

:: Potenziale der neuen eGbR für Wohnprojekte

von RA Angelika Majchrzak-Rummel



Inhalt

Das neue Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts	2
Die wesentlichen Unterschiede zur bisherigen Gesetzeslage	6
Die Auswirkungen	8
Die Auswirkungen auf den Zusammenschluss als „nicht eingetragener Verein“	9
GbR – der Gesellschaftsvertrag.....	12

Bild oben:
Bislang wurde die GbR bei Wohnprojekten oft nur als „Rechtsform auf Zeit“ bis zum Übergang in eine WEG genutzt. So auch von der Baugemeinschaft „Bauwerk Schwabing“.

Das Wichtigste in Kürze

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können je nach Zweck zwischen verschiedenen Rechtsformen wählen. Neben der Genossenschaft (eG) sind die GmbH (Mietshäuser-Syndikat-Modell), die GmbH & Co. KG oder der Verein möglich. Die „Gesellschaft des bürgerlichen Rechts“ (GbR) war bis zum 31.12.2023 nicht als dauerhafte Rechtsform vorgesehen. Die Rechtsprechung hatte die GbR als teilrechts- und grundbuchfähig anerkannt, obwohl dies im Gesetz nicht explizit vorgesehen war. In der Praxis wurden Gesellschaftsverträge erstellt, die die gesetzlichen Regelungen bewusst angepasst haben.

Mit dem Gesetz zur „Modernisierung des Personengesellschaftsrechts“ (MoPeG) wurde die GbR ab dem 1.1.2024 grundlegend überarbeitet. Das neue Gesetz greift die bisherige Rechtsprechung und Praxis auf und verleiht der Personengesellschaft eine große Gestaltungsfreiheit bei gleichzeitiger Stärkung der individuellen Rechte der Gesellschafter.

Der neue § 705 BGB unterscheidet zwischen

- > „Die Gesellschaft kann entweder selbst Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, wenn sie nach dem gemeinsamen Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnehmen soll (rechtsfähige Gesellschaft)“, und:
- > „Die Gesellschaft kann den Gesellschaftern zur Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses untereinander dienen (nicht rechtsfähige Gesellschaft)“.



Die Innengesellschaft §§ 740-740 c BGB (vielfach unter Ehepaaren) ist nicht Inhalt dieses Textes, da sie für Wohnprojekte ohne Bedeutung ist.

Die rechtsfähige Außengesellschaft kann jetzt selber Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und sich an anderen Rechtsformen problemlos beteiligen. Durch die zusätzliche (freiwillige oder notwendige) Eintragung in ein öffentliches Register, dem neu eingerichteten Gesellschaftsregister, wird die „eingetragene Gesellschaft des bürgerlichen Rechts“ (eGbR) zu einem anerkannten Vertragspartner. Es bleibt abzuwarten, wie die neue Gesellschaft von Projekten und Banken angenommen wird.

Das neue Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts

Das Wichtigste kurz zusammengefasst:

Für wen und wann ändern sich die Regeln der GbR?

- > Die neuen gesetzlichen Regelungen sind zum 1.1.2024 in Kraft getreten.
- > Die Regelungen gelten sowohl für bestehende Gesellschaften als auch für Neugründungen.
- > Es gibt keine Übergangsregelung.

Das sind die wichtigsten Änderungen für die Außengesellschaft

- > Neu eingerichtet wurde ein Gesellschaftsregister. Die GbR kann zukünftig in das Register eingetragen werden.
- > Es besteht keine allgemeine Eintragungspflicht in das Register, jedoch ist die Eintragung vielfach zwingend notwendig.
- > Eine eingetragene GbR trägt den Rechtsformzusatz eGbR.

Die neuen §§ 705-739 ff BGB regeln das Innen- und Außenverhältnis.

Die meisten Regelungen sind dispositiv, d. h., sie können flexibel im Einvernehmen verändert werden (Gesellschaftsvertrag).

Die Gründung

Die Gesellschaft wird von mindestens zwei natürlichen oder juristischen Personen durch Abschluss eines Gesellschaftsvertrages errichtet. In dem Vertrag verpflichten sich die Gesellschafter, dass sie das Erreichen eines gemeinsamen Zwecks in der durch den Vertrag bestimmten Weise fördern (§ 705 Abs. 1 BGB [Rechtsnatur der Gesellschaft]). Die Gesellschaft nimmt unter einem frei gewählten Namen öffentlich am Rechtsverkehr teil.

Der gemeinsame Zweck kann jede erlaubte Tätigkeit sein. Hierzu gehören Vermögensverwaltung, Vermietung, ideelle Ziele oder eine freiberufliche, künstlerische und kleingewerbliche Tätigkeit.

