel einen Beirat. Ein solcher Beirat kann je nach den gestalterischen Vorstellungen als ein einflussloses (Informations-)Gremium, als ein repräsentatives Organ oder gar als ein, der Geschäftsführung zur Seite gestelltes (Mit-)Leitungsorgan ausgestaltet werden. Dementsprechend können auch die Funktionen eines solchen Beirats variieren. Ein Beirat kann daher einerseits dem Interessenausgleich zwischen der Genossenschaft und den verschiedenen Hausgemeinschaften dienen, andererseits könnte dem Beirat auch eine rein beratende Funktion eingeräumt werden oder aber – umfassend – der Einflussssicherung der Hausgemeinschaften auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft dienen. Die genaue Aufgabenbeschreibung dieses Sonderorgans muss nicht ausdrücklich in der Satzung enthalten sein, dies kann auch in einer Geschäftsordnung erfolgen. Allerdings sollte sich die Funktion dieses Sonderorgans schon aus der Satzung ableiten lassen, um Missverständnissen vorzubeugen. Bei der Übertragung von Aufgaben auf den Beirat ist jedoch darauf zu achten, dass dieser nicht solche Funktionen wahrnehmen kann, die zwingend den gesetzlich vorgeschriebenen Organen vorbehalten sind.

Ob im Zusammenhang mit der Hausgemeinschaft oder dem Wohnprojekt Bedarf besteht, deren Anliegen durch die Einrichtung eines eigenen Gremiums in der Dachgenossenschaft stärkeres Gehör zu verschaffen, hängt nicht zuletzt davon ab, in welcher Form die Hausgemeinschaft/das Wohnprojekt verfasst ist. Im Falle rechtlicher Verselbständigung, beispielsweise in der Form eines e.V., hat die Hausgemeinschaft schon allein dadurch ein eigenes Gewicht in der Gesamtstruktur, dass sie selbst Mitglied in der Dachgenossenschaft ist. Da sie selbst über eigene Vertretungsorgane (z. B. über den Vereinsvorstand) verfügt, wird es den Hausgemeinschaften insofern erleichtert, ihre Interessen auch innerhalb der Dachgenossenschaft schlagkräftig zu vertreten, indem die zur

Vertretung der rechtlich selbständigen Hausgemeinschaft berechnigte Person in den Aufsichtsrat (oder gar in den Vorstand) der Dachgenossenschaft berufen wird.

Im Falle rechtlicher Unselbständigkeit der Hausgemeinschaft (funktionale Zweistufigkeit) ist die Ausgangssituation in diesem Punkt anders. Der Hausgemeinschaft kann aber auch in diesem Fall hinreichendes Gehör und Stimme verschafft werden. Insofern könnte den Hausgemeinschaften in der Dachgenossenschaft gemeinschaftlich oder aber jeder Hausgemeinschaft für sich der Status eines (anderen) Genossenschaftsorgans eingeräumt werden. Sämtliche Hausgemeinschaften könnten sich daher in einem solchen Sonderorgan vertreten lassen, ohne dass dies die rechtliche Verselbständigung der Hausgemeinschaften bedingt, da insoweit nur die Binnenorganisation der Dachgenossenschaft betroffen ist. Eine Option, die in gleicher Weise natürlich auch bei den übrigen dachgenossenschaftlichen Strukturtypen möglich ist. Über diese zu bildenden Beiräte können die Hausgemeinschaften innerhalb der Dachgenossenschaft folglich ihre Selbstorganisations- und Selbstverwaltungsrechte wahrnehmen.

Eine entsprechende Satzungsbestimmung könnte demnach als weiteres Organ einen „erweiterten Vorstand“ vorsehen und diesem folgende Aufgaben und Pflichten übertragen:

- **Erweiterter Vorstand**

Zusammensetzung

(1) Der erweiterte Vorstand besteht aus dem Vorstand und aus jeweils einer/einem Vertreter/in aller von der Genossenschaft betreuten Hausgemeinschaften und sonstiger Wohnprojekte.

(2) Jede Hausgemeinschaft/jedes Wohnprojekt entscheidet autonom über die Entsendung eines Vertreters in den erweiterten Vorstand. Mitglieder, die noch nicht mit Wohnraum versorgt sind, bilden eine gesonderte Gruppe der unversorgten Mitglieder.

(3) Über die Hausgemeinschaften/Wohnprojekte üben die Mitglieder ihre Selbstverwaltungsrechte aus.

Wie weit letztlich die Selbstverwaltungsrechte der Hausgemeinschaften reichen sollen, bleibt der individuellen Gestaltungsfreiheit überlassen. Auch müssen die Befugnisse der Hausgemeinschaften nicht zwingend in der Satzung enthalten sein, sondern können auch in einem Anhang oder einer Geschäftsordnung festgehalten werden. Dies hat den Vorteil, dass eine Änderung des Aufgabenspektrums nicht mit einer Satzungsänderung einhergehen muss und daher auch rechtlich einfacher vorzunehmen ist. Auch muss nicht jede Hausgemeinschaft über den gleichen Umfang an Rechten verfügen, sei es weil dies bereits von der Hausgemeinschaft selbst nicht gewollt ist oder in einer bestimmten zeitlichen Entwicklungsphase nicht angebracht erscheint. Allerdings sollte es der Generalversammlung der Dachgenossenschaft vorbehalten bleiben, über die Grundsätze der Übertragung von Aufgaben der Wohnungsbewirtschaftung auf die Hausgemeinschaften/Wohnprojekte zu entscheiden.

Aufgaben und Pflichten

Der erweiterte Vorstand dient dem Informationsaustausch der Hausgemeinschaften untereinander und zur Wahrung eigener Interessen gegenüber der Genossenschaft. Die von den Hausgemeinschaften gewählten Mitglieder vertreten dabei gegenüber der Genossen-

schaft die Belange der Hausgemeinschaften. Der erweiterte Vorstand ist vor Abschluss von Rechtsgeschäften gemäßdieser Satzung gesondert zu hören. Insbesondere berät der erweiterte Vorstand über die Planung von neuen Projekten und die Vornahme von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

In die gleiche Richtung zielt zum Beispiel auch die folgende Satzungsklausel, die stärker nach den einzelnen Phasen (Bau- und Planungsphase, Nutzungsphase) sowie nach versorgten und (noch) unversorgten Mitgliedern differenziert:

- **Wohngruppenbeirat; weitere Beiräte**

Für jedes einzelne Objekt wird ein Wohngruppenbeirat gebildet. Diesem gehören diejenigen Mitglieder an, die dieses Objekt nutzen, Teileigentümer sind, bzw. in der Bau- und Planungsphase schriftlich erklärt haben es nutzen zu wollen. Über diese Beiräte üben die Mitglieder ihre Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrechte aus.

Der Wohngruppenbeirat berät den Vorstand während der Nutzungsphase in allen Fragen, die ihr Objekt betreffen. Der Wohngruppenbeirat hat die allgemeinen Gesetze und gegebenenfalls die nach § x der Satzung aufgestellten Grundsätze sowie den nach § xaufgestellten Haushaltsplan zu beachten. Bei der Vergabe von freiem Wohnraum hat der Wohngruppenbeirat ein Vorschlagsrecht, von dem der Vorstand nur aus wichtigem Grund abweichen darf. Wird dieses Recht nicht innerhalb von vier Wochen nach der Kündigung ausgeübt, so entscheidet der Vorstand.

Während der Bau- und Planungsphase muss der Vorstand den Empfehlungen und Wünschen des Wohngruppenbeirats folgen, soweit diese mit den allgemeinen Gesetzen und (gegebenenfalls den gemäß § xy der Satzung beschlossenen Grundsätzen) übereinstimmen und eine Finanzierung sicher gestellt ist. Der Vorstand darf hiervon abweichen, wenn die Generalversammlung dies beschließt.

Die Mitglieder, die nicht mit Wohnraum versorgt sind, bilden den Beirat der unversorgten Mitglieder. Dieser berät den Vorstand bei der Initiierung neuer Projekte.

Die Beiräte nach Abs. 1 und 4 wählen jeweils eine/n Sprecher/in. Die Sprecher/innen kommen mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand zusammen, um insbesondere über

a) die Planung von neuen Projekten und

b) die Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu beraten.

Die Generalversammlung kann die Bildung von weiteren Beiräten beschließen, die die Organe beraten. In dem Beschluss ist aufzuführen, wie der Beirat zusammengesetzt ist und mit welchen Themen er sich beschäftigt.

Stärkung der Mitgliederrechte

Dachgenossenschaften dienen als Unterstützungsstruktur dazu, das selbst bestimmte und selbst verwaltete Wohnen der BewohnerInnen zu fördern. Daher sollen die BewohnerInnen auch stärker in die Entscheidungsfindung und Entscheidungsprozesse der Dachgenossenschaften eingebunden werden, als dies in traditionellen Wohnungsgenossenschaften der Fall ist. Wie bereits dargelegt wurde, liegt die Wahl der eG insbesondere wegen ihrer demokratischen Entscheidungsprozesse als Rechtsform für die Dachstruktur nahe. Diese demokratischen Entscheidungsprozesse werden durch die Stimmrechte der Mitglieder in der Generalversammlung gewährleistet.

Darüber hinaus ist zu empfehlen, der Generalversammlung die Entschließungsbefugnis insbesondere über die Erstellung eines Muster-Nutzungsvertrages, die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung und über Richtlinien für die Übertragung von Selbstverwaltungsaufgaben auf Hausgemeinschaften/Wohnprojekte zu übertragen. Diese Punkte betreffen in erster Linie das rechtliche und tatsächliche Verhältnis der Dachgenossenschaft zu ihren Mitgliedern. Daher sollten hierüber auch – zumindest im Grundsatz – alle Mitglieder im Rahmen der Generalversammlung entscheiden dürfen. Da die Mitglieder ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch Beschlussfassung in der Generalversammlung ausüben, empfiehlt es sich ferner, diese Rechte in den Punkt *Zuständigkeit der Generalversammlung* aufzunehmen.

Entwurf von Muster-Satzungsbausteinen für dreistufige Dachstrukturen

Präambel

Eine der Satzung einer dreistufigen Dachgenossenschaft vorangestellte Präambel könnte typischerweise folgenden Inhalt haben:

Die Dachgenossenschaft versteht sich als eine Selbsthilfeeinrichtung für selbst verwaltete Hausgemeinschaften/Wohnprojekte. Sie erwirbt Immobilien zu Wohnzwecken und überlässt sie den BewohnerInnen, vertreten durch das Wohnprojekt zur selbst verwalteten Nutzung mit weitgehend autonomen Rechten. Dafür übernimmt jedes Wohnprojekt sämtliche Kosten und Risiken, die der eG im Zusammenhang mit dem jeweiligen Objekt entstehen. Ziel der eG ist es, alle Objekte innerhalb von 25 bis höchstens 30 Jahren vollständig von Schulden zu befreien und in ein von der eG organisiertes kollektives Eigentum zu überführen. Danach fließen aller Mieterträge in einen Solidarfonds, der Wohninitiativen oder politische, soziale und kulturelle Projekte ermöglicht und fördert. Die Häuser sollen langfristig für gemeinschaftliches, selbst bestimmtes und ökologisches Wohnen zu bezahlbaren Mieten gesichert werden.

