

Betreff:

**Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

22.11.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

05.12.2023

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Hintergrund

Die SPD-Fraktion hat zu diesem Thema einen finanzunwirksamen Antrag zum Haushalt eingebracht. Die Verwaltung wird beauftragt, den Unterstützungsbedarf für Menschen zu prüfen, die gemeinsam mit anderen leben möchten und befragt hierzu z.B. das Netzwerk für gemeinsames Wohnen e.V., stellt die vorhandenen Angebote zusammen und prüft sinnvolle Ergänzungen.

Die Verwaltung stellt im Folgenden die bisherigen Angebote dar sowie das Ergebnis des Gesprächs mit dem Netzwerk für gemeinsames Wohnen e.V.:

Vorhandene Unterstützungsangebote

Die Stadtverwaltung unterstützt grundsätzlich die Realisierung neuer und alternativer Wohnformen. Das vom Rat auf Vorschlag der Verwaltung beschlossene Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sieht unter anderem für gemeinschaftliches Wohnen die Bereitstellung von 1-2 geeigneten Grundstücken pro Baugebiet vor. Wohnprojektgruppen können sich hier mit ihren Konzepten bewerben. Bei kommunalen Baugebieten soll dies berücksichtigt werden. Die Stadt vergibt Baugrundstücke gemäß Baulandmodell in aller Regel günstiger als auf dem freien Markt.

Modellprojekt „Gemeinsam Wohnen“ in Braunschweig – 2019 bis 2021

Die Stadt ist beim Thema *Gemeinschaftliches Wohnen* in den letzten Jahren bereits aktiv geworden. In den Jahren 2020 und 2021 wurde im Rahmen eines Modellprojektes (Evaluation: siehe Anhang) eine Beratungsmöglichkeit für gemeinschaftliche Wohngruppen bereitgestellt. Es gab letztlich nur wenige Gruppen, die Beratungsleistungen in Anspruch genommen haben. Die Verwaltung hat in diesem Kontext ein Anhandgabeverfahren konzipiert und in einem Fall auch erfolgreich durchgeführt. Die Umsetzung als Eigentumsmodell scheiterte jedoch an den sprunghaft gestiegenen Baukosten. Derzeitig begleitet die Stadt das Projekt *Tiny Houses* im Bereich der Glogaustraße.

Zum Thema „Mietwohnprojekte“ wurde in enger Abstimmung mit Wohnungsunternehmen beispielhaft aufgezeigt, wie eine Wohngruppe und ein Wohnungsunternehmen kooperativ ein Mietwohnprojekt auf den Weg bringen können (siehe Anlage).

### Mögliche Ergänzung der Unterstützungsangebote nach dem Gespräch mit Mitgliedern des Koordinationstermins des Netzwerks:

- Einrichtung einer städtischen Koordinationsstelle:
  - Vermittlung bei der Planung und Ausführung der Wohnprojekte zwischen den einzelnen Projektbeteiligten (Bauinitiativen, Grundstückseignern, Finanzgebern sowie den zuständigen Fachbereichen der Stadt wie Planung, Liegenschaft, Bauordnung, Soziales)
  - Beratung für Interessierte, Vereine, Initiativen und Dienstleistende zur Entwicklung von Konzeptionen und Umsetzung von innovativen Wohnformen sein.
- Bessere Abstimmung in Bezug auf die Wohnwünsche („Fragebogen“) Standardisierte Selbstauskünfte der Baugruppen u.a. zur angestrebten Realisierungsform (Miete/Eigentum/Genossenschaft) und dem angestrebten Projekt
- Budget für Beratungsleistungen

Die Verwaltung kann die bessere Abstimmung in Bezug auf die Wohnwünsche über einen Fragebogen umsetzen sowie ein Budget für Beratungsleistungen, das das Netzwerk eigenständig für definierte Leistungen einsetzen kann, im Umfang von 5.000 € im Jahr 2024 zur Verfügung stellen. Diese Mittel könnten verwendet werden z.B. für die Verbesserung der Internetseite, Coaching, Organisation von Findungsseminaren, Exkursionen zu erfolgreichen Projekten, Referentenhonorare, Mitgliedschaft in Verbänden, Infostände und Material für Veranstaltungen.

Für die Einrichtung einer Koordinierungsstelle stehen der Verwaltung weder Personal noch Haushaltsmittel zur Verfügung.

