

Übersicht über die Rechtsformen von Haus- und Flächenbesitz

Die folgenden fünf Varianten sollen nachvollziehbar machen, dass es sehr unterschiedliche Möglichkeiten bestehen, mit der Eigentumsfrage an Häusern, Grundstücken oder Gegenständen umzugehen. Die hier von der Stiftung vorgeschlagenen fünf Varianten bieten Vor- und Nachteile hinsichtlich der Gefahren und Chancen aus dem Erwerb von Eigentum – eine Frage, die in der Vergangenheit schon manchem Projekt viel Zeit und Energie gekostet oder gar ein Ende gesetzt hat.

Wir von der Stiftung FreiRäume beraten Projekte in allen fünf Variante, aber auch zu Mischformen oder Abwandlungen. Wir beanspruchen weder Vollständigkeit noch Copyright auf die Ideen. Unser Ziel ist, mitzuhelfen, offene Räume und horizontale Organisation zu sichern gegenüber Kommerzialisierung, formaler Hierarchisierung, aber auch der schleichenden Privatisierung durch die Aktiven des Projektes selbst. Die Entscheidung trifft das Projekt selbst – wir stehen aber in allen Fällen als Kooperationspartnerin bereit, ohne uns aufzudrängeln.

Hingewiesen sei noch auf den fünften Punkt. Dieser kann erst verwirklicht werden, wenn die Stiftung FreiRäume selbst rechtsfähig wird. Dieses ist beantragt. Zum Stand des Anerkennungsverfahrens können wir auf Anfrage Auskunft geben und werden ein Ergebnis zudem unter www.stiftung-freiraeume.de bekannt geben.

1. Variante: Die NutzerInnen/BewohnerInnen kaufen Haus/Fläche selbst

Die Gruppe kann ein Haus selbst erwerben. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten:

a. Eine Person kauft für alle: Dann ist das Haus Privatbesitz der einen Personen, die anderen sind MieterInnen u.ä. Bewertung: Total bekloppt!

Alle kaufen zusammen: Dann sind zwar alle gleichberechtigte EigentümerInnen, aber das führt zu erheblichem Aufwand und Problemen, wenn Menschen ein- und ausziehen. Soll immer das Grundbuch geändert werden? Macht Stress und kostet Geld. Bewertung daher: Scheiße.

Einen eigenen Verein gründen: Alle Menschen im Projekt bzw. alle NutzerInnen/Wohnenden werden Mitglied in einem Verein, der das Haus kauft. Das ist immerhin besser als a. und b., weil der Wechsel von Menschen im Projekt nicht die Eigentumsfrage berührt. Allerdings müssen immer Mitglieder eintreten oder auch ausgeschlossen werden, wenn sie gehen und nicht austreten – soll der Einfluss externer Personen vermieden werden. Zugespitzt gilt das für die VorständlerInnen. Nach Vereinsrecht ist die Wahl eines Vorstandes zwingend, d.h. aber dass das Projekt, wenn es einem Verein gehört, auch der formalen Hierarchie unterliegt. Eine interne Absprache, dass der Vorstand nur pro forma da ist, kann zwar erfolgen, hat aber formal keine Gültigkeit, wenn es mal Streit gibt. Auch von außen wird immer der Vorstand in Regress genommen – Gerichte, Bullen usw. werden immer den Vorstand sprechen wollen – Gleichberechtigung im Projekt hin oder her! Bewertung: Wenn der eigene Verein auch Hausbesitzer ist, werden die formalen Hierarchien ins Projekt getragen. Daher wenig empfehlenswert.

Gesamtbetrachtung zu Punkt 1 (“Selbst kaufen”): Die Angst vor Kontrollverlust ist verständlich und weit verbreitet. Die meisten Projekte glauben, nur dann selbstbestimmt agieren zu können, wenn nur sie selbst Einfluss auf ihre Angelegenheiten haben. Das aber ist ein folgenschwerer Irrtum. Zum einen sind Vereine immer mit einer formalen Hierarchie und auch einer Angreifbarkeit von außen verbunden, was Selbstbestimmung stark einschränkt, zum anderen ist die persönliche Etablierung der NutzerInnen der häufigste Grund, dass Projekte wieder “normalisiert” und entpolitisiert werden. Keine der obigen Lösungen verhindert, dass das Projekt gesichert werden kann gegen den Trend zur gesellschaftlichen Normalisierung durch Druck von außen und innen. Hinzu kommt, daß das ausschließliche Besinnen auf sich selbst zu einem Versumpfen im eigenen Saft führen kann.

Empfehlung: Nicht sinnvoll. Denkbar wäre das bei kleinen Projekten. Ein Vetorecht der Stiftung zu Inwertsetzung und Privatisierung könnte per Vertrag oder Grundbucheintrag gesichert werden.

