

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	9
Abbildungsverzeichnis	21
Abkürzungsverzeichnis	23
Literaturverzeichnis	20
A. Einleitung	29
B. Einführung	37
C. Überblick und Vertragsprüfung vorhandener Projekte	55
D. Gestaltungsformen für Hausgemeinschaften mit Grundeigentum	105
E. Hausgemeinschaften mit Grundeigentum	145
F. Hausgemeinschaften ohne Grundeigentum	283
G. Übersicht und Zusammenfassung	311
H. Anhang	315
Literaturverzeichnis	349

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	7
Abbildungsverzeichnis	21
Abkürzungsverzeichnis	23
A. Einleitung	29
I. Neue Wohnformen	29
II. Aufbau der Arbeit	34
B. Einführung	37
I. Demographische Lage	37
1. Demographische Struktur und Entwicklung	37
2. Einkommens- und Vermögensstruktur	39
3. Mobilität und Wohnumfeld	40
4. Gemeinschaftliches Wohnen als Marktlücke	43
II. Überblick über das Marktsegment „Wohnen im Alter“	43
1. Angebotsspektrum von „Wohnen im Alter“	43
2. Begriffsbestimmung der Wohnformen	44
a) Pflegeheim	44
b) Betreutes Wohnen	44
c) Seniorenresidenz	45
d) Selbstorganisierte Wohngemeinschaft	45
e) Selbstorganisierte Hausgemeinschaft	45
III. Ziele der Projektbeteiligten	46
1. Ziele der Nutzerseite	46
a) Persönliche Ziele	46
b) Rechtliche Ziele	48
aa) Ausscheiden aus der Hausgemeinschaft	49
bb) Erhaltung der Hausgemeinschaft	49
cc) Überschaubares Haftungsrisiko der Nutzer	50
2. Ziele der Eigentümerseite	51
a) Wirtschaftliche Ziele	51
b) Rechtliche Ziele	54

C. Überblick und Vertragsprüfung vorhandener Projekte	55
I. Das Projekt „Wohnen mit Zukunft“ GbR	55
1. Überblick über das Projekt „Wohnen mit Zukunft“ GbR	55
2. Gesellschaftsvertragsprüfung des Projekts „Wohnen mit Zukunft“ GbR	56
a) Erläuterungen zu § 2 GesV – Gesellschaftszweck	56
b) Erläuterungen zu § 3 GesV – Beiträge	58
aa) § 3.1 GesV – Gesellschaftskapital und Beiträge	58
bb) §§ 3.2 und 3.2.1. GesV – Kapitalanteil und Projektgesamtkosten	59
cc) §§ 3.2.2, 3.2.5 und 3.2.6 GesV – Kostentragung	60
c) Erläuterungen zu § 4 GesV – Haftungsbeschränkung	61
d) Erläuterungen zu § 5 GesV – Gesellschafterversammlung ...	63
e) Erläuterungen zu § 6 GesV – Vertretungsmacht	64
f) Erläuterungen zu § 7 GesV – Ausscheiden der Gesellschafter	65
aa) § 7.1 GesV – Kündigung	65
bb) § 7.4 GesV – Ausscheiden aufgrund Pfändung	66
g) Erläuterungen zu § 8 GesV – Abfindung	67
aa) § 8.1 GesV – Abfindungsguthaben, Buchwertklausel	68
bb) § 8.2 GesV – Rückzahlung	71
cc) § 8.2.2. GesV – Verkauf des Wohnungsanteils	71
h) Erläuterungen zu § 9 GesV – Benutzungsregelung	72
i) Erläuterungen zu Nr. 3 der Anlage zum Gesellschaftsvertrag	73
j) Erläuterungen zu Nr. 4 der Anlage zum Gesellschaftsvertrag	73
k) Erläuterungen zu Nr. 6 der Anlage zum Gesellschaftsvertrag	74
l) Weitere regelungsbedürftige Punkte	74
II. Das Projekt “WohnreWir Tremonia“	75
1. Überblick über das Projekt „WohnreWir Tremonia“	75
2. Bauherrenvertragsprüfung des Projekts „WohnreWir Tremonia“	75
a) Erläuterungen zu § I und § V GesV – „GbRmbH“	76
b) Erläuterungen zu § VII GesV – Geschäftsführung	77
c) Erläuterungen zu § VII Abs. 5 GesV – Vertretung in der Gesellschafterversammlung	79
d) Erläuterungen zu § VII Abs. 6 GesV – Beschlüsse und Niederschrift	79