Einer (dreistufigen) Dachgenossenschaft könnten aber – wie die Satzungspraxis zeigt – auch die folgenden Punkte so wichtig sein, dass sie als Präambel Eingang in ihre Satzung finden:

Für gemeinschaftliches Wohnen in Hausgemeinschaften bieten weder der Wohnungsmarkt noch der Gebäudebestand ausreichende Möglichkeiten. Die Genossenschaft versteht sich als solidarische Gemeinschaft, in der Frauen und Männer unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Lebensverhältnisse und unterschiedlicher kultureller Prägung mit ihren jeweiligen Fähigkeiten und Erfahrungen zusammenwirken. Die Genossenschaft schätzt die Heterogenität ihrer Mitglieder und toleriert unterschiedliche Lebensweisen und Anschauungen im Rahmen der demokratischen und solidarischen Ziele, denen sich die Genossenschaft politisch verpflichtet fühlt.

Das Wohnen und Leben der Genossenschaft soll beruhen auf Gemeinsinn ebenso wie den Respekt vor der Individualität jedes einzelnen Mitglieds. Die demokratische und gerechte Verteilung von Rechten und Pflichten ist ihren Mitgliedern ein besonderes Anliegen. Wesentlich ist für sie ferner im weitesten Sinne soziale, politische und kulturelle Lebendigkeit,

die nicht durch eine überbordende Formalisierung des Umgangs miteinander erstickt werden darf.

Bei Entscheidungen orientieren sich die Mitglieder an dem Konsensprinzip. KampfAbstimmungen sollen ebenso vermieden werden wie nächtelange Diskussionen. Die Mitglieder geben Minderheitsvoten Raum und bei strittigen Themen suchen sie Kompromisse und loten letzte Gemeinsamkeiten aus.

Genauso denkbar wäre auch eine Präambel, die Ziele aus den eben genannten Präambeln miteinander kombiniert oder auch, dass die Dachgenossenschaft ganz andere Zielsetzungen als besonders bedeutsam erachtet und diese ihrer Satzung als Präambel voranstellt. Ebenso könnten im Einzelfall auch die zu den zweistufigen Konstruktionen genannten Formulierungsvorschläge passen. Umgekehrt gilt dies jedoch nicht, weil innerhalb der zweistufigen Struktur die gegebenenfalls fehlende rechtliche Verselbständigung der Hausgemeinschaft zu berücksichtigen ist und diese auch nicht – wie die Wohnprojekte im Rahmen der dreistufigen Konstruktion – als Zwischenvermieter auftreten.

Mitgliederstruktur

Zur Regelung der Mitgliedschaft und ihres Erwerbs bei einer dreistufigen Dachgenossenschaft können grundsätzlich die gleichen Empfehlungen wie bei der zweistufigen Struktur gemacht werden. Beide Strukturen unterscheiden sich in diesem Punkt nur darin, dass die Hausgemeinschaft/das Wohnprojekt in der dreistufigen Struktur regelmäßig rechtlich verselbständigt ist. Schon deshalb empfiehlt sich, dieser Besonderheit auch durch eine entsprechende, aufgabenbezogene Regelung Rechnung zu tragen. Bei den Satzungsregelungen hinsichtlich des Erwerbs der Mitgliedschaft sollte daher beispielsweise Folgendes klargestellt werden:

*Erwerb der Mitgliedschaft
Mitglieder können werden*

- a) natürliche Personen*
- b) juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie alle (teil-)rechtsfähigen Vereinigungsformen. Insbesondere steht die Mitgliedschaft einzelnen Hausgemeinschaften/Wohnprojekten offen. Hierbei handelt es sich um Zusammenschlüsse von BewohnerInnen, die sich rechtlich verselbständigt haben und nach außen als Zwischenvermieter auftreten.*

Im Übrigen kann hier auf die entsprechenden Ausführungen zur zweistufigen Struktur verwiesen werden.

Zweck und Unternehmensgegenstand

Auch zu diesen Punkten kann auf die Empfehlungen verwiesen werden, die für die zweistufige Struktur aufgezeigt wurden. Der Umstand, dass die Hausgemeinschaft/das Wohnprojekt bei der dreistufigen Struktur rechtlich verselbständigt ist, erfordert für den Satzungsteil „Zweck und Unter-

nehmensgegenstand“ keine anderen Regelungen als dies bei der zweistufigen Dachstruktur der Fall ist.

Organstruktur

Auch im Rahmen dreistufiger Konstruktionen kann die Schaffung eines zusätzlichen Organs (Beirat etc.) empfehlenswert sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wohnungsgenossenschaft nicht eine reine Dachgenossenschaft ist, sondern diese Funktion nur zusätzlich zur traditionellen Wohnraumversorgung anbietet. In diesem Fall wäre es sinnvoll, den einzelnen Hausgemeinschaften/Wohnprojekten durch die Mitgliedschaft in einem solchen Beirat weiter gehende Mitentscheidungsbefugnisse zu gewähren. Allerdings muss dann ein interessengerechter Ausgleich zu den übrigen Genossenschaftsmitgliedern gefunden werden, das heißt der Zuständigkeitsbereich eines solchen zusätzlichen Organs darf nicht über Fragen der Selbstverwaltung der von den Wohnprojekten bewohnten Objekte hinausgehen. Liegt dagegen eine Dachgenossenschaft vor, deren Mitgliederkreis in erster Linie aus rechtlich verselbständigten Wohnprojekten besteht, muss die Organstruktur nicht notwendigerweise anders ausgestaltet werden.

Stärkung der Mitgliederrechte

Die Stärkung der Mitgliederrechte ist innerhalb der dreistufigen Konstruktionen bedeutsamer als in den zweistufigen Konstruktionen. Die Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum tritt in diesen Konstruktionen hinter die Unterstützung des selbst verwalteten Wohnens zurück. Die eigentliche vertragliche Ausgestaltung bleibt demnach in diesen Konstruktionen den einzelnen Wohnprojekten vorbehalten. Die selbst verwalteten Wohnprojekte werden sich einer sie unterstützenden Dachgenossenschaft nur anschließen, wenn sie auch selbst über den Umfang der Dienstleistungspalette mitentscheiden dürfen. Geschäftsführung und die Vertretung der Genossenschaft sind auch hier allein dem Vorstand vorbehalten, aber über die Grundsätze des Fördergeschäftsverkehrs sollten in diesen Konstruktionen grundsätzlich die Mitglieder, also die Wohnprojekte selbst entscheiden dürfen.

Zusammenfassung

Es hat sich gezeigt, dass es einige spezifische Punkte gibt, in denen eine Satzung einer Dachgenossenschaft von der einer traditionellen Wohnungsgenossenschaft abweichen sollte. Auch die Unterschiede zwischen zwei- und der dreistufigen Konstruktionen führen im Einzelfall zu unterschiedlichen Satzungsformulierungen.

Fasst man die in diesem Teil für zwei- und dreistufige Dachgenossenschaften aufgezeigten Muster-Satzungsbausteine in Form einer ansonsten für beide Strukturvarianten gleichermaßen passenden Mustersatzung zusammen, ergibt dies die im folgenden Teil im Zusammenhang dargestellte Fassung. Hierbei handelt es sich um eine sehr umfangreiche Mustersatzung. Sie ist damit nicht für **alle** dachgenossenschaftlichen Konstruktionen erforderlich beziehungsweise tauglich. Sie verdeutlicht aber sehr wohl die spezifischen Satzungsbausteine einer Dachgenossenschaft und zeigt damit zugleich auf, welche Punkte insgesamt beachtenswert sind.

Muster-Satzungstext und Kommentierung „Dachgenossenschaft“

Vorbemerkungen

Die nachfolgende Mustersatzung lehnt sich in weiten Teilen an die vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) infolge der GenG-Novelle 2006 aktuell überarbeitete und jüngst verabschiedete Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften (Stand März 2007) an.

Die wesentlichen Unterschiede liegen im Folgenden: Der Mustersatzung ist eine **Präambel** vorangestellt, welche die besonderen Aufgaben und Ziele der Dachgenossenschaft verdeutlichen soll. Die **Generalversammlung** ist mit weit reichenderen Rechten ausgestattet, als dies bei traditionellen Wohnungsgenossenschaften der Fall ist. Darüber hinaus ist der **Unternehmenszweck** bei Dachgenossenschaften weiter zu fassen, als dies bei traditionellen Wohnungsgenossenschaften der Fall ist, um auf diese Weise die besonderen Aspekte des selbst verwalteten Wohnens bereits an einleitender Stelle zu dokumentieren. Schließlich sind die – je nach individueller Präferenz – rechtlich selbständigen oder rechtlich unselbständigen **Hausgemeinschaften/Wohnprojekte** in die Struktur der Dachgenossenschaft einzugliedern. In der vorgelegten Mustersatzung erfolgt dies in Form eines **Sonderorgans** („erweiterter Vorstand“).

Abweichungen der vorliegenden Mustersatzungen von der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften des GdW sind drucktechnisch hervorgehoben, um die Unterschiede besser kenntlich zu machen.

Auf den Abdruck einer voll umfänglichen Satzungsfassung konnte verzichtet werden, da einige Satzungsabschnitte unverändert für Dachgenossenschaften übernommen werden können, d.h. für sie keinerlei Modifizierung bedürfen. Insoweit wird der Einfachheit halber auf die (allgemeine) Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften des GdW (Stand März 2007) verwiesen.

Ansonsten sei noch darauf hingewiesen, dass der im Folgenden abgedruckten Mustersatzung (linke Textspalte) in der rechten Textspalte eine Kommentierung zur Seite gestellt ist, die die Besonderheiten für Dachgenossenschaften aufzeigt und kurz erläutert.

Auf alternative Formulierungsvorschläge ist in Fußnoten hingewiesen.

Wortlaut

Präambel

Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen, Vorrang. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1 Firma und Sitz

(1) Die Genossenschaft führt den Namen _____ eG.

(2) Sie hat ihren Sitz in _____.

