

Übersicht über die Rechtsformen von Haus- und Flächenbesitz

1. Die Nutzer_innen/Bewohner_innen kaufen Haus/Fläche selbst und kooperieren mit der Stiftung

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: Maximale formale Hierarchie, sicherer Auslöser für Machtkämpfe, also schlicht eine doofe Idee.
- b. Alle kaufen zusammen (Eigentümer*innengemeinschaft): Dann sind zwar alle gleichberechtigte Eigentümer*innen, 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: Eher auch nicht empfehlenswert.
- c. 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 ein- und austreten - oder auch ausgeschlossen werden, wenn sie das Projekt verlassen und nicht austreten. Das wäre jedenfalls nötig, wenn der Einfluss externer Personen vermieden werden soll. Zugespitzt gilt das für die Vorständler*innen. Nach Vereinsrecht ist die Existenz eines Vorstandes zwingend. Dann aber unterliegt das Projekt, wenn es einem Verein gehört, dieser formalen Hierarchie. Eine interne Absprache, dass der Vorstand nur pro forma da ist, kann zwar erfolgen, hat aber formal keine Gültigkeit und hält daher nicht, wenn es mal Streit gibt. Auch von außen wird immer der Vorstand in Regress genommen – Gerichte, Polizei, Bauämter 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. Außerdem kann ein Verein schnell zum Ort von Machtkämpfen mit Schlammschlachten werden, da er demokratisch-hierarchisch aufgebaut ist. Fazit dazuer: Zwar schon etwas besser, aber auch nicht besonders empfehlenswert.

Gesamtbetrachtung zu Punkt 1 („Selbst kaufen“): Die meisten Projekte glauben, nur dann selbstbestimmt agieren zu können, wenn nur sie selbst Einfluss auf ihre Angelegenheiten haben. Diese Angst vor Kontrollverlust ist verständlich und weit verbreitet - aber ein folgenschwerer Irrtum. Zum einen sind Vereine immer mit einer formalen Hierarchie. Darüber können sie von außen unter Druck gesetzt werden, was Selbstbestimmung stark einschränkt. Zum anderen ist die persönliche Etablierung (Wohnkomfort, Kinder, Jobkarriere, eigene Firmengründungen usw.) der Nutzer*innen 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: Es ist nicht sinnvoll, wenn die Nutzer*innen auch unbeschränkte Eigentumsrechte haben. Denkbar wäre das zwar bei kleinen Projekten, braucht aber ein Korrektiv gegen die eigenen Machtkämpfe, Hierarchie und Etablierung. Ein Vetorecht der Stiftung gegen Kommerzialisierung und Privatisierung zumindest der offenen Räume könnte per Vertrag und/oder Grundbucheintrag wenigstens etwas helfen.

2. Die Stiftung FreiRäume kauft Haus/Fläche und schließt einen Autonomievertrag mit den Nutzer*innen

Dieser Vorschlag ist das Gründungsmodell der Stiftung FreiRäume. Danach wird die Stiftung Eigentümerin. Das Eigentum ist damit den konkreten Nutzer*innen entzogen, also Nutzung und Eigentum getrennt ... ein Fortschritt gegenüber den Vorschlägen unter Punkt 1 oben.

Verbunden ist das Eigentum der Stiftung mit dem sogenannten „Autonomievertrag“. Diesen schließt die Stiftung mit den Nutzer*innen und (wenn vorhanden) Bewohner*innen im Haus/auf der Fläche ab. In ihm werden Kontroll- und Hausrecht der Stiftung massiv beschnitten und auf ein Vetorecht gegen Einschränkungen des im Vertrag festgelegten öffentlichen Raumes und gegen der marktförmigen Inwertsetzung des Grundstücks (Vermietung, Verpachtung, Verkauf) beschränkt. Die entscheidungsfällende Gruppe der Nutzer*innen (z.B. Plenum) und andere gewollte Festlegungen zur Organisation des Projektes werden im Vertrag geregelt. Nutzer*innen und Bewohner*innen legen dabei selbst ihre Entscheidungsformen fest. Der Autonomievertrag ist einseitig unkündbar.

Bewertung: Das Modell Stiftungseigentum plus Autonomievertrag trennt Eigentum und Nutzung. Zudem überwindet es per Autonomievertrag die Orientierung der Entscheidungsstrukturen an bundesdeutsche Gesetze (z.B. Vereinsrecht), in denen immer Hierarchien vorgeschrieben sind. Ein Vertrag bietet die

Möglichkeit, die gewollte Entscheidungsstruktur frei festzuschreiben. Die auf bestimmte Sicherungsfunktionen begrenzten Rechte der Stiftung sind klar geregelt. Nachteilig kann sich aber auswirken, dass die Stiftung über ihren Treuhänderverein ins Grundbuch eingetragen ist und deshalb trotz Autonomievertrag und vertraglicher 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 Nutzer*innengruppe handelt eigenständig im Auftrag der Stiftung. Unklar ist zudem, wie weit 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 dann sinnvoll, wo ein Projekt eine sehr enge Beziehung zur Stiftung will, oder für kleinere Projekte, wenn die folgende dritte Variante zu aufwendig erscheint.

