



Handout

Peter Garai

Rechtliche Gestaltung gemeinschaftlicher Wohnformen

Bei ausschließlicher Wohnversorgung

- Miteigentum. Die Zuweisung der Wohnung erfolgt durch Nutzungsregelung.
- Wohnungseigentum. Dingliches Nutzungsrecht durch Wohnungseigentumsvertrag.
- Miete.

Bei Wohnversorgung und Übernahme persönlicher Pflichten

1. Zweipersonales Verhältnis

Eigentumskonstruktionen aber auch die Miete, soweit Kündigungsgeschützt, scheiden aus.

Miete = entgeltliche Gebrauchsüberlassung.

- Für unser Thema interessante Ausnahmen vom Anwendungsbereich des MRG:
 1. Unentgeltliche Gebrauchsüberlassung .
 2. Ein- oder Zweifamilienhäuser, wobei jedes Haus auf einem eigenen Grundbuchkörper (eigene EZ) stehen muss (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG).
 3. Vermietung im Rahmen eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für Ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG).

Mögliche Mietlösungen

1. Nur Aneinandergereihte Zweifamilienhäuser auf je einer EZ . 99% Sicherheit.
2. Vermietung im Rahmen eines Heimes. Diese Wohnstätten, müssen außer Unterkunft auch noch andere Vorteile der Heimtätigkeit gewähren. Höchstens 75% Sicherheit.
Daher im Mietvertrag die Vorteile, die die selbstorganisierte alternative Wohnform über die Unterkunftgewährung hinaus bietet, hervorheben, zB
 - Gemeinschaftseinrichtungen (Küche, Gemeinschaftsräume, auch der Gemüsegarten) als vorhandene Ausstattung und darüber hinaus
 - die allen zum Vorteil gedachte, stipulierte gemeinsame Vorsorge und
 - die gemeinsame Mitwirkung an der Gestaltung des Wohnens.
 - Verweise im Wohnheimvertrag auf das MRG sind zu eliminieren.Bei Beachtung dieser Punkte fällt für mich die Nutzungsüberlassung durch B.R.O.T unter den Ausnahmetatbestand.

2. Mehrpersonales Verhältnis.

Gesellschaftsvertrages statt zweipersonalem Mietvertrag. Der einzelne Gesellschafter partizipiert über seine Gewinn- und Verlustbeteiligung und hat sonst nichts zu zahlen.

- Formloser Zusammenschluss - Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) ungeeignet.
- Adäquate gesellschaftsrechtliche Lösung des gemeinsam organisierten Wohnens, „Offene Gesellschaft“ (OG, früher OHG):



Handout

Umfassende Regelungsmöglichkeiten im Gesellschaftsvertrag.
Laufende persönliche Mitwirkung jedes Gesellschafters.
Unbeschränkte und solidarische Haftung jedes Gesellschafters.
Gesamthandschaftliche Bindung der Gesellschafter untereinander.

- Dem gemeinsam organisierten Wohnen dienlich zu machend
Rechtsfähigkeit.
Gesamthandschaftliche Verbundenheit der Gesellschafter.
Gemeinsame Willensbildung .
Gemeinsame Geschäftsführung.
Einzelvertretungsbefugnis nach Außen: durch Gesamtvertretung beschränkbar (zB. nur zwei Gesellschafter gemeinsam).
Persönliche Haftung für Gesellschaftsschulden gegenüber Dritten .
Einseitige Kündigung des Gesellschaftsvertrages durch Gesellschafter oder dessen Privatgläubiger zum Ende des Rechnungsjahres mit Fortsetzung der Gesellschaft unter den Verbliebenen.
Abfindung des Ausscheidenden, der haftet aber dennoch nach Außen für bereits entstandene Gesellschaftsverbindlichkeiten.
Gesellschafterausschluss aus subjektiven Gründen statt Auflösung der Gesellschaft zu vereinbaren.
Kontrollrechte jedes Gesellschafters.
Kompensationsverbot.
Keine Steuerpflicht für Umsätze zwischen Gesellschaftern und zwischen Gesellschaftern und Gesellschaft.

Verwirklichung derselben Ziele im Rahmen eines Vereins für mich fraglich, insbesondere die angedachte Wohnversorgung als Gesellschafterrecht.

Peter Garai, HR Dr.
Richter am Landesgericht für
Zivilrechtsfragen Wien
peter.garai@justiz.gv.at