

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 586

Wohnraum denen, die drin wohnen?

**Rechtliche Ansätze zur Schaffung und Erhaltung
von Wohnraum-Commons**

Von

Noah Thomas Neitzel



Duncker & Humblot · Berlin

NOAH THOMAS NEITZEL

Wohnraum denen, die drin wohnen?

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 586

Wohnraum denen, die drin wohnen?

Rechtliche Ansätze zur Schaffung und Erhaltung
von Wohnraum-Commons

Von

Noah Thomas Neitzel



Duncker & Humblot · Berlin

Der Fachbereich Rechtswissenschaft der Freien Universität Berlin
hat diese Arbeit im Jahre 2023 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Dieses Werk wurde auf Basis der Open Access-Lizenz CC BY 4.0
(s. <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) veröffentlicht. Die E-Book-Version
ist unter <https://doi.org/10.3790/978-3-428-59211-1> abrufbar



Alle Rechte vorbehalten
© 2025 Noah Thomas Neitzel
Erschienen bei Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Satz: L101 Mediengestaltung, Fürstenwalde
Druck: CPI books GmbH, Leck
Printed in Germany

ISSN 0720-7387
ISBN 978-3-428-19211-3 (Print)
ISBN 978-3-428-59211-1 (E-Book)
DOI 10.3790/978-3-428-59211-1

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☺

Verlagsanschrift: Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9,
12165 Berlin, Germany | E-Mail: info@duncker-humblot.de
Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

Für Loveday

Vorwort

Die gerechte Verteilung von Wohnraum ist eine der drängendsten Herausforderungen unserer Zeit. Wohnraum-Commons bieten dafür gemeinschaftliche Lösungen „jenseits von Staat und Markt“. Dieses Buch führt in Wohnraum-Commons ein und geht den folgenden Fragen nach: Was genau sind (Wohnraum-)Commons und was können sie für unsere Gesellschaft leisten? Wie sieht die gegenwärtige Rechtspraxis von Wohnraum-Commons aus, und wie leistungsfähig ist sie? Durch welche Reformen könnten Commons im Allgemeinen und Wohnraum-Commons im Besonderen gestärkt werden?

Die vorliegende Untersuchung wurde im Frühjahr 2023 an der Freien Universität Berlin als Inaugural-Dissertation angenommen. Weite Teile der Arbeit entstanden während eines Forschungsaufenthalts an der Stanford Law School im akademischen Jahr 2021/2022. Literatur und Rechtsprechung sind grundsätzlich auf dem Stand von Sommer 2024.

Mein erster, herzlicher Dank gilt meinem Betreuer Prof. Dr. Bertram Lomfeld, ohne dessen einzigartiges Wissen als deutscher Rechtswissenschaftler und Commons-Forscher diese Arbeit nicht hätte entstehen können. Ihm danke ich auch für seine Unterstützung bei meiner Bewerbung für das FU-Berlin-Stanford-Fellowship. Prof. Dr. Anne Sanders danke ich für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens und für die wunderbare weitere Zusammenarbeit zum Thema Verantwortungseigentum. Neben meinen Betreuern danke ich außerdem Prof. Dr. Andreas Engert für eine sehr anregende mündliche Prüfung.

Großer Dank gebührt dem FU-Berlin-Stanford-Fellowship, dessen großzügige finanzielle und akademische Unterstützung es mir erlaubte, ein Jahr unbeschwert in Kalifornien zu forschen und zu studieren. Mein Dank gilt auch Prof. Dr. Karsten Gaede für seine Unterstützung bei meiner Bewerbung. Prof. Michelle Anderson danke ich für meine Betreuung in Stanford und Prof. Paul Brest sowie dem Stanford Center on Philanthropy and Civil Society für die Unterstützung meiner Arbeit, auch zum Thema Verantwortungseigentum. Duncker & Humblot gilt mein Dank für die Aufnahme in die hiesige Reihe; Regine Schädlich, Diana Güssow und ihrem Team für die gute Zusammenarbeit.

Ganz besonderer Dank gilt den Menschen, die meine Manuskripte gelesen und sie mit ihren geistreichen Ideen und Anmerkungen grundlegend verbes-

sert haben: André Sacharow, Bettina Barthel und Katja Schubel. Auch danke ich den Personen, die sich bereit erklärt haben, mir wertvolle Interviews zu geben: Benedikt Altrogge, Faizah Barlas, Prof. Dr. Sebastian Botzem, Tobias Just, Yuki Kidokoro, Dr. Jan Kuhnert, David Mathée, Rosemarie Oltmann, Dr. Norbert Rückriemen, Natalie Schaller und Ian Winters. Dr. Felicitas Sommer danke ich für ihre Hilfe mit meinen Fragen zur empirischen Methodik und für die enorm hilfreichen Gespräche zu meinem Thema.