Leuer

#### **Anlage/n:**

- Bericht Modellprojekt „Gemeinsam Wohnen“ in Braunschweig – 2019 bis 2021
- Bericht „Mietwohnprojekte – Kooperationen“

## Modellprojekt „Gemeinsam Wohnen“ in Braunschweig - 2019 bis 2021



## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Stadt Braunschweig  
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation  
Abteilung Stadtplanung  
Abteilung 61.3 Integrierte Entwicklungsplanung

### **Bearbeitung und Redaktion**

Dipl.-Ing. Georg Dirks

**Oktober 2023**

## 1. Anlass

**Motive Bauherren**  
Einheitliche Gestaltung  
Kostenvorteile  
Soziales Netzwerk  
Hilfsbedürftigkeit

Der Wunsch, mit einer Gemeinschaft zu bauen und zu wohnen, lässt sich auf unterschiedliche Motivationen zurückführen: Geht es dem einen um eine einheitliche hochwertige Gestaltung seines direkten Umfeldes, stehen für den anderen Kostenaspekte im Vordergrund, da durch Verzicht auf einen Bauträger oftmals erhebliche Kostenvorteile erzielt werden können. Nicht zuletzt gibt es zunehmend Menschen, die mangels eigener familiärer Netzwerke das Bauen und Wohnen zusammen mit einer Gruppe dem anonymen Wohnen vorziehen oder das Wohnen in der Gemeinschaft aufgrund fortgeschrittenen Alters und zu erwartender Hilfsbedürftigkeit anstreben.

**Definition des gemeinschaftlichen Wohnens**

Eine trennscharfe allgemeingültige Definition des Begriffs „Gemeinschaftliches Wohnen“ gibt es nicht. Gemeinschaftliches Wohnen grenzt sich zum einen vom traditionellen Wohnen durch die Tatsache ab, dass unter einem Dach Menschen wohnen, die nicht durch familiäre oder partnerschaftliche Beziehungen miteinander verbunden sind, sondern auf der Basis gegenseitiger Solidarität.

Zum anderen geht es nicht nur darum, eine Wohnung zu finden, sondern häufig um eine Kooperation zur Sicherung wechselseitiger informeller Hilfen zwischen den Mitgliedern einer Gruppe. Derartige Projekte lassen sich in der Regel im mehrgeschossigen Wohnungsbau verwirklichen. Die Bauform „Einfamilienhaus“ lässt dagegen kaum Raum für gemeinschaftliches Wohnen nach der obigen Definition.

**Situation/Interessenlage  
Stadt Braunschweig**

Im Rahmen der Daseinsvorsorge für seine Bürger ist die Stadt Braunschweig gehalten, den vielfältigen und unterschiedlichen Wohnbedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden und soweit möglich die dafür notwendigen planungsrechtlichen und liegenschaftlichen Voraussetzungen zu schaffen. Neben dieser Verpflichtung hat die Stadt aber auch ein aktives Eigeninteresse daran, Bauherrngruppen zu unterstützen. In Anbetracht der weiterhin stattfindenden Alterung der Stadtgesellschaft und schwächer werdender familiärer Strukturen wird es zukünftig für die Allgemeinheit immer schwerer werden, für alle notwendigen Betreuungs- und Pflegeleistungen aufzukommen. Je mehr durch gemeinschaftliche Wohnformen neue Netzwerke entstehen, desto mehr werden staatliche Systeme entlastet und Quartiere und Nachbarschaften sozial stabilisiert.

## Rollenverteilung

### Rolle Bauherren

Bei alledem muss aber die generelle Rollenverteilung klar bleiben: egal wie die individuellen Wohnbedürfnisse aussehen, ist jeder gehalten, sich selbst um die Organisation seines Wohnwunsches zu kümmern. Ausgenommen davon sind nur die, die aufgrund individueller Problemlagen besondere Hilfe benötigen. Die informelle und formelle Organisation einer Gruppe, die gemeinschaftlich wohnen möchte, muss grundsätzlich von dieser Gruppe selbst bewältigt werden. Dazu gehört auch beispielsweise die Übernahme von Kosten für Moderation und architektonischer Planung.

### Rolle Beratende Institutionen

Beratend zur Seite stehen verschiedenen Organisationen wie das örtliche *Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig*, das *Niedersachsenbüro Wohnen im Alter* und das bundesweit agierende *Forum Gemeinschaftliches Wohnen*.

