

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 | 30 |
| 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 Bereitstellung | 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. Dekommodifizierung | 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) Mehrstimmrechte | 143 |
| (2) Nichtmitgliedergeschäft | 144 |

| | |
|---|-----|
| (3) Eigenverantwortliche Leitung | 145 |
| (4) Vertreterversammlung | 146 |
| (5) Genossenschaftsgröße | 147 |
| cc) Zwischenfazit | 148 |
| 2. Dekommodifizierung | 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 Finanzierungs- instrumente | 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 |
| c) 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) Solidarbeitrag 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 Finanzierungs- instrumente | 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 |

| | |
|--|------------|
| (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 Beteiligungs- struktur 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/Bollier*, *Frei Fair und Lebendig*.

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

⁴ Zur Verwendung geschlechtergerechter Sprache: Ich genere 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, 10f.

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/Bollier*, *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 Delegation 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. 100ff.

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).