Mein Dank gilt auch Silke Helfrich, die mir die große Ehre erwies, in einer gemeinsamen Veranstaltung meine Forschung zu besprechen, und ohne deren Texte meine Arbeit nicht in dieser Form hätte entstehen können. Es schmerzt mich sehr, dass sie die Fertigstellung nicht mehr miterleben konnte. Auch ihr ist diese Arbeit gewidmet. Mein Dank gilt zudem André Sacharow und Sabine Horlitz, die ihre Pionierarbeit zur Stadtbodenstiftung auf der Veranstaltung präsentierten. Auch danke ich Prof. Dr. Kilian Wegner für die Ermöglichung der Veranstaltung und für seine Bestärkung bei meiner Themenwahl.

Namentlich danken möchte ich auch Johann Steudle, der mich frühzeitig in die Commons eingeführt und vernetzt hat und ohne den diese Arbeit nicht hätte entstehen können. Ein besonderer Dank gilt auch dem „Forschungskolleg Verantwortungseigentum“, insbesondere Dr. Marvin Reiff, Oskar von Homeyer, Elisabeth Pichler und Dr. Vanessa Franke.

Schließlich gilt mein Dank den vielen wunderbaren Freund*innen und meiner Familie, deren Unterstützung und Liebe auch in der Promotionszeit das Wichtigste waren. Auch meinem Opa, der die Fertigstellung der Arbeit leider nicht mehr miterleben konnte, ist diese Arbeit gewidmet. My final thanks, of course, go out to you, Loveday. I am forever grateful for your love, support, and for all the memories during and after writing this thesis. To quote the commons researchers David Bollier and Silke Helfrich, I ask: Will you commit to being „free and creative people, governing ourselves through fair and accountable institutions and experiencing the aliveness of our authentic human presence“? Will you marry me?

Silke Helfrich schrieb: „Man darf sich die Commons-Welt nicht vorstellen wie ein Schlaraffenland, sondern wie ein Picknick, zu dem alle etwas beitragen.“ Ich hoffe, dass mein Beitrag künftigen Beiträgen nützlich sein wird.

Berlin, im November 2024

Noah Neitzel

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	23
I. Was sind Wohnraum-Commons?	24
II. Forschungsziel	26
III. Methodik	26
IV. Grenzen	27
B. Gang der Untersuchung	29
C. Gegenstand und Grundlagen der Untersuchung	30
I. Commons	30
1. Das Forschungsfeld der Commons	30
a) Das Narrativ des Scheiterns	31
aa) Die Tragödie der Commons	31
bb) Das Gefangenendilemma	34
cc) Collective Action Theory	36
dd) Auswirkungen auf Wissenschaft und Politik	37
b) Die institutionalistische Strömung	38
aa) Hintergrund	38
bb) Grundbegriffe und Konzepte	38
(1) Open Access und Common Property	38
(2) Güterbezogene Eigenschaften und Rechtsregime	39
(3) Ressourceneinheiten und Ressourcensysteme	41
(4) Verschiedene Typen von CPR-Problemen	43
(5) Probleme der Selbstorganisation	45
(6) Verschiedene Ebenen der Betrachtung	47
(7) Die Design-Prinzipien von Ostrom	48
(a) Klar definierte Grenzen	48
(b) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen	
Bedingungen und zwischen Nutzen und Aufwand ..	49
(aa) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen	
Bedingungen	49
(bb) Kongruenz zwischen Nutzung und Bereitstel-	
lung	49
(c) Vorkehrungen für kollektive Entscheidungsfindung ..	50
(d) Gegenseitige Kontrolle	50
(e) Graduelle Sanktionen	51
(f) Konfliktlösungsmechanismen	51

(g) Mindestmaß an Anerkennung durch staatliche Stellen	52
(h) Polyzentrische Governance	52
(8) Eigentum als Bündel von Rechten	53
cc) Zusammenfassung	55
c) Die alternative Strömung	55
aa) Hintergrund	55
bb) Grundbegriffe und Konzepte	56
(1) Die Triade der Commons	56
(2) Sozialer Prozess statt Ressource	56
(3) Offenheit	57
(4) Gleichrangige Selbstverwaltung	58
(5) Dekommodifizierung	59
(a) Ausschluss von Profiten	59
(b) Co-Produktion	61
(6) Einhegung „enclosure“ und Rückeroberung „reclaiming“	63
(7) Fazit	64
d) Urbane Commons	64
aa) Merkmale der Urbanität	65
(1) Relativ große, dichte und diverse Bevölkerung	66
(2) Kapitalakkumulation und -konzentration	67
(3) Präsenz des Staates	68
bb) Konsequenzen für urbane Commons	68
e) Fazit	69
2. Definition von Wohnraum-Commons	70
a) Definition von Wohnraum	70
b) Wohnraum als Commons	71
aa) Institutionalistische Strömung	71
(1) Grad der Ausschließbarkeit	72
(2) Grad der Rivalisierung	73
(3) Zwischenfazit	73
bb) Alternative Strömung	74
(1) Triade	74
(2) Sozialer Prozess	74
(3) Offenheit	74
(4) Gleichrangige Selbstverwaltung	77
(a) Selbstverwaltung	77
(b) Gleichrangigkeit	78
(5) Dekommodifizierung	79
(a) Ausschluss von profitorientierter Nutzung	79
(b) Folgen des Ausschlusses der profitorientierten Nutzung	80
(c) Co-Produktion von Wohnraum	85
(d) Folgen der Co-Produktion	85