(3) Wird die Verpflichtung zur Leistung von Nachschüssen in der Insolvenz nicht ausgeschlossen (§ 19 Mustersatzung), trägt die Firma der eG den Zusatz „mit unbeschränkter Nachschusspflicht (muN)“.

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. **Die Genossenschaft unterstützt selbst verwaltete Wohngruppen innerhalb der Genossenschaft sowohl beim Aufbau als auch beim Bestehen von gemeinschaftlichen Wohnanlagen.² Hierzu bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern Dienstleistungen in Bezug auf Wohnen und Leben in gemeinschaftlich verwalteten Wohnformen/Wohnanlagen an.³ Die Genossenschaft dient der Realisierung eines selbst verwalteten Wohnens in Hausgemeinschaften.**

(3) Beteiligungen sind zulässig.⁴

Kommentierung

Dem Text einer Präambel kommt keine eigenständige rechtliche Bedeutung in der Weise zu, dass sich hieraus subjektive Rechte Einzelner ableiten lassen. Eine Präambel hebt schon auf Grund ihrer örtlichen Stellung am Anfang der Mustersatzung die Ziele und Aufgaben der Dachgenossenschaft hervor. Sie kann als Auslegungshilfe und Leitmotiv für die Geschäftspolitik der Dachgenossenschaft herangezogen werden.

In der Mustersatzung wird zwischen dem Zweck und dem Unternehmensgegenstand der eG unterschieden. Der Zweck wird zwingend durch den Förderzweck vorgegeben. Welche Förderleistungen die eG im Einzelnen erbringt, ergibt sich aus dem Gegenstand des von ihr betriebenen Unternehmens.

In § 2 Abs. 2 der Mustersatzung werden die wesentlichen Aufgabenbereiche der Dachgenossenschaft geregelt und beschrieben. Diese stimmen dem Grunde nach mit den Aufgabenbereichen sonstiger Wohnungsgenossenschaften überein. Die Spezifika einer Dachgenossenschaft sind genannte. Auf eine detaillierte Aufgabenumschreibung sollte verzichtet werden.

Die Hausgemeinschaft ist ein Charakteristikum einer Dachge-

² Alternativ könnte der vorangegangene Satz auch „Die Genossenschaft unterstützt Wohnprojekte bei dem Aufbau eigenständiger Wohnanlagen innerhalb/außerhalb der Genossenschaft“ lauten.

³ Alternativ könnte der vorangegangene Satz auch „Die Genossenschaft dient insoweit der Realisierung eines selbst verwalteten Wohnens in Hausgemeinschaften“ lauten.

⁴ Auf eine satzungsmäßige Regelung hinsichtlich der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen und der Gewährung von Genussrechten wurde verzichtet.

(4) Die Überlassung von Wohnraum soll vorrangig an Mitglieder erfolgen, die sich in Hausgemeinschaften organisieren. Hausgemeinschaften sind organisatorische Zusammenschlüsse von BewohnerInnen, die gemeinschaftlich in vorrangig selbst verwalteten Einheiten wohnen ohne verselbständigte Rechtsträger sein zu müssen.

(5) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist nur nach gemäß § 40 Abs. 1 lit. v von der Mitgliederversammlung beschlossenen Voraussetzungen zulässig.

III. Mitgliedschaft

§ 3 Mitglieder

(1) Mitglieder können werden

a) natürliche Personen

b) juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts **sowie alle (teil-) rechtsfähigen Vereinigungsformen; insbesondere steht die Mitgliedschaft einzelnen Hausgemeinschaften offen.**

(2) Personen, die für die Nutzung der von der Genossenschaft erbrachten Dienste nicht in Betracht kommen, können mit Zustimmung der Generalversammlung⁵ als investierende Mitglieder/nicht nutzende Mitglieder zugelassen werden.

nossenschaft. Deshalb soll nach § 2 Abs. 4 Wohnraum vorrangig solchen Mitglieder überlassen werden, die sich in Hausgemeinschaften oder in Wohnprojekten organisieren. Die am Ende des Absatzes angeführte Definition verdeutlicht, dass es sich bei Hausgemeinschaften um rechtlich verselbständigte Organisationseinheiten handeln kann, die sich ihrerseits wiederum als eG, GbR oder e.V. organisieren. Eine rechtliche Verselbständigung ist aber auch nach der in § 2 Abs. 4 enthaltenen Definition nicht zwingend und auch nicht unbedingt empfehlenswert.

Der gegenüber Nichtmitgliedern aufgenommene Vorbehalt verdeutlicht, dass vorrangig Mitglieder der Genossenschaft gefördert werden sollen. Im Einzelfall kann es aber sinnvoll sein, auch Nichtmitglieder mit Wohnraum zu versorgen, z. B. um etwa einen Leerstand von Wohnraum zu vermeiden. Die generelle Zulässigkeit des Nichtmitgliedergeschäfts sollte aber vorab einem Beschluss der Mitgliederversammlung vorbehalten bleiben (hierzu § 40 Abs. 1 lit. v der Mustersatzung).

Die Mitgliedschaft in Dachgenossenschaften steht allen Personen und Vereinigungstypen offen. Da der Unternehmensgegenstand einer Dachgenossenschaft die Förderung insbesondere selbst verwalteter Hausgemeinschaften umfasst, sollte auch diesen Vereinigungen selbst die Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft offen stehen; insoweit steht die Mitgliedschaft allen (teil-) rechtsfähigen Vereinigungen offen.

Die Zulassung investierender Mitglieder (z. B. auch Städte, Gemeinden) kann bei einer Dachgenossenschaft unter Finanzierungsgesichtspunkten Sinn ergeben. Allerdings sollte über die generelle Zulässigkeit der investierenden Mitglieder zuvor ein in der Satzung bestimmtes Organ beschließen. In diesem Zusammenhang ist auch auf § 36 Abs. 1 S. 2 hinzuweisen; nach dieser Satzungsbestimmungen verfügen investierende

⁵ Anstatt der Generalversammlung könnte die Entscheidung über die Zulassung investierender Mitglieder auch in den Kompetenzbereich des Aufsichtsrats fallen.

§ 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Beitrittserklärung und der Zulassung durch die Genossenschaft. Dem Bewerber ist vor Abgabe seiner Beitrittserklärung eine Abschrift der Satzung in der jeweils geltenden Fassung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulassung beschließt der Vorstand. **Es sollen nur solche natürlichen Personen die Mitgliedschaft erwerben, die zugleich Mitglied einer Hausgemeinschaft/eines Wohnprojekts werden.**

§ 5 Eintrittsgeld

(1) Bei Aufnahme in die Genossenschaft ist ein Eintrittsgeld zu zahlen. Das Eintrittsgeld beträgt ___€. Über die Höhe des Eintrittsgelds beschließen der Vorstand und der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung gemäß § 31 lit. b der Satzung. Das Eintrittsgeld ist den Rücklagen zuzuführen.

(2) Das Eintrittsgeld kann dem Ehegatten, bzw. dem eingetragenen Lebenspartner und den minderjährigen Kindern eines Mitglieds sowie dem die Mitgliedschaft fortsetzenden Erben erlassen werden. Hierüber entscheidet der Vorstand.

(3) Treten bereits bestehende Hausgemeinschaften der Genossenschaft bei, kann deren Mitgliedern das Eintrittsgeld erlassen werden.

§ 6 Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch

- a) Kündigung,
- b) Tod,
- c) Übertragung des Geschäftsguthabens,
- d) Auflösung oder Erlöschen nicht natürlicher Personen,
- e) Ausschluss.

§ 7 Kündigung der Mitgliedschaft

(1) Das Mitglied hat das Recht, durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft zu erklären. **Die Kündigung lässt die Mitgliedschaft in der Hausgemeinschaft unberührt.**

(2) Die Kündigung findet nur zum Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens **12 Monate** vorher

Mitglieder in der Mitgliederversammlung lediglich über eine beratende Stimme, nicht aber über ein Stimmrecht.

Der Erwerb der Mitgliedschaft ist gesetzlich geregelt, insoweit gibt die Mustersatzung nur den Gesetzestext wieder. Mit der Einschränkung in Satz 2 wird die besondere Bedeutung der Hausgemeinschaft bzw. des Wohnprojekts unterstrichen. Da gegebenenfalls auch Mitglieder in die Dachgenossenschaft eintreten können, die nicht oder noch nicht Mitglied einer Hausgemeinschaft sind, oder es sich hierbei um investierende Mitglieder handelt, für die der zeitgleiche Beitritt zu einer Hausgemeinschaft nicht in Betracht kommt, handelt es sich um eine Soll-Vorschrift. Diese lässt Raum für begründete Ausnahmen.

Das Genossenschaftsgesetz sieht die Erhebung eines Eintrittsgeldes nicht vor, verbietet dies aber auch nicht. Aus steuerrechtlichen Gründen empfiehlt sich die Formulierung, dass die Eintrittsgelder den Rücklagen zugeführt werden.

Zu Abs. 3: Der Sinn dieser Ausnahmeregelung liegt darin, dass bestehende Hausgemeinschaften bereits über Wohnraum verfügen und insoweit nicht (mehr) in vollem Umfang von der Förderung durch die Dachgenossenschaft abhängig sind. Dies sollte bei der Erhebung des Eintrittsgelds berücksichtigt werden.

Zu Abs. 1: Die Kündigung der Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft bleibt stets ohne Auswirkungen auf die Mitgliedschaft in der Hausgemeinschaft. Insoweit handelt es sich hierbei nur um eine deklaratorische Klarstellung. Weitere Regelungen sind

schriftlich erfolgen.

(3) Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe des § 67a GenG, insbesondere wenn die Mitgliederversammlung

- a) eine wesentliche Änderung des Gegenstands der Genossenschaft,
- b) eine Erhöhung des Geschäftsanteils,
- c) die Einführung oder Erweiterung einer Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen,
- d) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
- e) eine längere Kündigungsfrist als **12 Monate**,
- f) die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erbringung von Sach- oder Dienstleistungen beschließt.

(4) Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem Ende des Geschäftsjahres aus, zu dem die Kündigung fristgerecht erfolgt ist.

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

(1) Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstands jederzeit, auch im Laufe des Geschäftsjahres, sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden, sofern der Erwerber bereits Mitglied ist oder Mitglied wird.

(2) Ein Mitglied kann sein Geschäftsguthaben, ohne aus der Genossenschaft auszuscheiden, teilweise übertragen und hierdurch die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern es nicht nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine vom Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Voraussetzungen des Abs. 1 gelten entsprechend.