Der Vertrag kann mündlich oder schriftlich geschlossen werden. So können Planungs- oder Bietergesellschaften (Zusammenschluss von mind. zwei Unternehmen mit dem Zweck, im Rahmen einer Ausschreibung gemeinsam ein Angebot abzugeben) kurzfristig und kostengünstig gegründet werden, zumal kein Mindestkapital notwendig ist. Je nach Zweck (z. B. Erwerb einer konkreten Immobilie) ist eine notarielle Beurkundung und die Eintragung ins Gesellschaftsregister erforderlich.



Das Gesellschaftsregister

Durch die zwingende oder freiwillige Eintragung ins Gesellschaftsregister erhält die Gesellschaft lediglich den Zusatz „e“ und wird damit zu einer eingetragenen Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (eGBR). Ansonsten sind GbR und eGBR die gleiche Rechtsform.

Jeder kann kostenlos über die Suche im Unternehmensregister des Bundes oder dem Gemeinsamen Registerportal der Länder erfahren, wer (noch) Gesellschafter ist oder wer als geschäftsführender Gesellschafter die eGBR vertreten darf. Die Eintragung sorgt für Transparenz im Rechtsverkehr und signalisiert Dauerhaftigkeit. Dritte können sich auf die Eintragungen im Gesellschaftsregister verlassen. Der geschäftsführende Gesellschafter braucht keine Vollmacht mehr vorzulegen. Über das Gesellschaftsregister ist das Ausscheiden eines Gesellschafters leicht nachweisbar. Wichtig ist dies etwa in Hinblick auf eine eventuelle (Nach-)Haftung. Alle Änderungen bei der Gesellschaft sind über den Notar unverzüglich beim Registergericht anzumelden. Dafür entfällt die Beurkundungspflicht beim Gesellschafterwechsel zur Änderung des Grundbuches.

Miteinander der Gesellschafter

Als Personengesellschaft ist die GbR geprägt vom Miteinander der Gesellschafter. Sowohl die Befugnisse der Geschäftsführung als auch die Vertretungsmacht stehen den Gesellschaftern nur gemeinsam zu – es sei denn, der Gesellschaftsvertrag beinhaltet eine abweichende Regelung (= dispositiv).

Aus praktischen und haftungsrechtlichen Gründen hat es sich bewährt, die Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag auf zwei bis drei natürliche Personen zu beschränken. Für die wichtigsten Rechtsgeschäfte der Gesellschaft sollten Gesellschafterbeschlüsse erforderlich sein. Ein Gesellschafterbeschluss ist der schriftlich formulierte Wille aller Gesellschafter, den der oder die geschäftsführenden Gesellschafter zu vollziehen haben. Im Gesellschaftsvertrag ist festzulegen, für welche Entscheidungen welche Mehrheiten erforderlich sind (relative Mehrheit, absolute Mehrheit, Einstimmigkeit). Es können auch Methoden zur Entscheidungsfindung vereinbart werden. Auch das Ausscheiden sowie Eintritte von Gesellschaftern sowie die Übertragung von Gesellschaftsanteilen sind im BGB geregelt. Es ist jedoch ratsam, dies im Lauf der Projektrealisierung bedarfsgerecht zu konkretisieren.

Gesellschaftsvermögen und Beiträge

Die GbR/eGBR hat eigenes Vermögen. Früher galt das Vermögen als Gesamthandsvermögen der Gesellschafter. Nun ist es das Vermögen der Gesellschaft. Als Vermögen gelten die Beiträge der Gesellschafter sowie die für oder durch die Gesellschaft erworbenen Rechte und die gegen sie begründeten Verbindlichkeiten (§ 713 BGB).

Der Jahresabschluss erfolgt mittels einer kostengünstigen Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) und nicht mittels einer Bilanz.

Anlage 1
(zu § 2 Absatz 2 und § 4)