e)	Erläuterungen zu § XVIII Abs. 2 GesV - Abfindungsguthaben	79
f)	Erläuterungen zu § XIII Abs. 3 GesV – Vorkaufsrecht	80
g)	Sonstige Erläuterungen	81
III.	Das Projekt „OLGA“	81
1.	Überblick über das Projekt „OLGA“	81
2.	Gesellschaftsvertragsprüfung des Projekts „OLGA“	81
a)	Erläuterungen zu § 2 GesV – Zweck	82
b)	Erläuterungen zu § 4 GesV – Rücklagen	84
c)	Erläuterungen zu § 5 GesV – Ausscheiden einer Gesellschafterin	86
d)	Erläuterungen zu § 6 GesV – Kündigung der Gesellschaft ...	90
e)	Erläuterungen zu § 7 GesV – Haftpflichtversicherung	91
f)	Erläuterungen zu § 10 GesV – Beschlussfassung	91
g)	Erläuterungen zu § 12 GesV – Patientenverfügung	93
h)	Erläuterungen zu § 15 GesV – Supervision, Mediation	95
i)	Weitere regelungsbedürftige Punkte	96
IV.	Das Projekt „Walkersbrunn 56“	96
1.	Überblick über das Projekt „Walkersbrunn 56“	96
2.	Gesellschaftsvertragsprüfung des Projekts „Walkersbrunn 56“ ..	96
a)	Erläuterungen zu den §§ 1 und 2 GesV - Nutzergemeinschaft, Siedlungsgemeinschaft	97
b)	Erläuterungen zu §§ 3 – 6 GesV – Nutzungsobjekt, Nutzungsart, Nutzungsdauer, Nutzungsbeginn	97
c)	Erläuterungen zu § 7 GesV – Kündigung	97
d)	Erläuterungen zu § 8 GesV – Wohnungsräumung	98
e)	Erläuterungen zu § 9 GesV – Ablösung	98
f)	Erläuterungen zu § 10 GesV – Nachmieter	98
g)	Erläuterungen zu § 11 GesV – Vakanzzeit	99
h)	Erläuterungen zu §§ 12 – 15 GesV – Nutzungsgebühr, Nebenkosten, Kaution, Instandhaltung	99
i)	Weitere regelungsbedürftige Punkte	99
V.	Das Projekt „Beckenhaus – Walkersbrunn 44“	100
VI.	Das Projekt „ZusammenLeben“	101
VII.	Das Projekt „Villa Kunigunde“	101
VIII.	Die Projekte „Wagnis“	102
IX.	Zusammenfassung und rechtliche Einordnung der Projekte	103
1.	Gestaltungsmöglichkeit 1: GbR als Eigentümerin	103
2.	Gestaltungsmöglichkeit 2: WEG und Hausgemeinschafts-GbR ...	103
3.	Gestaltungsmöglichkeit 3: GbR als Mieterin	103