(3) Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen oder übertragenden Mitglieds seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

§ 9 Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

(1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, falls der Erbe nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist. Mehrere Erben können ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

(2) Die Mitgliedschaft des Erben endet nicht mit dem Schluss des Geschäftsjahres in dem der Erbfall eingetreten ist, sondern wird fortgesetzt, wenn der Erbe die Voraussetzungen zum Erwerb der Mitgliedschaft erfüllt. Wird der Erblasser von mehreren Erben beerbt, so soll bei Vorliegen der Voraussetzungen des

der Hausgemeinschaft selbst überlassen.

Zu Abs. 3: Die Novelle des Genossenschaftsgesetzes vom 18. August 2006 hat weitere außerordentliche Kündigungsgründe etabliert. Auf eine Aufnahme dieser Kündigungsgründe wurde verzichtet, es erfolgt insoweit lediglich eine Klarstellung („insbesondere“).

Regelmäßig ist die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft auf Grund deren personalistischen Struktur ein persönliches Recht, welches insbesondere von der Förderfähigkeit des einzelnen Mitglieds abhängig ist. Gleichwohl ist die Mitgliedschaft als solche vererblich, allerdings endet die Mitgliedschaft der Erben mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mit dem Erben bzw. den Erben findet dann eine Auseinandersetzung gemäß § 12 statt. Dies gilt nicht, wenn der Erbe selbst

Erwerbs der Mitgliedschaft, die Mitgliedschaft auf einen Miterben übertragen werden.

(3) War der Erblasser zugleich Mitglied einer weiterhin bestehenden Hausgemeinschaft und ist der Erbe Mitglied der gleichen Hausgemeinschaft oder erfüllt die Voraussetzungen der Mitgliedschaft in dieser, ist von dem Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 2 auszugehen.

§ 10 Beendigung der Mitgliedschaft durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder sonstigen rechtsfähigen Vereinigung

Wird eine juristische Person oder eine sonstige rechtsfähige Vereinigung aufgelöst oder erlischt diese, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. **Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Rechtsnachfolge, so setzt der Rechtsnachfolger die Mitgliedschaft fort.**⁶ **Das Verhältnis zu den Mitgliedern einer Hausgemeinschaft wird durch deren Auflösung oder Erlöschen nicht berührt, sofern nicht ein eigener Beendigungstatbestand bei der natürlichen Person vorliegt.**

§ 11 Ausschließung eines Mitglieds

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,

a) wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,

b) wenn es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht,

c) wenn über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist,

bereits Mitglied der Genossenschaft ist.

Das zwangsläufige Ende der Mitgliedschaft ist in dem Fall, dass die Mitgliedschaftsvoraussetzungen bei dem Erben gegeben sind, nicht nötig. Daher regelt Absatz 2 im Rahmen einer Kann-Bestimmung, dass die Fortsetzung der Mitgliedschaft möglich und zulässig ist. Bei mehreren Erben ist die Fortsetzung mit nur einem Miterben sinnvoll. Dem steht nicht entgegen, dass alle Erben Mitglied der Genossenschaft werden, allerdings müssen hierfür auch weitere Geschäftsanteile gezeichnet werden.

Durch die in Absatz 3 getroffene Regelung wird die Fortsetzung der Mitgliedschaft mit Erben erleichtert. Diese Vorschrift dient dem Wohle und dem gesicherten Fortbestand der Hausgemeinschaft und damit auch der Dachgenossenschaft.

Löst sich eine Hausgemeinschaft auf, so endet automatisch deren Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft. Die Auflösung der Hausgemeinschaft kann aber nicht auch automatisch die Beendigung der Mitgliedschaft der BewohnerInnen in der Dachgenossenschaft mit sich bringen.

Die in Abs. 2 getroffene Regelung führt zu einer engen Verknüpfung der Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft mit einer parallelen Mitgliedschaft in einer Hausgemeinschaft. Insofern steht diese Regelung in engem Zusammenhang mit § 2 Abs. 4 und § 4 S. 4.

⁶ Der vorgegangene Satz könnte auch „Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Rechtsnachfolge, so setzt der Rechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort“ lauten.

d) wenn es unbekannt verzogen ist,

e) wenn die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nicht vorhanden waren oder nicht mehr vorhanden sind.

(2) Die Beendigung der Mitgliedschaft in einer Hausgemeinschaft führt im Regelfall zum Wegfall der satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft.

(3) Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Von dem Zeitpunkt der Absendung desselben kann das Mitglied nicht mehr an der Mitgliederversammlung teilnehmen.

(4) Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Zugang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Ausschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat.

(5) In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat müssen die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist den Beteiligten durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen.

(6) Ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Mitgliederversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung beschlossen hat.

§ 12 Auseinandersetzung

(1) Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinander zu setzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist.

(2) Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben besteht aus dem Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen Mitglieds. Die Genossenschaft ist berechtigt, bei der Auseinandersetzung die ihr gegen das ausgeschiedene Mitglied zustehende fällige Forderung gegen das Auseinandersetzungsguthaben aufzurechnen. Der Genossenschaft haftet das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds für einen etwaigen Ausfall, insbesondere im Insolvenzverfahren des Mitglieds.

(3) Die Abtretung und die Verpfändung des Auseinandersetzungsguthabens an Dritte sind unzulässig und der Genossenschaft gegenüber unwirksam. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen. Eine Aufrechnung des Auseinandersetzungsguthabens durch das Mitglied gegen seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft ist nicht gestattet.

(4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen sechs Monate seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuführen, nicht jedoch vor Feststellung der Bilanz. Der An-

Zu Abs. 5: Hierbei handelt es sich nur um eine Klarstellung dessen, was kraft Gesetzes ohnehin gilt. In tatsächlicher Hinsicht kann eine strikte Trennung zwischen der Ebene der Genossenschaft und der Ebene der Hausgemeinschaft im Einzelfall schwierig sein. Der deklaratorische Hinweis erscheint daher sinnvoll zu sein.

spruch auf Auszahlung verjährt in drei Jahren.

(5) Eine eventuell zu erfolgende Auseinsetzung mit der Hausgemeinschaft berührt die Auseinsetzung mit der Genossenschaft nicht.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13 Rechte der Mitglieder

(1) Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte, die ihnen nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes und dieser Satzung gewährt werden. Die Mitglieder üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft durch Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung aus.

(2) Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitglieds auf

a) wohnliche Versorgung als Mitglied einer bestehenden oder neu zu gründenden Hausgemeinschaft durch Nutzung einer von der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Wohnung,

b) Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, welche die Genossenschaft ihren Mitgliedern nach Maßgabe der hierfür gemäß § 40 Abs. 1 lit. q-u aufgestellten Grundsätzen gewährt.

(3) Das Mitglied ist auf Grund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,

a) weitere Geschäftsanteile zu übernehmen,

b) das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung auszuüben,

c) in einer vom zehnten Teil der Mitglieder in Textform abgegebenen Eingabe die Einberufung einer Mitgliederversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Mitgliederversammlung, soweit diese zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, zu fordern,

d) die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen,

e) Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen,

f) am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen,

g) das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung ganz oder teilweise auf einen anderen zu übertragen,

h) den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären,

i) weitere Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen,

j) die Zahlung des Auseinsetzungsguthabens gemäß § 12 zu fordern,

k) Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen sowie rechtzeitig vor

Die in Abs. 1 getroffene Formulierung betont nochmals grundsätzliche Wertentscheidungen, die mit der Wahl der Rechtsform eG verbunden sind.

Wohnungsgenossenschaften fördern ihre Mitglieder, primär indem sie diesen Wohnraum zur Verfügung stellen. Daher steht auch jedem Mitglied das formelle Recht auf wohnliche Versorgung zu. Bei einer Dachgenossenschaft ist hier deren Struktur besonders zu berücksichtigen. Unabhängig davon, ob die einzelnen Hausgemeinschaften rechtlich verselbständigte Einheiten sind oder als Sonderorgane der eG ausgestaltet sind, kommen diesen im Innenverhältnis besondere Aufgaben zu. Daher ist das mitgliedschaftliche Recht auf Förderung dahingehend zu beschränken, dass die Versorgung mit Wohnraum mit der Mitgliedschaft in einer bestehenden oder zu gründenden Hausgemeinschaft verknüpft wird.

Feststellung durch die Mitgliederversammlung auf seine Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Berichtes des Aufsichtsrats zu verlangen,

l) die Mitgliederliste einzusehen,

m) das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichts und des Förderberichts einzusehen.

§ 14 Recht der Mitglieder auf wohnliche Versorgung

(1) Das Recht auf Nutzung einer Wohnung der Genossenschaft in der Rechtsform des Wohnungseigentums bzw. des Dauerwohnrechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. auf Grund eines Nutzungsverhältnisses auf der Grundlage des **§ 40 Abs. 1 lit. s** oder die Inanspruchnahme von Dienst- und Betreuungsleistungen stehen **nur** den Mitgliedern der Genossenschaft zu.⁷

(2) Die Nutzungsgebühr wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und in Übereinstimmung mit dem Muster-Nutzungsvertrag (§ 40 Abs. 1 lit. q) vom Vorstand festgesetzt.

(3) Ein Anspruch des einzelnen Mitglieds kann aus dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden. **Gegenüber den Interessen des einzelnen Mitglieds haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen und die nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder, Vorrang.**

§ 15 Überlassung von Wohnungen

(1) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich ein vertraglich zu vereinbarendes dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds.

(2) Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung soll in erster Linie über Hausgemeinschaften erfolgen. Hierfür gelten die nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 lit. q-u aufgestellten Grundsätze.

(3) Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

§ 16 Pflichten der Mitglieder

(1) Alle Mitglieder haben die gleichen Pflichten. Die gesondert nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 lit. q-u aufgestellten Grundsätze sind zu beachten; insbesondere sind die Hausgemeinschaften und ihre Mitglieder gehalten, sich an die gemäß § 40 Abs. 1 lit. u aufgestellten Grundsätze zu halten.

(2) Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch:

a) Übernahme von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,

In dieser Vorschrift wird das Recht des einzelnen Mitglieds auf Versorgung mit Wohnraum näher behandelt. Es ist festgehalten, dass aus dem Recht des einzelnen Mitglieds kein eigener Rechtsanspruch des Mitglieds gegenüber der Genossenschaft auf Überlassung eines geeigneten Wohnraums erwächst (§ 14 Abs. 3). Zudem wird deutlich zum Ausdruck gebracht, welche überindividuellen Ziele eine Dachgenossenschaft verfolgt und, dass insoweit einzelne Mitglieder ihre eigenen Ansprüche den gemeinschaftlichen Zielen unterzuordnen haben.

In dreistufigen Konstruktionen werden nicht einzelne Wohnungen den bzw. einzelnen Mitgliedern überlassen, sondern eine Vielzahl von Wohnungen einem Mitglied, nämlich dem (den) rechtlich selbständigen Wohnprojekt(en). Dies erfordert eine entsprechende Formulierung.