Allgemeines Muster für Eintragungen in das Gesellschaftsregister

Gesellschaftsregister des Amtsgerichts München Nummer der Gesellschaft: GbR 3142

Nummer der Eintragung	a) Name b) Sitz, Anschrift, Zweigniederlassungen	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Gesellschafter, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	a) Rechtsform b) Sonstige Rechtsverhältnisse	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen
1	a) Müller & Schmidt Immobilienverwaltung eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts b) München Anschrift: Junkerstr. 7, 80317 München	a) Die Gesellschafter sind nur gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt. b) Gesellschafter: Müller, Petra, Starnberg, *18.05.1966; Schmidt, Christian, München, *13.01.1966	a) Gesellschaft bürgerlichen Rechts	a) 14.07.2024 Röcken
2		a) Nach Änderung: Jeder Gesellschafter ist einzeln zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt. b) Eingetreten als Gesellschafter: Schmidt, Lena, München, *18.08.1990 gemeinsam vertretungsberechtigt mit Petra Müller oder Christian Schmidt		a) 20.08.2024 Schirmer
3	a) Nach Namensänderung: Immobilienverwaltung Maxvorstadt eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts		b) Der Name der Gesellschaft ist geändert.**)	a) 03.03.2025 Schmidt
4		a) Die Liquidatoren sind nur gemeinsam zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt. b) Bestellt als Liquidator: Schmidt, Christian, München, *13.01.1966; Bestellt als Liquidator: Schmidt, Lena, München, *18.08.1990	b) Die Gesellschaft ist aufgelöst	a) 09.10.2025 Röcken

*) Rötungen sind hier weggelassen.
**) Als nicht in den aktuellen Ausdruck aufgenommen kenntlich gemacht gemäß § 1 der Gesellschaftsregisterverordnung in Verbindung mit § 16a der Handelsregisterverordnung

Muster aus der „Verordnung über die Einrichtung und Führung des Gesellschaftsregisters (Gesellschaftsregisterverordnung – GesRV)“



Bei Wohnprojekten wurde die GbR oft nur als „Rechtsform auf Zeit“ bis zum Übergang in eine WEG genutzt. So auch beim Projekt Marienburger Str. 31 in Berlin.



Jeder Gesellschafter hat gemäß § 709 BGB (Beiträge; Stimmkraft; Anteil an Gewinn und Verlust) einen gleichen Beitrag zu leisten, der als Geld-, Sach- oder Arbeitsleistung erbracht werden kann. Dementsprechend brauchen die Gesellschafter nicht (wie bei der Genossenschaft) gleichbehandelt zu werden. Über Kapitalkonten können unterschiedliche Finanzierungs- oder Tilgungsleistungen der Beteiligten flexibel angepasst werden. Im Gesellschaftsvertrag sollten lediglich abstrakt die Möglichkeiten fixiert werden, während Höhe, Fälligkeit, Verrechnungsart über Beschlüsse im Laufe der Projektentwicklung konkretisiert werden. Ungeachtet der Beteiligungsquote können die Stimmrechte für alle Gesellschafter trotzdem gleichwertig sein (z. B. pro Kopf eine Stimme).

Haftung

Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet diese unbeschränkt mit dem eigenen Gesellschaftsvermögen. Für eine Zwangsvollstreckung in das Vermögen der Gesellschaft ist ein gegen die Gesellschaft gerichteter Vollstreckungstitel erforderlich. Dabei findet keine Zwangsvollstreckung gegen die Gesellschafter statt (§ 722 Abs. 2 BGB [Zwangsvollstreckung gegen die Gesellschaft oder gegen ihre Gesellschafter]).

Daneben haften aber auch alle Gesellschafter persönlich und unbeschränkt mit ihrem Privatvermögen. Eine entgegenstehende Vereinbarung ist Dritten gegenüber unwirksam (§ 721 S. 2 BGB [Persönliche Haftung der Gesellschafter]). Durch zahlreiche gesetzliche Einflussmöglichkeiten der Gesellschafter und geeignete Regelungen im Gesellschaftsvertrag kann jedoch das Risiko für den einzelnen Gesellschafter deutlich reduziert werden..

Finanzierung

Die eGbR kann einen eigenen Kredit aufnehmen. Die finanzierende Bank kann den Kredit durch die Eintragung einer Grundschuld auf die Immobilie der eGbR absichern. Juristisch und grundbuchrechtlich ist das kein Problem.

Von zentraler Bedeutung für Vertragsabschlüsse ist, ob die eGbR als Verbraucherin oder als Unternehmerin eingestuft wird. Eine Verbraucherin im Sinne des § 13 BGB ist die eGbR dann, wenn ihr mindestens eine natürliche Person als Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient. So auch die aktuelle Sicht der Banken: Banken, die keine Verbraucherkredite zum Erwerb einer Immobilie gewähren, werden somit auch die eGbR nicht finanzieren (z. B. Umweltbank seit Jahresbeginn 2024).

Die GbR als Steuersubjekt

Durch das „Kreditweitzmarktförderungsgesetz“ in Verbindung mit darauf beruhenden Gesetzesänderungen gelten rechtsfähige Personengesellschaften (weiterhin) für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen. Steuerrechtlich wird das „Wirtschaftsgut“ (in unserem Kontext ist damit die Immobilie gemeint) den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligungsquote an der vermögensverwaltenden Personengesellschaft anteilig zugerechnet (ideelle Bruchteilsbetrachtung).

Damit gilt weiterhin die Befreiung nach § 6 Abs.2 GrEStG (Grunderwerbsteuergesetz): 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.