2. Variante: Die Stiftung FreiRäume kauft Haus/Fläche und schließt einen Autonomievertrag mit den NutzerInnen

Dieser Vorschlag ist das Gründungsmodell der Stiftung FreiRäume. Danach wird die Stiftung Eigentümerin. Das Eigentum ist damit den konkreten NutzerInnen entzogen, also Nutzung und Eigentum getrennt ... ein Fortschritt gegenüber den Vorschlägen unter 1. Verbunden ist das Eigentum der Stiftung mit dem sogenannten “Autonomievertrag”. Diesen schließt die Stiftung mit den NutzerInnen/Wohnenden im Haus/auf der Fläche ab. In ihm wird das Eigentumsrecht der Stiftung massiv beschnitten und auf das Vetorecht zur Privatisierung des festgelegten öffentlichen Raumes sowie der marktförmigen Inwertsetzung des Grundstücks (Vermietung, Verpachtung, Verkauf) beschränkt. Die entscheidungsfällende Gruppe (z.B. Plenum) bzw. andere gewollte Festlegungen zur Organisation des Projektes werden im Vertrag geregelt. NutzerInnen/Wohnende legen dabei selbst ihre Entscheidungsformen fest. Der Autonomievertrag ist einseitig unkündbar.

Bewertung: Das Modell Stiftungseigentum plus Autonomievertrag trennt Eigentum und Nutzung. Zudem überwindet es über den Autonomievertrag die Orientierung der Entscheidungsstrukturen an bundesdeutsche Gesetze (z.B. Vereinsrecht), wo immer Hierarchien vorgeschrieben sind. Der Autonomievertrag bietet die Möglichkeit, die gewollte Entscheidungsstruktur festzuschreiben. Das Recht der Stiftung ist klar geregelt.

Nachteilig kann sich aber auswirken, dass die Stiftung ins Grundbuch eingetragen ist und deshalb trotz Autonomievertrag und vertragliche Übertragung von Entscheidungsrechten immer wieder von außen (Behörden u.ä.) als zuständig erklärt wird. Um die Autonomie des Projektes zu sichern, müsste dann eine Vollmacht bezogen auf das Projekt ausgestellt werden, d.h. die NutzerInnengruppe handelt eigenständig im Auftrag der Stiftung. Unklar ist zudem, wieweit der Autonomievertrag von Gerichten anerkannt würde, wenn Streit aufkommt. Ein wichtiger Nachteil ist zudem, dass die verschiedenen Projekte der Stiftung formal zusammenhängen, sich also z.B. bei Pleite gegenseitig gefährden können.

Empfehlung daher: Dieses zweite Modell ist vor allem dort sinnvoll, wo ein Projekt eine sehr enge Beziehung zur Stiftung will, z.B. Projekte, bei denen Aktive der Stiftung beteiligt sind. Eventuell auch sinnvoll für kleinere Projekte, wo die folgende dritte Variante zu teuer oder zu aufwendig ist.

3. Variante: Stiftung und NutzerInnen gründen eine GmbH, die das Haus erwirbt

Der dritte Vorschlag vereint alle bisher genannten Vorteile – er ist angelehnt an die schon jahrelange Praxis des Mietshäuser-Syndikats in Freiburg (. NutzerInnen (z.B. ein oder mehrere Vereine, Gruppen usw.) gründen zusammen mit der Stiftung eine GmbH. Beide (bzw. alle) werden Gesellschafter der GmbH – und ebenfalls GeschäftsführerInnen. Im notwendigen Gesellschaftsvertrag wird allerdings geregelt, daß die NutzerInnen (also im Regelfall deren Verein u.ä.) alle Geschäftsführungsaufgaben bekommen – und damit alle Gestaltungsrechte. Die Stiftung erhält die schon aus dem Autonomievertrag bekannten Vetorechte gegen Inwertsetzung und Privatisierung. Die Autonomieregelungen sind jetzt also im Gesellschaftervertrag zu finden. Weitere Festlegungen sind möglich, wenn das vom Projekt gewünscht wird.

Vorteile: Die GmbH ist voll handlungsfähig. Da die NutzerInnen die Geschäftsführung innehaben, brauchen sie keinerlei Vollmachten der Stiftung. Die verschiedenen Projekte gründen jeweils eine eigene GmbH, d.h. sie sind voneinander getrennt und können sich bei Pleite nicht gegenseitig gefährden. Nutzung und Eigentum sind voll getrennt, d.h. wenn Menschen dazukommen oder ausscheiden, entsteht kein Problem. Der Gesellschaftervertrag ist auf jeden Fall als Rechtsinstrument anerkannt, d.h. die Autonomieregelungen sind hier formal sicher.

