



Rechtsformen

Übersicht ihrer Vor- und Nachteile

Die [Montagstiftung Urbane Räume](#) hat im Rahmen ihres Projekts “Neue Nachbarschaft” einen Überblick über alle in Deutschland möglichen Gesellschaftsformen herausgebracht, welche vom [Netzwerk ImmoVielien](#) zur Verfügung gestellt werden. Wir haben die Pros und Kontras einer Auswahl der gängigsten Entitäten für Zukunftsort-Projekte in diesem Dokument zusammengefasst.

Das gesamte Dokument [Übersicht deutscher Gesellschaftsformen](#) inklusive vieler nützlicher Fakten zu Gründung und Betrieb jeder Rechtsform findet ihr [hier](#).

Inhalt:

Verein	3
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	4
GmbH	4
Unternehmergeellschaft (UG)	5
Offene Handelsgesellschaft (OHG)	5
Eingetragene Genossenschaft (eG)	6
Stiftung des bürgerlichen Rechts	7

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Wann diese Rechtsform?

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist eine einfache und kostengünstige Gründung ohne nennenswerte formale Hürden. Für die Gründung braucht kein Mindestkapital und die Gesellschaft bedarf keiner Eintragung in ein Register. Gesetzlich geregelt ist die GbR in den §§ 705 ff. BGB. Die Bestimmungen sind relativ frei, sodass ein großer Gestaltungsspielraum besteht. Für einige Wohnprojekte eignet sich die GbR vor allem als niedrighschwellige, vorläufige Rechtsform. Wesensmerkmal der GbR ist zunächst eine gemeinsame Zweckverfolgung der Mitglieder. Anders als beim eingetragenen Verein kann dieser Zweck bei der GbR auch rein wirtschaftlich ausgerichtet sein. Da es sich um eine Personengesellschaft handelt können die Bedarfe auf die Mitglieder*innen angepasst werden.

Pro

- Gründung ist relativ unkompliziert
- Finanzielle Unterstützung von außen kann leichter organisiert werden (Spenden, Förderungen, Privatdarlehen, ...)
- Hohe Kreditwürdigkeit

Kontra

volle private Haftung der Gesellschafter*innen

Verein

Wann diese Rechtsform?

Der eingetragene Verein (e.V.) eignet sich als Gesellschaftsform immer dann, wenn sich eine größere Anzahl von Personen (mindestens 7 Gründungsmitglieder) zu einem nichtwirtschaftlichen Zweck zusammenschließen möchte. Das Gründen selbst ist verglichen mit anderen Rechtsformen recht unkompliziert. Ebenso die Aufnahme und das Ausscheiden von Mitgliedern, so dass eine hohe Fluktuation der Mitglieder kein Problem ist.

Auch die Gemeinnützigkeit ist - wenn das Finanzamt sie erteilt - ein wichtiges Argument, da so einfacher Förderungen passend zum Vereinszweck akquiriert werden können.

Vereinsmitglieder haften grundsätzlich nicht, nur der Vorstand muss sich absichern. Wirtschaftlich kann im Rahmen des Vereins nur mit einem “Wirtschaftlichen Zweckbetrieb” agiert werden. Ob und wann sich das lohnt, dazu beraten in Vereinsangelegenheiten versierte Steuerbüros.

Pro

- keine Haftung der Mitglieder
- Mitbestimmungsrecht kann klar in der Geschäftsordnung geregelt werden
- leichter Mitgliederwechsel
- kein Mindestkapital
- Möglichkeit der Gemeinnützigkeit und damit erhöhte Förderfähigkeit
- rechtlich klar definierte Form mit gesetzlichen Regelungen

Kontra

- keine wirtschaftlichen Zwecke
- min. 7 Mitglieder
- Haftung des Vorstands
- Gefahr des Verlusts der Gemeinnützigkeit, wenn man die Satzungsziele nicht ausreichend erfüllt oder zu viel Gewinn erwirtschaftet

Genossenschaft (eG)

Wann diese Rechtsform?

Der Zweck einer Genossenschaft liegt darin, ihre Mitglieder*innen zu fördern. Anders als bei einem gemeinnützigen Verein kann damit entweder das solidarische Verfolgen wirtschaftlicher Ziele oder die Versorgung der Mitglieder*innen mit preiswertem Wohnraum im Zentrum stehen. Als Rechtsform für gemeinschaftliches Wohnen wird die Genossenschaft von vielen Initiativen favorisiert, weil sie die Ziele und Grundsätze des gemeinschaftlichen Wohnens widerspiegelt und scheinbar idealtypisch umsetzt: Mehrere Menschen finden sich zusammen, um gemeinsame Ziele wirtschaftlich umzusetzen. Entweder indem sie sich einer bestehenden Genossenschaft anschließen (gute Kreditwürdigkeit, weniger Entscheidungsmacht) oder selbst eine gründen.