Anwendungsbereiche

Bei der Wahl der „richtigen“ Rechtsform ist es wichtig, den Zweck des Zusammenschlusses von Personen zu klären. Es liegt allein an der konkreten Gestaltung des Gesellschaftsvertrages, ob die GbR zugunsten der Gesellschafter eigennützig oder gewinnorientiert ist oder insgesamt gemeinwohlorientiert agiert.

Die GbR spielt weiterhin eine wichtige Rolle bei Baugruppen/Baugemeinschaften, wenn gleich sich die Abläufe und Handlungsoptionen deutlich verändert haben.

Sie kann aber auch als dauerhafte Rechtsform konzipiert werden, wenn die Gesellschafter keinen Wert auf privates – im Grundbuch abgesichertes – Immobilieneigentum legen.

Betrachten wir dies in der nachfolgenden Übersicht:

Zusammenschluss von Menschen, ...

zeitweilig als GbR	
... die gemeinsam planen und bauen wollen, um privates Eigentum in einer WEG zu erhalten ... die erst noch eine eGb / 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 (Sonder Eigentum) gemeinsam verwalten und für Gemeinschaftsaktivitäten selbst nutzen wollen ... die innerhalb einer WEG eine Einheit (Sonder Eigentum) gemeinsam verwalten und solidarisch an bestimmte Menschen vermieten wollen	neue Möglichkeiten für Baugruppe / Baugemeinschaft
... 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	Abgrenzung zur Genossenschaft



Die wesentlichen Unterschiede zur bisherigen Gesetzeslage

So war es bisher

Die GbR war bis zum 31.12.2023 eine nicht rechtsfähige Personengesellschaft, die kein eigenes Vermögen hatte. Die GbR war eine sog. Gesamthandsgemeinschaft. Das zentrale Kennzeichen jeder Gesamthandsgemeinschaft ist, dass die Rechte und Verbindlichkeiten den Gesamthändlern – also den Gesellschaftern – jeweils in vollem Umfang zustehen. Die einzelnen Vermögensgegenstände und Rechte liegen als gemeinsames Vermögen in der gemeinsamen Hand aller Gesellschafter. Die Gesellschafter können nur gemeinsam verfügen bzw. sind gemeinsam verpflichtet. Dies führte zu praktischen Problemen bei der Kontoeröffnung oder bei Vertragsabschlüssen.

Gesamtschuldner haften für jede Verbindlichkeit dem Gläubiger gegenüber mit ihrem Privatvermögen – unbeschränkt. Verständlicherweise war deshalb die GbR bislang nicht beliebt. In nur wenigen Fällen war die GbR als dauerhafte Rechtsform für ein Wohnprojekt geeignet. Es handelte sich um Kleinstprojekte (4-6 Personen) im Familien- oder engen Freundeskreis.

Das hat sich zum 1.1.2024 geändert

Die GbR ist ab 1.1.2024 eine rechtsfähige Personengesellschaft mit eigenem Vermögen, die unter ihrem Namen eigene Verträge abschließen oder Vermögensgegenstände erwerben kann. Sie ist jedoch keine juristische Person (wie die eG oder die GmbH).

Durch die Gesetzesänderung haftet nunmehr zunächst die Gesellschaft für ihre Verbindlichkeiten und die Gesellschafter haften persönlich nur noch nachrangig (721 ff BGB) und nur wenn der Gläubiger einen eigenen Titel (Urteil, Vollstreckungsbescheid) gegen den Gesellschafter erwirkt.

Mitunter war es unklar, zu welchem Zeitpunkt ein engagierter „Gründer“ noch als Einzelperson agierte oder bereits als Gesellschafter der GbR am Rechtsverkehr teilnahm und Verbindlichkeiten für die GbR einging und somit die Haftung für andere auslöste.

Durch den neuen § 719 BGB (Entstehung der Gesellschaft im Verhältnis zu Dritten) ist der Beginn der Gesellschaft klar definiert: „Im Verhältnis zu Dritten entsteht die Gesellschaft (nach Abschluss eines Gesellschaftsvertrages), sobald sie mit Zustimmung sämtlicher Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnimmt [...]“

In der frühen Phase der Projektentwicklung ist und bleibt die GbR eine kostengünstige, einfache und flexible Rechtsform, um als Gruppe auftreten zu können – zumal der nicht rechtsfähige Verein keine Alternative darstellt, da der § 54 BGB (Vereine ohne Rechtspersönlichkeit) zum Jahreswechsel ebenfalls geändert wurde (s. unten).