Zu Abs. 1: Mit der hier gewählten Formulierung wird die bestehende Verknüpfung zwischen Wohnprojekt und Dachgenossenschaft nochmals betont.

Die in Abs. 3 getroffene Regelung ist insbesondere im Falle einer zweistufigen Dachkonstruktion notwendig, da die Hausgemeinschaften teilweise auch Vermieterpflichten übernehmen und die BewohnerInnen hierdurch als Mitglieder der Hausge-

⁷ Die hier gewählte Formulierung führt dazu, dass das Nichtmitgliedergeschäft, d. h. die Vermietung von Wohnraum an solche, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind, ausgeschlossen ist. Anstatt „...stehen nur...“ könnte es aber auch „...stehen in erster Linie...“ lauten, wodurch die Zulässigkeit des Nichtmitgliedergeschäfts grundsätzlich gegeben wäre.

b) Teilnahme am Verlust,

c) weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung nach Auflösung der Genossenschaft von Mitgliedern, die ihren Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt haben (§ 87a GenG).

(3) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Genossenschaft hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen sowie einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen. Die Übertragung von Aufgaben durch die Genossenschaft auf Hausgemeinschaften nach Maßgabe der gemäß § 40 Abs. 1 lit. u aufgestellten Grundsätze berührt diese Mitgliederpflichten nicht.

(4) Das Mitglied hat bei der Erfüllung von Pflichten und der Wahrnehmung von Rechten auch aus abgeschlossenen Verträgen die Belange der Gesamtheit der Mitglieder im Rahmen der genossenschaftlichen Treuepflicht angemessen zu berücksichtigen.

(5) Das Mitglied ist verpflichtet, für die Einrichtung und den Erhalt des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Richtlinien zu leisten, welche die Generalversammlung beschließt.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 17 Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

(1) Der Geschäftsanteil beträgt _____ Euro.

(2) Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, _____ Anteil(e) zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Anlage oder durch Leistung eines entsprechenden Finanzierungsbeitrags zu übernehmen. Diese Anteile sind Pflichtanteile. Soweit das Mitglied bereits Anteile gemäß Abs. 4 gezeichnet hat, werden diese auf die Pflichtanteile angerechnet.

(3) Jeder Pflichtanteil muss sofort eingezahlt werden. Der Vorstand kann Ratenzahlung zulassen, jedoch sind in diesem Falle sofort nach Zulassung der Beteiligung ____€ (mindestens 1/10 je Geschäftsanteil) einzuzahlen. **Über die Ratenzahlung ist eine verbindliche Vereinbarung in Textform mit dem Mitglied zu treffen.** Die vorzeitige Volleinzahlung der Pflichtanteile ist zugelassen.

(4) Über die Geschäftsanteile gemäß Abs. 2 hinaus, können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Für die Einzahlung gilt Abs. 3 entsprechend.

(5) Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschrei-

meinschaft selbst verpflichtet werden. Bestehen solche Mitgliederpflichten auf Grund der Mitgliedschaft in einer Hausgemeinschaft kann dies aber nicht zu einer Beschränkung der Pflichten der Mitglieder gegenüber der Dachgenossenschaft führen.

§ 17 Abs. 7 erklärt für Hausgemeinschaften und deren Mitglieder die Einbringung einer Sach- anstatt einer Bareinlage für zulässig. Hausgemeinschaften, die bereits über ein Wohnobjekt verfügen, sich aber unter dem „Dach“ einer Genossenschaft organisieren möchten, soll dadurch die Möglichkeit eröffnet werden, das Wohnobjekt als Sacheinlage in die eG einzubringen. Bei der insoweit notwendigen Gestaltung von Lösungen ist im Einzelfall insbesondere auch der Fall des Ausscheidens der Hausgemeinschaft aus der Dachgenossenschaft zu berücksichtigen. Bei der Umsetzung ist zu beachten, dass als Sacheinlage nur Vermögensgegenstände zulässig sind, deren wirtschaftlicher Wert feststellbar und vom Prüfungsverband bei der Gründung in der gutachtlichen Äußerung nach § 11 Abs. 1 Nr. 3, bei nachträglich geleisteten Sacheinlagen im Rahmen der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1, begutachtet werden kann.

ben.

(6) Die Einzahlungen auf den/die Geschäftsanteil(e), vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitglieds.

(7) Sacheinlagen sind nicht zugelassen. Dies gilt nicht für den Beitritt einer Hausgemeinschaft/eines Wohnprojekts zur Genossenschaft; in diesen Fällen können Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte als Sacheinlage in die Genossenschaft eingebracht werden. Entsprechend gilt dies für die Mitglieder einer Hausgemeinschaft/eines Wohnprojekts.

§ 18 Kündigung weiterer Anteile

Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 4 zum Schluss eines Geschäftsjahres durch eine in Textform abgegebene Erklärung kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist. Die Kündigung findet nur zum Ende eines Geschäftsjahres statt. Sie muss mindestens _____ vorher erfolgen.

§ 19 Ausschluss der Nachschusspflicht

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit dem/den übernommenen Geschäftsanteil(en). Sie haben auch in dem Fall, dass Gläubiger in der Insolvenz der Genossenschaft nicht befriedigt werden, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

VI. Organe der Genossenschaft

§ 20 Organe

Die Genossenschaft hat als Organe

den Vorstand,

den erweiterten Vorstand,

den Aufsichtsrat,

die Mitgliederversammlung.

Der Vorstand

§ 21 Der Vorstand

(1) Der Vorstand besteht mindestens aus ___ Personen. Sie müssen Mitglieder der Genossenschaft und natürli-

Diese Vorschrift benennt die verschiedenen Organe der Dachgenossenschaft. Zwingend vorgeschrieben sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Die Gesetzesnovelle vom 18. August 2006 hat für Genossenschaften mit weniger als 20 Mitgliedern eine Änderung dergestalt gebracht, dass diese nicht zwingend über einen Aufsichtsrat verfügen muss. Allerdings ist davon auszugehen, dass Dachgenossenschaften zumindest mittelfristig diese Mitgliederzahl überschreiten werden. Die vorgenannte Besonderheit bleibt an dieser Stelle unberücksichtigt. Ein „erweiterter Vorstand“ (siehe §§ 25, 26) ist als ein weiteres „anderes Organ“ zulässig, bedarf dazu aber einer satzungsmäßigen Regelung.

Zu Abs. 1: Die jüngste Gesetzesnovelle erlaubt kleineren Genossenschaften mit höchstens 20 Mitgliedern, den Vorstand nur mit einer Person zu besetzen. Diese Regelung findet auch Ein-

che Personen sein. Gehören juristische Personen, Personengesellschaften oder sonstige teilrechtsfähige Vereinigungsformen der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Vorstand bestellt werden. **Verfügt die Genossenschaft höchstens über 20 Mitglieder genügt ein Vorstandsmitglied.**

(2) Mitglieder des Vorstands können nicht sein die Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieds.

(3) Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder können erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt ab erteilter Entlassung in den Vorstand bestellt werden.

(4) Die Vorstandsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von höchstens __ Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Über Auswahlkriterien und das Bestellungsverfahren beschließt die Mitgliederversammlung vorab. Die gewählten Vorstandsmitglieder bleiben im Amt, bis ein neuer Vorstand gewählt wurde.

(5) Die Mitgliederversammlung kann jederzeit ein Vorstandsmitglied seines Amtes entheben. Die Entlassung muss begründet werden. Das Vorstandsmitglied ist vor der Entscheidung zu hören.

(6) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstands bis zur Entscheidung der Mitgliederversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit. Die Mitgliederversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern, ist in der Mitgliederversammlung mündlich Gehör zu geben.

(7) Anstellungsverträge mit hauptamtlichen oder nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sollen für die Dauer der Bestellung abgeschlossen werden.

(8) Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten, über welche die Mitgliederversammlung beschließt.

§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft

(1) Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat dabei solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. **Grundlagengeschäfte bedürfen stets der Zustimmung der Generalversammlung.**

(2) Die Genossenschaft wird vertreten durch jedes Vorstandsmitglied allein, ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

(3) Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstands ihre Namensunterschrift beifügen. Der Prokurist zeichnet in der Weise, dass er der Firma seinen Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.

gang in die Satzung für Dachgenossenschaften, da dadurch die satzungsmäßige Besetzung dieses Organs erleichtert wird.

Zu Abs. 4: Damit die Mitglieder über ein größeres Mitspracherecht und mittelbar auch über einen stärkeren Einfluss auf die Geschäftspolitik verfügen, ist die Mitgliederversammlung für die Bestellung des Vorstands zuständig und gemäß Abs. 5 auch für die Amtsenthebung.

Auch kann die Satzung persönliche Anforderungen an die Berufung zu Vorstandsmitgliedern stellen.

Zu Abs. 6: Die Mitglieder des Vorstands werden hierdurch verpflichtet, an den Sitzungen des Aufsichtsrats teilzunehmen. Grund für diese Regelung ist, dass zumindest in den dreistufigen dachgenossenschaftlichen Konstruktionen, die Wohnprojekte ihren Einfluss sinnvoll über eine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat ausüben können. Für eine bessere Kontrolle der Tätigkeit des Vorstands sollte daher die Teilnahme der Vorstandsmitglieder an Sitzungen des Aufsichtsrats verpflichtend sein.

(4) Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.

(5) Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten.

(6) Die Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, an den Sitzungen des Aufsichtsrats teilzunehmen, wenn nicht durch besonderen Beschluss des Aufsichtsrats die Teilnahme ausgeschlossen ist. In den Sitzungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand die erforderlichen Auskünfte über geschäftliche Angelegenheiten zu erteilen. Bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrats haben die Mitglieder des Vorstands kein Stimmrecht.

§ 23 Willensbildung und Beschlussfassung

(1) Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft auf Grund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als ___ seiner Mitglieder beschlussfähig.

(2) Die Beschlüsse des Vorstands sind zu protokollieren. Die Protokolle sind fortlaufend zu nummerieren und von den an der Beschlussfassung teilnehmenden Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen. Die Vollständigkeit und die Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

(3) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die auch eine Geschäftsverteilung regeln soll. Sie ist von jedem Mitglied des Vorstands zu unterschreiben.

§ 24 Aufgaben und Pflichten des Vorstands

(1) Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt einer/eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiterin/Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Amt Stillschweigen zu bewahren.