Nachteile: Die Gründung einer GmbH ist etwas aufwendiger und braucht 25.000 Euro Startkapital. Diese können für Erwerb und Ausbau verwendet werden – es ist also kein Nachteil, wenn das Projekt teurer als dieser Betrag ist. Die Buchführung ist ebenfalls etwas aufwendiger.

Empfehlung: Dieses Modell verbindet die Vorteile der vollen Handlungsfähigkeit (Autonomie) mit der Sicherung gegen Inwertsetzung und Privatisierung (Vetorecht der Stiftung). Zudem ist es bereits ausprobiert im Rahmen des Mietshäuser Syndikats. Daher sollte es, wo für Häuser und Plätze in der Regel auch so gemacht werden.

Variante: Dieses kann auch mit dem Mietshäusersyndikatmodell gekoppelt werden, d.h. in die GmbH-Gründung für ein neues Projekt im Mietshäusersyndikat wird auch die Stiftung FreiRäume einbezogen. Sie übernimmt als Gesellschafterin im GmbH-Vertrag vor allem den Part, den definierten öffentlichen Raum zu sichern, d.h. es handelt sich um ein um die Idee der Stiftung FreiRäume erweitertes Modell des Mietshäusersyndikats-GmbH-Vertrages. Dieses Modell wäre schon bei einigen Projekten in Frage gekommen – während die Kooperationen mit dem Mietshäusersyndikat seit Jahren sehr „in“ sind, verzichten selbstverwaltete Projekte z.Zt. regelmäßig auf die Selbstbindung, das Projekt intern nicht zu privatisieren (nach außen verhindert das Mietshäusersyndikat-Modell die Privatisierung und Kommerzialisierung selbst).

4. Variante: Stiftung wird Eigentümerin und schließt Autonomieverträge mit allen Teilprojekten

Diese Variante ist vor allem für große Projekte (großes Gelände, mehrere Gebäude u.ä.) entwickelt worden, da hier eine einheitliche Lösung die Chance auf vielfältige Organisationsformen nebeneinander verhindert. Die Stiftung wird Eigentümerin des Gesamtgeländes. Dann werden mehrere Verträge unterschiedlicher Art mit den auf dem Gelände agierenden, untereinander formal unabhängigen Projektgruppen geschlossen, z.B.:

- Nutzungs-/Autonomievertrag mit Gruppe, Verein u.ä. für ein Gebäude, ein Gebäude- oder Geländeteil u.ä., d.h. die jeweilige Organisationsform der Gruppe kann sehr unterschiedlich sein, ebenso die konkreten Verträge (zum Autonomievertrag siehe im Rechtsformenpapier unter 2.).

Gründung gemeinsamer Rechtsträger, z.B. Haus-GmbHs oder -Vereine, für einzelne der autonomen Projekte und anschließender Autonomie-/Überlassungsvertrag

Förderung von Kooperationen zwischen Projekten

Organisierung eines gemeinsamen, kooperativen Prozesses für das Gesamtgelände (gegenseitige Hilfe, gemeinsame Nutzung von Ressourcen usw.) sowie Entwicklung von Rahmenbedingungen, die Kooperation fördert (z.B. Nutzungsmöglichkeiten, Energie- und sonstige Grundkosten).

Organisierung einer kooperativen Außendarstellung neben den einzelnen Projektaktivitäten.

Innerhalb des Gesamtprojektes wird in diesem Fall eine Koordinierungsebene aus allen daran interessierten Projekten geschaffen. Dieses dient vor allem der Absprache von Kooperationen. Sie sollen möglichst weitgehend Beschlüsse ersetzen (Probleme werden gelöst durch kooperatives Handeln, nicht durch Beschluss und darauf folgenden Zwang).

Es müssen Wege gefunden werden, wie die Stiftung aus den Pflichten der Eigentümerin entlassen wird, damit das Projekt insgesamt selbstorganisiert läuft. Die Teilprojekte können im Rahmen der Autonomieverträge jeweils Zuständigkeiten übernehmen, wobei hier Flexibilität sinnvoll und Kooperation zu

fördern ist.

Vorteile: Für große Projekte besser als obige Modelle, dass so mehr Vielfalt innerhalb möglich ist.

Zwangs-Einheit blockiert viel Energie, Kooperation als Alternative ist chancenreicher.

Gefahr: Auseinanderfallen des Projektes – dafür muss ein Rahmen geschaffen werden, der Kooperation stärkt und vielfältige Schnittstellen schafft.

Nachteil gegenüber Vorschlag 3: Stiftung ist alleinige Eigentümerin, jedoch ist die Bedeutung gegenüber vielen Projekten stark eingeschränkt.

