

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 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

Inhaltsverzeichnis	11
(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

Inhaltsverzeichnis	13
(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