(2) Der Vorstand ist insbesondere verpflichtet,

a) die Geschäfte entsprechend genossenschaftlicher Zielsetzung zu führen **und dabei auch die in der Präambel niedergelegten Ziele zu beachten,**

b) die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen.

c) für ein ordnungsgemäßes Rechnungswesen gemäß Abschnitt VII der Satzung zu sorgen,

d) über die Zulassung des Mitgliedschaftserwerbs und über die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen zu entscheiden,

Zu Abs. 2: Die Anknüpfung an die Präambel betont die einleitend aufgeführten Ziele.

e) die Mitgliederliste nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu führen,

f) im Prüfungsbericht festgehaltene Mängel abzustellen und dem Prüfungsverband darüber zu berichten.

(3) Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat **mindestens halbjährlich, auf Verlangen auch in kürzeren Abständen zu berichten insbesondere** über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung). Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich nach der Aufstellung dem Aufsichtsrat vorzulegen.

(4) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.

(5) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Mitgliederversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird aber nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

Der erweiterte Vorstand

§ 25 Zusammensetzung des erweiterten Vorstands

(1) Der erweiterte Vorstand besteht aus dem Vorstand und aus jeweils einer/einem Vertreter/in aller von der Genossenschaft betreuten Hausgemeinschaften und sonstiger Wohnprojekte.

(2) Jede Hausgemeinschaft/jedes Wohnprojekt entscheidet autonom über die Entsendung eines Vertreters in den erweiterten Vorstand. Mitglieder, die noch nicht mit Wohnraum versorgt sind, bilden eine gesonderte Gruppe der unversorgten Mitglieder.

(3) Über die Hausgemeinschaften/Wohnprojekte üben die Mitglieder ihre Selbstverwaltungsrechte aus.

(4) Der erweiterte Vorstand ist beschlussfähig, wenn der vertretungsberechtigte Vorstand für sich beschlussfähig ist (§ 23 Abs. 1 Mustersatzung) und mindestens die Hälfte der Vertreter der Hausgemeinschaften/Wohnprojekte bei der Beschlussfassung anwesend sind. Näheres regelt eine vom erweiterten Vorstand zu erlassende Geschäftsordnung.

§ 26 Aufgaben und Pflichten des erweiterten Vorstands

Der erweiterte Vorstand dient dem Informationsaustausch der Hausgemeinschaften untereinander und nach Maßgabe des § 32 zur Wahrung eigener Interessen gegenüber der Genossenschaft. Die von den Hausgemeinschaften gewählten Mitglieder vertreten dabei gegenüber der Genossenschaft die Belange der Hausgemeinschaften. Der erweiterte Vorstand ist vor Abschluss von Rechtsgeschäften gemäß _____ gesondert zu hören. Insbesondere berät der erweiterte Vorstand über die Planung von neuen Projekten und die Vornahme von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Das Sonderorgan (§ 27 Abs. 2 S. 2 GenG) „erweiterter Vorstand“ dient zur besonderen Einbindung und Repräsentanz der Hausgemeinschaften und der Wohnprojekte in den organisatorischen Aufbau der Dachgenossenschaft. Im ersten Teil des Anhangs finden sich auch weitere alternative Vorschläge zur Schaffung eines solchen fakultativen Organs.

Wie die einzelnen Hausgemeinschaften ihren Vertreter (Haussprecher) für den erweiterten Vorstand bestimmen, obliegt ihrer autonomen Entscheidung. Insoweit hat die in Abs. 2 getroffene Regelung lediglich deklaratorischen Charakter.

Welche Aufgaben und Pflichten dem erweiterten Vorstand konkret übertragen werden sollten, bestimmt sich nach den Bedarfslagen im Einzelfall. In der hier vorgeschlagenen Regelung dient der erweiterte Vorstand in erster Linie dem Informationsaustausch. Weiterhin steht ihm ein Anhörungsrecht zu. Nach Maßgabe des § 32 stehen dem erweiterten Vorstand weitere Mitentscheidungsbefugnisse zu.

Der Aufsichtsrat

§ 27 Der Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festlegen. Gehören der Genossenschaft andere eingetragene Genossenschaften an, können deren Mitglieder, soweit sie natürliche Personen sind, in den Aufsichtsrat berufen werden. Gehören der Genossenschaft juristische Personen, Personengesellschaften oder sonstige rechtsfähige Vereinigungsformen an, können deren zur Vertretung befugte Personen in den Aufsichtsrat berufen werden.

(2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit dem Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das zweite Jahr nach ihrer Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. In den ersten Jahren entscheidet darüber das Los, später die Amtsdauer. Wiederwahl ist zulässig.

(3) Ehemalige Vorstandsmitglieder können erst zwei Jahre nach Ausscheiden aus dem Amt ab erteilter Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden.

(4) Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitglieds auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

(5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht als Mitarbeiter in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Mitglieder des Aufsichtsrats können nicht sein die Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner sowie weitere nahe Angehörige eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes oder eines Mitarbeiters, der in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft steht. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

(6) Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte eine/n Vorsitzende/n, eine/n Schriftführer/in und deren Stellvertreter/innen. Das gilt auch sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen nicht verändert hat.

(7) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

§ 28 Aufgaben des Aufsichtsrats

(1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats werden durch Gesetz und Satzung begrenzt.

(2) Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich.

Die §§ 27-33 der Mustersatzung befassen sich mit dem Aufsichtsrat. Bei Kleinstgenossenschaften, also solchen mit weniger als 20 Mitgliedern, ist ein Verzicht auf den Aufsichtsrat möglich. Auch kann die Satzung gewisse persönliche Anforderungen an die Berufung zu Aufsichtsratsmitgliedern stellen.

Zu Abs. 2: Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass es ständig einen personellen Wechsel im Aufsichtsrat gibt, wodurch eine bessere Kontrolltätigkeit durch den Aufsichtsrat gewährleistet wird.

Zu Abs. 3: Das an Stelle des ausgeschiedenen Mitglieds bestellte Aufsichtsratsmitglied wird nicht für eine neue volle Amtszeit bestellt. Eine andere Regelung würde die in Abs. 2 getroffene Entscheidung aushebeln.

Über die Führung von Prozessen gegen Vorstandsmitglieder entscheidet die Mitgliederversammlung.

(3) Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit Bericht über die Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen. Ein einzelnes Aufsichtsratsmitglied kann einen Bericht nur an den gesamten Aufsichtsrat verlangen. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht und die Pflicht, von den Vorlagen des Vorstands Kenntnis zu nehmen.

(4) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats hat den Inhalt des Prüfungsberichts zur Kenntnis zu nehmen.

(5) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Vorschläge des Vorstands für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Mitgliederversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.

(6) Die Mitglieder des Aufsichtsrats können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.

§ 29 Sorgfaltspflichten des Aufsichtsrats

Für die Sorgfaltspflichten und die Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder gilt § 24 der Mustersatzung entsprechen.

§ 30 Sitzungen des Aufsichtsrats

(1) Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab, jedoch mindestens eine im Kalendervierteljahr. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats einberufen und geleitet. Als Sitzungen des Aufsichtsrats gelten auch die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 33 sowie von erweitertem Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 34. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.

(2) Der Aufsichtsrat soll den Vorstand zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil. **Die Sitzungen sind in der Regel für alle Mitglieder offen und werden in geeigneter Weise angezeigt. Ein Stimmrecht der Mitglieder besteht nicht.**

(3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrats muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrats oder der Vorstand unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangen.

(4) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner gewählten Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend sind. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

(5) Über Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 31 Gegenstände der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat soll regelmäßig Sitzungen abhalten, um seinen Aufgaben nachzukommen.

Zu Abs. 2: Damit sich die Mitglieder regelmäßig über die Geschäftspolitik informieren können, soll ihnen das Recht zur Teilnahme an Sitzungen des Aufsichtsrats zustehen. Das stärkt die Transparenz von Entscheidungen.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf der Grundlage von Vorlagen des Vorstands nach gemeinsamer und für die Mitglieder offener Beratung durch getrennte Abstimmung über

- a) die Beteiligungen
- b) das Eintrittsgeld
- c) die Erteilung einer Prokura
- d) den Bericht des Aufsichtsrats über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen,
- e) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes,
- f) die Vorbereitung gemeinsamer Vorlagen an die Mitgliederversammlung

§ 32 Gegenstände der gemeinsamen Beratung von dem erweiterten Vorstand und dem Aufsichtsrat

Der erweiterte Vorstand und der Aufsichtsrat beschließen auf der Grundlage von Vorlagen des erweiterten Vorstands nach gemeinsamer und für die Mitglieder offener Beratung durch getrennte Abstimmung über

- a) die Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms,**
- b) die Grundsätze für die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,**
- c) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,**
- d) das Konzept für den Rückbau von Gebäuden.**

§ 33 Gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat

(1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstands und des Aufsichtsrats sollen regelmäßig abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstands vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats einberufen. Die Sitzungen leitet der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder ein von diesem benannter Vertreter. Auf Verlangen des

Bisweilen werden in Mustersatzungen bestimmte unternehmerische Aufgaben zum Gegenstand einer gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat gemacht. Bei Dachgenossenschaften sollten einige dieser Aufgaben Gegenstand von gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrats und des **erweiterten Vorstands** sein. Dazu sollten insbesondere solche Aufgabenfelder gehören, die in einem engen Zusammenhang mit der wohnlichen Versorgung der Mitglieder und den Grundsätzen der Selbstverwaltung stehen. Auf diese Weise werden die Hausgemeinschaften in grundlegende unternehmerische Entscheidungen eingebunden, was zu einer größeren Transparenz und Akzeptanz dieser Entscheidungen unter den Mitgliedern führt. Da es sich insoweit um Fragen grundlegender Art handelt, ist nicht zu befürchten, dass der Dachgenossenschaft durch eine Einschaltung des erweiterten Vorstands ein Schaden entsteht. Fragen des Tagesgeschäfts verbleiben in der alleinigen Zuständigkeit des Vorstands.

Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstands und Aufsichtsrats einzuberufen.

(2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.

(3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer des Aufsichtsrats Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 34 Gemeinsame Sitzung vom erweiterten Vorstand und Aufsichtsrat

Für die gemeinsame Sitzung vom erweiterten Vorstand und Aufsichtsrat gilt die in § 33 getroffene Regelung entsprechen.

§ 35 Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

(1) Geschäfte und Rechtsgeschäfte mit der Genossenschaft dürfen die Mitglieder des Vorstands sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats, die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie ihre Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner und weiteren nahen Angehörigen nur nach vorheriger Zustimmung des Vorstands und des Aufsichtsrats abschließen. Das gilt auch für einseitige Rechtsgeschäfte sowie für die Änderung und Beendigung von Verträgen. Die Betroffenen haben bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

Der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf weiterhin die gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit im selben Geschäftsbereich wie dem der Genossenschaft.

