

RECHTSFORMEN FÜR WOHNPROJEKTE -



WANN UND WARUM ENTSTEHEN GENOSSENSCHAFTEN,
EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN, INVESTORENPROJEKTE UND CO.?

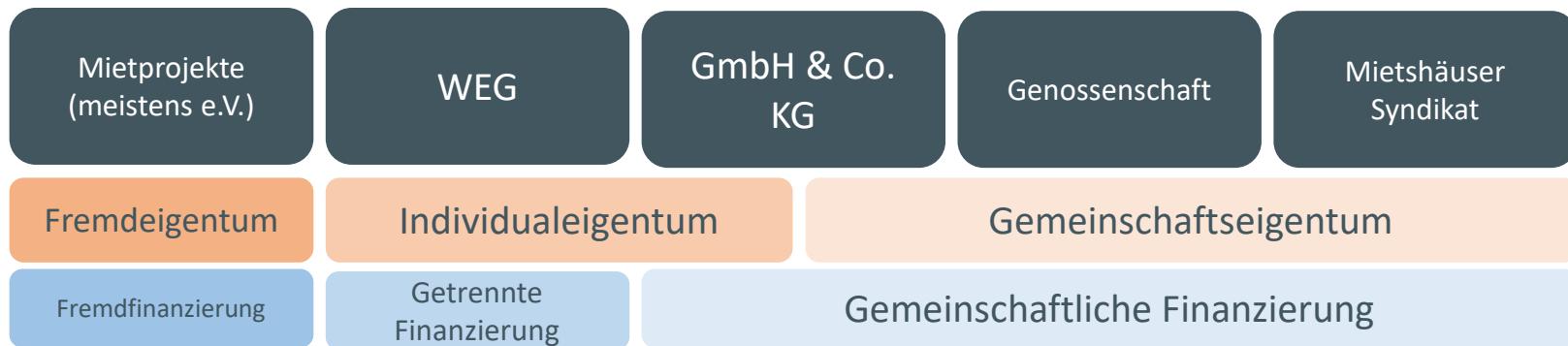
Dortmund, 29.10.2025

Birgit Pohlmann, Manuel Färber



Generell drei Grundformen von Wohnprojekten

- Mietwohnprojekte
- Wohnprojekt als eigenständiger Träger (Gemeinschaftseigentum)
- Wohnprojekte im Einzeleigentum



Weitere relevante Rechtsformen/Konstrukte z. B.: (e)GbR, Dachgenossenschaft (z. B. Ko-Operativ eG NRW, Erbbaurecht (z. B. Stiftung trias)

Personen- & Kapitalgesellschaften

Personengesellschaft (z. B. GbR, KG, WEG)

- Fokus auf Gesellschafter*innen, natürliche Person
- Personenstimmrecht, Einstimmigkeit
- Gesellschafter*innen zahlen Einkommenssteuer
- Grundsätzlich persönliche Haftung (je nach Rechtsform modifiziert)

Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH, eG)

- Fokus auf Kapital, juristische Person
- Stimmrecht nach Höhe der Gesellschaftsanteile, Mehrheitsentscheidungen
- Gesellschaft und Gesellschafter*innen werden besteuert
- Haftung auf Gesellschaftsvermögen beschränkt

Die Wohneigentumsgemeinschaft (WEG)

- Für Personen/Gruppen, die (grundbuchgesichertes) Wohnungseigentum mit gemeinschaftlichem Zusammenleben kombinieren wollen
- Große individuelle Gestaltungs- und Handlungsspielräume
- Gründungs-/Verwaltungsaufwand: Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, WEG-Verwaltung
- Haftung: Persönliche Haftung für Sondereigentum und anteilige Gemeinschaftsfläche
- Grundsätzlich Mehrheitsentscheidungen für gemeinschaftliches Eigentum
- Dauerhaftigkeit: Gemeinschaft kann durch Ankaufs-, Vorkaufs- oder Vorschlagsrechte Einfluss beim Verkauf einer Wohnung nehmen. Generell Fokus auf Individualeigentum, was gerade in Konfliktsituationen zu Problemen führen kann.