### Rolle Stadt

Die Rolle der Stadt Braunschweig ist, planungsrechtlich Wohnbauland zu schaffen und soweit das die finanziellen Möglichkeiten zulassen, auch Grundstücke den Interessengruppen zum Verkehrswert anzubieten.

### Vorgehensweise ab 2016

Die Verwaltung verfolgt seit 2016 folgendes Vorgehen:

- Bei geeigneten Baugebieten in städtischer Hand (mit Anteilen von mehrgeschossigem Wohnungsbau) wird ein Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren für Baugruppen durchgeführt.
- Pro städtischem Baugebiet wird einer Baugruppe ein geeignetes Grundstück für ein Jahr an die Hand gegeben (Ankaufsoption) zur Entwicklung eines tragfähigen Planungs- und Realisierungskonzeptes
- Legt die Gruppe ein derartiges Konzept vor, kommt die Ankaufsoption zum Tragen (Verkehrswert).

### Ratsauftrag

Die SPD-Fraktion hatte zum Haushalt 2018 den Antrag „Durchführung eines Modellvorhabens zum gemeinschaftlichen Wohnen“ gestellt. Er ist beschlossen worden mit dem Wortlaut: „Die Verwaltung wird gebeten, mit dem Netzwerk Gemeinsam Wohnen und den Wohnungsbaugesellschaften eine Organisationsstruktur für ein Modellprojekt zum gemeinschaftlichen Wohnen in Braunschweig zu entwickeln.“

**Auftrag Modellprojekt**

Die Verwaltung hat 2019 das Büro planW, Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft beauftragt, dieses Modellprojekt durchzuführen. Das Modellprojekt wurde Ende des Jahres 2021 beendet.

Folgende Leistungen wurden beauftragt:

**Leistungen des Büros**1. Beratung Wohnungsbaugesellschaften

Abstimmung der inhaltlichen Vorgaben der drei großen Wohnungsbaugesellschaften (Nibelungen Wohnbau GmbH, Baugenossenschaft Wiederaufbau, Braunschweiger Baugenossenschaft) zu Mietwohnprojekten in einem gemeinsamen Termin

2. Beratung Baugruppen

Beratung von ca. zehn potentiellen Baugruppen zu folgenden Punkten:

**Beratung Wohnungsbaugesellschaften**

- Zieldefinition der jew. Baugruppe für das gemeinsame Projekt
- Hinweise zu wirtschaftlichen und rechtlichen Notwendigkeiten
- Beratung beim Erstellen eines Gemeinschaftsvertrages
- Beratung bei der Gründung einer rechtlich anerkannten Gesellschaftsform, z.B. Verein, GmbH, GbR, Genossenschaft

**2. Evaluierung des Modellprojektes**1. Beratung Wohnungsbaugesellschaften

Es wurden Abstimmungsgespräche mit Wohnungsbaugesellschaften zum Thema „Mustervertrag für einen Kooperationsvertrag für Mietwohnprojekte“ durchgeführt.

**Beratung Baugruppen**

Bedingt durch die Pandemie hat es keine Fortsetzung bei den Abstimmungsgesprächen zu einem Mustervertrag für einen Kooperationsvertrag für Mietwohnprojekte gegeben. Es wurde stattdessen mit ihrer Zustimmung ein Musterkatalog für einen Kooperationsvertrag aufgestellt, in dem auch im Besonderen die zu berücksichtigenden Punkte aufgeführt sind (siehe Anhang).

2. Beratung Baugruppen

Seit dem 1. Mai 2019 lief das Modellprojekt zur Beratung „Gemeinsam Wohnen“. Insgesamt haben bis Ende

Juli 2021 insgesamt 23 Beratungstermine stattgefunden.

Anhand von Leitfragen der Verwaltung hat der Gutachter die Erfahrungen aus den Beratungsgesprächen wie folgt zusammengefasst:

- Wie viele verschiedene Gruppen haben sich während der Laufzeit des Projekts beraten lassen?

Insgesamt haben 8 unterschiedliche Gruppen die Beratungstermine wahrgenommen.

- Wie viele Termine sind genutzt worden bzw. frei geblieben?