(6) Einhegung und (Rück)Eroberung	86
(a) (Rück)Eroberung	86
(b) Einhegung	88
(c) Zwischenfazit	89
c) Definition von Wohnraum-Commons	89
II. Schaffung und Erhaltung	90
III. Eignung	90
1. Gleichrangige Selbstverwaltung	91
2. Dekomodifizierung	92
3. Offenheit	93
4. Möglichkeiten der Kapitalaufbringung	93
5. Kosten und Komplexität	94
6. Generationengerechtigkeit	95
7. <i>Ostroms</i> Design-Prinzipien	95
a) Klar definierte Grenzen	96
b) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen Bedingungen und Kongruenz zwischen Nutzung und Bereitstellung	96
aa) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen Bedingungen ..	96
bb) Proportionalität zwischen Nutzung und Bereitstellung	96
c) Vorkehrungen für kollektive Entscheidungsfindung	97
d) Gegenseitige Kontrolle	97
e) Graduelle Sanktionen	98
f) Konfliktlösungsmechanismen	98
g) Mindestmaß an Anerkennung durch staatliche Stellen	98
h) Polyzentrische Governance	99
IV. Wohnungsgenossenschaft	99
1. Historischer Kontext und Herkunft der Wohnungsgenossenschaft ..	100
2. Derzeitige Situation und Bedeutung	101
3. Rechtsnatur und Grundprinzipien der Genossenschaft	102
a) Förderprinzip	102
b) Identitätsprinzip	103
c) Selbsthilfeprinzip	103
d) Selbstverwaltungsprinzip	103
e) Demokratieprinzip	104
4. Organe der Genossenschaft	104
a) Die Generalversammlung	104
b) Der Vorstand	105
c) Der Aufsichtsrat	105
5. Genossenschaftliches Prüfungswesen	106
a) Funktion	106
b) Arten der Prüfung	107
6. Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben	108

a)	Geschäftsanteil	109
b)	Geschäftsguthaben	109
7.	Grundkonzeption genossenschaftlichen Wohnens	109
V.	Mietshäuser Syndikat	110
1.	Historischer Kontext und Herkunft des MHS-Ansatzes	111
2.	Derzeitige Situation und Bedeutung	113
3.	Grundaufbau	114
4.	Bestandteile des MHS-Ansatzes	114
a)	Die MHS-GmbH	115
b)	Der MHS-Verein	115
c)	Die Hausvereine	117
d)	Die Haus-GmbHs	118
e)	Der Solidarfonds	119
aa)	Die Solidarfonds GmbH	120
bb)	Der Verein Solidarisch Wirtschaften	121
5.	Wohnen im MHS-Ansatz	121
VI.	Community Land Trust	121
1.	Historischer Kontext und Herkunft des CLT-Ansatzes	122
2.	Derzeitige Situation	125
3.	Grundaufbau	126
4.	Rechtspraxis in Deutschland – die Stadtbodenstiftung	128
a)	Zielsetzung	129
b)	Grundaufbau	129
c)	Erbbaurechte	131
5.	Untersuchungsgegenstand	132
D.	Untersuchung de lege lata	133
I.	Wohnungsgenossenschaft	133
1.	Gleichrangige Selbstverwaltung	133
a)	Selbstverwaltung	133
aa)	Grundsatz der Selbstverwaltung	134
bb)	Relativierende Strukturmerkmale und Praktiken	134
(1)	Investierende Mitglieder	134
(2)	Eigenverantwortliche Leitung	136
(3)	Genossenschaftliches Prüfungswesen	138
(4)	Genossenschaftsgröße	140
(5)	Abhängigkeit	141
cc)	Zwischenfazit	142
b)	Gleichrangigkeit	142
aa)	Grundsatz der Gleichrangigkeit	143
bb)	Relativierende Strukturmerkmale und Praktiken	143
(1)	Mehrstimmenrechte	143
(2)	Nichtmitgliedergeschäft	144

