



# Die GbR als Rechtsform für Wohn- und Gemeinschaftsprojekte

Von der Baugemeinschaft zur Wohnungseigentümergeinschaft

Die GbR als endgültige Rechtsform

Die GbR als Mieter, Energielieferant und anderes

stiftung

trias

## Inhalt

Vorwort .....	3
Die Baugemeinschaft als Mittel der Stadtentwicklung .....	4
Das Wohnprojekt als Baugemeinschaft .....	6
Die verschiedenen Phasen in der Entwicklung .....	8
Unbeirrbar entschlossenheit und der klare Blick für das Machbare ... ..	12
Pragmatisch: Geldanlage zur Alterssicherung .....	15
Gemeinschaftliche Regelungen in der WEG .....	16
Weitere Anwendungsformen der (e)GbR ... ..	20
Die Anwendungsbereiche der (e)GbR für Wohnprojekte im Überblick .....	22
Anmerkungen zur <i>noch relativ neuen</i> eGbR .....	23
Die Finanzierung einer Baugemeinschaft .....	25
Experimentieren mit neuen Trägerformen – WEG und Genossenschaft kombiniert .....	28
Wohnungseigentum im nachbarschaftlichen Miteinander ....	30
Bezahlbarer Wohnraum im innerstädtischen Sanierungsgebiet .....	32
Das Erbbaurecht als strategisches Instrument für gemeinschaftliche Wohnprojekte in der GbR .....	34
Haftung und Absicherung bei der GbR .....	36
Ausblick .....	38
Die Stiftung trias .....	39

## Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Inklusion und Sichtbarkeit sind uns als Stiftung trias wichtig. Deshalb achten wir auf eine gendersensible Sprache und zugleich auf eine gute Lesbarkeit und Verständlichkeit unserer Texte. Wir möchten, dass sich stets alle Menschen und alle Geschlechter angesprochen fühlen.

Herausgeberin:  
Stiftung trias  
Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen (Ruhr)  
Tel. +49 2324 56 97 00, Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de

Bankverbindung der Stiftung trias:  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Dritte, vollständig juristisch überarbeitete und erweiterte Auflage: November 2025

Redaktion:  
Lisa Hugger, Beatrice Nolte

Lektorat:  
Tanja Jentsch, 7Silben

Gestaltung:  
Agentur an der Ruhr, Witten

## Bildautoren:

- 1 Schwabehaus Dessau, Tom Fischer
- 3 Eigenes Foto, Ulla Schreiber
- 4 Loretto-Kaserne, historische Aufnahme, Tübingen, Universitätsstadt Tübingen
- 5-7 Loretto-Areal, Tübingen, Universitätsstadt Tübingen
- 8 Prof. Peter Hübner, www.plus-bauplanung.de
- 9 Luftbild Loretto-Areal, Tübingen, Manfred Grohe
- 10 Gotenstraße 46-47, David Baltzer
- 13 Loretto-Areal, Tübingen, Bauvorhaben Private Baugruppe Frye-Malessa
- 15 Baugemeinschaft Marienburger Str. 31, heinhaus + honnef architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB, Berlin
- 20 Jürgen Wefelmeyer, stattVilla Bielefeld
- 21 Loretto-Areal, Ruth-Marx-Str. Tübingen, Universitätsstadt Tübingen
- 24 Allmende Wulfsdorf
- 27 Alte Weberei, Tübingen, Peter Jammerneegg
- 28-29 Hintern Höfen, Lübeck
- 31 Bauwerk Schwabing
- 32-33 Familienhof Connowitz, Leipzig
- 35 panthermedia/Ingeborg Knol
- 39 René Jungnickel

Wir danken allen Autorinnen und Autoren, nicht zuletzt der Universitätsstadt Tübingen, für die Texte und Bilder.

ISBN 978-3-948240-12-7

Druck:  
Druck H. Buschhausen GmbH, Herten  
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser Werkstätten für Menschen mit Behinderungen



# Vorwort

Baubürgermeisterin a. D. Tübingen/Krefeld



Ich hatte das Glück, bei heute vorbildlichen Projekten der Stadt- bzw. Quartiersentwicklung wie Hannover Kronsberg, Freiburg-Rieselfeld, Freiburg-Vauban und Tübingen (Französisches Viertel, Loretto, Mühlenviertel und Alte Weberei), die inzwischen als Pionierprojekte gelten, aktiv mitwirken zu dürfen. Pate für diese Quartiere standen Stadt-, Sozialplaner und Kommunalpolitiker, die nach der Erfahrung der Stadtentwicklung der 1960er und 1970er Jahre einen Neuanfang in der Stadtentwicklung wagten. Partizipation, ökologisches Bewusstsein und soziales Miteinander prägten den Weg zu einer innovativen Stadtentwicklung.

Vor dem eigentlichen Planungsprozess geschaltete Workshops und Symposien entwickelten oder untermauerten Kriterien der dringend notwendig gewordenen Neujustierung von Quartiersentwicklungen.

Auf der Agenda standen das Bodenrecht, der Bewohner- und Nutzungsmix, neue Eigentums- und Lebensformen, die Verträglichkeiten von Dichten, die Ausstattung der Quartiere mit sozialer und kultureller Infrastruktur, der Umgang mit dem fließenden und ruhenden Verkehr und die Anforderungen an den öffentlichen und privaten Freiraum.

Alle Akteur\*innen waren geladen, wie innovative Baugesellschaften und Investor\*innen, Kommunalpolitiker\*innen und aktive Interessensgruppen aus der jeweiligen Kommune.

Neue Konzepte für kostengünstige, energiebewusste und autoarme Quartiere für alle fanden dann auch ihre bauliche Umsetzung. Dazu gehörte das Bauen mit klassischen Kleinanlegenden, den Genossenschaften, oder das Zusammenfinden mehrerer Bauwilliger und Mieter\*innen für ein Projekt, z. B. in der Baugruppe. Bezahlbar, vielfältig, energiearm, schichten- und altersübergreifend und gemeinschaftsfördernd waren die Schlagworte für die Entwicklung neuer

Stadtquartiere. „Dabeisein von Anfang an“ hieß es für viele Beteiligte, damit zukünftige Bewohner\*innen mitgestalten dürfen.

Als Baubürgermeisterin in Tübingen konnte ich mit der eigenen Entwicklungsabteilung die laufenden Prozesse stets verfeinern und verbessern. Immer wieder haben wir unsere Vorgehensweise auf den Prüfstand gestellt, Kritiker\*innen geladen und Workshops für das weitere Vorgehen veranstaltet. So sind die Quartiere in Freiburg und Tübingen Paradebeispiele für das gestaltende Umdenken der 1980er bis 1990er Jahre.

Die neuen Quartiere müssen sich einer Vielzahl von Anforderungen nach Gestaltung, sozialen und städtebaulichen Fragen stellen.

Was bleibt, ist die kleinteilige Quartiersentwicklung mit Baugruppen und anderen Beteiligten!

Was bleibt, ist hohes Engagement der Kommune, Bewohner\*innen und Architekt\*innen!

Was bleibt, sind lebendige, alltagstaugliche Stadtviertel! Dies sind Gewinne für die engagierten Bewohner und die zukunftsweisenden Kommunen.

Wohnprojekte nach dem Tübinger Modell sind unter der Bezeichnung Baugemeinschaft oder Baugruppe inzwischen bundesweit bekannt und werden auch in anderen Städten in ähnlicher Form eingesetzt.

Die Stiftung trias will Interessierten mit dieser Broschüre das Handwerkszeug mitgeben, das den Weg für ein gutes, gemeinschaftliches Projekt aufzeigt und dem Quartier zum Nutzen gereicht. Ich freue mich, dass ich aus meiner Erfahrung daran mitwirken konnte.

*Ulla Schreiber  
ehemalige Baubürgermeisterin Tübingen/Krefeld*



# Die Baugemeinschaft als Mittel der Stadtentwicklung

## Das Tübinger Stadtentwicklungsmodell

[Ulla Schreiber]

### Erfolgsfaktoren für gemeinschaftliches Bauen im städtischen Kontext – Innenentwicklung durch private Investitionen und kommunales Engagement

Mit der Südstadt begann 1990 für Tübingen und andere Kommunen eine beispielhafte städtebauliche Entwicklungsgeschichte in der sonst bauflächenarmen Kommune. Auf einer Militär- und Industriebrache von ca. 29,5 ha konnte bis heute für ca. 6.500 Einwohner\*innen und ca. 2.000 Arbeitsplätze gezielte Innenentwicklung betrieben werden.

Die städtebauliche Rückbesinnung auf tradierte, parzellenorientierte Quartiersentwicklung war den negativen Erfahrungen mit flächenintensiven Einfamilienhaus- oder den oft sozial unverträglichen Großsiedlungen geschuldet. Vielerorts, nicht aber in Tübingen, mussten sogar gewachsene Altstadtquartiere dem „modernen“ Städtebau weichen.

So war der – dem städtebaulichen Wettbewerb vorgehaltene Workshop – mit den Vordenker\*innen aus Praxis und Lehre, der Start für den Neubeginn in der Stadtentwicklung.

An zwei Tagen erörterten wir die Kriterien für die Auslobung sowie den zukünftigen Planungsprozess, der dann durch permanente Fortschreibung vor Ort – Lernen durch Erfahrung – seine heutige Ausformung und Nachahmenden fand.

### Das Prinzip – nachhaltige Innenentwicklung und Branchenrecycling

Die Stadt Tübingen war Vorreiterin in der Wiedernutzung einer ca. 20 ha großen innerstädtischen Konversionsfläche, eine bis dahin abgesperrte Militärenklave in der südlichen Innenstadt jenseits der Bahngleise. 1990, mit dem Rückzug der französischen Garnison, bedurfte es einer Stadtentwicklungspolitik, die dieses – für Tübinger fremd gewordene Areal – wieder in das Stadtgefüge integrierte.

So hatte der städtebauliche Wettbewerb zur Aufgabe, das Gebiet mit dem angrenzenden Stadtgefüge wieder zu verknüpfen. Es galt, die vorhandenen Militärbauwerke (betonierte Exerzierplätze, Panzerhallen, Casinos etc.) einer Neubestimmung zu übergeben und die städtebaulichen Grundziele wie: Nutzungsmischung, Urbanität durch Dichte, attraktiver Freiraum, schlüssiges Verkehrskonzept nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ zu organisieren. Auf der Planungsagenda stand ein städtebauliches Gesamtkonzept, ein Masterplan für die nächsten 20 Jahre Stadtteilentwicklung. Der von der Kommunalpolitik beschlossene Rahmenplan war Handlungsgrundlage für alle weiteren Planungsschritte.

Der Start war nicht leicht. Das Konzept, eher das Prinzip, musste kommunalpolitisch vermittelt werden. Die ersten mutigen Baugruppen waren die Pioniere, von denen wir heute noch profitieren. Aufgaben mussten definiert werden wie etwa: Sich als Baugruppe finden, Wohnwünsche formulieren, gemeinsam organisieren und finanzieren, das Haus bauen, aber dann auch gemeinsam leben. Für die zur Erhaltung vorgesehenen Altbestände der ehemals militärisch genutzten Gebäude und Einrichtungen waren neue Nutzende gefragt.

Aktiv wurden auch Baugesellschaften oder das Studierendenwerk bei der Umnutzung von Kasernengebäuden; gewerbliche Nutzer etablierten sich in den ehemaligen Remisen und Werkstattgebäuden; Kunstschaffende fanden preisgünstige Ateliers und die alte Panzerhalle ist heute der überdachte Spiel- und Festplatz mitten im Quartier. Der bau-







liche Fortschritt führte zu einer permanent kritischen, von den Stadtbewohner\*innen diskutierten Fortschreibung der Entwicklungsziele: Die Einbindung neuer Erfahrungen und Standards, ressourcensparendes Bauen, die Kriterien der Optionsvergaben, die Höhe der Bodenpreise, die Eckdaten für bezahlbaren Wohnraum, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dieser Prozess ist das eigentliche Erfolgsgeheimnis der fertig gestellten Quartiere. Dazu gehört das Standing der Kommune, der sogenannte lange Atem, über die zeitlich befristeten Legislaturperioden von Stadtrat und Stadtoberhaupt hinaus. Die Kommune muss verlässlicher Akteur und Verhandlungspartner im Verwaltungshandeln selbst, in der politischen Beratung, im Bereitstellen von Personal in der Entwicklungsabteilung und natürlich in der intensiven Bürger- und Bewohner\*innenbeteiligung sein. Hier wird Großes geleistet – Stadtteilentwicklung ist kein „Fast Food“.

### **Kommune als „Zwischenhändlerin“ bleibt Handlungsträgerin**

Früher war es die Kommune, seit 2002 ist es eine städtische Gesellschaft, die alle Aufgaben von der Gesamtkalkulation über den Grundstücksankauf bis zum Wiederverkauf unter Beteiligung der politischen Gremien und Aufsichtsräte bestreitet. Mögliche Planungsgewinne werden in die technische, soziale und kulturelle Infrastruktur des Quartiers reinvestiert. Die Zuständigkeit für den gesamten Planungs- und Beteiligungsprozess obliegt einer Entwicklungsabteilung, die – inhaltlich verankert im Netzwerk der Bauverwaltung und der zuständigen beschlussfassenden politischen Gremien – das Projekt von der Planung bis zur Ausführung begleitet.

Der Bebauungsplan bildet das städtebauliche Grundmuster für die zukünftige Parzellierung. Die Options- und Verkaufsgespräche mit den Baugruppen oder deren Vertreter\*innen gehören zum intensivsten Tagesgeschäft des städtischen Entwicklungsteams. Planungsrechtliche Kenndaten müssen dann mit den persönlichen Wünschen nach Parzellengröße oder Lage im Quartier abgeglichen werden.

Die Organisationsart der Baugruppe, die tatsächliche Größe des Objektes, die Kosten sowie der Finanzierungsrahmen bestimmen den Modifizierungsprozess in den Baugruppen während der befristeten Optionsphase. Diese heiße Planungs- und Abstimmungszeit trennt die Spreu vom Weizen. Hier geht es um Gemeinsamkeiten, Grundrisse, die Lage der Wohnung im Objekt, die Ausstattung und mehr. Aber auch die Kommune, die lenkend und steuernd das Baugruppenpuzzle auf dem städtebaulichen Masterplan zusammenfügt, ist gefordert. Gebäude, Freiraum, Infrastruktur, Arbeitsplätze, Verkehrserschließung und mehr sind das Einzigartige an diesem Planungs- und Bauprozess, das diese städtebauliche und soziale „Win-Win-Situation“ beschreibt. Nachbarschaft von Beginn an, ein Nachhaltigkeitsprinzip für lebendige Stadtquartiere.

Dieses Modell unterscheidet sich von dem Einzel-Baugruppenvorhaben in der Baulücke. Es ist das gewollte Gegenmodell der üblichen Quartiersentwicklung einer Kommune. Sie setzt gezielt im Planungs- und Bauprozess auf frühzeitige Partizipation und die besitzergreifende Verortung im neuen Quartier der Stadtbewohnenden.