Pro

- beschränkte Haftung
- Eigenanteile können in verschiedener Form eingebracht werden



- gleiches Stimmrecht für jede Person, unabhängig vom eingebrachten Kapital
- kein „Eigentum“ und daher auch günstiger bei Konflikten in der Gruppe
- Gutes Instrument gegen Wohnraum-Spekulation

Kontra

- Mindestbeteiligung
- Prüfung durch Genossenschaftsverband, ordentliche Buchhaltung notwendig
- man hat als Genosse oder Genossin nicht am Wertzuwachs der Immobilie Anteil, bei Austritt bekommt man ohne Inflationsausgleich den eingezahlten Betrag zurück ausgezahlt

GmbH

Wann diese Rechtsform?

Die Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine Kapitalgesellschaft, hinter der Eigentümer*innen (so genannte „Gesellschafter“) stecken, die von den Erträgen der Gesellschaft profitieren. Die Rechtsverhältnisse der Gesellschafter*innen und der Zweck wird im GmbH Vertrag geregelt.

Spezialfall Mietshäuser Syndikat

Mitbestimmung und Selbstverwaltung lässt sich in klassischen GmbH Strukturen oft nur schwer verwirklichen. Deshalb machen sich Wohnprojekte in GmbH Form häufig das Konzept des Mietshäuser Syndikats zu eigen. Diese GmbHs haben zwei Gesellschafter – einen Verein, in dem die Bewohnenden Mitglied sind und die „Mietshäuser Syndikat“ GmbH. Im GmbH-Vertrag ist geregelt, dass der zweite Gesellschafter seine Mitwirkung darauf beschränkt, die Veräußerung oder Umwandlung des Projektes zu verhindern. Alle anderen Entscheidungen (z.B. Miet- höhen, Sanierungsstandard, Vermietung) werden über den Verein von den Bewohnenden eigenverantwortlich getroffen.

Pro

- beschränkte Haftung
- Handlungsfähigkeit der Geschäftsführung
- Gewinnerwirtschaftung möglich
- gemeinnützige GmbH als Mischform möglich

Kontra

- dem Handelsrecht zuzuordnen, euer Zukunftsort sollte also einen größeren Anteil an Vermietungen und Gewerbe haben
- Stammkapital von 25.000 €
- hoher Aufwand bei Gesellschafterwechsel (Notar)

Unternehmergesellschaft (UG)

Wann diese Rechtsform?

Die Unternehmergesellschaft ist keine eigene Rechtsform, sondern ist eine Variante der GmbH, an die lediglich geringere Gründungsanforderungen gestellt werden, insbesondere geringeres Stammkapital. Die Vorschriften des GmbH-Gesetzes, wenn nicht in 5a GmbHG vorgesehen, sowie die von der Rechtsprechung entwickelten Haftungstatbestände sind auch auf die UG anzuwenden.

Die UG vereint die beschriebenen Vorteile der GmbH mit dem Vorteil der geringen Kapitalaufbringung im Rahmen der Gründung. Dieser Vorteil verblasst aber von Jahr zu Jahr, da ein Viertel des Jahresüberschusses abzgl. Verlustvortrag in die gesetzliche Rücklage einzustellen sind, bis das Stammkapital von 25.000 EUR erreicht worden ist.

Pro

- beschränkte Haftung
- zu Beginn weniger Kapitalaufbringung

Kontra

- anteiliger Einbehalt des jährlichen Gewinns in Höhe von 25%
- noch geringere Kreditwürdigkeit
- hoher Aufwand bei Gesellschafterwechsel (Notar)

Offene Handelsgesellschaft (OHG)

Wann diese Rechtsform?

Der Betrieb eines Handelsgewerbes, also eines kaufmännisch eingerichteten Gewerbebetriebs, steht im Vordergrund. Dabei haften die Gesellschafter gesamtschuldnerisch neben dem Gesellschaftsvermögen unbeschränkt persönlich mit ihrem Privatvermögen. Dieser Nachteil verschafft aber zugleich auch eine hohe Kreditwürdigkeit, die bei Beginn einer Unternehmung hilfreich sein kann.

Pro

- hohe Kreditwürdigkeit

Kontra

- volle persönliche Haftung
-

Stiftung des bürgerlichen Rechts

Wann diese Rechtsform?

Durch die rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts können größere Vermögensmassen langfristig einem bestimmten Zweck gewidmet und durch eine staatliche Aufsicht gesichert werden. Hierdurch werden sie gerade insbesondere bei der Vermögens- und Unternehmensnachfolge interessant.

Pro

- langfristige Bindung von Vermögensmassen
- steuerliche Anreize
- Schutz des Lebenswerk über den Tod hinaus

Kontra

- hoher Grundstock notwendig, da die Finanzierung der Stiftungsaktivitäten ausschließlich über Erträge geschieht
- keine Einflussnahmemöglichkeit des Stifters
- starrer Stiftungszweck