### **Nicht alle Beratungstermine ausgeschöpft.**

Von den möglichen 40 Beratungsterminen wurde mit potenziellen Baugruppen 18 Termine ausgeführt, z.T. mit 2 Gruppen nacheinander sowie eine allgemeine Präsentation zum Projekt. Darüber hinaus wurden 3 Termine mit den Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt.

- Wie hoch schätzen Sie den künftigen Beratungsbedarf in Braunschweig ein?

### **Künftiger Beratungsbedarf schwer abschätzbar**

Die Frage kann nur allgemein beantwortet werden. Es wird wie in allen Städten eine regelmäßige aber leider unverbindliche Informationsanfrage kommen. Dieses kann sicherlich über das Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen in der Regel beantwortet werden. Hierzu sollten Abstimmungsgespräche mit dem Netzwerk geführt werden.

- Gab es Themen(komplexe), zu denen besonders häufig oder viele Fragen gestellt wurden bzw. besonders hoher Beratungs- und Informationsbedarf war? Wenn ja, welche und warum war das aus Ihrer Sicht so?

### **Häufige Fragen**

Die wichtigste Frage ist immer, warum das gemeinschaftliche Wohnen nicht stärker gefördert wird. Gemeint ist dabei nicht die Beratungsleistung, sondern der wirtschaftliche Aspekt. Wohnen muss aus Sicht der Fragerstellerinnen günstiger werden.

- Welche Erkenntnisse ziehen sie aus dem Modellprojekt?

### **Regelmäßige Anlaufstelle**

Wie in (fast) allen Städten sollte es eine regelmäßige Anlaufstelle/Sprechstunde für Interessierte geben.



- Wurden die mit dem Projekt verfolgten Ziele aus Ihrer Sicht erreicht?

Zumindest wurde von allen Seiten positiv festgestellt, dass der Gedanke für gemeinschaftliche Wohnformen mit den angebotenen Beratungsleistungen ernst genommen wird.

**Wichtigste Aufgabe erfüllt: Beratungsleistung zur Verfügung gestellt**

Es konnte die wichtigste Aufgabe wie in der Projektausschreibung aufgeführt erreicht werden, Beratungsleistungen für Baugruppen zur Verfügung zu stellen. Was zusätzlich angeboten werden könnte/sollte sind Fortbildungsangebote in dem Sinne, was heißt es eigentlich gemeinschaftlich zu wohnen bis hin zu Projekttagen an dem sich realisierte und in der Planungsphase befindliche Projekte vorstellen, um den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens zu fördern.

- Wie könnte die Stadt das gemeinschaftliche Wohnen im Eigentums- und Mietwohnbereich sowie die Gruppen zukünftig (besser) unterstützen?

**Hauptproblem: Mangel an Bauland und hohe Kosten**

Das größte Problem ist der Mangel an Bauland für Baugemeinschaft und der hohe Kostendruck. Der größte Handlungsbedarf besteht im Mietwohnbereich. Als Beispiel kann das nicht zustande gekommene genossenschaftliche Wohnprojekt in Stöckheim Süd dienen. Man kann zurzeit davon ausgehen, dass die Kosten pro Quadratmeterwohnfläche annähernd Euro 5.000,- betragen. Das ist für einen Normalverdiener bei einem Mietwohnprojekt kaum zu stemmen.

Bezogen auf ein Mietwohnprojekt kann es deshalb von Vorteil sein, wenn es Grundstücke auf Erbbaupachtbasis gibt mit einem niedrigen Erbbaupachtzins, nicht höher als 2%. Zudem muss erreicht werden, dass die Bankdarlehen auf längere Laufzeiten ausgerichtet sind, im vorliegenden Fall konnten wir Laufzeiten von 40 statt 30 Jahren erreichen. Denkbar sind auch Bürgschaften durch die Stadt Braunschweig, um die Bonität z.B. einer Wohnungsbaugenossenschaft zu erhöhen und damit den Zins zu senken. In Bremen hat man aktuell für neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften einen Zuschuss in Höhe von Euro 40.000,- je Wohnung bereitgestellt.

- Sollte das Modellprojekt aus Ihrer Sicht weiterverfolgt werden und wenn ja, in welcher Form?

**Beratungsleistungen verstetigen**

Vom Grundsatz ist es gut, wenn entsprechende Beratungsleistungen angeboten werden können, wie schon

angeführt u.U. durch das Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen.