Ulla Schreiber ist ehemalige Baubürgermeisterin in Tübingen, lebt und arbeitet heute in Krefeld.



# Das Wohnprojekt als Baugemeinschaft

Vom Grundgedanken über die Gruppe zur fachlichen Ausgestaltung

[Lisa Hugger]



## Mehr als die eigenen vier Wände

Baugemeinschaften sind in. Als Akteure und ernstzunehmende Partner im Städtebau sind sie durch viele positive Beispiele in Freiburg, Tübingen, Berlin und Hamburg auch ins mediale Interesse gerückt. Warum sie nicht einfach ein Haus oder eine Eigentumswohnung vom Bauträger kaufen wollen, erklären die Mitglieder von Baugemeinschaften sehr facettenreich. Natürlich wollen sie schöner, kostengünstiger und energiesparender wohnen, ihren Traum von den eigenen vier Wänden umsetzen. Dabei wollen sie mitgestalten: ihre eigene Wohnung und die nachbarschaftliche Gemeinschaft. Der Blick geht über die eigenen vier Wände hinaus. Die Individualität versteht sich nicht abgrenzend, sie findet sich in der Gemeinschaft. Der Planungs- und Bauprozess ist das eine, der Gemeinschaftsprozess in der Baugruppe das andere.

Eine verbindliche nachbarschaftliche Gemeinschaft ist der Wunsch vieler in den Baugruppen. Wichtig sind den Teilnehmenden die bewusste Steuerung der Zusammensetzung und die dauerhafte Verankerung der gemeinschaftlichen und auch ideellen Zielsetzungen.

Der eigene Wohnraum ist der Ausgangspunkt. In der Baugemeinschaft wird er zum Lebensraum, ergänzt durch die gemeinschaftlichen Angebote in einer aktiv gestalteten Umgebung. Außenbereiche und gemeinschaftlich genutzte Räume erweitern den individuellen Wohnraum, bringen Mehrwert für alle. Ähnliche Lebenssituationen werden gemeinsam organisiert, geteilte Infrastruktureinrichtungen und Kooperationen sparen Geld und erleichtern den Alltag.

Neue Formen von Leben und Arbeiten können integriert werden durch Büros nebenan oder eingestreute Gewerbeeinheiten und kleine Geschäfte.

Die nachbarschaftliche Nähe durch pure Anwesenheit im Alltag ist ein wichtiger Stützpunkt nicht nur für Kinder und Hilfsbedürftige.

### Gruppenentwicklung in Selbstorganisation

Eine Baugruppe entsteht häufig aus dem Freundeskreis oder aus einer Initiative Gleichgesinnter, angeregt durch eine Veranstaltung oder durch ein konkretes Angebot eines Grundstücks. In regelmäßigen Treffen findet sich eine Kerngruppe zusammen. Sie klärt die Grundlagen für ein künftiges Projekt. Dazu gehören wesentliche Grundaussagen zum Konzept, eine Basis für die Finanzierung und die Festlegung der Trägerschaft. Mittlerweile stehen für jeden dieser Kernbereiche hilfreiche Informations- und Unterstützungsmöglichkeiten zur Verfügung. Es gibt umfangreiche Literatur, Arbeitshefte, Ratgeber und Broschüren. Über das Internetportal [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de) findet man Projekte in der Umgebung, mit denen man in Kontakt treten und Erfahrungswissen für das eigene Vorhaben nutzen kann.

Eine professionelle Projektberatung verkürzt die Selbst erfahrungsprozesse erheblich und unterstützt die Selbstorganisation durch sinnvolle Strukturierung.

Geeignete Berater\*innen findet man ebenfalls über das Internetportal oder über Empfehlungen aus bestehenden Projekten.

### Eigene Erfahrung und externe Fachkompetenz nutzen

In Initiativgruppen kommen Menschen mit unterschiedlichen Erfahrungshintergründen zusammen. Die vorhandenen beruflichen und persönlichen Kompetenzen werden eingebracht. Für die meisten Beteiligten ist ein so komplexes Bauprojekt Neuland. Über die konzeptionellen, baulichen, finanziellen und rechtlichen Aspekte kann sich die Gruppe selbst kundig machen oder fachlichen Rat einholen. Neben der Informationssammlung und Verarbeitung sind von der Initiativgruppe wesentliche Bewusstseinsprozesse zu leisten: Die Gruppe findet sich als Auftraggebende wieder und muss diese Rolle ausfüllen. Sie muss für die Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel sorgen und will schließlich die Bauherr\*innenfunktion übernehmen.



Fragen zur Haftung, zu Risiken und Absicherungen werden gestellt und müssen geklärt werden. Unterschiedliche Rollen und Positionen innerhalb der Gruppe werden deutlich, unternehmerisches Denken und Risikobereitschaft stehen Sicherheitsbedürfnissen gegenüber und müssen in Gruppenentschlüssen, die von allen mitgetragen werden können, vereinbar gemacht werden.

Die Gruppenentscheidung für die zu wählende Trägerschaft macht sich vor allem an diesen Fragen fest, die zusammen mit dem finanziellen Aspekt die Wahl der Rechtsform bedingen. Zur Vorbereitung des Entscheidungsprozesses stehen gute Informationsmaterialien über die gebräuchlichsten Rechtsformen für Wohnprojekte zur Verfügung (siehe Publikationen der Stiftung trias: [www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen)).

Lisa Hugger, Dipl.-Sozialwissenschaftlerin, ist seit vielen Jahren als Projektentwicklerin und Projektsteuerin für Initiativprojekte und Baugruppen tätig. [www.hugger-projektentwicklung.de](http://www.hugger-projektentwicklung.de)



# Die verschiedenen Phasen in der Entwicklung

Gute handwerkliche Gestaltung betrifft nicht nur den Bau ...

[Lisa Hugger]

Ist die Entscheidung für eine Baugruppe getroffen, so wird zielgerichtet die Umsetzung des Wohnprojektes verfolgt. Eine klare Aufgabenbenennung und -zuordnung, eine gute Organisation und ein ebensolcher Überblick über die zu verfolgenden Handlungsstränge sind die Voraussetzungen für eine Projektentwicklung, die das gewährleistet.

Die möglichst professionelle Koordination der verschiedenen Abläufe und die Einbeziehung der zuständigen Institutionen und Fachleute tragen weiterhin zum Gelingen bei.

Um der Baugruppe Sicherheit und Überblick zu geben, ist eine transparente Kommunikation der anstehenden Arbeitsschritte und die Grundinformation über die weiteren Entwicklungsstadien hilfreich.

## Die Initiativphase

Einen geeigneten Standort zu finden, ist häufig die Herausforderung schlechthin für eine entstehende Baugruppe. Die Nachfrage nach Grundstücken oder bestehenden Objekten in geeigneten Lagen übersteigt das zugängliche Angebot um ein Vielfaches.

Den Beispielen von Freiburg und Tübingen folgend schreiben Kommunen mittlerweile Grundstücke gezielt für Baugruppen aus und legen mehrstufige Bewerbungsverfahren fest.

Ist ein Grundstück in Aussicht, muss alles sehr schnell gehen: Zur Vergrößerung der Kerngruppe wird teilweise umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt. Sowohl über die Mund-zu-Mund-Propaganda im Freundes- und Bekanntenkreis sowie über Faltblätter und Informationsplakate im Stadtteil und der näheren Umgebung, Social-Media-Kanäle als auch über lokale Zeitungsartikel und Berichte der meist sehr interessierten Medienvertreter\*innen erlangen die Projekte einen großen Bekanntheitsgrad vor Ort.

Parallel zur Vergrößerung der Gruppe erfolgt die interne (Selbst-)Organisation als Initiativgruppe. Es werden Aufgaben und Zuständigkeiten festgelegt, Regeln für die Entscheidungsfindung und Informationsweitergabe verabredet und ein Turnus für die Gruppentreffen gefunden. Hilfreich ist eine (externe) Moderation und Koordination dieser Arbeits- und Organisationsphase.





Häufig wird von den Initiativgruppen auf die Struktur des „eingetragenen Vereins“ zurückgegriffen, die sich als Organisationsform in der Initiativphase gut eignet. Mit dem eingetragenen Verein (e.V.) wird für die Mitglieder durch ihren Beitritt und die Zugehörigkeit eine erste Verbindlichkeit geschaffen. Nach außen, gegenüber Öffentlichkeit, Behörden, künftigen Kooperationsbeteiligten, Förder- und Auftragnehmer\*innen, tritt der Verein als Geschäftspartner auf, der häufig ernster genommen wird als eine unorganisierte Initiativgruppe. Projekte, die mit einem Verein arbeiten, haben häufig eine starke ideelle Ausrichtung und soziale Zielsetzungen, die sie mit dem Verein weiterverfolgen.

In der Broschüre der Stiftung trias „Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte“ finden sich viele nützliche Informationen, u.a. zur Vereinsgründung, zu Vereinszwecken und zum Gemeinnützigkeitsrecht, sowie verschiedene Projektbeispiele.

Initiativen, bei denen die ideellen Zielsetzungen weniger ausgeprägt sind, organisieren sich in der Regel nach außen erst in der Planungsphase.

Mit dem konkreten Standort und der vergrößerten Gruppe kann der Startschuss fallen für die Organisation als Baugruppe. Hier unterscheidet man zwei Phasen, die häufig auch rechtlich-organisatorisch getrennt werden: die Planungs- und die Bauphase.

### Die Planungsphase

Die Initiativgruppe schließt sich zu Beginn der Planungsphase zur Planungsgemeinschaft als GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) zusammen. Die Planungs-GbR ist Auftraggeberin für Planung und Projektentwicklung. Ihr Ziel ist es, das Projekt in allen maßgeblichen Aspekten bis zur Baureife zu entwickeln. Sie regelt in einem GbR-Vertrag u. a. die Beteiligung und die Willensbildung der Baugruppe.

>>







### Grundstückssicherung zwischen Planungs- und Bauphase

Mündliche und schriftliche Absichtserklärungen von Grundstückseigentümer\*innen zur Reservierung und zum Verkauf eines Grundstücks an eine Baugemeinschaft sind im Zweifelsfall juristisch anfechtbar, wenn sie nicht notariell abgeschlossen werden. Hier muss im Einzelfall mit Hilfe eines Notariats die passende Form gefunden werden, um für Grundstückseigentümer\*innen und für die Baugemeinschaft Sicherheit zu schaffen.

Grundstückseigentümer\*innen müssen darauf setzen können, dass die Baugemeinschaft das reservierte Grundstück tatsächlich kauft, während die Baugemeinschaft Zeit für die Bau- und Finanzierungsplanung braucht. Sie muss bis zum Grundstückskauf alle Wohnungen an Mitglieder der Baugemeinschaft vergeben haben, die Wohnungsteilungen und den Kostenaufteilungsplan ausgearbeitet haben. Die einzelnen Bauherr\*innen sind verpflichtet, ihre individuellen Finanzierungen zu klären und gegenüber der Gemeinschaft entsprechende Bestätigungen der Bank vorzulegen. Werden Wohnraum-Fördermittel der Länder einbezogen, so muss auch dafür eine Bewilligung vorliegen.

### Die Bauphase

Mit dem Kauf des Grundstücks und dem anschließenden Bau des Gebäudes beginnt eine neue Phase, die häufig mit einem neuen Vertragszusammenschluss begründet wird: der Baugemeinschaft als GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach §§ 705 ff. BGB). Ziel ist die Erstellung des Gebäudes und die Durchführung aller notwendigen begleitenden Arbeiten.

Bereits in der Bauphase wird die „endgültige“ Trägerschaft für das gemeinsame Bauprojekt vorbereitet, die GbR wird vor allem als Vorläufer einer späteren WEG (Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz) verwendet. Sie wird durch die notarielle Teilungserklärung mit dem Grundstückskauf begründet. Ihre Geltungsdauer erstreckt sich auf die anschließende Lebensphase des Projektes.

Im folgenden Schaubild (Textinhalte aus einer Broschüre des Landes Baden-Württemberg) sind die wichtigsten Aufgaben in den genannten Entwicklungsphasen anschaulich zusammengestellt:



## Rechtszustand

Interessengemeinschaft  
(keine Rechtsbindung)

Planungsgemeinschaft  
(Gesellschaft des bürgerlichen  
Rechts, §§ 705 ff. BGB)

Bauherrengemeinschaft  
(eingetragene Gesellschaft  
des bürgerlichen Rechts,  
§§ 705 ff. BGB)

Eigentümergeinschaft  
nach dem Wohnungs-  
eigentumsgesetz

## Wichtigste Aufgaben

- > Zusammenfinden der ersten Bauwilligen (der Gründer der Baugemeinschaft)
  - > Klärung der verschiedenen Vorstellungen
  - > erstes Abklären von Möglichkeiten
  - > Bewerbung um ein Baugrundstück
  - > Werbung weiterer Interessenten an Wohnungen und Gewerbeeinheiten
- 
- > Beauftragung von Architekt\*innen und Fachplanenden (in Schritten)
  - > vollständige Gebäudeplanung einschl. Außenanlagen
  - > vollständige Baubeschreibung
  - > vollständige Kostenplanung
  - > Einteilung und Zuteilung der einzelnen Einheiten
  - > individuelle Finanzierungsplanung der einzelnen Mitglieder und Nachweis der Finanzierung gegenüber der Gemeinschaft (unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung einer Bank)
  - > Werbung von Interessenten für noch freie Einheiten
- 
- > Kauf des Baugrundstücks durch die Bauherren nach Tausendstel (Notar)
  - > Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Notar), damit für die einzelnen Wohnungen und Gewerbeeinheiten besondere Grundbuchblätter angelegt werden (Notar) und die Finanzierungsgrundpfandrechte der einzelnen Bauherren in das Grundbuch eingetragen werden können (Notar)
  - > Errichtung des Gebäudes (Vergabe der einzelnen Aufträge an Betriebe usw. oder Generalunternehmen)
  - > ständige Kostenkontrolle
  - > Festlegung noch offener Einzelheiten (z. B. Pflanzung welcher Bäume und Sträucher, endgültige Ausstattung eines Spielplatzes usw.)
- 
- > vom Gesetz für die Ziele der Baugemeinschaft speziell ausgestaltete Rechtsgemeinschaft an dem fertigen Gebäude auf sehr lange Zeit
  - > Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen und den einzelnen Gewerbeeinheiten
  - > Verkauf, Beleihung und Vererbung der einzelnen Einheiten möglich.

Eine Darstellung auf Basis von: Broschüre „BAUGEMEINSCHAFTEN. Ein Moderner Weg zum Wohneigentum“, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Mai 2001 (vergriffen).