Die „Gesellschaft des bürgerlichen Rechts“ als dauerhafte Rechtsform, die bisher zumeist für ein Wohnprojekt ungeeignet war, kann nun durchaus mit anderen Rechtsformen konkurrieren. Im Gegensatz zu einem eingetragenen Verein (e. V.) oder einer Genossenschaft (eG) ist keine Eintragung in ein Register erforderlich, um schnell rechtsfähig zu sein.



Das Mehrgenerationen-Wohnprojekt Sonnenau GbR in Kassel.



Die Eintragung in das Gesellschaftsregister

Die Eintragung in das neu geschaffene Gesellschaftsregister ist zwingend erforderlich, wenn die GbR eigene Rechte in ein Register eintragen lassen möchte. Soll z. B. die GbR als Eigentümerin oder Erbbauberechtigte im Grundbuch eingetragen werden, muss sie zwingend zunächst im Gesellschaftsregister eingetragen werden. Die Anmeldung erfolgt über den Notar. Hierfür sind verschiedene Angaben zu machen, die in § 707 BGB (Anmeldung zum Gesellschaftsregister) aufgeführt sind. Die Beteiligungsquote an der Gesellschaft gehört nicht dazu. Durch die Eintragung führt die Gesellschaft hinter ihrem Namen die Bezeichnung „eGfR“.

Die zusätzliche Eintragung der eGfR ins Transparenzregister darf nicht vergessen werden, sodass die „wirtschaftlich Berechtigten“ offenkundig werden.

Das Register muss immer aktualisiert werden. So sind alle Beitritte und Austritte der Gesellschafter oder der Wechsel der vertretungsbefugten Gesellschafter unverzüglich über den Notar anzumelden. Soweit keine notariell beglaubigte oder beurkundete Vollmacht zugunsten der geschäftsführenden Gesellschafter vorliegt, müssen alle Gesellschafter bei der Anmeldung mitwirken.

Im Gegenzug muss die Übertragung der Anteile an einer Gesellschaft mit Immobilienvermögen nicht mehr notariell beurkundet werden, da künftig keine Änderung im Grundbuch erforderlich ist. Im Grundbuch steht künftig lediglich die „N.N. eGfR“ als Rechtsinhaberin. Diese Erleichterung spart Kosten.

Jede GbR kann sich auch freiwillig ins Gesellschaftsregister eintragen lassen, um durch die Publizitätswirkung einer Registereintragung eine positive Außenwirkung zu erzielen (Transparenz und Zeichen von Dauerhaftigkeit). Die Eintragung ins Gesellschaftsregister kann nicht einfach rückgängig gemacht werden. Es gibt klare gesetzliche Regeln für Auflösung und Liquidation.

Bei der Anmeldung durch den Notar müssen folgende Angaben gemacht werden:

- > Der Name der Gesellschaft
- > Der Sitz der Gesellschaft
- > Die Anschrift in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union
- > Angabe des Unternehmensgegenstand, wenn dieser sich nicht aus dem Namen der Gesellschaft ergibt
- > Die Gesellschafter müssen folgende Angaben machen: Namen, Vornamen, das Geburtsdatum und der Wohnort
- > Handelt es sich bei den Gesellschaftern um juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, müssen folgende Angaben gemacht werden: die Firma oder der Name, die Rechtsform und der Sitz und, soweit gesetzlich vorgesehen, das zuständige Register und die Registernummer
- > Angaben zur Vertretungsbefugnis der Gesellschafter
- > Versicherung, dass die Gesellschaft nicht bereits im Handels- oder Partnerschaftsregister eingetragen ist

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann auch mit der GmbH und Co. KG konkurrieren. Beide sind eigenständige Personengesellschaften, in denen der Einfluss der Gesellschafter deutlich höher ist als in anderen Rechtsformen. Jeder Gesellschafter hat umfassende Infor-



Das Loretto-areal in Tübingen.



mationsrechte und Einfluss auf Entscheidungen (teilweise nur einstimmig). Dazu gehört insbesondere der Einfluss auf die Bestellung und Abberufung der geschäftsführenden Gesellschafter. Die Gesellschafterklage gemäß § 715 b BGB (Gesellschafterklage) und die Möglichkeit für Einzelne, die Gesellschaft gemäß § 731 BGB (Kündigung der Gesellschaft) zu kündigen, sind neue machtvoll Instrumente des Einzelnen, um Machtmissbrauch zu verhindern oder die Zweckerfüllung abzusichern. Dies setzt voraus, dass der Gesellschaftsvertrag sorgfältig die Gesellschafterpflichten definiert, da ansonsten eine Pflichtverletzung schwer nachzuweisen ist.

