

Gesamtschuldnerische Haftung

Die **Gesamtschuld** ist ein Rechtsbegriff des deutschen Rechts, der eine gemeinschaftliche Schuld mehrerer Rechtssubjekte (natürliche Personen / juristische Personen) bezüglich einer Leistung aus einem einheitlichen Schuldverhältnis beschreibt, wobei jeder Schuldner verpflichtet ist, die gesamte Leistung zu erbringen, der Gläubiger aber nur berechtigt ist, sie einmal zu fordern. Die Gesamtschuld ist in den [§§ 420 ff.](#) BGB geregelt.

Die gesamtschuldnerische Haftung ist wesentypisch für die Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes = GbR.

Diese solidarische Haftung gibt es per Gesetz auch bei Ehegatten für Geschäfte, die sich im Rahmen der Haushaltsführung bewegen oder für die Schulden auf dem gemeinsamen Girokonto. Meist erfolgt dies durch gemeinsame Unterzeichnung eines Vertrages.

Was heißt dies nun für ein Wohnprojekt und wie kann das Risiko einer Inanspruchnahme begrenzt werden?

Solange und soweit die GbR die Zahlungsansprüche gegenüber Dritten ordnungsgemäß erfüllt, besteht keine Gefahr, dass der Gläubiger (Architekt, Bauunternehmer etc.) **eine/n Gesellschafter/in persönlich** unbeschränkt in Anspruch nimmt.

(Tipp: Ein/e Geschäftsführer/in sollte immer deutlich in jeder Korrespondenz und allen Verträgen für die N.N. GbR agieren s. Signum)

Gerade in der frühen Projektphase - vor einer Bankfinanzierung - ist das Risiko für den Einzelnen am größten.

Ein schneller Austritt aus der GbR - bevor „das Projekt den Bach runter geht“ hilft nicht. Gesellschafter, die aus der GbR ausscheiden, haften für die bis zum Ausscheiden begründeten Verbindlichkeiten noch weitere fünf Jahre.

Ähnliches gilt für Gesellschafter, die in eine bereits bestehende GbR eintreten. Diese werden ebenfalls für jene Verbindlichkeiten in die Verantwortung genommen, die vor deren Eintritt in die GbR begründet wurden.

Der **wirksamste Schutz ist ein GbR-Vertrag mit klaren Regeln** über das

Eingehen von projektbezogenen Verbindlichkeiten der GbR. Dazu gehören insbesondere eine Regelung der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis, die Sicherstellung der Finanzierung **vor** Vertragsabschluss (= ausreichend Eigenkapital) und die Eröffnung eines separaten Projektkontos.

Mit der gesicherten Bankfinanzierung sinkt das Risiko einer persönlichen Inanspruchnahme durch einen Gläubiger. Die Bank übernimmt im eigenen Interesse die Prüfung aller wesentlichen Bausteine, die zu einer erfolgreichen Projektrealisierung beitragen. Die Bank ihrerseits ist durch die Globalgrundschuld gesichert. Die Bank würde Befriedigung durch Zugriff auf die Immobilie suchen.

Kommt es trotz aller Vorsichtsmaßnahmen zu einer Inanspruchnahme durch einen Gläubiger, so muss jede/r Gesellschafter/in sein/ihr Privatvermögen unbeschränkt zur Erfüllung einsetzen, wenn er/sie kein Gerichtsverfahren mit Zwangsvollstreckung riskieren möchte.

Im Außenverhältnis kann der Gläubiger 100 % von seiner fälligen Forderung vom Gesamtschuldner einfordern. Der Gläubiger ist nicht gezwungen von allen Gesellschafter/innen (die er vielleicht gar nicht kennt) einzelne Anteile einzufordern.

Intern wird der/die Gesellschafter/in sofort von den übrigen Gesellschafter/innen seine Freistellung verlangen. Damit sollte sich die Zahlung intern wieder auf die jeweilige Beteiligungsquote reduzieren.

Nachfolgende Situationen haben nichts mit der gesamtschuldnerischen Haftung im Außenverhältnis zu tun:

a) Kein Gesellschafter in einer GbR haftet nicht für die Verbindlichkeiten eines Mitgesellschafter. Sollte ein Mitgesellschafter die vereinbarten / beschlossenen Zahlungen gegenüber der GbR nicht leisten (können), muss die Gruppe entscheiden:

---> Ausschluss des Gesellschafter und Suche nach einem neuen Gesellschafter?

b) Das Projekt wird teuer als geplant und der Kostenanteil aller Gesellschafter wächst.

Architekt/Projektsteuerer sollten frühzeitig darauf hinweisen und rechtzeitig

Vorschläge unterbreiten. Die Gruppe muss sich entscheiden und notfalls auf die Situation flexibel reagieren.

c) Ein Baumangel muss gutachterlich und gerichtlich geklärt werden. Gutachter- und Verfahrenskosten müssen zusätzlich finanziert werden. Möglicherweise kommt es auch zu einem Baustillstand mit weiteren Folgekosten. Ein guter Bauleiter (neben dem Architekten) hätte dies vermeiden können.

In allen Fällen kann es zu einer **Nachschusspflicht aller Gesellschafter/innen** im Innenverhältnis kommen. Dieser Nachschuss orientiert sich für alle an der Beteiligungsquote. Wenn der/die einzelne Gesellschafter/in keine zusätzlichen Zahlungen intern an die GbR leisten kann, muss über einen erweiterten Bankkredit nachgedacht werden.

Bei einem Wohnprojekt wird kein Festpreis garantiert. Auch beim Bau eines Einfamilienhauses gibt es ähnliche Risiken - diese müssen Sie aber ganz alleine stemmen. Die solidarische Finanzierung durch eine Gruppe ist keine Einbahnstraße und könnte auch Ihnen helfen.

Strategien zur Risikoreduzierung:

- **Prüfung des Gesellschaftervertrages**
- **Beitritt erst zu einem späteren Zeitpunkt**
 - Grundstück gekauft, Baugenehmigung liegt vor, Bankfinanzierung gesichert, ...
 - Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer könnte sich ändern haben.
 - Mitsprachemöglichkeit beim Projekt nur noch begrenzt möglich
 - Die „Wunschwohnung“ ist vielleicht schon an einen anderen zugewiesen.
- **Ehepaare müssen güterrechtlich überdenken, ob sich beide am Projekt beteiligen sollten**

Bei Paaren gibt es eine doppelte gesamtschuldnerische Haftung, wenn sich beide beteiligen! ---> ein Partner tritt erst zu einem späteren Zeitpunkt bei.
- **einzelne Vermögenswerte dem Zugriff durch Insolvenzverwalter entziehen (= worst case Regelung)**
 - lebzeitige Verfügungen an Kinder überdenken

-Vermögen, dass man selbst von Eltern erhalten hat, sollte durch eine **Rückfallklausel oder ein Rükckerwerbsrecht zugunsten der Eltern** vor dem Zugriff gesichert sein/werden.

Hinweis: Studieren Sie hierzu die Übertragungsurkunde. Die Bedingungen und die Frist zur Ausübung können individuell gestaltet sein. Vielfach ist das Recht sogar durch eine Rückauflassungsvormerkung gesichert. Fehlt eine solche Absicherung, kann diese notariell ergänzt werden. Wohnrecht und Nießbrauch reichen nicht aus.

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand Oktober 2020

Kontakt

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213

E-Mail info@stiftung-trias.de