# Unbeirrbare Entschlossenheit und der klare Blick für das Machbare ...

## Interview

*Der Tübinger Jurist Dr. Friedrich Heinzmann gilt als Urheber des sogenannten Tübinger Modells, einem vertraglich begründeten Phasen- und Stufenmodell von der Initiativgruppe über die Planungsgemeinschaft GbR und die Baugemeinschaft GbR zur WEG (Wohnungseigentümergeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz). Wir fragten ihn nach den Hintergründen:*

### **Wie entstand Ihr besonderes Interesse an Baugemeinschaften?**

:: Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre war das sogenannte Bauherrenmodell, eine spezielle Ausformung der Baugemeinschaft, sehr verbreitet. Zu der von mir durchdachten und bearbeiteten freien Bauherrengemeinschaft gab es aber bis vor wenigen Jahren keine Überlegungen und keine Formulare in den Handbüchern der Notare und Rechtsanwälte. Als Vertragsjurist konnte und musste ich bei der freien Bauherrengemeinschaft zum einen neue Wege gehen. Zum anderen beeindruckte mich immer wieder die unbeirrbare Entschlossenheit und der klare Blick für das Machbare bei den bauenden Familien, die sich in Baugemeinschaften zusammengeschlossen hatten. Als mich Baugemeinschaften baten, für sie die Verträge auszuarbeiten, wählte ich ein für einen Notar unorthodoxes Verfahren und machte die entscheidenden Besprechungen im Wohnzimmer einer der bauenden Familien. Gemeinsam mit den bauenden Familien wurden Lösungen entwickelt.

### **Was sind für Sie die Besonderheiten von Baugemeinschaften?**

:: In Baugemeinschaften realisieren mehrere Familien, die anders als Kaufleute nur selten schwierige Geschäfte tätigen, ein komplexes Vorhaben. Viele Interessen sind zu würdigen und gerecht abzuwägen. Baugemeinschaften gelingen nur, wenn die bauende Gruppe von großer Solidarität, von großem gegenseitigem Respekt und von einem starken Bauwillen durchdrungen ist. Zwischen den Teilnehmern entsteht schon wegen der in einer Baugemeinschaft nicht wegzudenkenden Offenheit eine große Nähe. Später, in der

Wohnungseigentümergeinschaft, müssen die einzelnen Familien dann aber wieder Abstand gewinnen, denn große Nähe ist oftmals auch der Nährboden für Streitereien. Die Teilnehmer der bauenden Gruppe müssen zunächst ein auf Tatsachen und Transparenz begründetes Vertrauen zueinander entwickeln.

### **Welche eigenen Erfahrungen haben Sie mit Baugemeinschaften gemacht?**

:: Bislang habe ich mich noch nicht an einer Baugemeinschaft beteiligt. Mit meiner Frau konnte ich schon in jungen Jahren und lange, bevor die Baugemeinschaften vermehrt in Erscheinung traten, unser Familienheim erwerben. Vielleicht orientieren wir uns aufs Alter noch einmal neu. Vielleicht kehrt eines unserer Kinder, die zurzeit auswärts studieren, nach Tübingen zurück. Schön wäre es, wenn wir zusammen mit unserem Sohn oder unserer Tochter an einem Mehrgenerationenhaus mitmachen könnten.

### **Sie gelten als der „Vater“ des sogenannten Tübinger Modells. Wie ist das Stufen- oder Phasenmodell entstanden?**

:: Das geht auf meine Beobachtungen der Tübinger Baugemeinschaften in den frühen 1990er Jahren zurück. Zunächst rein intuitiv – und in der Retroperspektive völlig sachrichtig – haben viele Baugemeinschaften die Phasen der Planungsgemeinschaft und der Baugemeinschaft unterschieden und für jede dieser Phasen einen gesonderten Gesellschaftsvertrag abgeschlossen. Ich musste mir dann nur noch klarmachen, dass der Planungsgemeinschaft die Initiativgruppe [die Interessengemeinschaft] vorausgeht und der Baugemeinschaft die Wohnungseigentümergeinschaft nachfolgt.





**Wie beurteilen Sie die praktizierten „Weiterentwicklungen durch die Praxis“ – das heißt, die mehr oder weniger unkontrollierte Weitergabe von Vertragsmustern in der „Szene“, die Veränderungen und Hinzufügungen von einem Projekt zum anderen?**

∴ Dass in der Praxis immer wieder abgewandelte Vertragsmuster für spezielle Falllagen entwickelt werden, ist ein gutes Zeichen. Ich selbst schreibe in meinem Buch, dass die von mir mitgeteilten Vertragsmuster auf eine bestimmte Interessenkonstellation abgestimmt sind und dass keine Baugemeinschaft meine Vertragsmuster ungeprüft übernehmen sollte. Jede Baugemeinschaft muss die ihr zur Verfügung stehenden Vertragsmuster auf ihre ganz individuellen Verhältnisse prüfen und – und das dürfte die Regel sein – auf ihre speziellen Verhältnisse anpassen. Die Vielzahl der Vertragsmuster, die inzwischen in der Szene im Umlauf sind, sind Ausdruck der Vielfältigkeit der Baugemeinschaften und der sich in den Baugemeinschaften entwickelnden schöpferischen Kräfte.

**Baugemeinschaften / Notare / Gerichte / Banken / Städte / Institutionen / Unternehmen. Haben Sie zu dem einen oder anderen Punkt besondere Hinweise?**

∴ Glücklicherweise kann und muss ich da inzwischen keine besonderen Hinweise mehr geben. Alle haben gelernt, mit dem sozialen Phänomen und der rechtlichen Figur der Baugemeinschaft umzugehen. Die Städte wissen, dass ihnen mit der freien Baugemeinschaft ein Instrument für sehr anspruchsvolle Gestaltungen im Städtebau zur Verfügung steht. Inzwischen haben sich sogar schon besonders innovationsfreudige Bauträger für ganz spezielle Projekte mit Baugemeinschaften zusammengetan. Die Bauträger betrachten die Baugemeinschaften längst nicht mehr als lästige Konkurrenz, sondern vielmehr als eine flexible Organisationsform, die ihre Produktpalette ergänzen und bereichern kann.

**Worin bestehen die Veränderungen zu den Pionierzeiten in den 1990er Jahren?**

∴ Die Baugemeinschaften heute können auf die Erfahrungen der vielen früheren Baugemeinschaften zurückgreifen.

Allen Bauinteressenten, die eine Baugemeinschaft initiieren oder gestalten wollen, ist zu empfehlen, dass sie sich mit Mitgliedern aus anderen Baugemeinschaften, die ihre Projekte in jüngerer Zeit abgeschlossen haben, austauschen. Allerdings habe ich lange, bevor in den frühen 1990er Jahren die Baugemeinschaften vermehrt auftraten, schon sehr erfolgreiche Baugemeinschaften erlebt, die nicht auf die Erfahrungen anderer zurückgreifen konnten. Ganz entscheidend ist der Bauwille, dass die in der Baugemeinschaft zusammengeschlossenen Familien miteinander harmonisieren und dass die Finanzen stimmen.

### Wo besteht Entwicklungsbedarf?

:: Die Baugemeinschaften haben sich in den 1990er Jahren ohne Förderung durch den Staat etabliert. Die Baugemeinschaften „entwickelten sich selbst“. Die in Baugemeinschaften zusammengeschlossenen Familien schätzen die dortigen Freiheiten. Sie wissen aber auch, dass die Interessen jeder teilnehmenden Familie ausreichend berücksichtigt werden müssen und, wenn sich die Interessen der einen oder anderen Familie nicht einfügen lassen, mit mancher Familie eben nicht gebaut werden kann.

Ich glaube, es wäre kontraproduktiv, wenn der Staat oder z. B. einflussreiche Wohnungsverbände die Weiterentwicklung der Baugemeinschaften steuern wollten. Die Baugemeinschaften gehen auf die natürliche Kreativität und Tatkraft der Menschen zurück. Die müssen nicht positiv gefördert werden. Im Gegenteil: Förderung kann sogar einengend wirken. Baugemeinschaften muss nur Raum gegeben werden, in dem sie sich entfalten können. Deshalb sollten die Kommunen ausreichend Baugrundstücke für Baugemeinschaften zur Verfügung stellen. Gegen die Besprechung von Baugemeinschaften und der von ihnen verwirklichten, oftmals sehr gelungenen Architektur in Zeitschriften und Veranstaltungen des Wohnungsbaus gibt es natürlich keine Einwände.

### Gibt es Fehlentwicklungen?

:: Da sehe ich zwei Sachverhalte:

Mitunter wird in der Tagespresse oder im Internet vom Initiator eine Baugemeinschaft mit einem bestimmten Preis pro Quadratmeter Wohnfläche um Teilnehmer geworben. Solche Werbung kann den Eindruck erwecken, als seien die Preise festgeschrieben wie beim Kauf vom Bauträger. Spätestens die Kreditberater der Banken dürften darüber aufklären, dass bei einer Baugemeinschaft die Preise niemals nach oben garantiert sind. Die Teilnehmer einer Baugemeinschaft sind dem gleichen Kostenrisiko ausgesetzt wie die

Familie, die einen Bauplatz kauft und darauf ihr freistehendes Haus baut. Eine gewisse Sicherheit in Bezug auf die Kosten bringt bei der Baugemeinschaft nur die Sorgfalt des Architekten und das sorgfältige Vorgehen der bauenden Gruppe.

Zum anderen soll es schon vorgekommen sein, dass Architekten ein Baugrundstück an sich ziehen konnten, eine mehr oder weniger abgeschlossene Planung einschließlich Baubeschreibung entwickelten und erst danach die Teilnehmer der Baugemeinschaft zusammensuchten. Die Teilnahme an einem solchen Projekt kann im Einzelfall für eine Familie bestens passen, insbesondere, wenn der Architekt die Kosten sehr sorgfältig ermittelt hat und sich die erforderlichen Teilnehmer der Baugruppe zügig zusammenfinden. Als eine freie Bauherrengemeinschaft kann ein solches Vorhaben aber schwerlich bezeichnet werden. Es fehlt das gemeinschaftliche Planen und Entwickeln von Lösungen in der Gruppe. Bei der Grunderwerbsteuer besteht sogar die Gefahr, dass die Finanzbehörden – wie beim Bauherrenmodell – die Baugemeinschaft als solche nicht anerkennen und die Steuer nicht nur aus dem Kaufpreis für den Grund und Boden, sondern vielmehr auch aus den Baukosten einschließlich dem Honorar des Architekten berechnen.

Das Interview führte Lisa Hugger.



# Pragmatisch: Geldanlage zur Alterssicherung

[Martin Schnauss, Jutta Kleinheisterkamp]

Ein Beispiel für ein Wohnprojekt in Privateigentum findet sich unter vielen anderen in Berlin, Prenzlauer Berg, im Projekt Marienburgerstraße 31. Die Gruppe versuchte seit ca. 1998, gemeinsames Wohnen in einem Haus zu realisieren. Anfangs mit der Idee, ein Haus zu mieten, dann mit dem Plan, einen Altbau zu sanieren. Nachdem der Kauf eines Altbaus scheiterte, entschied sie sich 2003 für einen Neubau, der im Jahr 2010 realisiert wurde.

Ziel des Projektes war ein mit mehreren Familien bewohntes „zukunftsfähiges“ Haus: sparsam, energieeffizient, umweltgerecht, nachhaltig, kostengünstig, weitgehend Co2-neutral. Da sich die Hausgemeinschaft kaum veränderte, wurde das Vorhaben wie geplant umgesetzt und ein energiesparendes und kostengünstiges Gebäude erstellt. Die Gruppe entschied sich für das WEG-Modell, da Eigentum als Geldanlage und Alterssicherung gewünscht wurde. Der Übergang von der GbR zur WEG klappte ohne Probleme. Als besonderer Vorteil erwies sich die Finanzierung aus einer Hand, in diesem Fall mit der GLS-Bank. Die Einlage der Bausumme auf ein Baukonto sicherte die Liquidität und minderte daher die Risiken der GbR.

Es gab lange Prüfungen (einheitliche und gesonderte Feststellung) durch das Finanzamt.

Eine Gewerbeeinheit wurde auf alle Eigentümer\*innen aufgeteilt, da es zwischen mehreren Hausbewohner\*innen inhaltliche Überschneidungen bei der Arbeit bzw. eine direkte Zusammenarbeit gibt.

Auf Mitbestimmung bei Verkauf oder sonstige weitergehende Gestaltungsmitbestimmungen wurde verzichtet.



# Gemeinschaftliche Regelungen in der WEG

**Ideelle Inhalte in der WEG verankern? Einige Beispiele zeigen, wie es gehen kann. Sie erfordern Mut, jenseits des (juristischen) Mainstream-Denkens gemeinschaftserhaltende Inhalte zu formulieren und in Teilungserklärung und Grundbuch eintragen zu lassen.**

[Dr. Kerstin Kastl, Lisa Hugger]

Möchten die Bewohner\*innen einer Wohnungseigentumsanlage bestimmte Erwerber\*innen nicht in die Hausgemeinschaft aufnehmen, können sie den Verkauf an potenzielle Erwerber\*innen durch ein Vorkaufsrecht verhindern.

Das sogenannte „dingliche“ Vorkaufsrecht wird ins Grundbuch eingetragen und die übrigen Eigentümer\*innen bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft werden über den Verkauf informiert. Im Verkaufsfall entscheiden sie, ob sie das Wohnungseigentum zu denselben Bedingungen – vor allem demselben Kaufpreis – erwerben wollen.

Das Wohnungseigentumsgesetz, das die Rechtsverhältnisse in der WEG regelt, sieht den Schutz des Einzelinteresses von Wohnungseigentümer\*innen grundsätzlich als höheres Gut an als ein etwaiges Gemeinschaftsinteresse. So können alle Wohnungseigentümer\*innen unabhängig von den anderen Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft ihre Wohnung an Dritte verkaufen, vermieten, vererben und verschenken. Wohnprojekte leben jedoch davon, als Gemeinschaft selbst zu bestimmen, wer Mitglied des Projektes wird.

Diejenigen, die das Projekt verlassen, möchten meist möglichst geringe Einschränkungen, um frei verkaufen zu können, denn: Wer aussteigt, hat sich innerlich zum Beispiel vom Projekt entfernt, oder es spielen finanzielle Aspekte oder veränderte Lebensumstände im Privaten eine Rolle.

Weil alle sich entweder als verbleibende oder als aus dem Projekt ausscheidende Bewohner\*innen sehen können, sollte bereits zu Beginn des Projektes eine Balance gefunden werden, die allen ein gutes Gefühl für die zukünftige Entwicklung gibt.

Organisiert sich ein Wohnprojekt in der Form der WEG, kann es die wenigen juristisch vorgesehenen Möglichkeiten der Einflussnahme, die bei der Auswahl auch künftiger Mitglieder der WEG bestehen, nutzen.

Bei der Entstehung des Projektes kann die Gruppe frei entscheiden, wer Mitglied der Planungs- und der Bauherrengemeinschaft wird. Nur diese Mitglieder haben später die Möglichkeit, Wohnungseigentum im Projekt zu erwerben.