(3) Eigenverantwortliche Leitung	145
(4) Vertreterversammlung	146
(5) Genossenschaftsgröße	147
cc) Zwischenfazit	148
2. Dekomodifizierung	148
a) Ausschluss von Profit	149
aa) Grundsätzlicher Ausschluss von Profit	149
bb) Strukturmerkmale und Praktiken der eG in potenziellem Konflikt mit dem Ausschluss von Profiten	150
(1) Nichtmitgliedergeschäft	150
(2) Investierende Mitglieder	150
(3) Gewinnverteilung nach Geschäftsguthaben	151
(4) Profitorientierte Untervermietung	152
(5) Veräußerung der Stellung als Commoner*in	154
(6) Auseinandersetzung bei Ausscheiden	154
(7) Veräußerung von Wohnraum	155
(8) Stille Beteiligungen und ähnliche Finanzierungsinstrumente	157
(a) Typische stille Beteiligung	158
(b) Atypische stille Beteiligung	158
(c) Genussrechte	159
(d) Partiarische Darlehen	159
(9) Auflösung	160
(10) Umwandlung	160
(a) Verschmelzung	161
(b) Spaltung	162
(c) Formwechsel	162
(d) Vermögensübertragung	162
(11) Gewinnabführungsvertrag	163
cc) Zwischenfazit	163
dd) Absicherung des Ausschlusses von Profiten	164
(1) Absicherung durch „Ewigkeitsklauseln“	164
(a) Begründung der Unzulässigkeit	165
(b) Stellungnahme	167
(2) „Comedy of the Anticommons“	169
ee) Zwischenfazit	174
b) Co-Produktion	175
3. Offenheit	176
a) Förderzweck	177
b) Förderung von Expansion	178
c) Teilen von Wissen	178
d) Diskriminierungsfreie Auswahl	179

4. Möglichkeiten der Kapitalaufbringung	179
a) Eigenkapital und Mezzanine-Kapital	179
b) Fremdkapital	182
c) Zwischenfazit	182
5. Kosten und Komplexität.....	183
6. Generationengerechtigkeit	183
7. <i>Ostroms</i> Designprinzipien	184
a) Klare Grenzen	184
b) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen Bedingungen/ Proportionalität zwischen Nutzung und Bereitstellung	185
aa) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen Bedingungen ...	185
(1) Nutzung.....	185
(2) Bereitstellung	187
(3) Zwischenfazit	190
bb) Proportionalität zwischen Nutzung und Bereitstellung.....	190
cc) Vorkehrungen für kollektive Entscheidungsfindung	190
aa) Nutzung	191
bb) Bereitstellung.....	193
(1) Kapital.....	193
(2) Nutzungsgebühr	193
(3) Geschäftsführung	194
cc) Zwischenfazit.....	194
d) Gegenseitige Kontrolle	195
aa) Nutzungsregelungen	195
bb) Bereitstellung.....	196
(1) Kapital.....	196
(2) Nutzungsgebühr	196
(3) Geschäftsführung	196
cc) Zwischenfazit.....	199
e) Abgestufte Sanktionen	200
aa) Nutzungsregeln	200
bb) Bereitstellung.....	201
(1) Kapital.....	202
(2) Nutzungsgebühr	202
(3) Geschäftsführung	202
cc) Zwischenfazit.....	204
f) Konfliktlösungsmechanismen.....	204
aa) Konflikte über Nutzungsregeln	205
bb) Konflikte über Bereitstellungsregeln.....	206
(1) Kapital und Nutzungsgebühr	206
(2) Geschäftsführung	207
cc) Zwischenfazit.....	207

g) Polyzentrische Governance	207
h) Zwischenfazit	208
8. Fazit	209
II. Mietshäuser Syndikat	211
1. Gleichrangige Selbstverwaltung	211
a) Selbstverwaltung	211
aa) Grundsatz der Selbstverwaltung	211
bb) Relativierende Strukturmerkmale und Praktiken	212
(1) Zustimmungsvorbehalt der MHS-GmbH	212
(2) Solidarbeitrag	213
(3) Kostenbeteiligung	214
cc) Zwischenfazit	214
b) Gleichrangigkeit	215
aa) Grundsatz der Gleichrangigkeit	215
bb) Relativierende Strukturmerkmale und Praktiken	215
(1) Mehrfachstimmrechte	215
(2) Vorstandsstellung	216
(3) Geschäftsführerstellung	216
cc) Zwischenfazit	218
c) Fazit	218
2. Dekommodifizierung	219
a) Ausschluss von Profiten	219
aa) Grundsätzlicher Ausschluss von Profiten	219
bb) Strukturmerkmale und Praktiken in potenziellem Konflikt mit dem Ausschluss von Profiten	220
(1) Solidararbeitrag und Kostenbeteiligung	220
(2) Untervermietung	220
(3) Veräußerung der Stellung als Commoner*in	221
(4) Auseinandersetzung bei Ausscheiden	222
(5) Veräußerung von Wohnraum	224
(6) Stille Beteiligungen und ähnliche Finanzierungsinstrumente	224
(a) Typische stille Beteiligung	224
(b) Atypische stille Beteiligungen	225
(c) Genussrechte	226
(d) Partiarische Darlehen	226
(7) Auflösung	226
(8) Umwandlung	228
cc) Absicherung des Ausschlusses von Profiten	228
(1) Wirkungsweise des Zustimmungsvorbehalts	228
(2) Rechtliche Zulässigkeit des Zustimmungsvorbehalts	230
(a) Verbot des Einflusses durch Nichtgesellschafter	231