- Welche Strukturen sind Ihrer Einschätzung nach in Braunschweig (z.B. in der Verwaltung) in Zukunft hilfreich, um das gemeinschaftliche Wohnen in Braunschweig weiter voranzubringen?

Hier eigentlich die gleiche Antwort – Beratungsleistungen, feste Sprechstunde

- Was hat sich möglicherweise in anderen Städten bewährt und könnte auch auf Braunschweig übertragbar sein?

**Erfahrungen andere Städte: Förderung von Baugruppen kann zur Belebung des Quartiers beitragen**

Baugruppen sind keine Randerscheinung und dürfen nicht mit Restgrundstücken bedient werden, dies passiert leider auch in anderen Städten. In Lüneburg hat sich gezeigt das Baugruppen einen guten Zugriff auf Baufelder hatten und damit Quartiersentwicklung auch positiv beeinflusst werden kann. Es entsteht dadurch nicht weniger Wohnraum, aber vielleicht wird die Gestaltung eines Quartiers etwas lebhafter auch im Erscheinungsbild.

### 3. Fazit

**Gemeinsam Wohnen ist attraktiv**

Gemeinsam Wohnen ist für viele attraktiv. Es gibt ein hohes Interesse an dieser Wohnform. So hat das örtliche Netzwerk nach eigenen Angaben etwa 400 Mitglieder.

**Beratungsleistungen im Modellprojekt nicht ausgeschöpft**

Das Modellprojekt zeigt aber auch, dass nicht bei allen Mitgliedern dieses Interesse sich in tatsächlicher Nachfrage niederschlägt. Wenn es um die Gründung einer GBR und um erste Geldausgaben für die Konzepterstellung geht, steigen viele aus. plan W: „90 % verbleiben in der „Träumerphase“. So bleibt festzuhalten, dass die kostenlos angebotenen Beratungsleistungen im Rahmen des Modellprojektes nur zu etwas mehr als die Hälfte (23 von 40 Terminen) in Anspruch genommen wurden.

**Hauptproblem: wirtschaftliche Machbarkeit**

Hauptproblem: Es fehlen geeignete Baugrundstücke zu erschwinglichen Preisen. Hinzu kommen hohe Bau- und Zinskosten. Hieran scheiterte beispielsweise das Projekt im Bereich des städtischen Baugebietes „Stöckheim-Süd“.

Hauptfrage ist somit, wie die wirtschaftliche Machbarkeit hergestellt werden kann.

Ansätze könnten sein:

**Ansatzpunkte für wirtschaftliche Machbarkeit**

- vermehrt das Erbbaurecht zu nutzen
- längere Laufzeiten des Bankdarlehens, nicht auf die Lebenszeit eines einzelnen abgestellt
- Zuschüsse, bessere Fördermöglichkeiten des Landes

**Projektdesign/Größe**

Um künftig Projekte erfolgreich ins Ziel zu bringen, sollte das Projekt die richtige Größe haben. Nach Erfahrungen des Beratungsbüros plan W sind Grundstücksgrößen ab etwa 2.000 m<sup>2</sup> im dicht bebauten Bereich für ca. 20 Einheiten wünschenswert. Die Gruppe sollte also nicht zu klein sein.

**Beratungsleistungen**

Schließlich empfiehlt es sich, die Beratungsleistungen zu verstetigen.

... Mietwohnprojekte - Kooperationen ...

gemeinschaftliche Mietwohnprojekte

## Kooperation mit Vermieterinnen

Kooperationen kommen in ganz unterschiedlicher Gestaltung vor. Rechtlich gibt es den Begriff der Kooperation nicht. Die juristische Qualifikation der Beziehungen zwischen den Kooperationspartnern ist abhängig von der konkreten Ausgestaltung im Einzelfall. Die Kooperationspartnerinnen sollten sich auf Augenhöhe begegnen und gemeinsame Ziele formulieren. Die Verträge haben die Aufgabe, das Gewollte rechtlich zweckmäßig und sicher zu formulieren.

### **Die Details der Kooperation sind abhängig von der Art der Zusammenarbeit.**

- Kooperation mit Wohnungsbauunternehmen als Mietergemeinschaft
- Kooperation mit einer bestehenden Wohnungsbaugenossenschaft
- Kooperation mit dem Mietshäusersyndikat
- Kooperation mit Stiftungen u.ä.

