

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Paragrafenregister	XXIII
Einführung	1
Teil A: Geschichte und Begriff der Wohnungsgemeinnützigkeit	3
I. Geschichte des gemeinnützigen Wohnungswesens	3
II. Zum Begriff der Gemeinnützigkeit	15
1. Ursprung und Wortsinn des Begriffs	15
2. Die Definition der Gemeinnützigkeit in den Vorläufern des WGG	17
3. Die Definition der Gemeinnützigkeit im WGG	19
4. Die steuerliche Gemeinnützigkeit gem. §§ 51 ff. AO	21
5. Die Sonderregelung der Wohnungsgemeinnützigkeit unter Berücksichtigung des Art. 3 I GG	22
III. Zusammenfassung (Teil A)	25
Teil B: Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit	27
I. Die Voraussetzungen der Anerkennung	28
1. Der Geschäftskreis der g. W. U.	28
1.1 Die Rechtmäßigkeit der Geschäftskreisbestimmungen in den §§ 6 ff. WGGDV	29
1.2 Die Tätigkeit als Bauherr in Abgrenzung zu der gewerblichen Bauwirtschaft	31
1.2.1 Die mit der Bauherrentätigkeit verbundenen Geschäfte	32
1.2.2 Die Baupflicht	34
1.3 Die Bewirtschaftungsgeschäfte	35
1.3.1 Die Begrenzung der Bewirtschaftungsfunktion durch die Kostenmiete	36
1.3.2 Die Begrenzung der Bewirtschaftungsfunktion durch den angemessenen Verkaufspreis	39
1.4 Weitere zulässige Geschäfte	40
1.5 Die Ausnahmegeschäfte	41
2. Der von den g. W. U. betreute Personenkreis	43
2.1 Die Definition der „Kleinwohnung“ als Begrenzung des betreuten Personenkreises	44
2.2 Gesetzliche und freiwillige Begrenzung des betreuten Personenkreises	46

3.	Besondere wirtschaftliche Voraussetzungen der Anerkennung	47
3.1	Kapital und Rechtsform der g. W. U.	47
3.2	Rechtsform und Pflicht-Aufsichtsrat	48
3.3	Die Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit des Geschäftsbetriebes	51
3.4	Die Bedürfnisprüfung gem. § 15 WGG und Art. 12 GG	53
3.5	Die Zwangsverschmelzung gem. § 18 WGGDV	59
3.6	Die beschränkte Gewinnbeteiligung der Mitglieder und Gesellschafter (Kapitalgeber)	60
3.7	Die Vermögensbindung gem. § 11 WGG	65
4.	Die Satzung der g. W. U.	66
II.	Das Anerkennungsverfahren	68
1.	Die Anerkennung von Amts wegen nach § 17 II WGG	68
2.	Die Anerkennung auf Antrag der Oberfinanzdirektion, des Prüfungsverbandes oder eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik	69
3.	Die Anerkennung auf Antrag des W. U.	70
4.	Die vereinfachte Prüfung der Anerkennungsvoraussetzungen gem. § 19 I WGGDV	71
III.	Besondere Rechtsfolgen der Anerkennung	72
1.	Die Steuervergünstigungen	72
2.	Prüfung und Aufsicht	76
2.1	Die Aufgabe des Prüfungsverbandes	76
2.2	Die Überwachung durch die Anerkennungsbehörde	77
2.3	Das besondere Prüfungsrecht der Steuerbehörden	78
IV.	Zusammenfassung (Teil B)	80
Teil C: Zur Beendigung der Gemeinnützigkeit gem. §§ 9 und 11 WGG und zur Vermögensbindung		81
I.	Die Beendigung der Gemeinnützigkeit gem. §§ 9 Buchst. b, 11 WGG	81
1.	Das Ausscheiden einzelner Mitglieder und Gesellschafter (Kapitalgeber)	81
2.	Die Beendigung durch Auflösung des g. W. U.	84
II.	Rechtsnatur und Rechtsfolgen der gemeinnützigen Vermögensbindung	88
1.	Die Kapitaleinlage als Sparguthaben oder das zweckgebundene Vermögen als Darlehen der Anteilseigner	89
2.	Der Stiftungscharakter der gemeinnützigen Vermögensbindung	91
2.1	Der Förderungsgedanke bei der Gründung von Stiftungen und g. W. U.	93
2.2	Die Merkmale der Vermögensbindung bei der selbständigen und der fiduziarischen Stiftung	95
2.3	Gemeinsamkeiten und Unterschiede bei der Übertragung von Vermögenswerten auf echte Stiftungen und g. W. U.	96