(2) Abs. 1 gilt auch für Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen ein Organmitglied oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

(3) Rechtsgeschäftliche Erklärungen und Verträge im Sinne von Abs. 1 sind namens der Genossenschaft vom Vorstand und vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats bzw. seines Stellvertreters zu unterzeichnen. Die Betroffenen sind von der Mitunterzeichnung ausgeschlossen.

Die Mitgliederversammlung

§ 36 Stimmrecht

(1) In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben. **Investierende Mitglieder verfügen lediglich über eine beratende Stimme, aber nicht über ein eigenes Stimmrecht in der Mitgliederversammlung.**

Mehrstimmrechte, die in eGen grundsätzlich zulässig sind, sind in dieser Satzung nicht vorgesehen. Solche Mehrstimmrechte können aber durchaus sinnvoll sein, um auf diese Weise Personen, die sich auf besondere Weise für die Belange der Genossenschaft einsetzen, ein größeres Stimmgewicht zu kommen zu lassen.

(2) Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter/in, das Stimmrecht von Personengesellschaften durch zur Vertretung ermächtigter Gesellschafter ausgeübt. **Das Stimmrecht von Hausgemeinschaft wird entsprechend von einer/einem zu wählenden Vertreter/in ausgeübt; Wohnprojekte, die nicht rechtlich selbständiges Mitglied in der Genossenschaft sind, verfügen über kein zusätzliches Stimmrecht.**

(3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. **Ein Bevollmächtigter kann bis zu drei Mitglieder der eigenen Hausgemeinschaft, ansonsten nicht mehr als ein Mitglied vertreten. Der/die Bevollmächtigte muss Mitglied der Genossenschaft sein.**

(4) Niemand kann für sich oder für eine/n andere/n das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie/er oder das vertretene Mitglied zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen sie/ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

§ 37 Mitgliederversammlung

(1) Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

(2) Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Lagebericht nebst Bemerkungen des Aufsichtsrats vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten und dabei auch den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts vorzutragen.

(3) Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.

§ 38 Einberufung der Mitgliederversammlung

(1) Die Mitgliederversammlung wird in der Regel von der oder von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstands zur Einberufung wird dadurch nicht berührt.

Hinsichtlich investierender Mitglieder schreibt das Genossenschaftsgesetz in § 8 Abs. 2 vor, dass die Satzung sicherstellen muss, dass die investierenden Mitglieder die anderen Mitglieder in keinem Fall überstimmen können und, dass Beschlüsse der Mitgliederversammlung, für die nach Gesetz oder Satzung eine Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen vorgeschrieben ist, durch investierende Mitglieder nicht verhindert werden können. In der vorliegenden Mustersatzung wird vorgeschlagen, den investierenden Mitgliedern lediglich eine beratende Stimme zu gewähren. Im Einzelfall kann das aber unter Umständen weder im Interesse der Dachgenossenschaft noch im Interesse der investierenden Mitglieder liegen.

Um die Präsenz von Hausgemeinschaften bei Abstimmungen zu stärken, ist es zulässig, dass ein Bevollmächtigter bis zu drei Mitglieder der eigenen Hausgemeinschaft vertreten kann, in den übrigen Fällen jedoch nicht mehr als ein Mitglied.

(2) Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitglieder zugewandene schriftliche Mitteilung (*oder durch Bekanntmachung in ____*). Die Einladung ergeht von der/vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder vom Vorstand, falls dieser die Mitgliederversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag des Zugangs der schriftlichen Mitteilung (*der Bekanntmachung der Einladung*) muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen. Dabei wird der Tag der Mitgliederversammlung nicht mitgezählt.

(3) Die Mitgliederversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies in einer in Textform abgegebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

(4) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, aufgenommen werden.

(5) Gegenstände der Tagesordnung müssen rechtzeitig vor der Mitgliederversammlung durch eine den Mitgliedern zugewandene schriftliche Mitteilung (*durch einmalige Bekanntmachung in dem vorgesehenen Blatt*) angekündigt werden. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag des Zugangs der schriftlichen Mitteilung (*Datum des die Bekanntmachung enthaltenen Blatts*) muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen.

Dasselbe gilt für Anträge des Vorstands oder des Aufsichtsrats. Anträge über die Leitung der Versammlung sowie der in der Mitgliederversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung brauchen nicht angekündigt zu werden. Über nicht oder nicht fristgerecht angekündigte Gegenstände können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn alle Mitglieder anwesend sind.

§ 39 Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung

(1) Jede ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist beschlussfähig. Jedes Mitglied verfügt über eine Stimme. Die Mitgliederversammlung bestimmt die Versammlungsleitung. Die Mitgliederversammlung kann sich vorab eine Geschäftsordnung geben. Darin kann auch eine virtuelle Versammlung zur Vorbereitung der Mitgliederversammlung vorgesehen werden.

(2) Abstimmungen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Handheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Mitgliederversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.

(3) Bei der Feststellung des Stimmverhältnisses werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt; Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag – vorbehaltlich der

Zu Abs. 5: Da nach dieser Mustersatzung die Mitgliederversammlung auch für die Wahl des Vorstands zuständig ist (§ 21 Abs. 2), wird hinsichtlich des Wahlverfahrens auf die Wahl der Mitglieder zum Aufsichtsrat verwiesen.

besonderen Regelung bei Wahlen – als abgelehnt.

(4) Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgen auf Grund von Einzelwahlvorschlägen. Listenvorschläge sind unzulässig. Erfolgt die Wahl mit Stimmzettel, so bezeichnet der Wahlberechtigte auf seinem Stimmzettel die Bewerber, die er wählen will. Dabei darf für jeden Bewerber nur eine Stimme abgegeben werden. Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Aufsichtsratsmitglieder zu wählen sind. Gewählt sind nach der Anzahl der abgegebenen Stimmen die Bewerber, die auf mehr als der Hälfte der gültig abgegebenen Stimmzetteln bezeichnet sind. Erfolgt die Wahl ohne Stimmzettel, so ist über die zu wählende Person einzeln abzustimmen. Erhalten die Bewerber im 2. Wahlgang nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen, so sind im 2. Wahlgang die Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen erhalten. Bei Stimmgleichheit entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los.

(5) Für die Wahlen zum Vorstand gilt Abs. 4 entsprechen.

(6) Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie soll den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Vorsitzenden sowie die Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Vorsitzenden über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und den anwesenden Mitgliedern des Vorstands zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlagen beizufügen. Der Niederschrift ist ein Verzeichnis der erschienen oder vertretenen Mitglieder mit Vermerk der Stimmenzahl beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

§ 40 Zuständigkeit der Mitgliederversammlung

(1) Die Mitgliederversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbesondere über

- a) Änderung der Satzung,
- b) Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
- c) die Verwendung des Bilanzgewinns,
- d) die Deckung des Bilanzverlustes,
- e) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,
- f) Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats,
- g) Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats,
- h) Wahl der Mitglieder des Vorstands,
- i) Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats,
- j) fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages von Vorstandsmitgliedern,
- k) Verfolgung von Regressansprüchen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedenen Vorstands- und Auf-

In dieser Mustersatzung sind die Zuständigkeiten der Mitgliederversammlung ausgeweitet. Gerade in dachgenossenschaftlichen Strukturen ist es sinnvoll, die Mitgliederversammlung mit umfassenden Rechten auszustatten. Daher sollten die Mitglieder der Dachgenossenschaft – zumindest grundsätzlich – Entscheidungsbefugnis in solchen Fragen haben, die das Verhältnis der eG zu ihren Mitgliedern regelt. Hierzu zählt beispielsweise der Musternutzungsvertrag. Aber auch das Verhältnis der Dachgenossenschaft zu den Hausgemeinschaften ist für die Mitglieder, die nach einem möglichst selbst verwalteten Wohnen streben, von grundlegender Bedeutung, so dass auch die mit diesem Komplex zusammenhängenden Fragen folgerichtig in den Zuständigkeitsbereich der Mitgliederversammlung gehö-

sichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,

l) Festsetzung der Beschränkungen bei der Kreditgewährung gemäß § 49 GenG,

m) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,

n) die Auflösung der Genossenschaft,

o) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung,

p) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung gesetzlich vorgeschrieben ist,

q) den Muster-Nutzungsvertrag,

r) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen,

s) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,

t) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,

u) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung; insbesondere über die Richtlinien für die Übertragung solcher Aufgaben auf die Hausgemeinschaften/Wohnprojekte,

v) die Grundsätze für das Nichtmitgliedergeschäft,

w) die Zulassung investierender Mitglieder,

x) Richtlinien über Aufwandschädigungen für ehrenamtliche Tätigkeit.

(2) Die Mitgliederversammlung berät über den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz; gegebenenfalls beschließt die Mitgliederversammlung darüber, inwieweit der Bericht wörtlich zu verlesen ist.

(3) Für Grundlagengeschäfte der Genossenschaft verbleibt es bei der Zuständigkeit der Mitgliederversammlung.

(4) Die Zuständigkeit der Mitgliederversammlung wird nicht durch etwaige Regelungen mit einzelnen Hausgemeinschaften/Wohnprojekten berührt.

§ 41 Mehrheitserfordernisse

(1) Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse bestimmt sind.

(2) Beschlüsse der Mitgliederversammlung über

a) die Änderung der Satzung,

b) den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern sowie die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,

c) die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,

d) die Auflösung der Genossenschaft,

ren.

bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

(3) Beschlüsse über die Auflösung gemäß Abs. 2 d) können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend oder vertreten ist. Trifft das nicht zu, so ist erneut unter Wahrung der Einladungsfrist nach höchstens vier Wochen eine weitere Mitgliederversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen die entsprechenden Beschlüsse fassen kann. Hierauf ist in der Einladung ausdrücklich hinzuweisen.

(4) Beschlüsse, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird, bedürfen einer Mehrheit von mindestens neun Zehntel der abgegebenen Stimmen.

§ 42 Auskunftsrecht

(1) Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Mitgliederversammlung vom Vorstand oder Aufsichtsrat Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, so weit das zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstands der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechnung zu entsprechen.

(2) Die Auskunft darf verweigert werden, so weit

a) die Erteilung der Auskunft nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,

b) die Erteilung der Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht verletzt würde,

c) das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft,

d) es einzelne im ausschließlichen Zuständigkeitsbereich einzelner Hausgemeinschaften/Wohnprojekte stehende Angelegenheiten betrifft.