Im Gegensatz zur GmbH & Co.KG besteht bei der GbR weiterhin die nachrangige gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter (§ 721 BGB). Wer in eine bestehende Gesellschaft eintritt, haftet genauso wie die anderen Gesellschafter für die vor seinem Eintritt begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft (§ 721a BGB). Für den ausgeschiedenen Gesellschafter wird die Nachhaftung über §§ 728, 728 a, 728 b BGB (Ansprüche des ausgeschiedenen Gesellschafters) gesetzlich neu geregelt. Im Gegensatz zur alten Rechtslage haftet jedoch das Gesellschaftsvermögen vorrangig. Die zusätzliche gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter kann durch geeignete Regelungen im Gesellschaftsvertrag erheblich reduziert werden. Dank der starken Rechte der Gesellschafter sollten Misswirtschaft oder Fehlentscheidungen der Geschäftsführung vermieden werden können.

Die eGdB hat nunmehr die Möglichkeit, den Rechtsformwechsel in eine andere Rechtsform vorzunehmen, z. B. in eine Genossenschaft. Dabei kann die eGdB lediglich ihr rechtliches Gewand wechseln, während die eigentliche Rechtsträgerschaft unberührt bleibt und daher auch die bestehenden Rechte und Pflichten vollständig erhalten bleiben. Bereits geschlossene Verträge gehen auf die neue Rechtsform über, ohne dass eine separate Zustimmung der Vertragspartner erforderlich ist. Auch das Vermögen der Gesellschaft und die Mitgliederbestände bleiben vom Formwechsel unberührt. Diese neue Flexibilität erspart Bürokratie und Grunderwerbsteuer.



Geplant und realisiert von einer Baugesellschaft als GbR, bewohnt als WEG: das Wohnprojekt „Hinterhöfen“ in Lübeck.

Die Auswirkungen

Die Auswirkungen auf Bestandsgesellschaften

Für bereits existierende GbRs – mit und ohne Immobilienvermögen – gelten die Rechtsänderungen ohne Übergangsfrist.

Gibt es bereits ausführliche schriftliche Gesellschafterverträge aus der Vergangenheit, so hat die Gruppe ihr Gestaltungsrecht schon ausgeübt. Diese Regelungen gelten unverändert weiter, soweit sie nach neuem Recht dispositiv, d. h. flexibel im Einvernehmen veränderbar, sind und der neuen Rechtslage nicht widersprechen. Unpassende oder unklare Regelungen werden durch die salvatorische Klausel (Vertragstext, der den Vertrag schützt und ihn auch dann gültig hält, wenn Teile davon ungültig sind. Im Zweifel wird auf die jeweiligen gesetzlichen Regelungen verwiesen) automatisch an die neuen §§ 705 bis 739 BGB angepasst. Es besteht also kein Handlungsdruck.

* Merke hierzu

Bis zum 31.12.2024 besteht daher die Möglichkeit, dass ein Gesellschafter nach § 61 MoPeG (Übergangsvorschrift) die Anwendung der Vorschriften §§ 723-728 BGB in der vor dem 01.01.2024 geltenden Fassung schriftlich verlangt, bevor innerhalb dieser Frist ein zur Auflösung der Gesellschaft oder zum Ausscheiden eines Gesellschafters führender Grund eintritt. Das Verlangen kann durch Gesellschafterbeschluss zurückgewiesen werden. Ohne diese Aktivität gelten die Regelungen des BGB in der neuen Fassung. Dies sollte jedoch zum Anlass genommen werden, den Gesellschaftsvertrag insgesamt zu überdenken.



Für Gesellschaften bürgerlichen Rechts, die auf der Grundlage eines mündlichen Gesellschaftsvertrages und der bis zum 31.12.2023 geltenden Gesetzeslage agieren, sollte die Bedeutung der unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen bedacht werden.*

Fallbeispiel:

Alte Gesetzeslage: Beim Tod eines Gesellschafters wird die GbR (alt) nach § 727 Abs. 1 BGB a.F. (Ausschließung aus wichtigem Grund) aufgelöst. Die Beteiligung an der aufgelösten und damit abzuwickelnden Gesellschaft fällt in den Nachlass.

Neue Gesetzeslage: Beim Tod eines Gesellschafters wird die GbR (neu) unter den verbleibenden Gesellschaftern nach § 723 Abs. 1 Nr. 1 BGB n.F. (Gründe für das Ausscheiden; Zeitpunkt des Ausscheidens) fortgesetzt. Der Abfindungsanspruch fällt in den Nachlass § 728 BGB n.F.

Die gesetzlichen Rechtsfolgen des Ausscheidens eines Gesellschafters sind also sehr unterschiedlich.