(b) Verbot von faktisch unabänderlichen Klauseln	233
(c) Verstoß gegen gesellschaftsrechtliche Treuepflichten	234
dd) Zwischenergebnis	236
b) Co-Produktion	237
3. Offenheit	237
a) Förderung von Expansion	238
b) Teilen von Wissen	238
c) Diskriminierungsfreie Auswahl	239
4. Möglichkeit der Kapitalaufbringung	239
a) Eigenkapital	239
b) Fremdkapital	240
5. Kosten und Komplexität	240
6. Generationengerechtigkeit	240
7. <i>Ostroms</i> Designprinzipien	241
a) Klare Grenzen	241
b) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen Bedingungen/ Proportionalität zwischen Nutzung und Bereitstellung	242
aa) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen Bedingungen ...	242
(1) Nutzungsregeln	242
(2) Bereitstellungsregeln	245
(a) Kapital	245
(b) Miete	245
(c) Geschäftsführung	245
bb) Proportionalität zwischen Nutzung und Bereitstellung	247
c) Vorkehrungen für kollektive Entscheidungsfindungen	247
aa) Nutzungsregeln	248
bb) Bereitstellung	249
(1) Miete	249
(2) Geschäftsführung	249
d) Gegenseitige Kontrolle	250
aa) Nutzungsregeln	250
bb) Bereitstellungsregeln	252
(1) Miete	252
(2) Geschäftsführung	252
e) Graduelle Sanktionen	253
aa) Nutzungsregeln	253
bb) Bereitstellung	255
(1) Miete	255
(2) Geschäftsführung	255
f) Foren zur Konfliktlösung	256
aa) Nutzungsregeln	256
bb) Bereitstellung	257

g) Polyzentrische Governance	257
h) Zwischenfazit	258
8. Fazit	259
III. Community Land Trust	261
1. Gleichrangige Selbstverwaltung	262
a) Selbstverwaltung	262
aa) Grundsatz der Selbstverwaltung	262
bb) Beschränkungen aus dem Erbbaurecht	263
cc) Zwischenfazit	264
b) Gleichrangigkeit	264
aa) Auf Ebene einzelner Wohnraum-Commons	264
bb) Ebene des Trusts	265
2. Dekommodifizierung	266
a) Profitorientierte Verwertung	266
aa) Grundsätzlicher Ausschluss von Profit	266
bb) Praktiken und Strukturmerkmale in potenziellem Konflikt mit der Dekommodifizierung	267
(1) Erbbauzins	267
(2) Profitorientierte Untervermietung	268
(3) Veräußerung des Erbbaurechts	268
(4) Auflösung oder Umwandlung des Erbbauberechtigten ..	271
cc) Absicherung der Dekommodifizierung	271
dd) Zwischenfazit	273
b) Co-Produktion	273
3. Offenheit	274
a) Förderung von Expansion	274
b) Teilen von Wissen	274
c) Diskriminierungsfreie Auswahl	275
4. Möglichkeiten der Kapitalaufbringung	275
a) Die Ebene der Erbbaurechtsberechtigten	276
b) Die Ebene des Trusts	277
5. Kosten und Komplexität	278
6. Generationengerechtigkeit	279
7. Ostroms Design-Prinzipien	279
a) Klare Grenzen	280
b) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen Bedingungen/ Proportionalität zwischen Nutzung und Bereitstellung	280
aa) Kongruenz zwischen Regeln und örtlichen Bedingungen ..	280
bb) Proportionalität zwischen Nutzung und Bereitstellung ..	281
c) Vorkehrungen für kollektive Entscheidungsfindung	281
d) Gegenseitige Kontrolle	283
e) Graduelle Sanktionen	283