(3) Wird einem Mitglied eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass die Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

VII. Rechnungslegung

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

IX. Bekanntmachungen

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

Zu Abs. 2 lit. d: Da die Hausgemeinschaften selbst verwaltete Einrichtungen sind, müssen diese keine Auskünfte über ihre Tätigkeiten gegenüber sonstigen Mitgliedern der Dachgenossenschaft erteilen. Über Aufgaben, die in den alleinigen Zuständigkeitsbereich einer Hausgemeinschaft fallen, sind diese gegenüber den übrigen Mitgliedern der Dachgenossenschaft folglich nicht auskunftspflichtig.

Von einem Abdruck wurde abgesehen, da sich für Dachgenossenschaften insoweit keine Abweichungen ergeben.

Von einem Abdruck wurde abgesehen, da sich für Dachgenossenschaften insoweit keine Abweichungen ergeben.

Von einem Abdruck wurde abgesehen, da sich für Dachgenossenschaften insoweit keine Abweichungen ergeben.

Von einem Abdruck wurde abgesehen, da sich für Dachgenos-

XI. Auflösung und Abwicklung

Diese Satzung ist durch die Mitgliederversammlung vom _____ beschlossen worden. Die Satzung ist am _____ eingetragen worden.

senschaften insoweit keine Abweichungen ergeben.

Von einem Abdruck wurde abgesehen, da sich für Dachgenossenschaften insoweit keine Abweichungen ergeben.

Anhang 2: Grundsätze und Hinweise zur vertraglichen Ausgestaltung innerhalb dachgenossenschaftlicher Strukturen

Vorbemerkungen

Dieser Teil muss sich auf das Aufzeigen von Grundsätzen beschränken. Konkrete Einzelvorschläge für die vertragliche Ausgestaltung der Nutzungsverträge innerhalb der dachgenossenschaftlichen Strukturen sind abhängig von den individuellen Vorstellungen der jeweiligen Vertragspartner sowie den Umständen und der im Einzelfall gewählten Struktur. Hier kann nur allgemein auf ausgewählte **Einzelpunkte aus dem Praxisleitfaden** hingewiesen werden.

Zum Vergleich: Bei traditionellen Wohnungsgenossenschaften besteht zwischen der eG und den BewohnerInnen grundsätzlich ein **Nutzungsvertrag** über den jeweils genutzten Wohnraum. Dieser ist entweder rein schuldrechtlich und somit als einfacher Mietvertrag ausgestaltet oder er findet seine rechtliche Grundlage in der Satzung. Insoweit kann von einem körperschaftlichen Rechtsverhältnis gesprochen werden. Des Abschlusses eines solchen Nutzungsvertrages/Mietvertrages bedarf es auch im Rahmen dachgenossenschaftlicher Strukturen, unabhängig davon, ob eine zwei- oder dreistufige Struktur vorliegt. Ob der Nutzungsvertrag von den BewohnerInnen nun mit der Dachgenossenschaft selbst (in den so genannten zweistufigen Konstruktionen) oder mit dem rechtlich selbständigen Wohnprojekt als Zwischenvermieter (in den dreistufigen Konstruktionen) geschlossen wird, führt nicht zu grundlegenden Unterschieden.

Grundsätze zur Vertragsgestaltung in einer zweistufigen Dachstruktur

In zweistufigen Konstruktionen verbleibt es regelmäßig bei einer mietvertraglichen Rechtsbeziehung zwischen den BewohnerInnen und der Dachgenossenschaft. Die **Hausgemeinschaften** werden insoweit rechtlich nicht zwischen diese Beteiligten geschaltet, sondern sie stehen vielmehr daneben. Ihnen können aber Aufgaben durch die Dachgenossenschaft als Vermieter übertragen werden. Für die Erfüllung, Wahrnehmung und Kontrolle dieser übernommenen Aufgaben ist dann die Hausgemeinschaft verantwortlich, wobei es je nach Ausgestaltung im Einzelfall auch bei einer Rest-Verantwortlichkeit der Dachgenossenschaft verbleiben kann. Insoweit ist zu beachten, dass die tatsächlich handelnden Personen gegebenenfalls als Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB) zu qualifizieren sind.

Wie umfassend die übernommenen Aufgaben der Hausgemeinschaften sein sollen, bestimmt sich nach der Bedarfslage im Einzelfall. Gleichwohl spricht viel dafür, bei der Übernahme der Aufgaben hinsichtlich des Grades der Selbstverantwortlichkeit der Hausgemeinschaften zu differenzieren. So könnte beispielsweise eine Differenzierung dahingehend vorgenommen werden, dass die Hausgemeinschaften bestimmte Aufgaben in alleiniger Selbstverantwortung übernehmen. Für andere Aufgabenbereiche könnte den Hausgemeinschaften nur ein Mitentscheidungsrecht zugesprochen werden; in einem dritten bzw. vierten Bereich schließlich, könnte ihnen ein Anhörungsrecht bzw. ein bloßes Informationsrecht zugebilligt werden. Beispielhaft könnten die Hausgemeinschaft folgende Aufgaben übernehmen:

Differenzierung anhand der Verantwortlichkeit

Alleinige Verantwortung:

Die Hausgemeinschaft ist zum Beispiel selbst verantwortlich für

- *Ausarbeitung einer Haussatzung*
- *Aufstellen einer Hausordnung*
- *Aufstellen von Benutzungsordnungen für Gemeinschaftseinrichtungen*
- *Modus der Hausmeistertätigkeiten*
- *etc.*

Geteilte Verantwortung:

Die Dachgenossenschaft und die Hausgemeinschaft sind zum Beispiel in Abstimmung verantwortlich für

- *Wohnraumbelegung; die Entscheidung darüber, wer innerhalb bestehender Hausgemeinschaften mit Wohnraum versorgt wird, sollte primär in den (alleinigen) Zuständigkeitsbereich der Hausgemeinschaft fallen. Nur sie verfügt über das nötige Wissen hinsichtlich der Zusammensetzung der BewohnerInnen. Gleichwohl sollte die Dachgenossenschaft insoweit mitentscheiden dürfen, da sie letztlich Vermieterin des Wohnobjekts ist. Auch muss gewährleistet werden, dass es nicht zu einem über den notwendigen Zeitraum hinaus andauernden Leerstand von Wohnraum kommt. Daher bietet es sich zum Beispiel an, der Hausgemeinschaft ein zeitlich befristetes alleiniges Vorschlagsrecht für die Wohnraumbelegung zu gewähren und erst nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist auch der Dachgenossenschaft ein Recht zur Wohnraumbelegung zuzugestehen. Allerdings sollte der Vorschlag der Hausgemeinschaft stets an die Zustimmung der Dachgenossenschaft gebunden werden.*
- *etc.*

Anhörungsrecht:

Nach Anhörung der Hausgemeinschaften entscheidet die Dachgenossenschaft über

- *Verträge, die die Dachgenossenschaft mit Dritten für das jeweilige Wohnobjekt abschließt*
- *Festlegung der jährlichen Rücklagen für die Instandhaltung - etc.*

Reines Informationsrecht:

- *Zum Beispiel über die Höhe der Verwaltungspauschale*
- *etc.*

Bei alledem ist auch darauf zu achten, wie die Hausgemeinschaften tatsächlich agieren, seien sie rechtlich selbständig oder auch nur unselbständig verfasst. Treten zum Beispiel die Mitglieder einer Hausgemeinschaft gemeinschaftlich gegenüber Dritten rechtsgeschäftlich in Erscheinung, führt das im Zweifel zu einer rechtlichen Verselbständigung, mit den im Praxisleitfaden angesprochenen rechtlichen und tatsächlichen Folgen.

Eine Aufteilung der Verantwortlichkeiten – wie oben angeregt – garantiert, dass die Hausgemeinschaften über weit gehend autonome Rechte und damit korrespondierende Pflichten verfügen. Je weiter der Aufgabenbereich gefasst wird, für den die Hausgemeinschaften die alleinige Verantwortung tragen, umso größer ist auch der Autonomiestatus der jeweiligen Hausgemeinschaft.

Grundsätze zur Vertragsgestaltung in einer dreistufigen Dachstruktur

In dreistufigen Dachstrukturen gibt es strukturbedingt zwei verschiedene, voneinander auch rechtlich getrennten Ebenen. Die Dachgenossenschaft vermietet an das rechtlich selbständige Wohnprojekt, dieses wiederum vermietet den Wohnraum jeweils an die einzelnen BewohnerInnen weiter. Das **Wohnprojekt** ist somit **als Zwischenvermieter** tätig. Diese Mehrstufigkeit führt zu den im Praxisleitfaden dargestellten rechtlichen Problemen.

- Will sich im Einzelfall ein Wohnprojekt auflösen, zumindest einige der BewohnerInnen aber ihre Wohnungen weiter nutzen möchten, stellt sich die Frage des Übergangs der Mietverhältnisse. Der in § 565 BGB geregelte Übergang des Mietverhältnis auf den Vermieter greift aber nur, wenn der Zwischenvermieter gewerblich handelt. Daher sollte im Mietvertrag zwischen der Dachgenossenschaft und den Wohnprojekten eine Regelung dahingehend aufgenommen werden, was mit den Mietverhältnissen zwischen den Wohnprojekten und den BewohnerInnen geschieht, sollte das Wohnprojekt aufgelöst werden.
- Im Rahmen der dreistufigen Konstruktionen besteht sowohl für die Dachgenossenschaft als auch für das Wohnprojekt ein großes Interesse daran, sämtliche Vermieterpflichten vertraglich auf die Wohnprojekte abzuwälzen. Dem sind jedoch bestimmte Grenzen gesetzt. Grundsätzlich ist die Abwälzung sämtlicher Vermieterpflichten auf den Mieter unzulässig, wenn es sich um einen Wohnraummietvertrag handelt. Eine Abwälzung dieser Pflichten – zumindest teilweise – ist aber zulässig, wenn es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt. Wenn also das Wohnprojekt als gewerblicher Zwischenvermieter auftritt, können auch die Vermieterpflichten auf diesen vertraglich übertragen werden. Allerdings ist die Übertragung nicht durch einen Formularvertrag möglich.
- Das Vertragsmodell, das sich dadurch auszeichnet, dass der Vermieter die Anschaffung des Mietobjekts finanziert, das Wohnprojekt als Mieter dieses wie ein Eigentümer nutzt und verwaltet und sich im Gegenzug dazu verpflichtet, eine allein an den Anschaffungs- und Finanzierungskosten für die Immobilie orientierte Miete zu zahlen – und zwar unabhängig von deren Marktmodell – erlaubt es, dem Mieter die Kosten für die Instandsetzungspflichten zu übertragen.
- Da das Wohnprojekt als Mieter die alleinige Sachherrschaft innehat, kann die Verkehrssicherungspflicht insgesamt dem Mieter übertragen werden. Die Übertragung setzt aber eine ausdrückliche, eindeutige Vereinbarung voraus.