5. Variante: Das Projekt wird zur unselbständigen Stiftung mit dem Träger Stiftung FreiRäume

Wenn die Stiftung FreiRäume selbständig ist (also eine rechtsfähige Stiftung – das ist z.Zt. noch nicht der Fall, aber bereits beantragt), dann kann sie nicht nur selbst Häuser, Grundstücke usw. im eigenen Kapitalstock oder Grundvermögen haben, sondern auch selbst Treuhänder von unselbständigen Stiftung werden. Dieses kann für die fünfte Variante genutzt werden. Danach wird eine weitere Stiftung aufgebaut, allerdings ohne die für eine rechtsfähige Stiftung notwendigen Strukturen, Stammkapital usw. Das übernimmt die Stiftung FreiRäume als Treuhänder. Die neue, dann also unselbständige und von der Stiftung FreiRäume getragene Stiftung besitzt zumindest das Haus oder Grundstück (oder etwas anderes), was gesichert werden soll. Auch diese neue Stiftung bekommt eine Satzung, zudem gibt es einen Treuhandvertrag zwischen Stiftung FreiRäume und denen, die das Haus, Grundstück u.ä. zu diesem Zweck „stiften“. Die neue, unselbständige Stiftung ist eine Art Sondervermögen der Stiftung, für das eine gesonderte Verwaltungsstruktur geschaffen werden kann (oder der Stiftungsrat macht das mit). Es ist getrennt von der Stiftung, der Stiftungsrat kann nicht einfach darüber entscheiden, wenn der Treuhandvertrag das nicht vorsieht. Vor allem kann er den Zweck nicht ändern, der nun in dem Vertrag zur unselbständigen Stiftung drin steht – und eben nicht mehr die Satzung der Stiftung entscheidend ist. Will heißen: In der Obhut der Stiftung FreiRäume entsteht ein autonomer Raum, rechtlich organisiert als unselbständige Stiftung.

Vorteil: Die Inhalte des Autonomievertrages lassen sich in den Treuhandvertrag schreiben und so schon vorab rechtlich prüfen lassen. Die unselbständige Stiftung kann selbständig handeln, aber eben weder das Projekt veräußern noch den Zweck ändern noch andere Dinge, falls die im Treuhandvertrag ausgeschlossen wurden. Damit ist diese fünfte Variante voraussichtlich die formal festeste. Ein weiterer Vorteil ist, dass das Grundkapital der Stiftung FreiRäume nicht direkt mit dem der unselbständigen Stiftung gekoppelt ist, also z.B. bei Haftungsvorgängen nicht aus das jeweils andere durchgegriffen werden kann.

Nachteil: Etwas aufwendiger als der reine Autonomievertrag, aber nicht wesentlich – nur wenn die unselbständige Stiftung (was sinnvoll sein kann) auch selbst als gemeinnützig anerkannt werden soll. Auflösung der Stiftung (etwas eher unwahrscheinliches) führt automatisch zur Auflösung der unselbständigen Stiftung. Es ist aber möglich, im Treuhandvertrag für diesen Fall festzulegen, was dann geschieht.

6. Variante: Die Stiftung legt Geld im Projekt an und schließt dafür den Autonomievertrag

Bei dieser Variante wählen die AktivistInnen und NutzerInnen in einem Projekt ihre eigene Rechtsform (obige Modelle unter 1. und 3. sind möglich). Die Stiftung sammelt Gelder und legt diese bzw. schon vorhandene als Unterstützung im Projekt an. Das verbindet sich mit verbindlichen Auflagen für die Nutzung des Gebäudes hinsichtlich Offenheit und Nutzung durch Projekte - als wieder dem Autonomievertrag. Die Gelder der Stiftung müssen zur Verwirklichung dieser Ziele beitragen.

Diese Variante ist vor allem für Teillösungen geeignet, z.B. wenn ein Projekt Gelder sucht und z.B. 2 oder 3 Räume (plus Mitnutzung von Infrastruktur wie Sanitärräume, Küche ...) als Aktionsräume offen hält. Dafür wird ein einfacher Vertrag geschlossen. Auf diese Weise, so die Hoffnung, kann das Land mit einer Vielzahl kleiner Stützpunkte für kreative Aktivitäten überzogen werden.

Allgemeine Bemerkungen:

Die Stiftung FreiRäume würde im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei allen Varianten beraten, bei der Umsetzung und auch im weiteren Prozess helfen, Kontakte vermitteln und als Rechtsstruktur genutzt werden können. Auch über diese Kurzbeschreibung hinaus geben wir gerne Informationen. Die konkreten Entscheidungen bleiben aber immer beim Projekt selbst!

www.stiftung-freiraeume.de

Kontakt: Projektwerkstatt, Ludwigstr. 11, 35447 Reiskirchen-Saasen, 06401/903283
und c/o KuBiZ, Bernkasteler Str. 78, 13088 Berlin-Weißensee