f) Konfliktlösungsmechanismen	284
g) Polyzentrische Governance	285
h) Zwischenfazit	286
8. Fazit	287
IV. Fazit zur Untersuchung de lege lata	288
E. Untersuchung de lege ferenda	292
I. Zielsetzung und Umfang des Vorschlags	292
II. Die Reformbewegung zur GmbH-gebV	293
1. Grundlegendes zur GmbH-gebV	294
2. Relevanz für Wohnraum-Commons	296
a) Vermögensbindung in der GmbH-gebV	297
aa) Erleichterung der Nachfolge	297
bb) Förderung nachhaltigen Unternehmertums	298
(1) Shareholder Primacy	298
(2) Purpose und Vermögensbindung	300
b) Vermögensbindung in der eG-gebV	301
3. Kritik an der Vermögensbindung	305
a) Verbandsautonomie	305
b) Vereinigungsfreiheit und Privatautonomie	306
aa) Kein unverhältnismäßiger Eingriff	306
(1) Schutzbereich	307
(2) Eingriff	308
bb) Rechtsformvariante	309
c) Eigentumsgarantie	311
d) Europarechtswidrigkeit	313
e) Selbstzweckorganisation	315
f) Fehlende Anreize zur optimalen Nutzung des Vermögens	316
g) Gläubigergefährdung	316
h) Zwischenfazit zur Kritik	318
4. Zwischenfazit zur Reformbewegung	318
III. Vorschlag zur eG-gebV	318
1. Merkmale der eG-gebV	318
a) Vermögensbindung	319
aa) Inhalt der Vermögensbindung	319
(1) Auflösung und Verteilung von Liquidationserlös	319
(2) Auseinandersetzung bei Ausscheiden	319
(3) Veräußerung von Wohnraum	320
(4) Untervermietung	320
(5) Nichtmitgliedergeschäft	321
(6) Kapitalaufbringung	321
(7) Umwandlung	322
(a) Formwechsel	322
(b) Spaltung und Verschmelzung	322

Inhaltsverzeichnis	19
(c) Grenzüberschreitende Umwandlung	323
bb) Absicherung der Vermögensbindung.....	324
(1) Rückzahlungspflicht	324
(2) Überwachung	325
b) Beschränkung der Leitungsmacht des Vorstands	326
c) Ausschluss von Mehrfachstimmrechten	327
d) Commons-Begriffe als Rechtsbegriffe/ Genossenschaftsvermögen als Gemeingut	327
2. Konkreter Vorschlag zur eG-gebV	328
F. Fazit	333
I. Thesen	333
II. Forschungsbedarf	339
III. Ausblick	340
Anhang 1: Teilnehmerliste Experteninterviews	342
Anhang 2: Leitfaden 1 Experteninterviews	343
Anhang 3: Leitfaden 2 Experteninterviews	347
Literaturverzeichnis	349
Stichwortverzeichnis	372

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Die Schafsweide als Common	32
Abbildung 2:	Die Schafsweide als Privateigentum	33
Abbildung 3:	Die Schafsweide unter staatlicher Aufsicht und hoheitlichem Zwang	34
Abbildung 4:	Probleme der Schafsweide als Gefangenendilemma	36
Abbildung 5:	Klassifizierung der Güter in ein Vergleichsschema	41
Abbildung 6:	Übersicht zu verschiedenen Formen von CPR-Problemen	44
Abbildung 7:	Veranschaulichung der zirkulären Beteiligungsstruktur des MHS-Ansatzes	114
Abbildung 8:	Grafische Übersicht zur Struktur des Solidarfonds, eigene Darstellung	120
Abbildung 9:	Übersicht zur Kontroll- und Eigentumsstruktur im CLT-Ansatz	126
Abbildung 10:	(wie Abb. 7) Veranschaulichung der zirkulären Beteiligungsstruktur des MHS-Ansatzes	229
Abbildung 11:	Einflussmöglichkeiten von Hausvereinen auf die Haus-GmbH ..	230

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verschiedene Ebenen des Eigentums nach der institutionalistischen Strömung.....	54
Tabelle 2:	Übersicht zu verschiedenen Maßnahmen der Bereitstellung und rechtlichen Grundlagen (jeweils in Klammern) für zugehörige operative Regeln	189
Tabelle 3:	Zwischenfazit zur Erfüllung der Designprinzipien bei der Wohnungsgenossenschaft	209
Tabelle 4:	Zwischenfazit zur Erfüllung der Designprinzipien beim MHS-Ansatz	259
Tabelle 5:	Zwischenfazit zur Erfüllung der Designprinzipien beim CLT-Ansatz	286
Tabelle 6:	Übersicht zu den Ergebnissen meiner Untersuchung de lege lata ...	288
Tabelle 7:	Unterschiede und Parallelen zwischen der Vermögensbindung in der eG-gebV und der GmbH-gebV	304
Tabelle 8:	Vergleich der Wirkungsweise der Vermögensbindung in Bezug auf Corporate Purpose Perspektive.....	304

A. Einleitung

Auf aktivistischen Transparenten finden sich zwei wiederkehrende Forderungen: „Wohnraum denen, die drin wohnen!“ und „Keine Rendite mit der Miete!“ Diese Forderungen treffen den Kern des von mir untersuchten Konzeptes: „Wohnraum-Commons“ entziehen Wohnraum – und insbesondere den zugehörigen Boden – dem Markt, sodass er nicht mehr profitorientiert verwertet werden darf. Dabei gelangt der Wohnraum in die Selbstverwaltung durch die jeweilige Bewohnerschaft. Wohnraum-Commons verknüpfen also das soziale Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, mit dem liberal-emanzipatorischen Ziel, Menschen Gestaltungsmacht über ihre privateste Umgebung zu verschaffen. Angesichts scharfer sozio-ökonomischer Ungleichheiten und Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt haben Wohnraum-Commons damit enorme sozialpolitische Bedeutung und tiefgreifend transformatives Potenzial.¹