4. Gestaltungsmöglichkeit 4: Einzelmietverträge und Haus-	
gemeinschafts-GbR	104
D. Gestaltungsformen für Hausgemeinschaften mit Grundeigentum	105
I. Bruchteils- und Miteigentum	105
1. Überblick	105
2. Eignung für Hausgemeinschaften	106
II. Wohnungseigentümergeinschaft	108
1. Überblick	108
2. Eignung für Hausgemeinschaften	111
III. GbR	113
1. Überblick	113
2. Exkurs: Grundbuchfähigkeit der GbR	114
3. Eignung für Hausgemeinschaften	120
IV. OHG	122
1. Überblick	122
2. Eignung für Hausgemeinschaften	123
V. KG	126
1. Überblick	126
2. Eignung für Hausgemeinschaften	127
VI. GmbH & Co. KG	128
1. Überblick	128
2. Eignung für Hausgemeinschaften	130
VII. GmbH	131
1. Überblick	131
2. Eignung für Hausgemeinschaften	132
VIII. Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)	133
1. Überblick	133
2. Eignung für Hausgemeinschaften	134
IX. Limited	134
1. Überblick	134
2. Eignung für Hausgemeinschaften	136
X. AG	137
1. Überblick	137
2. Eignung für Hausgemeinschaften	137
XI. Verein	138
1. Überblick	138
2. Eignung für Hausgemeinschaften	140
XII. Genossenschaft	141
1. Überblick	141

2. Eignung für Hausgemeinschaften	143
XIII. Zusammenfassung	143
E. Hausgemeinschaften mit Grundeigentum	145
I. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	146
1. Zuordnung von Wohneinheiten	146
a) Notwendigkeit der Zuordnung von Wohneinheiten an Gesellschafter	146
b) Gestaltungsempfehlung zu Nutzungsberechtigung, Nutzungsbeendigung, Zuordnung von Wohneinheiten und Nutzungsumfang	148
c) Dingliche Absicherung der Nutzungsberechtigung und des Nutzerkreises	149
aa) Wohnungsrecht nach § 1093 BGB	149
bb) Unterlassungsdienstbarkeit nach § 1090 BGB	152
2. Ausscheiden aus der Hausgemeinschaft	152
a) Ausscheiden nur aus der Hausgemeinschaft unter Beibehaltung der Gesellschafterstellung	153
aa) Sinn und Zweck des Ausscheidens nur aus der Hausgemeinschaft	153
bb) Gestaltungsempfehlung zur Nutzungsaufgabe	154
cc) Verknüpfung von Hausbewohnerschaft und Gesellschafterstellung	154
b) Ausscheiden aus der Hausgemeinschaft und der Gesellschafterstellung	155
aa) Fortsetzungsklausel	156
bb) Freiwilliges Ausscheiden	157
(1) Kündigung	157
(1.1) Ordentliche Kündigung	157
(1.1.1) Überblick	157
(1.1.2) Vertragliche Abwandlungen und ihre Grenzen ..	158
(1.1.3) Kündigungstermine und Kündigungsfristen ...	159
(1.1.4) Finanzielle Sanktionen	159
(1.1.5) Ausschluss der ordentlichen Kündigung	159
(1.2) Außerordentliche Kündigung	161
(1.2.1) Überblick	161
(1.2.2) Einschränkungen der außerordentlichen Kündigung	163
(1.3) Ausübung der Kündigung	163
(1.4) Gestaltungsempfehlung zum Kündigungsrecht ..	164

(2)	Austrittsvertrag	165
(3)	Übertragung des Gesellschaftsanteils	165
(3.1)	Überblick	165
(3.2)	Gestaltungsempfehlung zur Verfügung über den Gesellschaftsanteil	167
cc)	Automatisches Ausscheiden	167
(1)	Überblick	167
dd)	Unfreiwilliges Ausscheiden	168
(1)	Ausschluss	168
(1.1)	Überblick	168
(1.2)	Abweichende Vereinbarungen	169
(1.3)	Verfahren	170
(1.4)	Gestaltungsempfehlung zum Ausschluss	170
(2)	Kündigung durch Dritte	171
c)	Rückgabepflicht nach Nutzungsaufgabe	172
aa)	Überblick	172
bb)	Gestaltungsempfehlung zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Wohneinheit	172
cc)	Gestaltungsempfehlung zur Kaution	173
3.	Erhaltung der Hausgemeinschaft	173
a)	Aufnahme neuer Nutzer als Mieter	173
aa)	Rechtsverhältnis zwischen Gesellschaft und Mieter	175
(1)	Überblick	175
(2)	Gestaltungsempfehlung zur Aufnahme neuer Nutzer als Mieter	176
bb)	Rechtsverhältnis zwischen Gesellschaft und ausgezogenem Gesellschafter	176
(1)	Im Hinblick auf die Stellung als Gesellschafter	176
(2)	Im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung der Wohneinheit	177
(2.1)	Nutzungswert der Wohnung	177
(2.2)	Schuldner des Nutzungswertes	177
(2.3)	Beginn der Nutzungsentschädigung	178
(2.4)	Gestaltungsempfehlung zur Ankündigungs- frist bei Aufgabe der Eigennutzung	179
cc)	Rechtsverhältnis zwischen ausgezogenem Gesellschafter und Mieter	179
(1)	Abspaltungsverbot	179
(2)	Übertragung von Geschäftsführungsaufgaben ..	180