Variante zu 2. Stiftung wird Eigentümerin und schließt mehrere 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 (genauer: ihr Treuhänderverein) 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
- Organisation 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).
- Organisation 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.

3. Der dritte Vorschlag vereint viele Vorteile: Stiftung und Nutzer*innen gründen eine GmbH, die das Haus erwirbt

Dieser dritte Vorschlag vereint die bisher genannten Vorteile – er ist angelehnt an die schon jahrelange Praxis des Miethäuser-Syndikats in Freiburg (www.syndikat.org). Nutzer*innen (z.B. ein oder mehrere Vereine, Gruppen usw.) gründen zusammen mit der Stiftung eine GmbH. Beide (bzw. alle) werden Gesellschafter der GmbH, die als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen wird. Im notwendigen Gesellschaftsvertrag wird geregelt, dass die Nutzer*innen (also im Regelfall deren Verein u.ä.) alle Geschäftsführungsaufgaben übernehmen – und damit alle Gestaltungsrechte. Die Stiftung erhält die schon aus dem Autonomievertrag bekannten Vetorechte gegen Beschränkungen der offenen Bereiche und jegliche Kommerzialisierung. Die Autonomieregelungen sind bei dieser Variante im Gesellschaftervertrag zu finden, der die Funktion des Autonomievertrages übernimmt. Weitere Festlegungen sind möglich, wenn das vom Projekt gewünscht wird.

Vorteile: Die GmbH ist voll handlungsfähig. Da die Nutzer*innen 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 als Rechtsinstrument anerkannt, d.h. die Autonomieregelungen sind auch formal ziemlich 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. Eine GmbH kann auch gemeinnützig sein. Ob das sinnvoll ist, muss im Einzelnen geprüft werden.

Empfehlung: Dieses Modell verbindet die Vorteile der vollen Handlungsfähigkeit (Autonomie) mit der Sicherung gegen Beschränkungen der Offenheit und Privatisierung (Vetorecht der Stiftung). Zudem ist es bereits ausprobiert im Rahmen des Mietshäuser-Syndikats. Daher ist diese Variante dort, wo es passt, sehr empfehlenswert.

Variante: Der Vorschlag kann auch von Projekten im Mietshäusersyndikat genutzt werden, d.h. in die GmbH-Gründung für ein neues Projekt im Mietshäusersyndikat wird zusätzlich 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 bislang üblichen Mietshäusersyndikats-GmbH-Vertrages. Dieses Modell wäre schon bei einigen Projekten in Frage gekommen, scheiterte aber an den Hausbesitzer-Allüren etlicher bestehender Mietshäusersyndikatsprojekte. Die wollen sich nämlich nicht selbst beschränken, sondern wollen die Vorteile des Eigentums in einer kapitalistischen Welt genießen. Da die Hausbewohner*innen in Mietshäusersyndikatsprojekten ihre Häuser ohnehin nicht verkaufen wollen, engt sie die Regelung im Syndikat auch nicht ein. Sie selbst wollen sich aber alle Möglichkeiten der eigenen Etablierung und Kommerzialisierung offen halten. Da das Mietshäusersyndikat im strukturkonservativen Konsens entscheidet, haben die bestehenden Projekte eine unbrechbare Macht über neue Ideen. Die Ideen der Stiftung FreiRäume hatten deshalb bislang noch keine Chance auf den Versammlungen. Wer trotzdem diesen Weg wählen will (was hier weiterhin empfohlen wird - eine gute Idee wird ja nicht schlechter, wenn pseudo-alternative Hausbesitzer*innen sie nicht wollen), muss Nervenstärke im Umgang mit Besitzstandswahrer*innen im Mietshäusersyndikat haben. Schade eigentlich ...