Kommt es zu einem späteren Eigentümer- oder auch Mieter\*innenwechsel (Verkauf, Vererbung, Zwangsversteigerung, Vermietung), bestehen folgende Möglichkeiten der Gruppe, bei der Auswahl von neuen Bewohner\*innen mitzuwirken:

Ein Wohnprojekt, das sich als WEG organisiert, kann vereinbaren, dass die verbleibenden Eigentümer\*innen ein Auswahlrecht haben, neue Mitbewohner\*innen (Eigentümer\*innen oder Mietende) zu bestimmen. Sie können regeln, wie die Auswahl stattfindet und welche Fristen einzuhalten sind bzw. wann Eigentümer\*innen unabhängig von der Hausgemeinschaft verkaufen oder vermieten dürfen.



### Vorkaufsrecht und Ankaufsrecht

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann über An- und Vorkaufsrechte neuer Bewohner\*innen bestimmen; hierfür benötigt sie die finanziellen Mittel, um die Wohnung zu erwerben. Es können auch Dritte, die von der Wohnungseigentümergeinschaft benannt werden, das An- und Vorkaufsrecht ausüben.

#### Vorkaufsrecht

Ein mögliches Recht, das Wohnprojekte sich einräumen, ist das sogenannte Vorkaufsrecht: Alle Eigentümer\*innen können frei verkaufen; Vorkaufsberechtigte (Verein, WEG oder Mitglieder der Hausgemeinschaft oder Dritte) können allerdings in einen schon geschlossenen Kaufvertrag anstelle der Kaufinteressenten einsteigen (grundbuchlich vereinbart).

Für Verkaufende ergibt sich finanziell kein Nachteil, weil der Kaufvertrag am Markt frei verhandelt wurde und die Vorkaufsberechtigten diesen Preis übernehmen müssen. Sozial und organisatorisch ist dieses Prozedere aber schwierig in einer Gemeinschaft für alle Beteiligten: Scheidende Eigentümer\*innen suchen Käufer\*innen und verhandelt mit diesen, jedoch wissen weder potenzielle Käufer noch verbleibende Eigentümer\*innen, ob das diejenigen Personen sind, die neue Projektmitglieder werden oder eben nicht. Möchten die Bewohner\*innen der Wohnungseigentumsanlage vorgesehene Erwerber\*innen nicht in die Hausgemeinschaft aufnehmen, können sie den Verkauf an diese durch die Ausübung eines Vorkaufsrechtes verhindern.

Das „dingliche“ Vorkaufsrecht wird in das Grundbuch eingetragen und die übrigen Eigentümer\*innen bzw. die WEG werden über den Verkauf informiert. Im Verkaufsfall entscheiden sie, ob sie das Wohnungseigentum zu denselben Bedingungen – vor allem demselben Kaufpreis – erwerben wollen.

#### Ankaufsrecht

Wenn ein Wohnprojekt weitergehende Mitbestimmungsmöglichkeiten und preisregulierende Ziele umsetzen möchte, kann dieses nur über ein Ankaufsrecht geschehen: Ein Ankaufsrecht ist eine Option, das heißt, ein rechtlich bindendes Angebot, das innerhalb einer festzulegenden Frist angenommen werden kann. Die Vereinbarung bedarf, soweit sie ein Grundstück betrifft, der notariellen Form und wird meist durch die Eintragung einer Vormerkung (bedingte Auflassungsvormerkung) im Grundbuch gesichert. So kann notariell vereinbart werden, dass für den Fall, dass Eigentümer\*innen ihre Wohnung verkaufen wollen oder versterben, der beteiligte Verein, ein Projektmitglied oder Dritte innerhalb einer festgelegten Frist das Recht haben, den Anteil zu einem festgelegten Preis (beispielsweise Verkehrswert nach Gutachterausschuss) anzukaufen.

Ankaufsberechtigte (Verein, WEG, Mitglieder der Hausgemeinschaft oder Dritte) erhalten für jede Wohnung ein Ankaufsrecht, das rechtlich im Grundbuch abgesichert wird.

Wer verkaufen will, muss seine\*ihre Wohnung erst einmal Ankaufsberechtigten anbieten.

Weil beim Ankaufsrecht der Markt mit Angebot und Nachfrage nicht eingeschaltet wird, ist das wesentliche Problem die Preisbestimmung: Üblicherweise wird der Verkehrswert über ein Gutachten bestimmt (neutral und unverfänglich: öffentliche Gutachterausschüsse), sodass Ankaufsberechtigte entscheiden können, ob sie ihr Ankaufsrecht wahrnehmen wollen oder nicht. Wenn nicht, können sie verzichten und unter Umständen danach das Vorkaufsrecht nutzen, wenn die Wohnung anderweitig verkauft wird.

Wenn das Wohnprojekt allerdings entweder Ungerechtigkeiten (gleiche Einstandskosten zum Start, aber unterschiedliche Lagequalitäten für späteren Verkauf) ausgleichen oder private Abschöpfungen der Wertentwicklungen, die alle gemeinschaftlich erarbeitet haben, einschränken möchte, muss die Preisbestimmung für das Ankaufsrecht differenzierter geregelt werden.

#### **Vorstellbare Varianten:**

1. Ermittlung der Einstandskosten für alle Wohneinheiten, die um weitere Investitionen und einen Index (Inflation, Lebenshaltungskosten, Baukosten usw.) fortgeschrieben werden; dieses wäre der Ankaufspreis.
2. Ermittlung des Verkehrswertes zum Ankaufszeitpunkt durch öffentliche Sachverständige evtl. abzüglich pauschaler Lageabschläge (je besser die Lage, desto höher der Abschlag).
3. Ermittlung des Verkehrswertes zum Ankaufszeitpunkt durch öffentliche Sachverständige, eventuell abzüglich eines pauschalen Abschlags für allgemeine Wertentwicklung (z. B. fünf oder zehn Prozent).
4. Ermittlung der Einstandskosten für alle Wohneinheiten, die nicht fortgeschrieben werden (rechtlich bedenklich!); dieses wäre der Ankaufspreis.

Für beide Rechte (Vorkauf/Ankauf) werden Wahrnehmungsfristen (z. B. drei Monate) vereinbart, damit Verkäufer\*innen zeitnah eine Entscheidung fällen.

Der im WEG vorgeschriebene Verwaltungsbeirat kann auch ideelle Aufgaben übernehmen, z. B. als Mediator fungieren zwischen den Projektbeteiligten oder bei der Suche und Auswahl von Mieter\*innen oder Käufer\*innen behilflich sein. Es kann eine Zustimmungspflicht für Vermietungen und Veräußerungen in der Teilungserklärung vorgesehen werden. Diese kann der Beirat oder auch ein begleitender Verein ausüben.

Dr. Kerstin Kastl arbeitet als Rechtsanwältin in Landshut. Ihre Doktorarbeit trägt den Titel: „Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten privater Senioren-Hausgemeinschaften.“ <https://kastl-kollegen.de/>



## Muster- und Beispieltexte (ohne Verbindlichkeit)

### Vorkaufsrecht

1. Der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch die jeweiligen Verwalter\*innen, wird hiermit ein dingliches und übertragbares Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall eingeräumt. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt vier Wochen.
2. Das Vorkaufsrecht ist folgendermaßen geregelt:  
Der\*die Wohnungseigentümer\*in kann auf dem Wohnungsmarkt einen Preis mit einem\*r potenziellen Käufer\*in frei verhandeln. Die Wohnungseigentümerschaft kann zu diesem bereits verhandelten Preis ein Vorkaufsrecht ausüben.
3. Das Vorkaufsrecht gilt nicht für Verkäufe an Ehegatten, eigene Kinder, Lebenspartner\*innen oder deren Kinder; der Nachweis dafür, dass eine Lebenspartnerschaft in eheähnlicher Gemeinschaft geführt wird, gilt dadurch als erbracht, dass von den Lebenspartner\*innen die Erklärung abgegeben wurde, dass sie in eheähnlicher Gemeinschaft leben.
4. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung je eines Vorkaufsrechts in die neu anzulegenden Wohnungsgrundbücher. Dieses Recht soll nach Bestellung des ersten Verwalters an rangbereiter Stelle eingetragen werden.

### Ankaufsrecht (Beispieltext)

1. Jede\*r Eigentümer\*in der Eigentumseinheiten Nr. ... räumt dem Beteiligten zu 1., dem XY e. V.\*, ansässig in ... , eingetragen im Vereinsregister Nr. ... oder Rechtsnachfolgenden ein Ankaufsrecht nachstehenden Inhalts ein.
2. Das Ankaufsrecht berechtigt den Verein oder Rechtsnachfolgende, durch einseitige, notariell zu beurkundende Erklärung einen Kaufvertrag über jede Eigentumseinheit der Eigentümergeinschaft herbeizuführen, und zwar zum Erwerb durch den Verein oder von dem Verein zu benennende Dritte.
3. Das Ankaufsrecht besteht unter folgenden Voraussetzungen:  
(a) Tod eines Eigentümers/einer Eigentümerin (bei mehreren des Letztlebenden) und Übergang des gesamten Eigentums auf eine oder mehrere Personen, die bislang nicht Miteigentümer\*innen waren. Das Ankaufsrecht ist auf einen Zeitraum von drei Monaten beschränkt. Die Frist beginnt mit dem Nachweis der Rechtsnachfolge durch Vorlage eines Erbscheins.  
(b) Erklärung einer Verkaufsabsicht durch Eigentümer\*innen in Schriftform. Das Ankaufsrecht ist auf einen Zeitraum von drei Monaten nach Bekanntgabe der Verkaufsabsicht beschränkt. Realisieren Eigentümer\*innen den Verkauf nicht innerhalb einer

weiteren Frist von drei Monaten, so sind sie verpflichtet, die Verkaufsabsicht erneut anzuzeigen, woraufhin das Ankaufsrecht erneut für die Dauer von drei Monaten besteht.

(c) Vorliegen der Voraussetzungen für eine Entziehung gemäß § XY/ den Vorgaben dieses Vertrages.

4. Auf die Ausübung des Ankaufsrechts kann im Einzelfall vorzeitig verzichtet werden, insbesondere, wenn sich Erb\*innen oder Kaufinteressent\*innen mit den Zielsetzungen des XY Vereins und dieser Gemeinschaftsordnung einverstanden erklären.  
Der Verein verpflichtet sich, bei der Prüfung der Ankaufsabsicht die individuellen Interessen aller Eigentümer\*innen gegenüber den Gemeinschaftsinteressen des Vereins wohlwollend zu berücksichtigen.
5. Der Inhalt des Kaufvertrages wird vom XY Verein nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB bestimmt.  
Bei der Bemessung des Kaufpreises soll der Verein auf der Grundlage der Richtwerte des Gutachterausschusses (Stadt ...) den aktuellen Verkehrswert ermitteln. Zugleich ist der Verein berechtigt, Abschläge vom Verkehrswert vorzunehmen, wenn und soweit dieser Spekulationsgewinne beinhaltet.  
Als Spekulationsgewinn verstehen die Beteiligten die Differenz zwischen dem Verkehrswert einerseits und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten andererseits, abzüglich eines eventuellen Inflationsausgleichs und gegebenenfalls einer Berücksichtigung wertsteigernder Investitionen in der WEG, die über die laufende Instandhaltung herausgingen.  
Macht ... e. V. von seinem Ankaufsrecht keinen Gebrauch, so sind die Verkäufer\*innen aufgefordert, von ihnen erzielte Spekulationsgewinne für die gemeinnützige Arbeit des ... e. V. zur Verfügung zu stellen.

6. Zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Übertragung des Eigentums bewilligen die Eigentümer\*innen der Eigentumseinheiten Nr. ... die Eintragung je einer Eigentumserwerbsvormerkung zugunsten des Beteiligten zu 1., des ... e. V. und beantragen die Eintragung je einer Eigentumserwerbsvormerkung im Grundbuch, und zwar an nächstöffener Rangstelle.  
\* Dieses Muster bezieht sich auf einen eingetragenen Verein (e.V.), andere Ankaufsberechtigte sind grundsätzlich auch möglich.

Das Ankaufsrecht wird gegebenenfalls für die Banken eine Verwertungseinschränkung darstellen. Deshalb ist wichtig: Diese Absicht ist von Anfang an in den Finanzierungsgesprächen zu thematisieren! Es kann durch die Eintragung in jedem Wohnungsgrundbuch bei weiteren Eintragungen (z. B. Beleihungen) eine notarielle Rangrücktrittserklärung der Ankaufsberechtigten erfordern.

# Weitere Anwendungsformen der (e)GbR ...

Neben der Wahl als Rechtsform für die Bauplanungs- und Bauherrengemeinschaft kann die GbR in weiteren Gestaltungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten gewählt werden:

[Rolf Novy-Huy, Beatrice Nolte]

## ... als Mieterin, als Gesellschaftsform für eine Gemeinschaft von Mieter\*innen:

Tritt eine Gruppe gegenüber Investor\*innen auf, stellt sich die Frage, wer Vertragspartner\*in für die Anmietung des gesamten Hauses oder der Gemeinschaftsflächen sein kann.

Der eingetragene Verein ist dafür an und für sich nicht nutzbar, weil es sich bei der Anmietung nicht um eine „ideelle“ Tätigkeit handelt. Die „ideelle Tätigkeit“ ist zwingende Voraussetzung für die Eintragung des Vereins und wird deshalb vom Amtsgericht geprüft. Von der Gemeinnützigkeit ist an dieser Stelle nicht die Rede! Trotzdem gibt es viele eingetragene, „Wohnvereine“. Die Rechtsform des Vereins ist den meisten vertraut, die Haftung in den meisten Fällen auf das Vereinseigentum beschränkt. Dass die Anwendung

als Mietverein gleichwohl „wackelig“ ist, muss aber deutlich ausgesprochen werden. [Näheres siehe Stiftung trias, „Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte“]

Die Genossenschaft, als Mieterin oder als Kooperationspartnerin der Eigentümer\*innen, erscheint als zu schwerfälliges und teures Instrument. Somit bietet sich die GbR an. Als Beispiel sei die „stattVilla-Hausgemeinschaft Bielefeld“ genannt:

Hier hat sich die Mietergemeinschaft als GbR organisiert. Ein Kooperationsvertrag der GbR mit der Eigentümergemeinschaft sichert die Einflussnahme der Mieter\*innengemeinschaft auf die Aufnahme neuer Mitbewohner\*innen. „Seit 2008 arbeiten wir mit einem privaten Investor und dessen Architekten zusammen. Die statt-Villa-Hausgemeinschaft hat sich – als Mietergemeinschaft





– bereits vor dem Einzug in das neue Haus 2009 in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengeschlossen. Damit geben wir unserer Hausgemeinschaft einen verbindlichen rechtlichen Rahmen. Das Mieten einer Wohnung ist an die Mitgliedschaft in der GbR gebunden. Die Mitgliedschaft ist nicht übertragbar. Die Hausgemeinschaft beschließt einstimmig über die Aufnahme eines neuen Mitgliedes. Der Eintritt in die GbR ist mit einer Kapitaleinlage von 500 Euro verbunden. Dieser Betrag wird bei Austritt nicht zurückgezahlt. Die Bewohner schließen sodann Einzelmietverträge mit dem Vermieter.“

### ... als Eigentümerin bei kleineren Wohnprojekten:

Die GbR kann durchaus nicht nur als Interimsform für die Bauphase genutzt werden.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) besteht zunächst durch ihre einfache und kostengünstige Gründung ohne nennenswerte formale Hürden. Es ist kein Mindestkapital zur Gründung erforderlich, und die Gesellschaft bedarf keiner Eintragung in ein Register, solange noch keine Immobilie erworben wird.