(3)	Übertragung von Stimmrechten	180
(4)	Stimmbindung	181
(5)	Sonstige Rechtspositionen	182
b)	Aufnahme neuer Nutzer als Gesellschafter	182
aa)	Rechtsfolgen des Ausscheidens eines Gesellschafters ...	182
(1)	Verlust der Gesellschafterstellung	183
(2)	Gesellschafterhaftung	183
(3)	Anwachsung	183
(4)	Rückgabe von Gegenständen	184
(5)	Abfindungsanspruch	184
(5.1)	Ermittlung des Abfindungsanspruchs	184
(5.2)	Abweichende Abfindungsvereinbarungen	187
(5.3)	Einzelfälle vertraglicher Abfindungsregelungen	189
(5.4)	Zusammenfassung und Gestaltungs- empfehlung zur Abfindung	190
bb)	Aufnahme neuer Gesellschafter	191
c)	Exkurs: Erhaltung der Hausgemeinschaft durch Abspaltung des Grundeigentums von der Hausgemeinschaft	192
aa)	Erbrechtliche Nachfolge im Todesfall	192
(1)	Vererbung des Gesellschaftsanteils	193
(1.1)	Qualifizierte und eingeschränkte Nachfolgeklausel	193
(1.2)	Einfache Nachfolgeklausel	195
(1.3)	Obligatorische Gruppenvertretung und Schutzgemeinschaftsvertrag	196
(2)	Ablehnungsrecht der Erben	197
(3)	Rechtsstellung des Erben in der Gesellschaft ..	198
(3.1)	Ausschluss der Erben von der Nutzungsberechtigung einer Wohneinheit	198
(3.2)	Gestaltungsempfehlungen zum Ausschluss des Nutzungsrechts der Erben	199
bb)	Miteigentümergeinschaft	200
(1)	Einbringung quoad usum	201
(2)	Einbringung quoad sortem	201
(3)	Eignung für Hausgemeinschaften	202
cc)	Übertragung des Hausgrundstücks	204
dd)	Erbbaurecht	205
(1)	Inhalt des Erbbaurechts	205
(2)	Eignung für Hausgemeinschaften	208

4. Haftungsrisiko der Gesellschafter	209
aa) Überblick	209
bb) Haftung der Gesellschafter für Verbindlichkeiten der Gesellschaft	210
(1) Grundsatz	210
(2) Haftungsumfang	210
(3) Haftungsbeschränkungen	212
(3.1) Anerkannte Haftungsbeschränkung	212
(3.1.1) Bauherrengemeinschaften	212
(3.1.2) Nichtunternehmenstragende Gesellschaften ...	213
(3.1.3) Haftungsbeschränkung durch Vollmachtsbeschränkung	214
(3.2) Haftungsbeschränkung durch Vereinbarung ...	214
(3.2.1) Haftungsbeschränkung durch Individualvereinbarung	215
(3.2.2) Haftungsbeschränkung in AGB	215
(4) Gestaltungsempfehlung zur Geschäftsführung und Vertretung	216
5. Fungibilität	216
6. Vererbung	217
7. Zusammenfassung	218
II. Die Wohnungseigentümergeinschaft	220
1. Ausscheiden aus der Hausgemeinschaft	220
a) Vermietung oder sonstige Überlassung des Sondereigentums	222
b) Übertragung des Wohnungseigentums	223
c) Erbfall	223
d) Entziehung des Wohnungseigentums	224
2. Erhaltung der Hausgemeinschaft	225
a) Gemeinschaftsordnung	226
aa) Überblick	226
(1) Schuldrechtliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer	226
(2) Verdinglichte Gemeinschaftsordnung	227
bb) Gestaltungsmöglichkeiten in der Gemeinschaftsordnung	229
(1) Festlegung eines bestimmten Nutzerkreises	229
(1.1) Inhalt der Zweckbestimmung	229
(1.2) Sanktionierung von Verstößen und Überwachung der Zweckbestimmung	231