Bestandsgesellschaften, **die Immobilienvermögen haben und bereits im Grundbuch stehen**, müssen nicht (sofort) aktiv werden. Die alten Eintragungen bleiben erhalten. Es erfolgt keine automatische Änderung und die GbR muss sich nicht sofort im Gesellschaftsregister eintragen lassen. Ist jedoch irgendeine Eintragung oder Änderung im Grundbuch notwendig (ein Gesellschafter scheidet aus oder tritt ein, eine Dienstbarkeit ist einzutragen oder eine Grundschuld zu löschen) dürfen der Notar keine Beurkundung und das Grundbuchamt keine Eintragung vornehmen. Spätestens dann muss die GbR tätig werden: Den Eintragungsantrag für das Gesellschaftsregister müssen alle aktuellen Gesellschafter unterschreiben. Ist die GbR bereits im Grundbuch eingetragen, ist dieses gleichzeitig zu berichtigen. Den Berichtigungsantrag müssen aber alle Personen unterzeichnen, die im Grundbuch als Gesellschafter eingetragen sind – also gegebenenfalls auch Ex-Gesellschafter. Wenn alle Gesellschafter schon beim Notar sind, dann sollte an die Registervollmacht gedacht werden, um den Verwaltungsaufwand bei zukünftigen Änderungen zu reduzieren. Diese Vollmacht sollte über den Tod hinaus gelten, da andernfalls nach dem Tod eines Gesellschafters die Mitwirkung der Erben (Erbschein) bei der Registeranmeldung notwendig ist.



Geplant und gebaut als GbR, bewohnt als WEG: der Familienhof Connewitz in Leipzig.

Die Auswirkungen auf den Zusammenschluss als „nicht eingetragener Verein“

Es gibt – gerade bei Mietprojekten – die Tendenz, die Rechtsform nicht nach dem Zweck, sondern nach den vermuteten „Folgen“ für den Einzelnen zu wählen. So bezeichnen sich Gruppen als „nicht eingetragener Verein“ in der Annahme, damit zu erreichen, dass kein Mitglied Ansprüche an das Vereinsvermögen stellen kann und dass keine persönliche Haftung entsteht. Häufig werden Satzungen aus dem Internet für eingetragene Vereine übernommen und lediglich die Eintragung ins Vereinsregister gestrichen. Eine Eintragung ins Vereinsregister wird nicht angestrebt, weil der organisatorische Aufwand gescheut wird oder weil die Gruppe weiß, dass eine Eintragung vom Registergericht abgelehnt würde (z. B. „Bewohnervereine“ zur Anmietung und für den Betrieb von Gemeinschaftsräumen). Tatsächlich handelt es sich um eine GbR. Solange kein Gruppenmitglied Rechtsansprüche geltend macht, fallen rechtliche Konstruktionsfehler nicht auf. Andererseits haben diese „nicht eingetragenen Vereine“ auf Dauer das praktische Problem, dass die Bewohner zur Vermeidung der finanziellen Beteiligung oder wegen Nichterfüllung ihrer Erwartungen leicht austreten. So sind schon viele Projekte eingeschlafen oder gescheitert.



Mit dem neuen § 54 BGB versucht der Gesetzgeber, mehr Klarheit zu schaffen:*§ 54 Vereine ohne Rechtspersönlichkeit*

(1) Für Vereine, deren Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist und die nicht durch Eintragung in das Vereinsregister Rechtspersönlichkeit erlangt haben, sind die Vorschriften der §§ 24 bis 53 BGB entsprechend anzuwenden.

Für Vereine, deren Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist und die nicht durch staatliche Verleihung Rechtspersönlichkeit erlangt haben, sind die Vorschriften über die Gesellschaft (= GbR) entsprechend anzuwenden.

(2) Aus einem Rechtsgeschäft, das im Namen eines Vereins ohne Rechtspersönlichkeit einem Dritten gegenüber vorgenommen wird, haftet der Handelnde persönlich; handeln mehrere, haften sie als Gesamtschuldner.

Der Zusammenschluss von Bewohnern zur Anmietung und Organisation der Gemeinschaftsräume ist eindeutig eine GbR und es gelten deren gesetzliche Rechtsvorschriften. Durch einen Gesellschaftsvertrag lassen sich die meisten GbR-Vorschriften so modifizieren, dass die GbR vereinsähnlich gestaltet ist.

Für den nicht eingetragenen Verein gibt es im Kontext WOHNEN nur noch wenige Handlungsfelder: Ausübung der Mitbestimmung in Mietprojekten ohne laufende finanzielle Verpflichtung, soziales Miteinander und gegenseitige Unterstützung. Es wäre dann aber die Eintragung ins Vereinsregister anzuraten, um als eingetragener Verein rechtssicher handeln zu können und die Handelnden von der persönlichen Haftung § 54 Abs. 2 BGB zu befreien. Die Eintragung ist unabhängig von der Anerkennung als gemeinnützig im Sinne der Abgabenordnung.

