
Die Baugemeinschaft ("Bauherrngemeinschaft") in der Rechtsform der GbR

Die Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss auf begrenzte Zeit mit dem Ziel der gemeinschaftlichen Errichtung mehrerer Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern oder Eigenheimen ohne Bauträger. Zur erfolgreichen Durchführung eines Baugemeinschaftsprojekts wird die Bildung mehrerer GbRs empfohlen: Nach der Findungsphase bilden die Bauwilligen eine Planungsgemeinschafts-GbR, die eine Architektin mit der Planung des/der Gebäude (in enger Abstimmung mit den Gesellschafterinnen) beauftragt. Die Kosten hierfür werden gemeinsam getragen, wobei in dieser Phase ein Ausstieg einzelner Beteiligter noch möglich sein sollte. Für diesen Fall sollte in dem Gesellschaftsvertrag geregelt sein, ob und in welchem Umfang die ausscheidende Person an den Planungskosten beteiligt wird. Dies kann auch davon abhängig gemacht werden, ob die ausscheidende Gesellschafterin eine Nachfolgerin bringt, die in die Gesellschaft eintritt und die Verpflichtungen der Ausgeschiedenen übernimmt.

Nach Abschluss der Planung und der Einigung über die Verteilung der Wohneinheiten/Häuser auf die beteiligten Haushalte wird im Fall eines Mehrfamilienhauses ein notarieller Teilungsvertrag abgeschlossen, der die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum nach WEG vorsieht. Die zukünftigen Bewohnerinnen erwerben das Grundstück in Bruchteilen entsprechend dem Teilungsplan. Bei Reihenhäusern/Eigenheimen werden in der Regel Einzelgrundstücke erworben. In beiden Fällen wird jedoch von vorne herein individuelles Eigentum gebildet, die GbR wird zu keinem Zeitpunkt Eigentümerin. Das hat den Vorteil, dass die einzelnen Gesellschafterinnen den Grundstückserwerb individuell finanzieren und dass sie den Kredit gebenden Banken eine dingliche Sicherung bieten können (siehe dazu das Kapitel Finanzierung). Außerdem fällt in diesem Fall nur für den Grundstückserwerb Grunderwerbsteuer an.

Nach dem Grunderwerb bilden die Beteiligten eine Baugemeinschafts-GbR, die die Aufträge für den Bau der Wohnungen/Häuser vergibt. Die Gesellschafterinnen müssen dieser GbR im Zuge des Baufortschritts die notwendigen Mittel zur Verfügung stellen – entsprechend dem im Teilungsplan festgelegten Anteil an dem Gebäude (bzw. entsprechend den im Gesellschaftervertrag festgelegten Quoten). Nach Fertigstellung und Abrechnung wird die Baugemeinschaft aufgelöst. Es wird empfohlen, dass das Verlassen der Baugemeinschafts-GbR in der Bauphase nur in Ausnahmefällen zulässig sein soll, da in diesem Fall die verbleibenden GesellschafterInnen die Baukosten der betreffenden Wohnung mit finanzieren müssen, so lange keine Nachfolgerin gefunden ist. Trotzdem sollte überlegt werden, ob für die Aufnahme einer Nachfolgerin Einstimmigkeit verlangt werden soll, wie vom Gesetz vorgesehen. Im Prinzip haften die GesellschafterInnen der Planungs- und Baugemeinschafts-GbR, wie dargelegt, gesamtschuldnerisch, es sei denn, es wird eine individuelle Vereinbarung mit den jeweiligen VertragspartnerInnen über eine Haftungsbegrenzung getroffen, worauf sich aber nur wenige VertragspartnerInnen einlassen werden. Auch ohne eine solche Vereinbarung besteht für die einzelne Gesellschafterin einer Baugemeinschafts-GbR insofern eine gewisse Haftungseinschränkung, als alle Gesellschafterinnen im Verhältnis ihres Anteils an der Gesellschaft haften. Ein Gläubiger kann, wenn die GbR ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, also nicht einfach eine GesellschafterIn auswählen, von der er die Begleichung der gesamten Schulden verlangt. Die Haftung ist also nicht auf eine bestimmte Summe, etwa das Gesellschaftskapital beschränkt, aber es kann nicht eine Gesellschafterin in höherem Maß herangezogen werden als die anderen, so die herrschende Rechtsprechung des BGH mit Urteil vom 21.1.2002 (Quelle: www.jur-abc.de/cms/index.php?id=290, Zugriff am 4.2.2007).

Die Kostenersparnis einer Baugemeinschaft wird in einer Broschüre des Amts für Wohnungswesen der Hamburger Baubehörde auf 10 % bis 20 % geschätzt (siehe Freie und Hansestadt Hamburg 2001: 6). Kostenersparnisse entstehen vor allem durch den Wegfall der Kosten und der Gewinnmarge eines Bauträgers sowie durch geringere Nebenkosten. Allerdings ist eine professionelle Baubetreuung dringend anzuraten (in Hamburg ist sie sogar zwingend vorgeschrieben), wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden sollen. Diese Baubetreuung ist selbstverständlich nicht umsonst, die Kosten liegen aber niedriger als die einer BauträgerIn, die ja auch ihre Risiken (z. B. Schwierigkeiten beim Verkauf, Leerstand) in ihre Kalkulation einbezieht. Andererseits kann eine BauträgerIn möglicherweise kostengünstiger bauen.

Die Ersparnis bei den Nebenkosten entsteht vor allem durch eine geringere Grunderwerbsteuer und geringere Gebühren, da beide nur aus dem Grundstückspreis und nicht aus dem Gesamtpreis der Wohnung/des Hauses ermittelt werden müssen. Betragen die Kosten der Wohnung (einschließlich aller Nebenkosten aber ohne Grundstück) 100 000 €, werden allein bei der Grunderwerbsteuer 3 500 € eingespart.

Weitere Informationen zu Baugemeinschaften:

Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde (2001): Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg http://www.baugemeinschaft.org/download/baugemeinschaften_hamburg.pdf

Stadt Stuttgart, Internetportal für Baugemeinschaften <http://www.stuttgart-baugemeinschaften.de/index.php?id=1> sowie Websites von Architekturbüros, z. B. <http://www.b-o-ing.de/baugemeinschaft.htm>

Friedrich Heinzmann (2006): Die freie Bauherrngemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster 3. Auflage, Tübingen, Berlin: Ernst Wasmuth-Verlag