Das Konzept ist dabei nicht bloß theoretischer Natur, sondern gelebte Praxis. Wohnraum-Commons werden in Deutschland und weltweit mit beeindruckendem juristischem Einfallsreichtum und großer Energie geschaffen und erhalten. Diese Rechtspraxis wird regelmäßig nicht ausdrücklich unter dem Begriff Wohnraum-Commons gefasst, auch wenn sie ihm inhaltlich entspricht.

Mit meiner Forschung werfe ich einen rechtswissenschaftlichen Blick auf Wohnraum-Commons. Ich untersuche, inwiefern drei ausgewählte rechtliche Ansätze aus der existierenden Praxis dazu geeignet sind, Wohnraum-Commons zu schaffen und zu erhalten. Darauf aufbauend untersuche ich, wie das geltende Recht reformiert werden könnte, um die Rechtspraxis von Wohnraum-Commons zu stärken. Ich hoffe, dass meine Forschung dazu beiträgt, die existierende Rechtspraxis von Wohnraum-Commons zu rationalisieren und dass sie Einsichten für ihre rechtliche Einordnung bietet. Dasselbe gilt für den zugehörigen rechtspolitischen Diskurs, dessen sozioökonomische Bedeutung kaum zu überschätzen ist. Gleichzeitig hoffe ich, dass meine Forschung auf grundlegender Ebene dazu beiträgt, Commons als Forschungsfeld und Forschungsgegenstand innerhalb der deutschen Rechtswissenschaft zu etablieren.²

¹ Siehe hierzu C. I. 2.

² Auch wenn die Forschung zu Commons in der deutschen Rechtswissenschaft weitgehend Neuland darstellt, erlebte sie außerhalb dieser Kreise zuletzt rasanten Aufwind. So gewann die Wissenschaftlerin *Elinor Ostrom* 2009 als erste Frau den Nobel-

Doch *was genau* sind nun Wohnraum-Commons? Um mein Forschungsziel und dessen Bedeutung näher zu erläutern, widme ich mich in der Einleitung dieser Frage im Überblick (A. I.).³ Hierauf aufbauend erläutere ich mein Forschungsvorhaben im Detail (A. II.) und erkläre meine Forschungsmethoden (A. III.). Schließlich zeige ich auf, welchen Grenzen meine Forschung unterliegt (A. IV.).

I. Was sind Wohnraum-Commons?

Vereinfacht ausgedrückt, beschreibt der Begriff „Commons“ eine Konstellation, bei der mehrere Menschen ein Gut gemeinsam bewirtschaften und diesen Vorgang selbst verwalten. Commons bestehen also aus einer „Triade“, d.h. der Gesamtsumme von drei Bestandteilen: einem „Common“ (das gemeinsam genutzte Gut), den „Commoners“⁴ (die Nutzerschaft) und dem „Commoning“ (die Praxis der gemeinsamen Bewirtschaftung). Zusammen bilden diese Teile ein Commons.⁵ Auf Wohnraum übertragen bedeutet dies, dass der Wohnraum das Common ist, die Bewohnerschaft bildet die Commoners und ihre gemeinsame Praxis der selbstverwalteten Wohnraumbewirtschaftung und des Wohnens sind das Commoning. Diese Definition stellt eine Art Minimalkonsens dar. Was darüber hinaus den „Commons-Charakter“ einer gemeinsamen Bewirtschaftung ausmacht – wie das Wohnen und Erhalten des Wohnraums also ausgestaltet sein soll – ist im Einzelnen umstritten.⁶

Ich folge einem Teil der Commons-Forschung, indem ich unterstelle, dass Commons zwei Kerneigenschaften aufweisen, die ihren Commons-Charakter ausmachen: Sie sind dekommodifiziert und gleichrangig selbstverwaltet. Diese beiden Eigenschaften sind konzeptuell prägend und erzeugen gleichzeitig einen Commons-spezifischen Nutzen.

Selbstverwaltung ist Teil der genannten Konsens-Definition von Commons. Allgemein bedeutet sie schlicht, dass die Entscheidungsbefugnis über die Art

preis für Wirtschaftswissenschaften, u.a. für ihr Werk „Governing the Commons“, Nobel Prize Outreach AB 2022, Elinor Ostrom – Facts. Im deutschsprachigen Raum hat insbesondere die Arbeit von *Silke Helfrich* durch Werke wie „Frei, fair und lebendig – die Macht der Commons“ dazu beigetragen, Commons als Begriff bzw. Konzept zu verbreiten, *Helfrich/Bolliger*, Frei Fair und Lebendig.