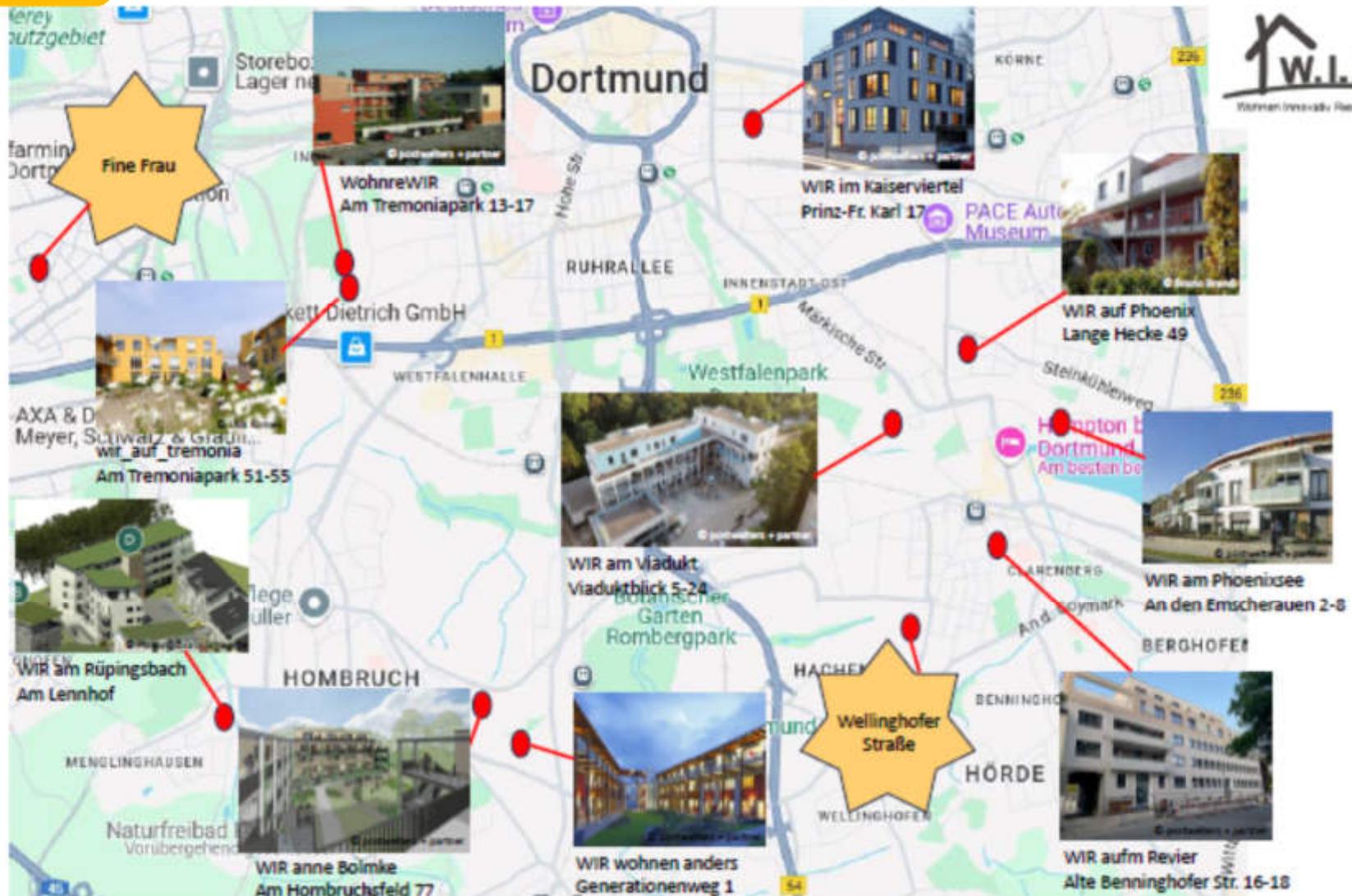
<https://www.post-welters.de/profil/aktuelles/details/wohnen-in-der-alten-vikarie/>

Der eingetragene Verein (e.V.)

- Häufig als Mieter*innenverein bei Mietwohnprojekten, vorläufige Rechtsform oder endgültige Rechtsform v. a. für kleine Projekte
- Teilweise auch in Ergänzung/Kombination mit anderen Rechtsformen (z. B. gemeinnütziger e.V. für die Verfolgung kultureller/sozialer Zwecke innerhalb des Projekts oder in Kombination mit der GmbH beim Mietshäuser Syndikat)
- Fokus des Idealvereins muss auf der Verfolgung ideeller Zwecke, nicht auf wirtschaftlichem Handeln liegen. Bei Wohnprojekten gibt es hier immer wieder Probleme mit Amtsgerichten.
- Gründungs-/Verwaltungsaufwand: Gerade bei nicht gemeinnützigen Vereinen relativ gering
- Haftung ist auf das Vereinsvermögen beschränkt
- Pro Mitglied eine Stimme
- Dauerhaftigkeit: Von Satzung, Anzahl der Mitglieder etc. abhängig. Generell sind Ein- und Austritte leicht möglich.