Gesetzlich geregelt ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts in den §§ 705 ff. BGB. Dabei sind nur wenige der Bestimmungen zwingend einzuhalten, sodass ein großer Gestaltungsspielraum besteht.

Allerdings bietet sich die eGbR (eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts) in der Regel nur für kleinere Projekte als Eigentumsträgerin an. Dies nicht zuletzt aus dem Grunde, weil die GbR für Banken recht arbeitsaufwendig ist: Da Kreditinstitute die wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Kreditnehmenden jährlich prüfen müssen, wird man bei der Finanzierung einer auf Dauer bestehenden GbR, die Eigentum erwirbt, in der Regel schon bei mehr als vier Gesellschafter\*innen Schwierigkeiten in der Verhandlung mit Banken bekommen. Dies hat sich auch mit der Eintragungsfähigkeit der GbR nicht geändert. Lediglich für die überschaubare Zeit (ein bis zwei Jahre) einer Bauplanungs- und Bauherren-GbR akzeptieren die Banken diesen hohen Aufwand.

Auch die persönliche Haftung Einzelner ist bei einer geringen Anzahl von Gesellschafter\*innen eher zu überschauen. Entscheidungen, inklusive der Einholung von Unterschriften, können im Haus schnell und unkompliziert herbeigeführt werden.

Entscheidungen werden generell von allen Gesellschafter\*innen in der Gesellschafterversammlung getroffen. Eine Geschäftsführung von mindestens zwei Gesellschafter\*innen kann gewählt und eingesetzt werden zur Vorstrukturierung und als Ansprechpersonen nach außen. Kommt es zu Mei-



nungsverschiedenheiten im Haus, so wird immer auch die persönliche Ebene betroffen sein. Dieser Umstand wird von manchen Gruppen gerade sehr unmittelbar gewünscht. Der Umgang miteinander soll im täglichen Leben stattfinden, nicht über starre Vertragsklauseln oder delegierte Vertretungen.

Es sei an dieser Stelle in besonderer Weise auf die Notwendigkeit klarer Regelungen beim Ausscheiden von Gesellschafter\*innen und bei der Auflösung der Gesellschaft hingewiesen. Das gute Verhältnis bei der Gründung sollte dazu genutzt werden, diese Vertragsteile klar und juristisch sowie auch kaufmännisch nachvollziehbar zu gestalten. GbRs, die bereits vor der Möglichkeit der Eintragung der GbR (bis Ende 2023) gemeinschaftliches Wohneigentum erworben haben, sollten ihren Gesellschaftsvertrag auf die Kompatibilität mit der neuen Rechtslage seit 2024 überprüfen, falls noch nicht geschehen. Unter anderem beim Ausscheiden oder Tod von Gesellschaftern können sich sonst gegebenenfalls ungewollte Folgen ergeben.

Beatrice Nolte arbeitet als Rechtsanwältin in Berlin.

# Die Anwendungsbereiche der (e)GbR für Wohnprojekte im Überblick

Rechtsanwältin Angelika Majchrzak-Rummel in:  
„Potenziale der neuen eGbR für Wohnprojekte“

Hier geht es  
direkt zur  
Online-  
Publikation



## Zusammenschluss von Menschen, ...

### zeitweilig als GbR

... die gemeinsam planen und bauen wollen, um privates Eigentum in einer WEG zu erhalten  
... die erst noch eine eG / GmbH / GmbH & Co.KG gründen wollen (die jedoch erst mit Registereintragung existent wird)

= Baugruppe / Baugemeinschaft

### dauerhaft als GbR / eGbR

... die als Bewohner:innen in einem Wohnprojekt auf Mietbasis Gemeinschaftsräume anmieten und gemeinsam nutzen wollen  
... die in einem Wohnprojekt eine inklusive | solidarische Wohn- und Lebensgemeinschaft bilden wollen (nicht trägerinitiiert, kein Generalmietvertrag, nicht gemeinnützig iSd AO)

Abgrenzung zum Verein

### dauerhaft als GbR / eGbR

... die innerhalb einer WEG eine Einheit (Sondereigentum) gemeinsam verwalten und für Gemeinschaftsaktivitäten selbst nutzen wollen  
... die innerhalb einer WEG eine Einheit (Sondereigentum) gemeinsam verwalten und solidarisch an bestimmte Menschen vermieten wollen)  
... die eine Immobilie gemeinschaftlich erwerben, bauen, verwalten und selber nutzen wollen (keine Vermietung, kaum Gesellschafterwechsel)  
... die eine Immobilie gemeinschaftlich erwerben, bauen, verwalten und gewinnorientiert vermieten wollen  
... die dauerhaft einen ideellen, beruflichen, freiberuflichen Zweck (mit und ohne Immobilie) verfolgen wollen

neue Möglichkeiten für  
Baugruppe / Baugemeinschaft

Abgrenzung zur Genossenschaft



# Anmerkungen zur *noch relativ* neuen eGbR

[Beatrice Nolte]

## **Möglichkeit der Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister**

Seit dem 1. Januar 2024 kann die GbR ins Gesellschaftsregister eingetragen werden und wird damit zur eingetragenen GbR, kurz eGbR. Soll eine GbR Eigentümerin einer Immobilie werden, ist eine Eintragung zwingend notwendig.

Zusätzlich sind die wirtschaftlich Berechtigten der eGbR ins Transparenzregister einzutragen. Diese Pflicht entsteht mit Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister.

Änderungen von Namen, Sitz, Anschrift, Vertretungsbefugnis der Gesellschafter\*innen sowie deren Ein- und Austritt sind ebenfalls zur Eintragung in das Gesellschaftsregister anzumelden. Es macht daher Sinn, frühzeitig eine Registervollmacht zu erteilen, auf dass nicht immer alle Gesellschafter\*innen gemeinsam tätig werden müssen bei der Eintragung von Änderungen.

Die Eintragung in das Gesellschaftsregister bedeutet damit einen zusätzlichen Aufwand, dem jedoch ein Mehr an Rechtssicherheit für die Gesellschafter\*innen und die Vertragspartner\*innen der Gesellschaft und insgesamt eine verbesserte Teilnahme im Rechtsverkehr gegenüberstehen.

Berichtigungen des Grundbuches bei einem Gesellschafterwechsel sind nicht mehr notwendig, da die eGbR selbst Grundvermögen halten kann.

## **Änderungen bei der Haftung ....**

Auch bei der eGbR bleiben die Gesellschafter\*innen persönlich haftbar für Verbindlichkeiten der eGbR. Neu eintretende Gesellschafter\*innen haften dabei auch für bereits bestehende Verbindlichkeiten. Die Haftung kann nur durch Individualvertrag in jedem Einzelfall beschränkt werden. Für ausscheidende Gesellschafter\*innen wird es durch die Eintragung des Ausscheidens im Register besser nachweisbar, wann die fünfjährige Nachhaftung beginnt und endet, was die Rechtssicherheit verbessert.

## **... und der Finanzierung?**

Da der Aufwand für die Banken bei der eGbR gleichbleibend groß ist, bleibt eine Finanzierung über Banken leider auch weiterhin schwierig, insbesondere, wenn mehr als vier Gesellschafter\*innen beteiligt sind. Das kann leider ein Ausschlusskriterium für die Rechtsform sein, soweit eine Finanzierung über Banken zwingend notwendig ist. Hier sollte frühzeitig mit den Banken gesprochen werden.

## **Grunderwerbsteuer bei Übergang von eGbR in Wohnungseigentumsgesellschaft**

Mit der Einführung der eGbR bestand die Sorge, dass bei der Umwandlung in eine WEG oder andere Rechtsform zusätzliche Grunderwerbsteuern entstehen könnten. Hier kann erst einmal Entwarnung gegeben werden. Mit dem Kreditzweitmarktförderungsgesetz wurde festgelegt, dass die eGbR für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen gilt, womit die Befreiung nach § 6 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz weiterhin greift: „Geht ein Grundstück von einer Gesamthand in das Allein- oder Miteigentum mehrerer an der Gesamthand beteiligter Personen über, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der Bruchteil, den der einzelne Erwerber erhält, dem Anteil entspricht, zu dem er am Vermögen der Gesamthand beteiligt ist.“ Gesichert ist diese Regelung allerdings erst einmal nur als Übergangslösung bis Ende 2026. Bis dahin soll – hoffentlich – eine endgültige Lösung gefunden werden. Die Thematik wird daher weiterhin zu beobachten sein, um nicht doppelte Grunderwerbsteuern zu riskieren.

## **Wichtig für Wohnprojekte, in welchen die GbR bereits vor der Reform als endgültige Rechtsform gewählt worden ist:**

- > Spätestens bei einem zukünftigen Eigentümer\*innenwechsel bzw. jeder Eintragung ins Grundbuch muss die Gesellschaft in das Gesellschaftsregister eingetragen werden. Es macht Sinn, das bereits frühzeitig anzugehen.
- > Es empfiehlt sich – wenn noch nicht geschehen – den Gesellschaftsvertrag auf die Rechtslage nach der Reform hin abzustimmen. Ansonsten können im Einzelfall ungewollte Rechtsfolgen entstehen. Besonders wichtig ist der Blick auf die Regelungen zu Gesellschafter\*innenwechsel, Haftungsfragen, Kündigungsrecht und zum Tod von Gesellschafter\*innen.







# Die Finanzierung einer Baugemeinschaft

## Strukturiertes Vorgehen bei Budget- und Kostenerfassung

[Lisa Hugger, Rolf Novy-Huy]

Die Baugemeinschaft finanziert das Bauprojekt samt Grundstückskosten. Es gibt in der Regel jedoch keinen Darlehensvertrag, der auf die gesamte Baugemeinschaft lautet. Vielmehr nimmt jedes Mitglied seine Darlehensmittel gesondert auf. Somit beschränkt sich seine Haftung auf seinen Anteil.

Die zentrale Frage jedes Mitglieds der Baugemeinschaft ist, welche Kosten für den Erwerb seiner Wohnung auf ihn zukommen. Um zu dieser Aussage gelangen zu können, muss wie bei Projekten in anderen Rechtsformen auch, die Feststellung gesicherter Baukosten angestrebt werden. Zum Zeitpunkt der Finanzierungsklärung kann das jedoch noch nicht erfolgen. Die ersten Berechnungen erfolgen auf der Grundlage von Erfahrungswerten (DIN 276). Erst mit gesicherter Finanzierung und der Erarbeitung von genehmigungsfähigen Plänen, schlussendlich sogar erst nach der Vorlage von Ausschreibungsergebnissen, stehen die Kosten fest. Das Kostenrisiko, darüber muss man sich klar sein, trägt die Baugemeinschaft als Bauherrin. Ein erfahrener Architekt, ausreichende Puffer für das Gesamtvorhaben sowie ein persönlicher Puffer für individuelle Ausstattungswünsche machen diese Situation handhabbar.

Im Interesse der Kostensicherheit sollten die Ausschreibungsergebnisse der Hauptgewerke vor Baubeginn vorliegen. Meist fordern auch Banken, dass die Gewerke zu 60 bis 80 Prozent vorab ausgeschrieben werden. Die Gruppe wird mit den Architekt\*innen eine Kostenobergrenze festlegen.

Dazu gehört, dass die Architekt\*innen Kostensteigerungen sofort mitteilen müssen, aber auch, dass die Bauherr\*innen ihre Änderungswünsche „im Zaum halten“. Um jederzeit zu wissen, „wo man mit den Kosten steht“, ist ein Kostencontrolling notwendig. Empfehlenswert ist es, dies nicht dem\*r bauleitenden Architekt\*in zu überlassen, sondern Dritten. Die Kosten für das Controlling sollten im Interesse der Risikobegrenzung akzeptiert werden.

In einem Kostenaufteilungsplan legt die Baugemeinschaft gemeinschaftlich die Kosten für die jeweiligen Wohnungen fest. Die Kostenaufteilung kann linear erfolgen, Zu- und Abschläge für einzelne Wohnungen berücksichtigen, Sonderausstattungen einbeziehen etc.

Die bei der GbR bekannte volle persönliche Haftung ist bei der Bau-GbR durch die Rechtsprechung begrenzt. Auch in der Bauphase haftet jede\*r nur für den Anteil gemäß seiner\*ihrer Wohnung. Als sinnvoll hat es sich erwiesen, den Eintritt in die Haftung dadurch zu beschränken, dass in einer ersten Stufe eine Planungsgemeinschaft (als GbR) gegründet wird. Erst wenn die Rahmendaten sich konkretisiert haben, unterzeichnen die Bauherr\*innen den Vertrag als Bauherren-GbR und treten damit in die Haftung des Bauvorhabens ein. In einem solchen Vertrag wird als weitere Begrenzung vernünftigerweise auch festgelegt, welche Verpflichtungen die Vertreter\*innen der GbR eingehen dürfen.

Vor dem Start des Vorhabens, in der Regel also vor dem Kauf des Grundstücks, muss Finanzierungssicherheit bestehen. Dazu gehört, dass die einzelnen Beteiligten eine Finanzierungszusage erhalten haben. Sehr anzuraten ist es, die Finanzierungen bei einer gemeinsam auszuwählenden Bank zu beantragen. Nur so kann diese eine unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung für das Vorhaben abgeben. Ein weiterer Vorteil in der Abwicklung: Baubezogene Dokumente werden zentral einmal für alle erstellt.

Sollte eines der Mitglieder aussteigen wollen oder müssen, so muss vertraglich geklärt sein, wie in einem solchen Fall abgerechnet werden kann. Geht man davon aus, dass ein Ausstieg während des Bauvorhabens eher ein „Unfall“ ist, bleibt langfristig jedoch die Notwendigkeit, Regelungen für Verkauf und Austritt nach der Fertigstellung zu treffen. >>

Rolf Novy-Huy, Bankkaufmann, hat viele Jahre als Finanzierungsberater für Wohnprojekte gearbeitet und war Mitbegründer und langjähriger Geschäftsführer der Stiftung trias.

### Die Finanzierung von Einzelnen

Die finanzierende Bank will und muss die wirtschaftlichen Verhältnisse aller Kreditnehmenden einzeln prüfen. Dazu gehört: Die SCHUFA-Auskunft, die Einkommens- und die Vermögensverhältnisse. Lassen Sie sich dazu ein Formular zur Selbstauskunft von der Bank geben. Sollte das Formular für Ihre Verhältnisse unpassend sein, stellen Sie die Angaben separat und übersichtlich zusammen. Es gibt neben den persönlichen Angaben (Name, Adresse, Berufstätigkeit usw.) drei Grundaussagen:

1. Wie viel und welchem Einkommen stehen welche Kosten gegenüber? Kann das zukünftige Darlehen „bedient“ werden?
2. Welche Vermögenswerte sind vorhanden? Wie hoch sind sie ggf. belastet (z. B. durch eine Grundschuld)?
3. Hat es in der Vergangenheit Zwangsmaßnahmen gegen den\*die Darlehensnehmer\*in gegeben?