³ Ich vertiefe die Antwort unter dem Abschnitt C. I. 1.

⁴ Zur Verwendung geschlechtergerechter Sprache: Ich gendere soweit es den Lesefluss nicht zu stark beeinträchtigt. Wenn möglich vermeide ich geschlechterspezifische Sprache. Bei zusammengesetzten Worten verzichte ich zur besseren Lesbarkeit auf das Gendern.

⁵ Siehe hierzu, C. I. 1. a) bb) (2).

⁶ Einen (kritischen) Überblick über deutsche Definitionsansätze zu Commons gebend: *Gehrig, Widersprüche* 2015, 9–24, 10 f.

und Weise der Bewirtschaftung einer Ressource bei der jeweiligen Nutzergruppe liegt und nicht bei einer außenstehenden Partei. Ein Teil der Commons-Forschung stellt an die Selbstverwaltung noch weitergehende Anforderungen. Es wird etwa der Anspruch der „Gleichrangigkeit“ der Nutzenden aufgestellt.⁷ Dieser Meinung folge ich, indem ich Selbstverwaltung als grundsätzlich gleichberechtigten Vorgang verstehe.⁸ Diese abstrakte Definition lässt sich für den Kontext von Wohnraum konkretisieren. Hierfür greife ich auf die Arbeit von *Amanda Huron* zurück: Sie versteht die Selbstverwaltung in Wohnraum-Commons als eine grundsätzlich gleichberechtigte, gemeinsame Kontrolle⁹ über den physischen Wohnraum und über das soziale Wohnumfeld.¹⁰

Dekommodifizierung ist nicht Teil der Konsensdefinition.¹¹ Sie bedeutet, dass eine Ressource der kapitalistischen Marktwirtschaft entzogen wird.¹² Wenn eine Ressource dekommodifiziert ist, kann sie nicht profitorientiert verwertet werden.¹³ Diesem Grundsatz folgend, ist Wohnraum dann dekommodifiziert, wenn er zu einem Betrag vermietet wird, der höchstens die erforderlichen Bewirtschaftungskosten, Kapitalkosten und Rückstellungen umfasst (Kostenmiete).¹⁴ Ein über die Kostenmiete hinausgehender Profit ist ausgeschlossen. Zudem dürfen Commoners keine Gewinne durch Grundstücksver- und -ankäufe erzielen.

⁷ *Helfrich/Bolliger*, Frei Fair und Lebendig, S. 72.

⁸ Für eine nähere Begründung und Auseinandersetzung mit der Thematik siehe C. I. 1. c) bb) (4) und C. I. 2. b) bb) (4).

⁹ Selbstverwaltung ist dabei als Selbstbestimmung im Sinne einer *Entscheidungsbefugnis* zu verstehen und nicht zwingend als die persönliche Übernahme von administrativen Tätigkeiten. Gruppenintern ist Selbstverwaltung von einer grundsätzlich gleichberechtigten demokratischen Entscheidungsfindung geprägt. Das schließt jedoch nicht die Delegierung von Aufgaben an außenstehende Personen aus.

¹⁰ Die Kontrolle über den physischen Wohnraum beinhaltet die Möglichkeit, selbstständig über Maßnahmen der Erhaltung und Gestaltung des Wohnraums bestimmen zu können. Kontrolle über das soziale Wohnumfeld bedeutet die selbstbestimmte Ausgestaltung von Verhaltensnormen über die Nutzung, etwa durch eine Hausordnung, *Huron*, Carving out the Commons, S. 100 ff.

¹¹ Die prominenteste Vertreterin der Commons-Forschung, *Ostrom*, etwa sieht Dekommodifizierung nicht als zwingendes Merkmal von Commons an, vgl. *Ostrom*, Governing the Commons, S. 32.

¹² Neben dem Ausschluss von Profiten beinhaltet die Dekommodifizierung die sog. „Co-Produktion“, siehe hierzu C. I. 1. c) bb) (5) (b) und C. I. 2. b) bb) (5) (c).

¹³ Für eine nähere Begründung und Auseinandersetzung mit der Thematik siehe C. I. 1. c) bb) (5) (a) und C. I. 2. b) bb) (5) (a).

¹⁴ Ich orientiere mich an dem Rechtsbegriff der Kostenmiete nach § 8 Abs. 1 WoBindG i. V. m. § 18 Abs. 1 BV, d. h., dass Kapitalkosten und die Bewirtschaftungskosten gedeckt werden. Die Kostenmiete allein ist jedoch nicht hinreichend, um die Dekommodifizierung sicherzustellen, siehe hierzu im Einzelnen, C. I. 2. b) bb) (5) (a).