

	Einzeleigentum	Wohnungseigentum (WEG)	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	GmbH (u. a. Syndikat-Modell)
Zweck	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich
Eigentum	Individuelles Eigentum		Gemeinschaftliches Eigentum	Eigentum der GmbH
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
Gründungs- aufwand und gesetz- liche Kontrollen	keiner	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	GbR-Vertrag Kann, muss aber nicht notariell beurkundet werden. Anwalt ratsam.	Gesellschaftervertrag
	Mit Rechtsanwalts-, Notar- und Gerichtskosten ist bei allen Rechtsformen zu rechnen. Kosten dafür müssen nach Einzelfall			
Haftung	volle persönliche Haftung	volle persönliche Haftung für Sondereigen- tum, anteilig für gemein- schaftliches Eigentum	Volle persönliche (ge- samtschuldnerische) Haf- tung der Gesellschafter	beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Gesellschafter
Mitgestaltung/ Mitwirkung	alleiniges Entscheidungsrecht	Für das gemeinschaftliche Eigentum grds. Mehr- heitsentscheidungen	grundsätzlich pro Gesell- schafter eine Stimme, Einstimmigkeitsentschei- dungen, es sei denn, im Vertrag anders geregelt.	Stimmrecht nach Höhe der Gesellschafteranteile, grds. Mehrheitsentschei- dungen
Dauerhaftigkeit gemeinschafts- orientierter 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 Gestal- tung des GbR-Vertrages, Aufnahme eines „Hüters der GbR-Ziele“ ist denkbar. (s. dazu Broschüre der Stiftung trias „Die GbR als Rechtsform für Wohnpro- jekte)	entsprechend der Gestal- tung des Gesellschafter- vertrages Im Syndikat-Modell ist die Mietshäuser-Syndikat GmbH als Gesellschafter der Projekt GmbH der Garant dafür die Immo- bilie nicht veräußert, oder in Wohnungseigentum umgewandelt wird.
Finanzierung				
Kapitalaus- stattung		Eigenmittel, i. d. R. 25-30 %	Eigenmittel, i. d. R. 25-30 %	Mindestens EUR 25 000 Stammkapital

GmbH & Co. KG	Verein (meist als e. V.)	Genossenschaft (eG)	Erbbaurecht (insbes. trias-Modell)
wirtschaftlich	ideelle Ziele §21 BGB und §22 BGB	Förderung der Mitglieder	Sicherung von Projekt- zielen
Individuelles Eigentum am KG-Anteil	Eigentum des Vereins	Eigentum der Genossen- schaft	Grundstück und Erbbaurecht (Gebäude) in untersch. Eigentum
individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	Bei Auflösung eines nicht gemeinnützigen Vereins: Aufteilung des Vermögens unter den Mitgliedern Bei Auflösung eines gemeinnützigen Vereins: Vermögen geht an andere gemeinnützige Einrich- tung.	Realisierung von Wertstei- gerungen je nach Sat- zungsgestaltung	Der Erbbaurechtsvertrag kann die „Mitnahme“ von Wertsteigerungen begrenzen.
GmbH-Vertrag plus KG- Vertrag	Satzung, Eintragung ins Vereinsregister Notar zur Unterschrifts- beglaubigung bei gemeinnützigem Verein auch Anerkennung durch das Finanzamt	Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten	Erbbaurechtsvertrag
fall erfragt werden.			
beschränkt auf das Ge- sellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Kommanditisten, GmbH als Komplemen- tärin haftet voll	beschränkt auf das Vereinsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	beschränkt auf das Vermö- gen der Genossenschaft; grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber sind jeweils für die eigenen Belange haftbar und ver- antwortlich.
Kommanditisten grds. von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen,	pro Mitglied eine Stimme	pro Mitglied eine Stimme	Durch die Zweckbestim- mung des Grundstücks starke Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten möglich.
entsprechend der Gestal- tung des Gesellschafter- vertrages.	entsprechend der Satzungsgestaltung Ein Schutz der ideellen Ziele kann, eine hohe Mitgliederzahl sein. Ein ge- meinnütziger Verein ist im Falle seiner Auflösung ver- pflichtet, sein Vermögen einem zuvor bestimmten gemeinnützigen Zweck zuzuführen.“	entsprechend der Satzungsgestaltung Die demokratische Grund- struktur der Genossen- schaft wird als Schutz gesehen. Bei Auflösung der Genossenschaft würde das Vermögen auf die Ge- nossen verteilt werden.	In der Regel 99jähriger Vertrag, sichert die Projektziele Im trias-Modell sichert die Stiftung trias über die Zweckbestimmung des Erbbaurechts, dass das Grundstück seinem ide- ellen Zweckbestimmung entsprechend genutzt wird.
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)

Überblick über
Rechtsformen
und typische
Charakteristika.

Quelle:
Stiftung trias,
Hattingen