Sofern die Angaben nicht durch Gesetz (Kindergeld) oder Ähnliches begründet sind, legen Sie bitte für jede Position eine Fotokopie als Nachweis bei. Das ist manchmal viel Arbeit, führt aber bei guter Vorbereitung zu einer schnellen Bearbeitung Ihrer Kreditanfrage.

Schwierig ist immer die Position Lebenshaltungskosten. Nur wenige Menschen führen ein Haushaltsbuch – das wäre der Idealfall. Versuchen Sie selbst einen solchen Betrag zu errechnen, indem Sie feststehende und geschätzte Beträge (Versicherungen, Schulgeld, Urlaub, Ausgaben für Bekleidung, Kultur etc.) addieren. Die meisten Banken setzen Pauschalen an. Wenn Sie mit weniger Geld auskommen, müssen Sie diesen Umstand nachvollziehbar erläutern können.

Hilfreich ist auch der Vergleich zwischen bisher bezahlter Nettokaltmiete und monatlicher Sparleistung einerseits sowie den zukünftigen Kosten für Zins und Tilgung andererseits.

### Die Finanzierung einer auf Dauer bestehenden GbR

Soll das Projekt dauerhaft in der Rechtsform der GbR bestehen bleiben – was erfahrungsgemäß nur bei Projekten mit wenigen Mitgliedern möglich ist – oder eine separate GbR für gemeinschaftliche Flächen, die Energiezentrale oder Tiefgarage bestehen bleiben, benötigt diese eine eigene Finanzierung. Auf die Notwendigkeit der Kostenfeststellung wurde bereits eingegangen. Nach Feststellung des Eigenkapitals und eigenkapitalähnlicher Mittel verbleibt der zu finanzierende Betrag. Zu den daraus entstehenden Kosten für Zins und Tilgung, auch Kapitaldienst genannt, sind die Bewirtschaftungskosten hinzuzufügen.

Aus den Gesamtkosten leitet sich der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ab. Es wäre nicht ungewöhnlich, wenn der Quadratmeterpreis der ersten Berechnung zu hoch erscheint. Einsparfaktoren sind: Eigenleistungen, Einschränkungen des Standards, Wohnflächenreduzierung und die Reduzierung der Baukosten ganz allgemein. Aber auch die Suche nach zusätzlichen, günstigen Finanzierungsmitteln, sei es die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) oder im privaten Bereich Freund\*innen des Projektes, die mit Privatdarlehen behilflich sind.

Ein auf Dauer angelegtes Darlehensverhältnis stellt selbstverständlich an den GbR-Vertrag noch einmal andere Anforderungen als an den Vertrag der Bauherren-GbR, welche sich nach Baufertigstellung auflöst. Hier klare Regelungen beim Wechsel von Gesellschafter\*innen, aber auch bei der Auflösung der GbR zu treffen, ist unumgänglich.



Achtung: Mit Privatarlehen können Sie in die Gefahr des unerlaubten Bankgeschäftes geraten (siehe dazu auch die Veröffentlichung der Stiftung trias zum „Unerlaubten Bankgeschäft“ – Inhalts-Überblick: QR-Code unten rechts).

Häufig ist das zur Verfügung stehende Eigenkapital zu gering. Wie für private Bauherr\*innen auch, sind 30 Prozent die Orientierungsgröße. Ganz ohne Eigenkapital geht es sicherlich nicht. Für gemeinnützige Projekte besteht die Möglichkeit, dieses durch die Kleinbürgschaften (< 3.000 Euro pro Person) der GLS Gemeinschaftsbank eG zu „flankieren“.

### Ein Wort zum unerlaubten Bankgeschäft

Einlagen von Projektmitgliedern, Freund\*innen und Bekannten firmieren als „Privatarlehen, Direktarlehen, Förderdarlehen“ und Ähnliches. Das Sammeln von Einlagen ist aber nur Banken erlaubt. Kein Problem hat hier die Genossenschaft, weil Einlagen als Genossenschaftsanteile möglich sind und die Genossenschaft für investive Zwecke Darlehen von ihren Mitgliedern einwerben darf.

Ansonsten wird gerne der Weg gewählt, solche Einlagen in den Beteiligungsbereich zu rücken. Das ist durch die Vereinbarung eines qualifizierten Nachranges möglich.

Im Klartext gilt hier: Zuerst erhalten bei einem Nachrangdarlehen alle anderen Gläubiger\*innen ihr Geld, dann erst die hier zur Rede stehenden Geldgeber\*innen. Das „nachrangig haftende Darlehen“ hat somit Eigenkapitalcharakter. Es ist eine „unternehmerische Beteiligung“. Dies muss den Geldgeber\*innen auch transparent vermittelt werden. Eine gewisse Zurückhaltung in der Anzahl und Sensibilität im Umgang sind bei den „Privatarlehen“ angebracht.



trias-Broschüre  
„Unerlaubtes  
Bankgeschäft“ –  
Inhalts-Überblick

# Experimentieren mit neuen Trägerformen – WEG und Genossenschaft kombiniert

Wohnprojekt „HinternHöfen“ in Lübeck-Schlutup

[Volker Holtermann]



Auf einer Industriebrache (ehemalige Fischfabrik) im Lübecker Ortsteil Schlutup sind 57 Wohnungen in elf Häusern sowie zwei Gemeinschaftshäuser entstanden. Insgesamt leben in HinternHöfen 130 Menschen, davon ca. 30 Kinder.

Die Gründer\*innen wollten ein generationsübergreifendes Projekt mit einer sozialen Durchmischung realisieren. Eine Kontrolle über die laufenden Nebenkosten war hier besonders wichtig, da viele der beteiligten Haushalte mit sehr wenig Geld auskommen müssen. Es wurden Energiesparhäuser gebaut (damals KfW-40-Standard) und deutlich reduzierte Wohnflächen. Um trotz der kleinen Wohnungen einen guten Lebensstandard zu erreichen, wurden viele Bedürfnisse im gemeinschaftlichen Eigentum

realisiert (etwa Holz- und Fahrradwerkstatt, Bewegungsraum, Gästewohnung, Gemeinschafts(nutz)garten, Food Coop).

20 Wohnungen werden von Haushalten mit relativ wenig Geld bewohnt, neun Haushalte werden von Alleinerziehenden geführt und einige Mitbewohner\*innen erhalten Grundsicherung. Neun Wohnungen sind vollständig im Eigentum finanziert, die übrigen Wohnungen teilweise mit finanzieller Beteiligung der Bewohnenden (Genossenschaftsanteile).

Geplant und realisiert wurde das Projekt von einer Baugemeinschaft, die sich in der Rechtsform einer GbR organisiert hatte. Seit der Wohnphase besteht eine WEG.





Eine Besonderheit dieses Projektes ist, dass 85 Prozent der Wohnungen genossenschaftliche Mietwohnungen sind. Die Genossenschaft HinternHöfen eG wird durch den Vorstand auf den WEG-Sitzungen vertreten. Um eine Übermacht der Genossenschaft in der WEG zu verhindern, gibt es in der Teilungserklärung eine Vereinbarung, dass die Genossenschaft nur 50 Prozent der Stimmrechte in der WEG hat. Der Vorstand der Genossenschaft bindet sein Abstimmungsverhalten in der WEG durch eine Selbstverpflichtung, bei wichtigen Entscheidungen vorher ein Votum der Genossenschaftsmitglieder einzuholen.

In der Teilungserklärung ist ein bindendes Schiedsverfahren bei Konflikten definiert. Weiter räumen sich die Eigentümer\*innen ein Vorkaufsrecht bei Veräußerung einer Wohnung ein. Alle Privateigentümer\*innen sind auch Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft bildet das soziale Leben des Projektes ab, betreibt die Gemeinschaftshäuser und koordiniert die Arbeitsgruppen.

Die sozialen Ziele des Projektes werden vollständig erreicht. Es gibt zahlreiche materielle und immaterielle Lebensqualitätsverbesserungen für alle Bewohnenden, ein hohes Maß an Mitbestimmung und sozialer Sicherheit.

Allerdings bringt diese Struktur auch diverse Herausforderungen mit sich: In der WEG haben die privaten Eigentümer\*innen eine besondere Stellung. Die Selbstbeschneidung der Genossenschaft auf 50 Prozent der Stimm-

rechte soll die privaten Eigentümer\*innen davor schützen, von der Genossenschaft dominiert und im Zweifel auch mit finanziellen Lasten belegt zu werden. Im Ergebnis werden allerdings 110 Menschen von wenigen Vorständen repräsentiert. Gruppendynamische Fragestellungen, die dem Grunde nach alle Bewohnenden gleichmäßig betreffen, werden von einzelnen Eigentümer\*innen in die WEG-Sitzungen getragen. Dadurch erhalten diese Personen individuell mehr Einfluss.

In der Genossenschaft gibt es informelle Vereinbarungen, sowohl in finanzieller Hinsicht als auch zu sozialen Fragestellungen. Alle Arbeiten in den Gremien (Vorstand und Aufsichtsrat) und in den Arbeitsgruppen werden ehrenamtlich geleistet. Einige Mitglieder der Genossenschaft fordern Rechte ein, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben. Im Ergebnis führt dies dazu, dass der ehrenamtliche Vorstand sich um Dinge kümmern muss, die eigentlich auf gleicher Ebene, gemeinsam von Mietenden und Vorstand (Vermieter) erledigt werden sollten. Zum Beispiel im Bereich der Einforderung von Gewährleistungsansprüchen. Einige Mitglieder „lassen arbeiten“ und in Einzelfällen gab es bereits Mietminderungen gegen das Projekt.

Ein soziales Experiment in stetiger Entwicklung.

Volker Holtermann berät mit der planW GmbH Hannover Baugruppen und Projekte.

# Wohnungseigentum im nachbarschaftlichen Miteinander

Baugemeinschaft „Bauwerk Schwabing“

[Natalie Schaller, Redaktion Jutta Kleinheisterkamp]

In München eine selbst organisierte Baugemeinschaft zu gründen, ist besonders schwer. Grundstücke auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind heiß umkämpft, sodass Baugemeinschaften bisher nur bei städtischen Grundstücken eine Grundstücksoption erhalten konnten. Auch die Anzahl der städtischen Grundstücke ist sehr begrenzt.

Baugemeinschaften kommen deshalb meist nur im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen (z. B. Umwandlung von ehemaligen Kasernenflächen in neue Wohnquartiere) zum Zuge. Die Zeiträume bis zur Entwicklung dieser Grundstücke sind jedoch so lang, dass sich meist nur Architekt\*innen oder Dienstleistende um eine intensive Grundstücksakquise kümmern.

Für die Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing übernahm die Grundstücksakquise die buergerbau AG, ein Dienstleister für Baugemeinschaften. Es gab mehrere Anläufe, bis die Baugemeinschaft 2004 die Grundstücksoption im zweiten Bauabschnitt am Ackermannbogen erhalten hat. 27 Einheiten, gestaltet als Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare und Familien mit Kindern, wurden realisiert. Insgesamt waren 67 Bauherr\*innen beteiligt. Das älteste Mitglied war bei Einzug 82 Jahre, das jüngste gerade geboren.

## Motivation

Bauen in einer Gemeinschaft war zum damaligen Zeitpunkt noch relativ selten und unbekannt in München. Auch die „jungen Genossenschaften“ in München starteten ihre Aktivitäten erst zu dieser Zeit.

Bei den meisten Bauherr\*innen in der Gemeinschaft stand zu Beginn der Wunsch nach Wohnungseigentum im Vordergrund. Es sollte jedoch anders sein, als die vom Münchner Wohnungsmarkt entwickelten Angebote. Sie sollten individueller, angepasster an die persönlichen Bedürfnisse, ökologischer und nicht anonym, sondern nachbarschaftlich sein. Als Gesellschaftsform wurde die GbR gewählt, und nach dem Einzug in eine WEG gebildet.

Die bunt zusammengewürfelte Gemeinschaft von Menschen mit den unterschiedlichsten Motivationen fand sich primär also nicht zusammen, um Ziele des gemeinsamen Zusammenlebens verwirklichen zu können, sondern um in einer Baugemeinschaft zu bauen.

Im Laufe des gemeinsamen Planungsprozesses, organisiert und moderiert durch die buergerbau AG, wurden aber viele gemeinsame Stunden diskutiert und damit Gelegenheit gegeben, sich kennen zu lernen. Aus der Gruppe wurde im Laufe der Zeit eine Gemeinschaft, die sich auf den gemeinsamen Einzug freute.

## Gemeinschaft

Aufgrund der hohen Grundstücks- und Baupreise in München war es kaum möglich, den benötigten Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen zu realisieren. Viele Wünsche nach gemeinschaftlichen Flächen ließen sich daher nicht umsetzen. Der individuelle Wohnraum wurde optimiert. Dabei wurde z. B. auf große Keller und ausreichend Abstellflächen außerhalb der Wohnung geachtet, um die kleinen Wohnungen zu entlasten. Gemeinsam wurden ein Wäscheraum und ein Hobbykeller, der für unterschiedlichste Aktivitäten, wie Werken, Kindergeburtstage, Musikproben, Basteln etc., aber auch privat genutzt werden kann, realisiert. Außerdem wird er für gemeinsame Treffen, wie z. B. Hauskinoabende benutzt und an Schlechtwetternachmittagen treffen sich die Kinder dort zum Spielen.

Die Arbeitskreise „Nachbarschaft“ und „Garten“ treffen sich in den einzelnen Wohnungen oder im Garten, dem Herzstück der Gemeinschaft.

Der Kinderspielplatz, die Wiese, die Gemüsebeete für jede Familie und die Laube werden gemeinsam genutzt und gepflegt. Hierfür trifft man sich im Frühjahr und Herbst zum gemeinsamen Aufräumen (bayrisch: rama dama\*). Gute Nachbarschaft entstand ganz selbstverständlich, weil sie von allen als Qualität empfunden wird. Gemeinsame Veranstal-



tungen wie Glühweintrinken im Advent, Sommerfeste und spontanes Grillen im Garten oder Fußball-Public-Viewing sind Beispiele dafür. Viele Hausbewohner\*innen sind im Viertel sehr aktiv und vernetzt, weil der Nachbarschaftsgedanke für die meisten nicht beim eigenen Haus aufhört.

### Übergang zur Baugemeinschaft WEG

Die GbR der Baugemeinschaft wurde nach Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungszeit aufgelöst. Zwischenzeitlich führte sie parallel zur WEG ihr eigenes Konto mit den Rücklagen für die Auszahlung der Gewährleistungsbürgschaften an die jeweiligen Firmen. Diese Parallel- und Übergangsphase gut vorzubereiten, war ein wichtiges Thema.

