

Überblick: Rechtsformen und ihre Eigenschaften

Quelle: Stiftung trias, Hattingen | www.stiftung-trias.de

	Einzeleigentum	Wohnungseigentum (WEG)	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	GmbH (u. a. Syndikat-Modell)		GmbH & Co. KG	Verein (meist als e. V.)	Genossenschaft (eG)	Erbbaurecht (insbes. trias-Modell)
Zweck	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich		wirtschaftlich	ideelle Ziele §21 BGB und §22 BGB	Förderung der Mitglieder	Sicherung von Projektzielen
Eigentum	Individuelles Eigentum		Gemeinschaftliches Eigentum	Eigentum der GmbH		Individuelles Eigentum am KG-Anteil	Eigentum des Vereins	Eigentum der Genossenschaft	Grundstück und Erbbaurecht (Gebäude) in untersch. Eigentum
Realisierung von Wertsteigerungen	individ. Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung		individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	<p>Bei Auflösung eines nicht gemeinnützigen Vereins: Aufteilung des Vermögens unter den Mitgliedern</p> <p>Bei Auflösung eines gemeinnützigen Vereins: Vermögen geht an andere gemeinnützige Einrichtung.</p>	Realisierung von Wertsteigerungen je nach Satzungsgestaltung	Der Erbbaurechtsvertrag kann die „Mitnahme“ von Wertsteigerungen begrenzen.
Gründungsaufwand und gesetzliche Kontrollen	keiner	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	GbR-Vertrag Kann, muss aber nicht notariell beurkundet werden. Anwalt ratsam.	Gesellschaftervertrag		GmbH-Vertrag plus KG-Vertrag	<p>Satzung, Eintragung ins Vereinsregister Notar zur Unterschriftsbeglaubigung</p> <p>bei gemeinnützigem Verein auch Anerkennung durch das Finanzamt</p>	Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten	Erbbaurechtsvertrag
	Mit Rechtsanwalts-, Notar- und Gerichtskosten ist bei allen Rechtsformen zu rechnen. Kosten dafür müssen nach Einzelfall erfragt werden.								
Haftung	volle persönliche Haftung	volle persönliche Haftung für Sondereigentum, anteilig für gemeinschaftliches Eigentum	Volle persönliche (gesamtschuldnerische) Haftung der Gesellschafter	beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Gesellschafter		beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Kommanditisten, GmbH als Komplementärin haftet voll	beschränkt auf das Vereinsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	beschränkt auf das Vermögen der Genossenschaft; grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber sind jeweils für die eigenen Belange haftbar und verantwortlich.
Mitgestaltung/Mitwirkung	alleiniges Entscheidungsrecht	Für das gemeinschaftliche Eigentum grds. Mehrheitsentscheidungen	grundsätzlich pro Gesellschafter eine Stimme, Einstimmigkeitsentscheidungen, es sei denn, im Vertrag anders geregelt.	Stimmrecht nach Höhe der Gesellschafteranteile, grds. Mehrheitsentscheidungen		Kommanditisten grds. von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen,	pro Mitglied eine Stimme	pro Mitglied eine Stimme	Durch die Zweckbestimmung des Grundstücks starke Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten möglich.
Dauerhaftigkeit gemeinschaftsorientierter Ziele	zwischen Nachbarn zu gestalten	Vor- und Ankaufsrechte, Zustimmungserfordernisse bei Verkauf und Vermietung, schwierig umsetzbar, da der Schutz des Eigentumsgedankens bei der WEG Vorrang hat	entsprechend der Gestaltung des GbR-Vertrages, Aufnahme eines „Hüters der GbR-Ziele“ ist denkbar. (s. dazu Broschüre der Stiftung trias „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte“)	entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrages Im Syndikat-Modell ist die Miethäuser-Syndikat GmbH als Gesellschafter der Projekt GmbH der Garant dafür die Immobilie nicht veräußert, oder in Wohnungseigentum umgewandelt wird.		entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrages.	entsprechend der Satzungsgestaltung Ein Schutz der ideellen Ziele kann, eine hohe Mitgliederzahl sein. Ein gemeinnütziger Verein ist im Falle seiner Auflösung verpflichtet, sein Vermögen einem zuvor bestimmten gemeinnützigen Zweck zuzuführen.“	entsprechend der Satzungsgestaltung Die demokratische Grundstruktur der Genossenschaft wird als Schutz gesehen. Bei Auflösung der Genossenschaft würde das Vermögen auf die Genossen verteilt werden.	<p>In der Regel 99jähriger Vertrag, sichert die Projektziele</p> <p>Im trias-Modell sichert die Stiftung trias über die Zweckbestimmung des Erbbaurechts, dass das Grundstück seinem ideellen Zweckbestimmung entsprechend genutzt wird.</p>
Finanzierung									
Kapitalausstattung		Eigenmittel, i. d. R. 25-30 %	Eigenmittel, i. d. R. 25-30 %	Mindestens EUR 25 000 Stammkapital		Mindestens EUR 25 000 für die GmbH	u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen	u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen	Erbbaurechtsgeber benötigt eigenes Kapital (trias: Schenkungen)