2.3.1	Das Stiftungsstatut	97
2.3.2	Die Satzung der g. W. U.	99
2.3.3	Der Vergleich einzelner Merkmale	101
2.4	Zwischenergebnis	105
3.	Besondere, eigenständige Merkmale der gemeinnützigen Vermögensbindung	105
3.1	Die Merkmale besonderer Vermögensbindungen in anderen Fällen	106
3.2	Die von der gemeinnützigen Vermögensbindung betroffenen Gruppen	107
3.2.1	Die Kapitalgeber und das gemeinnützige Vermögen	108
3.2.2	Die g. W. U. und das gemeinnützige Vermögen	112
3.2.3	Das zweckgebundene Vermögen und die begünstigten Personen	113
3.3	Die Anerkennung als wesentliche Grundlage der Vermögensbindung	114
III.	Zusammenfassung (Teil C)	116
Teil D: Die Beendigung der Gemeinnützigkeit durch die Entziehung der Anerkennung		
I.	Die Voraussetzungen für die Entziehung gem. § 19 WGG	117
1.	Rechtsnatur sowie wirtschaftliche und soziale Folgen der Entziehung	117
2.	Die Voraussetzungen der Entziehung gem. § 19 II WGG	121
2.1	§ 19 II und der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	123
2.2	§ 23 VI WGGDV als Vorstufe zur Entziehung	124
2.2.1	Der Inhalt des § 23 VI WGGDV	125
2.2.2	§ 23 VI WGGDV und die Ermächtigungsgrundlage im WGG	126
2.2.3	Die verfassungskonforme Auslegung des § 23 VI WGGDV	128
3.	Zur Frage einer Entziehung im Interesse des g. W. U.	130
3.1	Das Verzichtsverbot gem. § 19 I S. 2 WGG	132
3.2	Darf die Anerkennung auch auf Antrag des W. U. entzogen werden?	133
3.2.1	Zum Antragsrecht des g. W. U.	133
3.2.2	Zum Anspruch auf eine Entziehung der Anerkennung	138
3.2.2.1	Die Begrenzung der Entziehungsgründe durch den Wortlaut des § 19 WGG	139
3.2.2.2	Die Entstehungsgeschichte des § 19 WGG und sein systematischer Zusammenhang	141
3.2.2.3	Sinn und Zweck der Entziehung	145
3.3	Zwischenergebnis	148
4.	Keine Beendigung der Gemeinnützigkeit durch öffentlich-rechtlichen Vertrag	148
5.	Die endgültige Vermögensbindung und der Grundrechtsverzicht	150
5.1	Zum Verzicht der Mitglieder und Gesellschafter (Kapitalgeber)	152

5.2	Zum Verzicht der g. W.U.	153
6.	Die Entziehung gem. § 19 II als provozierte Maßnahme	155
II.	Zum Abgeltungsbetrag nach § 19 V WGG	157
1.	Der Zeitraum für die Berechnung des Abgeltungsbetrages	158
2.	Die Pauschalierung des Abgeltungsbetrages entsprechend Ziffer 27.2 der Verwaltungsrichtlinien der Länder	161
3.	Die nach § 19 V zu berücksichtigenden Vorteile	166
3.1	Die unmittelbaren Vorteile	166
3.1.1	Die direkten Subventionen	166
3.1.2	Die durch die Zuwendungen der Kapitalgeber erwachsenden Vorteile	167
3.1.3	Die Vorteile durch Gebührenbefreiungen	169
3.1.4	Die steuerlichen Vorteile	169
3.2	Die Begrenzung der Vorteile durch die Rechtsnatur des Abgeltungsbetrages	171
3.3	§ 19 V und die mittelbaren Vorteile	177
4.	Die Minderung des Abgeltungsbetrages durch erlangte Nachteile	182
4.1	Die unmittelbare Weitergabe erlangter Vorteile an den betreuten Personenkreis	182
4.1.1	Die Weitergabe betriebsbezogener Subventionen	184
4.1.2	Die Weitergabe der auf die Investition bezogenen Vorteile	185
4.2	Die Minderung des Abgeltungsbetrages um die Nachteile aus den Bindungen an das WGG	186
5.	Zwischenergebnis	188
6.	§ 19 V und der Bestimmtheitsgrundsatz	189
7.	§ 19 V im Widerspruch zu anderen WGG-Vorschriften	191
7.1	§ 19 V und die unwiderrufliche gemeinnützige Vermögensbindung	192
7.2	§ 19 V und der Sinn und Zweck der Entziehung	193
7.3	§ 19 V aus der Sicht der Entstehungsgeschichte	195
7.4	Der Normwiderspruch zwischen §§ 9, 11 und 19 V WGG aus der Sicht des Art. 3 I GG	199
III.	Zusammenfassung (Teil D)	202
	Teil E: Zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts	205
	Nachtrag	208
	Sachverzeichnis	213