4. Variante: Das Projekt wird zur weiteren unselbständigen Stiftung im Treuhänderverein Tragwerk e.V.

Der Treuhänderverein der Stiftung FreiRäume kann weitere unselbständige Stiftungen bilden, die dann jeweils für ihr Kapital (also das Haus, Grundstück usw.) verantwortlich sind. Das kann für eine vierte Variante genutzt werden. Danach wird eine weitere Stiftung aufgebaut, ebenfalls ohne die für eine rechtsfähige Stiftung notwendigen Strukturen, ausreichendes Stammkapital usw. Das übernimmt der Verein Tragwerk e.V. als Treuhänder. Die neue, dann also unselbständige und vom Tragwerk e.V. getragene Stiftung ist formal Besitzerin (nicht: Eigentümerin) für Haus oder Grundstück, was gesichert werden soll. Auch diese neue Stiftung bekommt eine Satzung, zudem gibt es einen Treuhandvertrag zwischen Tragwerk e.V. und denen, die das Haus, Grundstück u.ä. zu diesem Zweck „stiften“. Die neue, unselbständige Stiftung ist eine Art Sondervermögen des Vereins, für das eine eigenständige Trägerstruktur geschaffen wird (eben der Stiftungsrat oder etwas anderes, in der Stiftungssatzung Festgeschriebenes). Der Verein ist dann getrennt von der Stiftung, der Vereinsvorstand kann nicht einfach über Haus oder Grundstück entscheiden. Vor allem kann er den Zweck nicht ändern, der nun in dem Vertrag zur unselbständigen Stiftung drin steht. Der und eben nicht mehr die Satzung des Vereins sind entscheidend. Will heißen: Im Eigentum des Tragwerk e.V. entsteht ein Raum, der autonom organisiert wird von der neuen, auf das Projekt zugeschnittenen unselbständigen Stiftung.

Vorteile: Die Inhalte des Autonomievertrages lassen sich in den Treuhandvertrag schreiben, so das - ähnlich wie bei der GmbH - dieser rechtlich wirksam ist. Die unselbständige Stiftung kann ohne Einmischung des Vereins handeln, aber eben aufgrund der Festlegungen im Treuhandvertrag weder das Projekt veräußern noch den Zweck ändern oder die offene Zugänglichkeit gegen den Festlegungen im Vertrag einschränken. Damit ist diese vierte Variante voraussichtlich die formal festeste. Ein weiterer Vorteil ist, dass das Grundkapital der Stiftungen untereinander nicht direkt mit den anderen Stiftungen im Tragwerk e.V. gekoppelt ist, also z.B. bei Haftungsvorgängen nicht aus das jeweils andere durchgegriffen werden kann.

Nachteile: Leicht aufwendiger als der reine Autonomievertrag, aber nicht wesentlich – nur wenn die unselbständige Stiftung (was sinnvoll sein kann) auch selbst als gemeinnützig anerkannt werden soll. Eine Auflösung des Tragwerk e.V. (was sehr unwahrscheinlich ist angesichts dessen Bedeutung bei gleichzeitiger Einflusslosigkeit auf die praktischen Aktivitäten in den Projekten) führt automatisch zur Auflösung der unselbständigen Stiftung. Es ist aber möglich, im Treuhandvertrag für diesen Fall festzulegen, was dann mit dem Projekt geschieht.

Empfehlung: Diese Form ähnelt der Variante 3. Da Hausprojekte im Mietshäusersyndikat voraussichtlich weiter die Ideen der Sicherung offener Räume blockieren werden, dürfte die Variante 4 die weitgehendste und sicherste aller Möglichkeiten sein.

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

Bei dieser Variante wählen die Aktivist*innen und Nutzer*innen in einem Projekt ihre eigene Rechtsform. Die Stiftung sammelt Gelder und legt diese bzw. schon vorhandene als Unterstützung im Projekt an. Das verbindet sie mit verbindlichen Auflagen für die Nutzung des Gebäudes hinsichtlich Offenheit und Nutzung durch Projekte - also wieder einem Autonomievertrag oder etwas Ähnlichem. Die Gelder der Stiftung müssen

zur Verwirklichung dieser Ziele beitragen.

Diese Variante ist vor allem dann geeignet, wenn das, was mit der Stiftungsidee verbunden ist, nur Teile eines Hauses oder Grundstückes betrifft, also 2 oder 3 Räume (plus Mitnutzung von Infrastruktur wie Sanitärräume, Küche ...). Diese Räume sollen als Aktionsplattformen offen zugänglich sein. 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.

Vorteil: Ganz einfach ohne formale Schritte und Kosten machbar.

Nachteile: Die Wirkung der Autonomieverträge und damit die tatsächliche Sicherung der Zugänglichkeit der offenen Räume ist hier mangels formaler Macht der Stiftung am geringsten. Denn die Stiftung kann nicht selbst handeln, sondern nur auf dem Vertrag bestehen. Aus dem herrschaftskritischen Blickwinkel der Stiftung kommen aber rechtliche Zwangsmaßnahmen wohl kaum in Frage. Das wissen die Projekte - und einige haben die Stiftung schon schlicht betrogen, weil sie wissen, dass die Stiftung keine Handlungsoptionen hat, wenn die Räume einfach nie entstehen oder nachträglich wieder der offenen Zugänglichkeit entzogen werden.

Allgemeine Bemerkungen

Was geschieht, entscheidet das Projekt. 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

Projektwerkstatt, Ludwigstr. 11, 35447 Reiskirchen-Saasen, 06401-903283, kontakt@stiftung-freiraeume.de