Mit dem Grundstückskauf wurde die Teilungserklärung als Grundlage für die spätere WEG beurkundet. Sie wurde

zuvor gemeinsam mit einem Notar in intensiven Diskussionen entwickelt. Rechtzeitig vor dem Einzug suchte sich die Gemeinschaft eine Hausverwaltung. Parallel zu den Baugemeinschaftssitzungen wurden die ersten WEG-Sitzungen abgehalten und ein Verwaltungsbeirat wurde aus unserer Mitte gewählt.

Bei der Wahl der Hausverwaltung war es uns wichtig, eine solche zu finden, die die besondere Situation einer Baugemeinschaft kennt, welche darin liegt, dass es sich bei den Mitgliedern um diskutierfreudige, mitgestaltende Bürger handelt. Auch muss der Übergang von der GbR zur WEG gut vorbereitet werden.

Natalie Schaller ist Bewohnerin des Projektes und Projektleiterin bei der buergerbau AG, München. [www.buergerbau.de](http://www.buergerbau.de)



\* Den Ausspruch „rama dama“ prägte der damalige Münchener Oberbürgermeister Thomas „Dammerl“ Wimmer. Diese Aufforderung in bayrischer Mundart bedeutet auf Hochdeutsch etwa „aufräumen tun wir“. OB Wimmer forderte damit die Bevölkerung auf, die Trümmer der zusammengestürzten Ruinen des Zweiten Weltkrieges wegzuräumen. Auch heute noch wird im bayrischen Sprachraum eine öffentlich organisierte Veranstaltung, bei der (meist unter Mitwirkung der Bevölkerung) in der Natur Müll aufgesammelt wird, oft als „Rama dama“-Aktion bezeichnet.



# Bezahlbarer Wohnraum im innerstädtischen Sanierungsgebiet

Die WEG „Familienhof Connewitz“

[Winfried Haas, Uwe Wunsch]

## Zur Entstehung des Projektes

Auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum und geeigneten Partner\*innen in Leipzig fanden 1996 mehrere Familien Kontakt zum Deutschen Familien Verband (DFV), der ein Wohnprojekt mit Eigentumswohnungen in der Stadt bauen lassen wollte und als Unterstützerin die Karl-Kübel-Stiftung gewinnen konnte.

Wegen der familienfreundlichen und verkehrstechnisch günstigen Infrastruktur wurde ein Standort im innerstädtischen Sanierungsgebiet Connewitz-Biedermannstraße gewählt.

Von Beginn an wurden die künftigen Bauherr\*innen in die planerischen Vorbereitungen einbezogen. Alle Familien haben an den Plänen für die 60 bis 150 Quadratmeter großen Wohnungen frühzeitig mitgearbeitet, um ihre individuellen und familiengerechten Vorstellungen zu verwirklichen. Auch die Gemeinschaftsflächen (Abstellräume, Gemeinschaftsraum, Sauna, Innenhof) wurden gemeinsam mit dem Bauträger und der Architektin geplant.

Im Juli 1998 wurde die Baugenehmigung erteilt und nach zügigem Baufortschritt konnten bereits im August 1999 die ersten Familien einziehen.

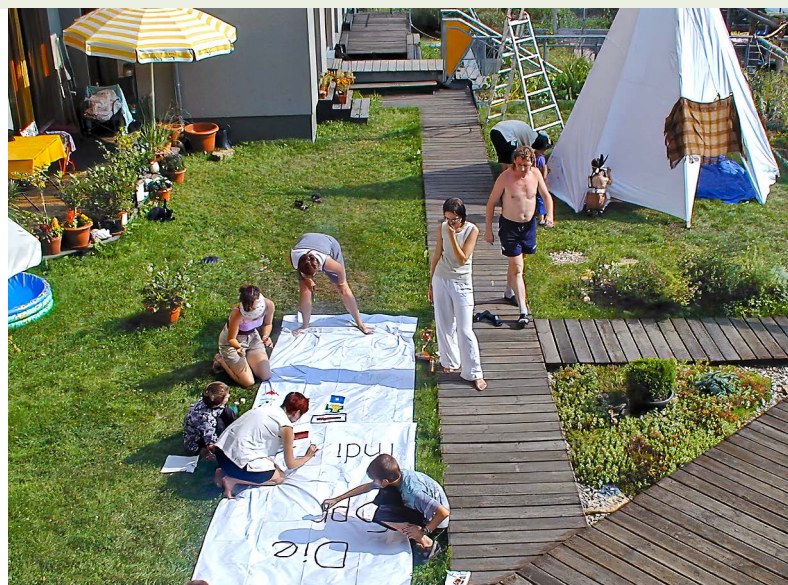
Der Deutsche Familienverband übernahm begleitend die Rolle als Moderator und sicherte eine Rundumbetreuung der Familien von der Idee bis zum Einzug. Im Projekt wurde auch die Geschäftsstelle des Deutschen Familienverbandes angesiedelt, die sich als wichtige Kontaktstelle vor Ort für die Baufamilien, die Bauunternehmen und alle anderen Partner\*innen erwies.

## Entscheidung pro Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Initiative für den Familienhof orientierte sich an der Vision, preiswerten Wohnraum für Familien mit Kindern in einem geeigneten Wohnumfeld in der Stadt zu schaffen. Dieses Ziel erschien bei den damals in Leipzig üblichen

Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen zwischen 2.100 bis 2.500 Euro eher unrealistisch (heute träumt man davon). Allerdings boten die finanziellen Rahmenbedingungen selbstnutzenden Eigentümer\*innen deutlich günstigere Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten als andere Rechtsformen, wie z. B. Genossenschaften. Zusätzlich konnte die Mehrzahl der Bauherr\*innen im Rahmen des Eigentumswohnungsprogramms des Landes Sachsen zinsgünstige Darlehen der Sächsischen Aufbaubank nutzen.

Die Erarbeitung eines Selbsthilfekzeptes half dabei, durch bauliche Eigenleistungen fehlendes Eigenkapital zu erwirtschaften, und mit der Stadtverwaltung konnte ein Kaufpreinsnachlass für das Bauland vereinbart werden. Diese finanziellen Konditionen ermöglichten auch Familien mit geringeren Einkommen, gesicherten Wohnraum in der Stadt Leipzig zu erwerben, und waren letztendlich ausschlaggebend für die Umsetzung des Projektes als Wohnungseigentümergeinschaft.





### Der Familienhof

Der Familienhof in Connewitz stellt auch baulich eine „Wohngemeinschaft“ dar, da sich die drei Wohnhäuser um einen gemeinsamen Hof gruppieren. Der Gebäudekomplex beherbergt 28 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten, Gemeinschaftsräume für Nachbarschaftstreffs und Hausfeste, eine Sauna und Stellplätze im halbgeschossig abgesenkten Untergeschoss.

Außerdem wurden ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. So gibt es z. B. im begrünten Hof neben einer Grill-ecke und dem Kinderspielbereich auch eine unterirdische Zisterne, die mit Regenwasser versorgt wird. Die Kinder können das Wasser mit einer Handschwengelpumpe nach oben befördern.

### Die Gemeinschaft

Der Familienhof Connewitz ist für 26 Familien konzipiert, zusammen etwa 100 Personen.

Die meisten beteiligten Familien kennen sich bereits von den Treffen vor dem ersten Spatenstich. Besonders die gemeinsamen Planungstreffen waren für alle ein gemeinschaftsbildender Lernprozess. Zusätzlich hat das gemeinsame Tun während der Bauphase noch zusammengeschweißt.

Neben der Zusammenarbeit mit einer professionellen Hausverwaltung (Nebenkostenabrechnung, Instandhaltungsrücklage) wird Vieles von den Bewohner\*innen selbst erledigt (Mülltonnen rausstellen, Hofgestaltung, Gemeinschaftsräume in Ordnung halten und vieles andere mehr), um die Nebenkosten niedrig zu halten. Förderlich für die Gemeinschaft sind von Beginn an auch die vielfältigen Freizeitaktivitäten.

Zwischen den jährlich stattfindenden Wohnungseigentümer\*innen-Versammlungen kümmert sich ein Verwaltungsbeirat mit je zwei Vertreter\*innen aus jedem Haus um die Belange der Gemeinschaft.

Für alle drei Häuser gibt es einen gemeinsamen Finanztopf. Bestimmte Ausgaben, wie z. B. das Renovieren der Treppenhäuser, werden jedoch hausweise von den jeweiligen WEG-Mitgliedern geregelt.

# Das Erbbaurecht als strategisches Instrument für gemeinschaftliche Wohnprojekte in der GbR

[Sebastian Henkel]

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist eine besonders flexible Rechtsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Ihre einfache Gründung und Anpassbarkeit machen sie attraktiv – aber auch anfällig für Zielabweichungen im Projektverlauf. Das Erbbaurecht kann hier als stabilisierendes Element dienen, um ideelle und soziale Zielsetzungen langfristig abzusichern.

## Historischer Ursprung: das Erbbaurecht als sozialpolitisches Instrument

Das Erbbaurechtsgesetz wurde 1919 in der Weimarer Republik eingeführt – in einer Zeit, die von Wohnungsnot, sozialen Spannungen und einer tiefgreifenden Bodenfrage geprägt war. Ziel war es, Bodenspekulation einzudämmen und den Zugang zu Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu erleichtern. Das Erbbaurecht ermöglichte es, Grundstücke langfristig zu nutzen, ohne sie zu kaufen – ein Paradigmenwechsel, der Eigentum und Nutzung voneinander trennte und damit neue Wege für gemeinwohlorientierte Bodenpolitik eröffnete.

Diese Grundidee macht das Erbbaurecht bis heute besonders geeignet für Projekte, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten wollen – auch in Rechtsformen wie der GbR, die sich mit wenig Aufwand gründen und im Projektverlauf flexibel anpassen lassen.

## Ablauf und Struktur: Wie entsteht ein Erbbaurecht?

Ein Erbbaurecht entsteht durch einen notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrag zwischen Grundstückseigentümer\*innen (Erbbaurechtsgeber\*innen) und Erbbauberechtigten (z. B. einer GbR). Dieser Vertrag wird im Grundbuch eingetragen und regelt:

- > die Laufzeit (meist 99 Jahre, auch kürzer oder unbefristet möglich),
- > die Höhe des Erbbauzinses (oft drei bis fünf Prozent des Bodenwerts),
- > die zulässige Nutzung des Grundstücks (z. B. „gemeinschaftliches Wohnen“)
- > sowie Regelungen zum Heimfall, also zur Rückübertragung des Gebäudes bei Vertragsverstößen.

Erbbauberechtigte können auf dem Grundstück wie Eigentümer\*innen agieren, das Gebäude errichten, nutzen, vererben oder verkaufen – allerdings immer im Rahmen der vertraglich festgelegten Zweckbindung. Diese Zweckbindung ist das zentrale Instrument zur Sicherung der Projektziele.

## Langfristige Beziehung: Verantwortung und Machtbalance

Die Beziehung zwischen Erbbaurechtsgeber\*innen und Erbbauberechtigten ist langfristig angelegt – oft über mehrere Generationen hinweg. Deshalb ist es entscheidend, dass Erbbaurechtsgeber\*innen nicht nur juristisch, sondern auch ideell hinter dem Projekt stehen. Denn über das Heimfallrecht kann diese Partei bei Zweckverfehlung eingreifen und auf die Einhaltung der Projektziele pochen. Ein gegenseitiges An- und Vorkaufsrecht sichert darüber hinaus beide Seiten vor Spekulation ab.



### Die Wahl der Erbbaurechtsgeber\*innen: Hüter\*innen der Projektidee

Gerade weil Erbbaurechtsgeber\*innen eine so zentrale Rolle als „Hüter\*innen der Projektidee“ einnehmen, sollte ihre Auswahl mit großer Sorgfalt erfolgen. Besonders geeignet sind gemeinnützige Stiftungen, da sie einer staatlichen Aufsicht unterliegen und ihre Satzungsziele nicht beliebig ändern können. So wird verhindert, dass sich die ideelle Ausrichtung des Projekts durch spätere Eigentümer\*innenwechsel oder wirtschaftliche Interessen verschiebt.

Ein Beispiel: Die Stiftung trias vergibt Erbbaurechte an gemeinschaftliche Wohnprojekte und achtet dabei auf soziale, ökologische und kulturelle Zielsetzungen. Durch

ihre Unabhängigkeit und Gemeinnützigkeit kann sie langfristig sicherstellen, dass Grundstücke dem Markt entzogen bleiben und die ursprünglichen Projektziele gewahrt werden.

### Stabilität durch Zweckbindung und Partnerschaft

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Rechtsform der GbR bietet das Erbbaurecht eine ideale Kombination aus rechtlicher Absicherung, sozialer Zielbindung und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit. Es stärkt die ideellen Grundlagen solcher Projekte und schützt sie zugleich vor marktbedingten Verwerfungen – ohne die Flexibilität der GbR zu beschneiden, sondern sie im Gegenteil sinnvoll zu ergänzen.



# GbR: Haftung und Absicherung

Beim Stichwort „GbR“ wird nahezu reflexartig die „Haftung“ thematisiert ...

[Dr. Kerstin Kastl, Lisa Hugger, Beatrice Nolte]

Die GbR – Gesellschaft bürgerlichen Rechts – eignet sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte, weil sie keinem strengen gesetzlichen „Normenkorsett“ unterliegt. Dies ermöglicht Wohnprojekten eine Vertragsgestaltung, die ihren individuellen Bedürfnissen angepasst ist. Die GbR benötigt zur Gründung kein Mindestkapital und sie unterliegt nicht – wie andere Gesellschaften – der handelsrechtlichen Buchführungspflicht.

Die GbR als Bauherrengemeinschaft ist ein Zusammenschluss von künftigen Wohnungseigentümer\*innen, die gemeinschaftlich eine Wohnungseigentumsanlage errichten.

Beim Stichwort „GbR“ wird nahezu reflexartig die „Haftung“ thematisiert. So taucht im Zusammenhang mit der GbR immer wieder die Angst auf: „Da hafte ich doch mit meinem Privatvermögen?“ Das ist richtig. Während alle Mitgesellschafter\*innen im Innenverhältnis nur im Verhältnis ihrer Anteile haften, so haften sie im Außenverhältnis in der Regel gesamtschuldnerisch und damit jede\*r für die gesamten Schulden der Gesellschaft. – Aber: Betrachtet man die Haftungsfrage bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts genauer, erkennt man, dass sich die Gefahren der Haftung begrenzen lassen.

## Beschränkung der Haftung durch vertragliche Gestaltungen

Immer möglich sind – soweit sich die Vertragspartner\*innen darauf einlassen – Vereinbarungen, durch die die Haftung beschränkt oder begrenzt wird. Gibt es besondere Haftungsquellen, kann die Haftung durch verschiedene Gestaltungen beschränkt werden, z. B. auf eine teilschuldnerische Haftung entsprechend den Miteigentumsanteilen. Wichtig ist dabei, dass diese Vereinbarung konkret und einzeln mit allen betroffenen Vertragspartner\*innen abgeschlossen wird.