### **Die Auswahl einer Kooperationspartnerin erfordert große Sorgfalt.**

- Bonität
- Zuverlässigkeit
- Leistungsfähigkeit

### **Die Basis einer Kooperation ist eine klar strukturierte Wohnprojektgruppe.**

- definierte Ziele
- wirtschaftliche Möglichkeiten
- Rechtsform (GbR, Verein, ...)

### **Die Zusammenarbeit beschreibt der Kooperationsvertrag.**

- Kooperationspartnerinnen
- Präambel
- Projektbeschreibung (gemeinsame Ziele)
- Planung und Nutzung (Wohneinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen)
- Inkrafttreten, Laufzeit und Kündigung
- Haftung
- Salvatorische Kausel, Mediation

### **Die gemeinsame Festschreibung beeinflusst die Zukunftsfähigkeit der Kooperation.**

- Präambel
- Projektbeschreibung
- Planung und Nutzung

siehe auch Anhang 1 (Textbeispiel aus einer realisierten Kooperation, zwei Seiten)

- Kooperationsvertrag und Einzelmietverträge
- Kooperation als Generalmietvertrag

siehe auch Anhang 2  
(stiftung trias „Generalmietvertrag oder Einzelmietverträge?“, drei Seiten)



## Anhang 1 Textbeispiel aus einer realisierten Kooperation (zwei Seiten)

### Präambel

Die „WohnungsBaugesellschaft“ plant die Erstellung von Wohn- und Gewerbeeinheiten „Ort/Straße/Hausnummer“ und beabsichtigt, die Wohn- und Gewerbeeinheiten zu vermieten.

Der Zweck der Projektgruppen „GruppenName“ ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit bürgerschaftlichem und sozialem Engagement (z. B. durch Gemeinwesenarbeit im Quartier). Die Mitglieder der „GN“ streben die Anmietung von Wohnungen „Ort/Straße/Hausnummer“ an. „GN“ beabsichtigt die Anmietung von Gemeinschaftsräumen.

### § 1 Projekt

Die „WB“ errichtet in „Ort/Straße/Hausnummer“ in den Häusern A und B eine Wohnanlage mit folgendem Bauprogramm: Es sollen bis zu ... Wohneinheiten zuzüglich eines Gemeinschaftsraumes, WC-Anlage (behindertengerecht), Büro-raum, Wasch- Bügel- und Trockenraum, Abstellräume, Fahrradabstellmöglichkeiten und ein Hobbyraum entstehen. Die Gebäude und die Wohnungen sind barrierefrei. Zumindest eine Wohnung wird rollstuhlgerecht gebaut.

- Die Wohnungen werden von der „WB“ geplant. „GN“ wird frühzeitig in die Planung eingebunden und hat die Möglichkeit, Anregungen und Vorschläge zu machen.
- „WB“ wird unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte versuchen, diese Anregungen und Vorschläge zu berücksichtigen. Es wird eine Zusammenlegung von Wohnungen ermöglicht.
- Zwischen den Häusern A und B wird eine Verbindung hergestellt.
- Die Erstbezieherinnen der Wohnungen sind berechtigt, anstelle der bauseitigen Ausstattung bei Fliesen, Armaturen und Bodenbelägen höherwertige Produkte/ Materialien auszuwählen. Mehrkosten sind, sofern die Auswahl anderer Materialien von der „WB“ akzeptiert wird, vom jeweiligen Erstbezieher zu tragen.
- Die Gebäude werden dem heutigen Standard hinsichtlich Wärmedämmung und Schallschutz entsprechen (Passivhausstandard) erstellt.
- Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Loggia sowie einen Abstellraum, wobei sich dieser Abstellraum auch im Keller befinden kann.
- Die Badezimmer erhalten bodengleiche Duschen.
- Der Außenbereich am Gemeinschaftsraum erhält eine Ausstattung, die das Zusammentreffen der Bewohner ermöglicht. Ziel soll sein, dass der „GN“ gärtnerische Arbeiten ermöglicht werden.
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, Rollstühle und Rollatoren werden mit geplant.
- Kfz-Abstellplätze sollten wohnungsnah mit Elt.-Anschluss in der Tiefgarage vorhanden sein.



## § 2 Nutzung

Die „WB“ schließt für die Wohneinheiten mit den Mitgliedern von „GN“ Einzelmietverträge ab. Bei der Erstvermietung sind nur „GN“-Mitglieder als Mieter/innen der Wohnungen in den Häusern A und B zulässig. Dieser Kooperationsvereinbarung ist vom Abschluss der Mietverträge nicht berührt.

