



Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.

Merkblatt Nr. 6

Umsetzung des Bauvorhabens durch eine Baugemeinschaft (GbR)

Geht das geplante Wohnprojekt nach längerem - weniger verbindlichem - Vorlauf in die Phase, in der gebaut werden soll, verlangt dies von den Beteiligten ein hohes Maß an Verlässlichkeit und Festlegungen, um nicht die Gruppe oder Einzelne mit zu hohen Risiken zu belasten. Die Finanzierung muss verbindlich geklärt, ein Grundstück gekauft, ein Architekt beauftragt und die Bauleistungen müssen beauftragt und überwacht werden. Für diese Phase hat sich in vielen Projekten die Gründung einer Baugemeinschaft (früher Bauherrengemeinschaft) in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (GbR) bewährt. Mit Abschluss des Baus wird die GbR aufgelöst und die Betreuung des Objekts und die Verwaltung des Projekts meist in Form einer Genossenschaft (eG) oder eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) organisiert.

Bauträger oder Baugemeinschaft?

Falls man als Wohnprojekt einen Bauträger findet, der dem Projekt ein fertiges Objekt, bzw. Teile davon verkauft oder vermietet, spart man sich viel an Einsatz und Stress. Dies wird aber durch erhebliche Nachteile erkauft: durch eingepreiste Rendite des Bauträgers wird das Objekt häufig teurer und die Gruppe hat nur bedingt Einfluss auf die Zusammensetzung der späteren Hausgemeinschaft. Wünsche an die eigene Wohnung aber vor allem auch auf Gemeinschaftsrechte und einen Gemeinschaftsraum lassen sich schwerer umsetzen.

Gesellschaftsvertrag der Baugemeinschaft

Für die Gründung einer Baugemeinschaft ist in jedem Fall ein Gesellschaftervertrag erforder-

lich, der das gesamte Vorhaben präzise und verbindlich regelt. Zu beschreiben sind insbesondere: Aufgaben und Ziele der Gesellschaft; Beschreibung des Bauvorhabens und der Baustandards; Ausscheiden von Gesellschaftern, auch durch Tod oder Ausschluss; Übernahme der Vorlaufkosten und Kostenverteilung nach einem definierten Schlüssel; Aufgaben und Kompetenzen von Gesellschafterversammlung und Geschäftsführung; Haftung im Binnen- und Außenverhältnis; Auflösung der Gesellschaft nach Erreichung des Geschäftszwecks.

Für diese Verträge gibt es bewährte Muster bestehender Wohnprojekte und auch eine grundlegende Darstellung von Friedrich Heinzmann.

Schaffung effektiver Entscheidungsstrukturen

Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten. Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen. Angesichts der Risiken und der bei einem Bauvorhaben bewegten Summen benötigt eine Baugemeinschaft effektive Entscheidungsstrukturen und eine gewählte qualifizierte Geschäftsführung mit der Kompetenz, im Außenverhältnis verbindliche Aussagen für die Gemeinschaft treffen zu können. Im Innenverhältnis entscheidet die Gemeinschaft, die Beschlüsse werden protokolliert.

Es hat sich bewährt, zu fachlichen Fragen Arbeitsgruppen zu bilden, die sich vertieft in Teilbereiche einarbeiten, z.B. Architektur, Haustechnik und Ökologie, Finanzierung, Baubegleitung. Gerade in der Bauphase gibt es häufig

einen hohen und schnellen Entscheidungsdruck, so dass die Geschäftsführung den nötigen Handlungsspielraum benötigt, andererseits die Gesellschafter mit einer guten Informationspolitik einbinden sollte.

Gemeinsame finanzielle Verantwortung mit klaren Regelungen von Eintritt und Austritt

Später Beitretende werden durch Beschluss der Gesellschafter in die Baugemeinschaft aufgenommen, übernehmen anteilig die bisher aufgelaufenen Kosten und werden den bereits vorhandenen Gesellschaftern in Rechten und Pflichten gleichgestellt.

Beim Ausscheiden eines oder mehrerer Gesellschafter wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Ein Ausscheiden aus der Gesellschaft ist in der Regel nur möglich, wenn gleichzeitig ein neuer Gesellschafter aufgenommen wird, der die Anteile mit allen Rechten und Pflichten des ausscheidenden Gesellschafters übernimmt. Mehrkosten dürfen den anderen Gesellschaftern durch diesen Gesellschafterwechsel nicht entstehen.

Haftung der Gesellschafter

Ohne entsprechende Regelungen haftet in einer GbR jeder Gesellschafter im schlimmsten Fall gesamtschuldnerisch für sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Um dies zu vermeiden, wird im Gesellschaftervertrag üblicherweise geregelt, dass bei Abschluss von größeren Verträgen teilschuldnerische Haftungen nach Gesellschaftsanteilen vereinbart wird – dies muss allerdings von den Vertragspartnern akzeptiert werden. Im Innenverhältnis sind die Mitgesellschafter verpflichtet, bei Inanspruch-

nahme eines Gesellschafters durch einen Gläubiger Ausgleich zu leisten.

Weitere nützliche Informationen

Zu Thema Gesellschaftervertrag sehr zu empfehlen:

- Friedrich Heinzmann: Die freie Bauherrengemeinschaft – Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, Wasmuth Verlag

Auch zu anderen Themen hat der IWSH die Erfahrungen seiner Mitglieder in Merkblättern zusammengestellt und auf seiner Internetseite unter [DOWNLOADS/IWSH MERKBLAETTER](#) veröffentlicht.

Weitergehende gut aufbereitete Informationen für Einsteiger finden sich insbesondere auf folgenden Internetseiten:

- Wohnprojekteportal der Stiftung TRIAS: www.wohnprojekte-portal.de/home
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen: <http://www.fgw-ev.de>

Der Interessenverband Wohnprojekte SH

Der Interessenverband ist ein Zusammenschluss der Wohnprojekte in Schleswig-Holstein und wird rein ehrenamtlich geführt.

Wir können den Kontakt zu geeigneten Projekten herstellen, führen Fortbildungen, Workshops und Wohnprojektetage durch. Näheres ist auf unserer Internetseite und in den Newslettern zu finden.

Eine detaillierte weitergehende Einzelberatung ist uns zeitlich nicht möglich.

© IWSH JJos 10/2020 Vs1

Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.

Geschäftsstelle IWSH c/o Peter Zogs | Probsteier Platz 24 | 24149 Kiel

eMail: info@wohnprojekte-sh.de

www.wohnprojekte-sh.de