(1.3)	Sanktionierung durch § 18 WEG	233
(1.4)	Sanktionierung durch Vertragsstrafen	234
(1.5)	Dingliche Absicherung des Nutzungszwecks ..	234
(1.5.1)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht)	234
(1.5.1.1)	Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	236
(1.5.1.2)	Belastungsgegenstand und Berechtigter einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten	236
(1.5.2)	Grunddienstbarkeit	240
(1.5.3)	Bedingte Übertragungsverpflichtung mit Auflassungsvormerkung	241
(1.6)	Gestaltungsempfehlung zu ausschließlichem Nutzerkreis und dessen zusätzlicher Sicherung ..	242
(2)	Vereinbarungen in Bezug auf die Vermietung oder sonstige Überlassung des Sondereigentums	243
(2.1)	Ausschließlicher Nutzerkreis	244
(2.2)	Vereinbarungen zur Vermietung oder sonstigen Überlassung	244
(2.2.1)	Überblick	244
(2.2.2)	Kooperationsvereinbarung zur Auswahl neuer Mieter	246
(2.3)	Gestaltungsempfehlung zur Vermietung und sonstigen Überlassung	249
(2.3.1)	Beschränkungen der Vermietung oder sonstigen Überlassung	249
(2.3.2)	Zusätzliche Sicherung dieser Vereinbarungen ...	251
(3)	Vereinbarungen in Bezug auf die Übertragung des Wohnungseigentums	252
(3.1)	Übertragung des Wohnungseigentums durch Veräußerung	252
(3.1.1)	Ausschließlicher Nutzerkreis	252
(3.1.2)	Zustimmungspflicht zur Veräußerung nach § 12 WEG	253
(3.1.2.1)	Überblick	253
(3.1.2.2)	Zustimmungsberechtigte nach § 12 WEG	254
(3.1.2.3)	Versagung der Zustimmung	255
(3.1.3)	Vorkaufsrechte	256
(3.1.4)	Ankaufsrecht	259

(3.1.5)	Kooperationsvereinbarung für die Veräußerung	260
(3.1.5.1)	Überblick	260
(3.1.5.2)	Gestaltungsempfehlung zur Kooperationsvereinbarung für die Veräußerung und deren Sicherungsmöglichkeiten	262
(3.1.5.3)	Zusätzliche Sicherung dieser Vereinbarungen ...	263
(3.2)	Sonstiger Wechsel im Wohnungseigentum	264
(3.2.1)	Ausschluss der Rechts- und Sondernachfolger von der Eigennutzung	264
(3.2.2)	Gestaltungsempfehlung zum Ausschluss der Eigennutzung	265
b)	Gesellschaftsvertrag der Wohnungseigentümer	266
aa)	Überblick	266
bb)	Nutzungsgesellschaft mit Gesellschaftsvermögen	267
cc)	Nutzungsgesellschaft ohne Gesellschaftsvermögen	268
(1)	Überblick	268
(2)	Verzahnung des Mitgliederbestandes von Wohnungseigentümergeinschaft und Nutzungsgesellschaft	269
(2.1)	Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung ..	270
(2.2)	Zusätzliche Absicherung	273
(2.3)	Vereinbarungen im Gesellschaftsvertrag	274
(3)	Zusammenfassung	275
3.	Haftungsrisiko der Wohnungseigentümer	275
a)	Bauherrengemeinschaft	275
b)	Haftung als Wohnungseigentümer	275
aa)	Außenhaftung gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft ..	275
bb)	Verhältnis der haftenden Wohnungseigentümer untereinander und zum Verband	276
4.	Fungibilität	277
5.	Vererbung	278
6.	Zusammenfassung	279
F.	Hausgemeinschaften ohne Grundeigentum	283
I.	Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Mieterin	283
1.	Ziele der Nutzerseite	284
a)	Zuordnung von Wohneinheiten	284
b)	Ausscheiden aus der Hausgemeinschaft	285
aa)	Kündigung der Gesellschaft	285