Für alle Wohnungen wird sich die Kaltmiete auf zunächst ... €/qm und für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen auf ... €/qm belaufen. Etwaige Mieterhöhungen richten sich nach BGB bzw. nach Vereinbarungen, die mit dem Land und der Stadt zur Finanzierung des Projektes abgeschlossen werden.

Für die Erstbelegung der Wohnungen hat die „GN“ für einen Zeitraum von drei Monaten nach Fertigstellung das Vorschlagsrecht. Für die Nachbelegung von Wohnungen wird der „GN“ für sechs Wochen ein Vorschlagsrecht eingeräumt. Danach erfolgt die Belegung durch die „WB“ in Abstimmung mit „GN“, wobei die letzte Entscheidungsbefugnis der „WB“ obliegt. Ziel soll sein, dass alle Bewohner/innen der Gebäude A und B Mitglied der „GN“ sind.

„GN“ ist Mieterin für alle Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum, Hobbyraum, Büro, WC/Behinderten-WC, Flur, Lagerraum). Eine Untervermietung der Gemeinschaftseinrichtungen durch „GN“ ist möglich. Darüber ist die „WB“ jeweils zu informieren. Die Gemeinschaftseinrichtungen sollen auch der Gemeinwesenarbeit dienen. Die „WB“ unterstützt solche Aktivitäten.

Die Kaltmiete für die Gemeinschaftseinrichtungen beträgt zunächst ... €/qm. Die Räumlichkeiten werden ohne Tapeten und ohne Bodenbeläge an die „GN“ übergeben. Etwaige Mieterhöhungen erfolgen analog zur Erhöhungen der Wohnungsmieten.

Für Tiefgaragenstellplätze beläuft sich die monatliche Miete zunächst auf ... €/Stellplatz.

Die „GN“ verwaltet die angemieteten Flächen in Abstimmung mit der „WB“. Weitergehende Vereinbarungen zur Nutzungsphase (z. B. Selbstverwaltung, Hausmeisterleistungen, Gemeinschaftseinrichtungen und Gärten) werden zu Beginn der Nutzungszeit mit der „WB“ getroffen.



## stiftung trias

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach, Stand 30.12.2018

### Schutz bestehender Mietverhältnisse bei Beendigung von Generalmietverträgen

Änderung des Mietrechtsanpassungsgesetzes MietAnpG zum 1. Januar 2019

Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ gilt seit dem 1.1.2019.

> Zum Gesetz im Wortlaut:

[https://www.buzer.de/1\\_Mietrechtsanpassungsgesetz.htm](https://www.buzer.de/1_Mietrechtsanpassungsgesetz.htm)

> Vollständiger Gesetzentwurf zur Mietrechtsänderung in der Fassung, die Bundestag und Bundesrat beschlossen haben: [www.bundesrat.de](http://www.bundesrat.de) (pdf)

#### => Ausgangssituation

Bei Mietprojekten gibt es drei Beteiligte:

1. Immobilieneigentümer/Hauptvermieter
2. Projektgruppe/Zwischenvermieter
3. Endnutzer

und zwei unterschiedliche Überlassungs-/Mietverträge

- **Generalmietvertrag** zwischen Hauptvermieter und Projektgruppe
- **Wohnraummiet-/überlassungsvertrag** zwischen Projektgruppe und Endnutzer

Durch den Abschluss eines Generalmietvertrages für das Gebäude hat die Projektgruppe Einfluss auf die Auswahl der künftigen Endnutzer in den einzelnen Wohnungen und damit auf die Projektentwicklung

#### => Problem

Für den Generalmietvertrag und die einzelnen Wohnungsmietverträge gelten unterschiedliche Mietschutzrechte. Am Ende des Generalmietvertrages (nach Kündigung oder Ablauf der Vertragszeit) stellt sich die Frage, **ob und wie die Bewohner\*innen weiterhin ihre Wohnung nützen dürfen.**



## => Bisherige Regelung

### a) Bei einer gewerblichen Zwischenvermietung § 565 Abs. 1 BGB

(1) Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit Dritten ein.

b) Wird der Wohnraum jedoch vom Zwischenmieter ohne Gewinnerzielungsabsicht an Endnutzer überlassen, so tritt – bei Beendigung der Hauptmietverhältnis – der Hauptmieter **nicht** nach § 565 BGB in das Mietverhältnis mit dem Endnutzer ein: Der Endnutzer hat keine eigenständigen Schutzrechte gegenüber dem Hauptvermieter. Ohne Abschluss eines neuen Mietvertrages (mit neuen Konditionen!) muss der Endnutzer die Wohnung räumen.