Die Bauherr\*innen haften zudem nach der derzeitigen Rechtsprechung (es handelt sich um Urteile, nicht um gesetzliche Grundlagen) nur für diejenigen Herstellungskosten, die ihrem Kostenanteil oder Miteigentumsanteil entsprechen (z. B. BGH-Urteil vom 21.02.2002 – II ZR 2/00). Die Haftung wird hier deshalb erleichtert, weil abgrenzbare Wohneinheiten vorhanden sind, die konkret einer Person oder einer Personengruppe zuzuordnen sind.

## Die Beschränkung der Risiken durch schrittweise Entwicklung

Um die Haftung der Baugemeinschaft für die einzelnen Beteiligten zu beschränken, werden im Baugemeinschaftsvertrag Ablaufregeln festgelegt. Sie können u. a. beinhalten:

- > Es werden die Geschäftsführung oder die Handlungsbevollmächtigten darauf verpflichtet, Aufträge nur dann zu vergeben, wenn die Finanzierung seitens der Baugemeinschaft sichergestellt ist und ein Baugruppenbeschluss darüber vorliegt. Dies hilft, das Risiko zu begrenzen, wenn gleich die Haftung nach außen bestehen bleibt, wenn die Geschäftsführung den internen Regelungen zuwiderhandelt.
- > Entscheidungen müssen in der Baugemeinschaft von allen Mitgliedern beschlossen werden, die Geschäftsführung oder die Bevollmächtigten sind in dieser Hinsicht ausführende Organe.

Vertragliche Bindungen werden nur schrittweise eingegangen. Durch die einzelnen Stufen der Vertragsgestaltung werden die finanziellen Verpflichtungen und die damit verbundenen Risiken der Beteiligten jeweils klar definiert.

- > In der Initiativphase ist vor allem ehrenamtliches Engagement von den Beteiligten gefordert, um weitere Interessierte anzusprechen und die Grundlagen für die Projektidee zu erarbeiten. Es muss investiert werden in die Öffentlichkeitsarbeit für Flyer, Plakate, Internetseite u. a. Die finanzielle Vorleistung der Beteiligten beträgt in dieser Phase in der Regel weniger als 500 Euro pro Person oder künftiger Wohnung.
- > Ein wesentlich größeres Risiko stellt die Planungsphase dar. Es muss in die professionell unterstützte Projektentwicklung investiert werden, um die Projektidee in die Umsetzung zu bringen und – als noch größerer Kostenfaktor – muss in die Planung investiert werden, um die bauliche Gestalt zu bekommen, die Kosten zu ermitteln und die Baugenehmigung zu beantragen. Dies erfordert je nach Projektgröße Vorleistungen der Projektbeteiligten in einer Größenordnung von 5.000 Euro und mehr pro Person oder Wohnung. Diese Investition wird geleistet im Vertrauen darauf, dass das Grundstück erworben werden kann, das Projekt zustande kommt und für die Einzelnen bezahlbar ist. Zur Risikobeschränkung werden die Aufträge stufenweise vergeben und im Projektcontrolling ein Soll-Ist-Vergleich an markanten Stellen durchgeführt, sodass ein Risikomanagement entsteht. Mit jedem Investitionsschritt muss für die Beteiligten auch die Sicherheit wachsen, z. B. durch vertragliche Regelungen mit dem bzw. der Grundstückseigentümer\*in, die Ver-



größerung und schließlich Vervollständigung der Gruppe sowie fachgerecht errechnete Kostenkalkulationen.

- > Die Bauphase birgt für die Baugruppe das Risiko der Kostensteigerung durch unvorhergesehene Ereignisse. Alle anderen Kostensteigerungen können mit einem konsequent durchgeführten Baukostencontrolling frühzeitig identifiziert werden, um dann Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Architekt\*in, Bauleitung und Kostencontroller\*in übernehmen in dieser Phase die entscheidenden Steuerungsfunktionen. Die Baugruppe muss sich disziplinieren im Hinblick auf Planungsänderungen und Sonderwünsche, die häufig eine Quelle von Baukostensteigerungen sind.

### Verbindlichkeit im Projekt

Die Verpflichtung der einzelnen Bauherr\*innen gegenüber der Gemeinschaft steigert sich mit jeder Entwicklungsstufe des Projektes. Die Stufen sind jeweils mit bewusst zu treffenden Entscheidungen verbunden, die durch Beitritt oder durch Vertragsunterschrift besiegelt werden. Schriftliche Vereinbarungen und Verträge innerhalb der Baugemeinschaft und nach außen sorgen dafür, dass auch bei Meinungsverschiedenheiten und Auseinandersetzungen im Projekt eine klare rechtliche Basis vorliegt. Gerade in Gemeinschaften, die ideelle Ziele verfolgen und auf freundschaftlichen Beziehungen aufbauen, ist es angeraten, Vereinbarungen, vor allem finanzielle, vertraglich festzuhalten.

### Die GbR als endgültige Rechtsform für ein Wohnprojekt

Soll ein Projekt auf Dauer als GbR geführt werden, steht dem Nachteil der persönlichen Haftung auch der Vorteil entgegen, dass die Verantwortung und die wirtschaftliche Last für ein Gebäude von mehreren Personen getragen wird. Neben der persönlichen Haftung besteht zudem noch die dingliche Haftung des Gebäudes. Im schlimmsten Fall, dem Scheitern des Projektes und der Einforderung der Darlehensverbindlichkeiten durch die Bank, steht zuerst der Verkaufswert des Gebäudes zur Begleichung der Forderungen zur Verfügung. Würde tatsächlich eine einzelne Person auf Rückzahlung in Anspruch genommen, hätte sie gegenüber den anderen GbR-Gesellschafter\*innen einen internen Anspruch auf Ausgleich.

### Haftung bei einer Mieter\*innenGbR

Mietet die Gesellschaft ein Haus, haftet zunächst die Gesellschaft für die Gesamtmiete. Grundsätzlich haftet aber auch jede\*r Gesellschafter\*in für die gesamte Miete und kann vom Vermietenden in Anspruch genommen werden.

Tritt dieser Fall ein – müsste also ein\*e Gesellschafter\*in die gesamte Miete bezahlen – hätte er\*sie auch hier wieder gegen Mitgesellschafternde einen Ausgleichsanspruch und

könnte von diesen den Ausgleich in Höhe der jeweiligen Haftungsquote fordern. Sind allerdings Mitgesellschafternde insolvent, trifft das die Ausgleichsberechtigten, weil diese in diesem Fall keinen Ausgleich erlangen können.

Um diese komplette Haftung gegenüber Vermietenden zu beschränken, kann mit diesen vereinbart werden, dass alle Gesellschafternde nur mit ihrem Anteil an der Gesamtmiete haften.

### Ein weiterer Haftungsaspekt – die Nachhaftung in der GbR:

Bei der Haftung für ein Dauerschuldverhältnis – wie hier bei einem Mietvertrag – haften auch bereits ausgeschiedene Gesellschafter\*innen für die nach ihrem Ausscheiden fällig werdenden Mieten für die Dauer von fünf Jahren, wenn nicht andere Verjährungsregeln eingreifen (z. B. rückständige Mieten oder Nebenkostenabrechnungen verjähren bereits innerhalb von drei Jahren). Dieser sogenannten Nachhaftung kann durch eine Entlassungsvereinbarung der Ausscheidenden mit dem\*r Vermieter\*in begegnet werden, soweit sich diese\*r darauf einlässt.

Die Änderungen im Personengesellschaftsrecht verbessern die Lage bei der Nachhaftung deutlich:

- > Die Gesellschaft ist grundsätzlich verpflichtet, ausscheidende Gesellschafter\*innen von Verbindlichkeiten zu befreien.
- > Nach außen haftet nun vorrangig die GbR mit dem Gesellschaftsvermögen vor ausgeschiedenen Gesellschafter\*innen.
- > Rechtsicherer Beginn der Nachhaftungsfrist. Durch die Eintragung des Ausscheidens im Register beginnt die Frist der Nachhaftung nun unabhängig davon, ob Vertragspartner\*innen in Kenntnis gesetzt werden;
- > In Bezug auf Schadensersatz haften ausgeschiedene Gesellschafter\*innen seit dem 1.1.2024 nur noch für Schäden, wenn auch die zum Schadensersatz führende Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten vor dem Ausscheiden der Gesellschafter\*innen eingetreten ist.

Während ihres Bestehens – also während des täglichen Zusammenlebens – tätigt die Gesellschaft in der Regel keine Geschäfte solchen Umfangs, für die eine Haftungsbeschränkung notwendig wäre, zumal sie meistens aus Kontoguthaben bezahlt werden. Während des Zusammenlebens werden beispielsweise gemeinsame Anschaffungen getätigt oder Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Hier wird es sich meist nicht um größere Beträge handeln, sodass die Gesellschaft die Kosten dafür tragen kann. Bei selteneren größeren Projekten ist die Haftungsbeschränkung mit Vertragspartner\*innen ein gangbarer Weg.

# Ausblick

[Lisa Hugger]

Nach den ersten Erfahrungen mit der reformierten Rechtsform der eGbR scheinen die Erwartungen nicht erfüllt zu werden, die in Projektkreisen in die Neuerung gesetzt wurden. Seitens der Banken überwiegen skeptische Einschätzungen. Die Bonitätsprüfungen sind kein bisschen weniger aufwendig mit oder ohne Eintragung, Haftungsfragen stellen sich weiterhin. Für partielle Zwecke und kleine Projekte im Energiebereich oder für Nutzungsgemeinschaften scheint die GbR nach wie vor sehr attraktiv zu sein, pragmatisch, niederschwellig, schlank in der laufenden Verwaltung und einfach in der Gründung.

Größere, dauerhaft angelegte Projekte, vor allem solche mit einem zivilgesellschaftlichen, gemeinschaftlichen Ansatz, wählen eher andere Rechtsformen.

Interessant könnte die GbR künftig sein bei größeren städtebaulichen Projekten. Auch als Erfolg des jahrelangen Engagements von innovativen Stadtplaner\*innen, Architekten\*innen und Projektentwickler\*innen, werden von Städten und Kommunen immer häufiger Grundstücksvergaben gebunden an einen Wettbewerb auf Grundlage eines Konzeptes. Bei diesen Konzeptvergaben werden zunehmend differenzierte und vielschichtige Anforderungsprofile ausgeschrieben. Diese zu erfüllen, ist häufig nur möglich mit viel kreativem und innovativem Potenzial eines Entwicklungsteams, die die richtigen Partner\*innen zusammenbringen können. Eine Mischung von kreativen Initiativen aus der vielgestaltigen soziokulturellen Szene und etablierte Partner\*innen von Bestandsgesellschaften aus dem Baubereich und aus der Sozialträgerschaft. Mit diesem Setting könnten die Potenziale so unterschiedlicher Partner zukunftsweisend eingesetzt werden: innovative Ideen, Know-how und der Umsetzung, Finanzkraft und die vernetzten Strukturen vor Ort.

Hier könnten die langjährigen Erfahrungen mit Baugemeinschaften, die weiterentwickelten Formen aus dem Tübinger Modell und die professionelle Anwendung der inzwischen ausgereiften Kommunikationstechniken verschiedenster Richtungen zu ganz neuen Partnerschaften führen. Partnerschaften, die auch stadtplanerische Großprojekte ermöglichen. Partnerschaften, die zukunftsweisende Dimensionen von neuen zivilgesellschaftlichen und baulich innovativen Projekten hervorbringen könnten.

So wie in den Pionierzeiten der Baugemeinschaften scheint heute mehr denn je die Idee, der große Wurf, notwendig zu sein, um Gegenentwürfe zu ausgelaufenen Routinen und nicht bewältigbaren sozialen Verwerfungen konkret gestaltend umzusetzen. Es braucht vielfältige, kleinteilige Strukturen und einen großen verbindenden Rahmen. So gestaltete neue Formen könnten in der GbR eine Trägerform finden, mit der sie umsetzbar werden und neue soziale Realitäten bilden könnten.



# Die Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Im Jahr 2002 gegründet, erwirbt und entzieht die Stiftung seit über 20 Jahren Grundstücke der Spekulation und führt sie mittels Erbbaurechts dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zu. Mit ihrer Bildungs- und Themenarbeit unterstützt die Stiftung Wohn- und Stadtteilprojekte und wirkt an sozial-ökologischen Transformationsprozessen in Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Praxis mit.

## Boden, Ökologie und Wohnen

In den drei zentralen Handlungsfeldern Boden, Ökologie und Wohnen schafft die Stiftung trias Freiräume für einen spekulationsfreien und gemeinwohlorientierten Umgang mit Grund und Boden, nachhaltige, ökologische Lebens- und Verhaltensweisen – wie Naturschutz, Flächenentsiegelung, Ressourcenschonung, innovative Energiekonzepte und Nutzung regenerativer Baustoffe – gemeinschaftliche und zukunftsweisende Wohnprojekte mit sozialen und ökologischen Inhalten.

Bis heute von über 250 Stifter\*innen gefördert, die der Stiftung Finanzmittel und Immobilien zu Lebzeiten oder von Todes wegen überlassen, lässt sich die Stiftung trias als fachlich orientierte Bürger\*innenstiftung bezeichnen. Als praktische Förderstiftung vergibt sie aus ihren Mitteln Zuwendungen für gemeinnützige Projekte und Initiativen im Bereich Bildung, Naturschutz, Jugend- und Altenhilfe, Völkerverständigung, Denkmalschutz, Forschung und Wissenschaft sowie Mildtätigkeit, sofern diese mit den zentralen Stiftungsthemen zusammenhängen.

## Nachhaltige Vermögensanlage

Als „gemeinnütziger Bodenträger“ übernimmt die Stiftung trias Grundstücke in ihren Vermögensstock und gibt diese im Erbbaurecht an gemeinschaftliche Wohn- und Gewerbeprojekte weiter. Die „Bodenrente“ in Form des Erbbauzinses fließt in die gemeinnützigen Vorhaben der Stiftung und wirkt somit zurück in die Gesellschaft.



## Wie Sie uns unterstützen können:

Boden zu Gemeingut zu verwandeln und Wohn- und Lebensraum so zu gestalten, dass vielfältige neue, gemeinschaftliche Wohnformen daraus entstehen können, ist unser wesentliches Stiftungsziel. Als Stiftung trias bieten wir Menschen, die sich gemeinsam mit uns für unsere Stiftungsziele stark machen möchten, vielfältige Möglichkeiten, aktiv zu werden und uns zu unterstützen. Ob in Form einer Zustiftung, einer Spende, eines Förder- oder Stifter-Darlehens oder einer Erbschaft, es gibt verschiedenste Wege, Geld sozialökologisch und nachhaltig anzulegen und wirken zu lassen. – Nehmen Sie gern für ein persönliches Gespräch Kontakt mit uns auf.

Stiftung trias  
Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Telefon +49 2324 56 97 00  
Fax +49 2324 59 67 05  
[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

BIC GENODEM1GLS  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse  
auf der Überweisung für die Spenden-  
quittung vermerken.)

ISBN 978-3-948240-12-7



9 783948 240127 >