bb) Sonstiges Ausscheiden aus der Gesellschaft	286
cc) Rückgabepflicht nach Nutzungsaufgabe	287
dd) Kündigung des Mietverhältnisses durch die GbR oder den Vermieter	288
c) Erhaltung der Hausgemeinschaft	288
aa) Bildung von Rücklagen	288
bb) Aufnahme neuer Bewohner	290
cc) Exkurs: Vermietung an eine Außen-GbR	291
(1) Einzug neuer Gesellschafter	291
(2) Ausscheiden von Gesellschafter und Erlöschen der Gesellschaft	292
dd) Rechtsfolgen des Ausscheidens	295
d) Haftungsrisiko der Gesellschafter	296
aa) Haftungsbeschränkung durch Individualvereinbarung ..	296
bb) Nachhaftung	297
cc) Vermieterpfandrecht	298
2. Ziele der Eigentümerseite	299
a) Haftungsrisiko des Eigentümers im Außenverhältnis	299
b) Fungibilität	300
c) Vererbung	300
3. Zusammenfassung	300
II. Einzelmietverträge und Hausgemeinschafts-GbR	302
1. Ziele der Nutzerseite	302
a) Beendigung der Hausgemeinschaft	302
aa) Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter	302
(1) Ordentliche Kündigung	302
(2) Außerordentliche Kündigung	303
bb) Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter	303
(1) Ordentliche Kündigung	303
(2) Außerordentliche Kündigung	304
b) Erhaltung der Hausgemeinschaft	305
c) Haftungsrisiko der Hausgemeinschaft	308
2. Ziele der Eigentümerseite	309
3. Exkurs: Umwandlung der GbR mit Grundvermögen in eine Hausgemeinschafts-GbR mit Einzelmietverträgen durch Vererbung und Nutzungsausschluss	309
4. Zusammenfassung	309
G. Übersicht und Zusammenfassung	311

H. Anhang	315
I. Das Vertragswerk der „Wohnen mit Zukunft“ GbR	315
1. Gesellschaftsvertrag der „Wohnen mit Zukunft“ GbR	315
2. Anlage zum Gesellschaftsvertrag der „Wohnen mit Zukunft“ GbR	318
II. Das Vertragswerk von „WohnreWir Tremonia“	319
1. Der „GbRmbH-Vertrag“ des Projekts „WohnreWir Tremonia“ für die Käufer- und Bauherrengemeinschaft	319
2. Teilungserklärung	332
3. Bewohnerinnenstatut	332
4. Nutzungsvereinbarungen	332
III. Das Vertragswerk von „OLGA“	332
1. Mietvertrag der Hausgemeinschaft mit dem Vermieter	332
2. Gesellschaftsvertrag des Projekts „OLGA“	333
IV. Das Vertragswerk von „Walkersbrunn 56“	336
V. Das Vertragswerk „Beckenhaus – Walkersbrunn 44“	339
VI. Das Vertragswerk des Projekts „ZusammenLeben“	342
1. Einzelmietvertrag mit der Vermieterin	342
2. Einzelmietverträge mit der Vermieterin	342
3. Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag	342
4. Statut der Hausgemeinschaft „ZusammenLeben“	344
5. Hausordnung für das Projekt „ZusammenLeben“	347
VII. Das Vertragswerk der „Villa Kunigunde“	347
1. Gründungsverträge der GmbH und der GmbH & Co. KG	347
2. Die Verträge der Stillen Gesellschaften	347
VIII. Kooperationsvereinbarung „Beginenhof Dortmund e. V.“	347
Literaturverzeichnis	349