### > Urteil des BGH vom 20.01.2016

Dies ist bzw. war eine böse Falle besonders für die Mietprojekte, die allein kostendeckend ohne Gewinnerzielungsabsicht an Gruppenmitglieder vermieten. Dabei spielt die Rechtsform des Zwischenvermieters keine Rolle. Auch Genossenschaften, die als juristische Person zwar als sogenannter „Muss-Kaufmann“ gelten, vermieten häufig **nicht gewerblich**. Je größer die Rolle von solidarischen/sozialen Überlegungen bei einem Projekt ist, desto schutzloser sind die Endnutzer bei Auslauf des Hauptmietvertrages.

## => Neue Regelung

Durch § 578 Abs. 3 BGB gibt es nun eine Regelung zum Schutz von (Zwischen)Mietverhältnissen, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus vornehmlich sozialen Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Zum Schutz solcher Personen wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts erweitert auf gewerbliche Mietverhältnisse über Räume, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zu Wohnen zu überlassen.

### § 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften (...) entsprechend anzuwenden.

(2) Auf Mietverhältniss über Räume, die keine Wohnräume sind, sind (...) entsprechend anzuwenden.

(3) Auf Verträge über die Vermietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen überlassen, sind die in den Absätzen 1 und 2 genannten Vorschriften sowie die §§ 557, 557a Absatz 1 bis 3 und 5, § 557b Absatz 1 bis 3 und 5, die §§ 558 bis 559d, 561, 568 Absatz 1, § 569 Absatz 3 bis 5, die §§ 573 bis 573d, 575, 575a Absatz 1, 3 und 4, die §§ 577 und 577a entsprechend anzuwenden. Solche Verträge können zusätzlich zu den in § 575 Absatz 1 Satz 1 genannten Gründen auch dann auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will.

Bestehende Mietverhältnisse können von der Neuregelung allerdings nicht profitieren. Der neue § 578 Abs. 3 BGB gilt nur für Mietverträge, die nach Inkrafttreten der Mietrechtsänderung abgeschlossen werden.

Die Vorschrift gilt zudem nur für juristische Personen des öffentlichen Rechtes (Körperschaften, Anstalten und Stiftungen etc.) und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege, die Räume an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen überlassen. Allein in dieser Konstellation sind die Endnutzer künftig deutlich besser geschützt.

Vor allem Mietprojekte mit Beteiligung von Wohlfahrtsverbänden (z. B. inklusive Projekte) erfahren insoweit eine Änderung.

Gesellschaften des Bürgerlichen Rechtes (GbR) oder Genossenschaften gehören **jedoch nicht** zu den privilegierten Zwischenvermietern. Für diese bleibt es bei der oben beschriebenen Problematik.

### Die Stiftung trias merkt an:

Im Bewusstsein dieser Problematik ist es möglich beim Abschluss des Generalmietvertrages mit einer Genossenschaft oder einer Wohnungsgesellschaft zu vereinbaren, dass bei der Auflösung des Mietverhältnisses die Einzelmietverträge automatisch zu Mietern der Genossenschaft werden. Gleiches müsste natürlich in den Einzelmietverträgen festgehalten werden. Es empfiehlt sich bei einer Genossenschaft dann, dass grundsätzlich mindestens eine Person im Miethaushalt auch Genossenschaftsmitglied ist. Wie immer sollten Vereinbarungen juristisch geprüft werden.

=> **Kontakt**

**Stiftung trias**

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1  
45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon : +49(0) 2324.90 22 213

E-Mail [info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)

**planW GmbH**

Büro Lübeck  
Alfstr. 17  
23552 Lübeck  
[Lübeck@planw-gmbg.de](mailto:Luebeck@planw-gmbg.de)

Büro Hannover  
Statiusweg 24  
30419 Hannover  
[hannover@planw-gmbg.de](mailto:hannover@planw-gmbg.de)

