
Die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR)

Die GbR, deren Grundlagen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den §§ 705 ff. geregelt sind, ist die einfachste Form des Zusammenschlusses von natürlichen Personen für einen wirtschaftlichen Zweck. Die Gründung einer GbR ist einfach, Formvorschriften gibt es nicht, keine Eintragung in ein Register, auch keine Prüfung des wirtschaftlichen Konzepts, es genügt sogar eine mündliche Vereinbarung (was allerdings nicht ratsam ist). Notwendig ist die Vereinbarung eines Zwecks der Gesellschaft, zu der alle Gesellschafterinnen gleichermaßen beitragen (z. B. mit einer gleich hohen Einlage). Abweichendes kann vereinbart werden.

Die Geschäftsführung ist grundsätzlich gemeinsam, doch kann Abweichendes vereinbart werden. Nach der gesetzlichen Regelung müssen Entscheidungen einstimmig gefällt werden, es können aber auch hier abweichende Regeln vereinbart werden. Das gilt auch für den Eintritt einer neuen Gesellschafterin – auch hier ist vom Gesetzgeber Konsens vorgesehen.

Eine GbR ist nach den gesetzlichen Regelungen jederzeit durch jede Gesellschafterin kündbar, was die Auflösung der Gesellschaft zur Folge hat. Das gleiche gilt bei Tod einer Gesellschafterin. Um dies zu vermeiden, kann entweder eine "Fortsetzungsklausel" vereinbart werden, nach der die GbR mit den verbleibenden Gesellschafterinnen fortgesetzt wird, oder eine "Nachfolgeklausel", nach der die Erben als Gesellschafter in die GbR eintreten. Bei Auflösung der Gesellschaft wird das vorhandene Vermögen nach Köpfen oder nach vereinbarten Quoten verteilt. Scheidet eine Gesellschafterin aus, ohne dass die Gesellschaft aufgelöst wird, hat sie (oder ihre Erben) ein Recht auf "Auseinandersetzung", d. h. auf Auszahlung eines Anteils an dem Vermögen der Gesellschaft. Dieser wird so berechnet, als ob die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens aufgelöst worden wäre.

Möglich ist auch die Vereinbarung einer Kündigungsfrist sowie einer Mindestdauer der Gesellschaft.

Der große Nachteil der GbR ist die "gesamtschuldnerische Haftung" aller Gesellschafterinnen. Das bedeutet: kommt die Gesellschaft in Zahlungsverzug (etwa gegenüber einer Bank), weil eine Gesellschafterin (Bewohnerin) ihren Zahlungspflichten nicht nachkommt, so haften alle Gesellschafterinnen ohne jede Einschränkung mit ihrem Privatvermögen. Zwar kann intern ein gegenseitiger Haftungsausschluss vereinbart werden, dieser gilt jedoch nicht nach außen – es sei denn, der Haftungsausschluss oder eine Haftungsbeschränkung wird mit dem jeweiligen Vertragspartner, z. B. einer Kredit gebenden Bank, vereinbart. Zu einer solchen Vereinbarung sind jedoch nur wenige Vertragspartner bereit. Zum Teil haben Gesellschaften des bürgerlichen Rechts versucht, eine intern vereinbarte Haftungsbeschränkung nach außen durch die Bezeichnung "GbR mbh" zu signalisieren, doch ist dies nach der Rechtsprechung unwirksam.

Die GbR als Rechtsform für gemeinschaftliches Wohnungseigentum

Die Bildung gemeinschaftlichen Wohnungseigentums im Rahmen einer GbR unterscheidet sich von dem Baumgemeinschaftsmodell dadurch, dass nach der Planungsphase das zu bebauende Grundstück nicht von den einzelnen Gesellschafterinnen in Bruchteilen, sondern im Ganzen von der GbR gekauft wird. Ein Teilungsvertrag wie bei der Baugemeinschaft, in dem der Anteil jeder Gesellschafterin an dem Grundstück und dem späteren Gebäude festgelegt wird, ist in diesem Fall nicht möglich (wenngleich sich die Gesellschafterinnen natürlich darüber einigen müssen, wer in welche Wohnung einzieht). Eine rechtliche Relevanz, etwa für Banken, hat diese Vereinbarung dagegen nicht – Kredite können deshalb nur von der GbR aufgenommen und dinglich gesichert werden (siehe dazu das Kapitel Finanzierung). Dabei können die Gesellschafterinnen im Binnenverhältnis festlegen, welchen Anteil an den Verpflichtungen aus den Krediten die jeweilige Gesellschafterin übernehmen muss – für das Außenverhältnis, also gegenüber der Bank, ist das jedoch nicht maßgeblich (es sei denn die Bank lässt sich vertraglich auf eine solche Aufteilung ein, was aber höchst unwahrscheinlich ist). Dasselbe gilt für alle anderen Zahlungsverpflichtungen – nicht nur in der Bauphase, sondern auch in der Nutzungsphase.

Besonders wichtig ist beim gemeinschaftlichen Wohnungseigentum im Rahmen einer GbR die Vereinbarung einer Fortsetzungsklausel, da ansonsten die Gesellschaft mit dem Ausscheiden einer Gesellschafterin aufgelöst wird. Auch sollten die Regelungen zur Geschäftsführung und zu den Abstimmungsverhältnissen bei Entscheidungen sehr sorgfältig überlegt werden. Die im Gesetz vorgesehene gemeinschaftliche Geschäftsführung ist, außer vielleicht bei ganz kleinen Gruppen, kaum praktikabel und das Erfordernis der Einstimmigkeit kann leicht zur Entscheidungsunfähigkeit führen. Die Alternative ist nicht notwendigerweise das Mehrheitsprinzip. Zumindest für wichtige Entscheidungen kann (und sollte) ein höheres Quorum (z. B. Zweidrittel oder Dreiviertel-Mehrheit) festgelegt werden.