DIE WIR PROJEKTE

6. Netzwerkabend für Wohnprojekt-Interessierte | Dortmund 29.10.2025



Gesellschaft bürgerlichen Rechts ((e)GbR)

- Bis 2024 v. a. als vorläufige Rechtsform (z. B. für Baugruppen, Genossenschaften (eG))
- Große Gestaltungsspielräume in GbR-Vertrag
- Seit 2024 eröffnet die (e)GbR noch einmal neue Möglichkeiten
- Gründungs-/Verwaltungsaufwand: Schnelle Gründung möglich (ggf. juristische Beratung sinnvoll), geringer Verwaltungsaufwand, kostengünstig
- Persönliche (Nach)Haftung der Gesellschafter*innen, keine Durchgriffshaftung mehr seit 01.01.2024
- Eine Stimme pro Gesellschafter*in, Einstimmigkeit (wenn nicht anders in GbR-Vertrag geregelt)
- Dauerhaftigkeit: Von Ausgestaltung des GbR-Vertrags abhängig



Interimsrechtsform Baustelle Foto Birgit Pohlmann

GmbH & Co. KG

- Kombination aus Personen- und Kapitalgesellschaft: KG als Eigentümerin des Grundstücks/der Immobilie, GmbH als haftende Komplementärin der KG, KG häufig als einzige Gesellschafterin der GmbH
- Individuelles Eigentum am KG-Anteil
- Großer Gestaltungsspielraum beispielsweise hinsichtlich der Erbringung des Eigenkapitals oder der Mitnahme von Wertsteigerungen
- Gründungs-/Verwaltungsaufwand: Sehr hoch (zwei Gesellschaften müssen gegründet werden, beide Gesellschaften sind bilanzierungspflichtig)
- Haftung: Bei der GmbH keine persönliche Haftung, bei der KG ist generell Komplementär*in persönlich haftbar, die Kommanditist*innen nicht
- Bei GmbH generell Stimmrecht nach Höhe der Anteile, bei KG eine Stimme pro Person oder auch Wohnung
- Dauerhaftigkeit: Von Gestaltung des Gesellschaftsvertrags abhängig



6. Netzwerkabend für Wohnprojekt-Interessierte | Dortmund 29.10.2025

<https://herne.we-house.life/>

Mietshäuser Syndikat

- Kombination aus Verein und GmbH: Hausbesitz GmbH als Eigentümerin des Hauses, Hausverein und Mietshäuser Syndikat GmbH als Gesellschafter/in der Hausbesitz GmbH
- Hausverein: Zusammenschluss aller Hausbewohner*innen, zentrales Entscheidungsorgan (Projektautonomie)
- Mietshäuser Syndikat GmbH: Einziger Gesellschafter ist Mietshäuser Syndikat Verein (Zusammenschluss aller MHS-Projekte), hat in Hausbesitz GmbH Vetorecht bei Grundsatzentscheidungen (Hausverkauf, Satzungsänderungen, Ergebnisverwendung)
- Ziele: Selbstorganisation, Solidarität & **Kapitalneutralisierung**
- Gründungs-/Verwaltungsaufwand: Gründung/Verwaltung von Hausverein und GmbH, Bilanzierungspflicht, interne Beratungsstruktur des MHS unterstützt neue Projekte
- Haftung: Auf Gesellschaftsvermögen (GmbH), Vereinsvermögen beschränkt
- Jede*r Bewohner*in (Hausverein), jedes Hausprojekt (MHS Verein) hat eine Stimme, in MHS Verein Konsens, bei Hausvereinen generell Konsens aber individueller Gestaltungsspielraum der Projekte
- Dauerhaftigkeit: Verkauf soll durch Rechtskonstrukt verhindert und Spekulation somit Einhalt geboten werden

Die eingetragene Genossenschaft (eG)

- Mitglieder sowohl Eigentümer*innen, Kapitalgeber*innen als auch Mieter*innen der Wohnungsgenossenschaft (Identitätsprinzip)
- Genossenschaftliche Prinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung
- Zweck der Genossenschaft ist die (wirtschaftlichen) Förderung ihrer Mitglieder
- Gründungs-/Verwaltungsaufwand: Relativ hoch (Gründungsprüfung und regelmäßige Prüfungen durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Bilanzierungspflicht)
- Haftung: Auf Vermögen der Genossenschaft beschränkt, keine persönliche Haftung
- Eine Stimme pro Mitglied unabhängig von Höhe der Einlage
- Dauerhaftigkeit: Demokratische Grundstruktur der Genossenschaft wird als Schutz gesehen

Foto Cornelia Suhani
WIR aufm Revier
Teilprojekt
Kooperativ eG

WOHN BUND-BERATUNG
NRW GMBH

Humboldtstraße 42, 44787 Bochum
0151 51300575
www.wbb-nrw.de
manuel.faerber@wbb-nrw.de