Im politischen Kontext sind „Bürgerinitiativen“ als nicht rechtsfähige Vereine bedeutsam, für die Vereinsrecht gilt. Diese sind nicht auf Dauer ausgelegt. Die Handelnden haften persönlich unbeschränkt nach § 54 Abs. 2 BGB.

Bestehende Wohnprojekte, die als eingetragener Verein agieren, genießen Bestandsschutz.

Die Auswirkungen auf Baugruppen, die eine WEG werden wollen

Für Baugemeinschaften/Baugruppen, die Sondereigentum innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) anstreben, gibt es verschiedene Möglichkeiten:

Das Tübinger

Die Baugruppe kann das Grundstück bereits als Miteigentümer in Bruchteilen erwerben. Diese Bruchteile sollten mit den späteren Miteigentumsanteilen nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) identisch sein. Die Beurkundung der Teilungserklärung nach § 3 WEG (Vertragliche Einräumung von Sondereigentum) kann zeitgleich oder zeitnah mit dem Kaufvertrag erfolgen. Die Wohnungsgrundbuchblätter werden dann verhältnismäßig schnell angelegt und die entsprechenden Grundschulden können in das jeweilige Wohnungsgrundbuchblatt eingetragen werden. Somit kann jeder Gesellschafter seinen Miteigentumsanteil bzw. sein Sondereigentum in der WEG selbst finanzieren. Jeder bebaut anschließend das (anteilige) Grundstück selbst. Jeder zahlt die Grunderwerbsteuer für seinen Grundstücksanteil. Ändert sich der Anteil im Laufe des Projektes, so ist dies steuerrelevant.

Für die Projektentwicklung und für das gemeinsame Planen und Bauen muss eine (e)GbR vorab gegründet und parallel in der Bauphase fortgeführt werden. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass es keine eigenständige Planung-GbR und Bau-GbR gibt. Die Gesellschaft wird nur einmal gegründet und entwickelt sich in der gleichen Rechtsform weiter, indem der Zweck und die projektspezifischen Modifikationen fortgeschrieben werden. Es ändert sich lediglich der Gesellschaftsvertrag.



Spätestens mit Baubeginn sind im Gesellschaftsvertrag besondere Absicherungen zu treffen, damit bei Ausfall eines Gesellschafters oder bei finanzieller Notlage eines Gesellschafters (Insolvenz, Zwangsvollstreckung, eidesstattliche Versicherung) der gemeinsame Zweck nicht gefährdet wird. Der schuldrechtliche Gesellschaftsvertrag kann jedoch nur begrenzt auf das grundbuchrechtlich gesicherte Privateigentum Einfluss nehmen.

Deshalb sind notarielle und grundbuchrechtliche Absicherungen sinnvoll:

- > Die Aufhebung der „Gemeinschaft der Miteigentümer in Bruchteilen“ wird ausgeschlossen.
- > Ein „Ankaufsrecht“ zugunsten der eGfR oder zugunsten eines von der eGfR genannten Dritten wird vereinbart.
- > Der eventuelle Verbleib einer abgeschlossenen Einheit zur dauerhaften Verwaltung als Gemeinschaftsräume wird geregelt (vgl. unten).

Diese Handlungsoption muss von Beginn an durchgehend strukturiert werden. Viele „Bauherren“ mit individuellen Bedürfnissen müssen zu einer Gemeinschaft – auch juristisch – zusammengeschweißt werden.

Das GfR-Modell

Die meisten Baugruppen erwerben das Grundstück gerne als GfR, weil sich das Projekt flexibel entwickeln kann und der Wechsel der Gesellschafter einfacher ist. Der gemeinschaftliche Zweck sowie die Rechte und Pflichten der Gesellschafter werden allein über den Gesellschaftsvertrag definiert. Die Beurkundung der Teilungserklärung nach § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer) erfolgt häufig erst am Ende des Projektes. Es bleibt viel Zeit für die individuelle Ausgestaltung der Gemeinschaftsordnung innerhalb der Teilungserklärung. Erst durch eine zusätzliche notarielle „Auseinandersetzung“ wird das jeweilige Sondereigentum (welches vorher bereits in der Teilungserklärung grundbuchrechtlich gebildet wurde) an den jeweiligen Gesellschafter übertragen. Die Auflassung erfolgt meist erst nach Fertigstellung, Abnahme und Ausgleich aller gegenseitigen Zahlungsansprüche. Bei dieser Variante wird die Gemeinschaft gegenüber dem Einzelnen deutlich gestärkt.

Diese Variante war zum Jahreswechsel aufgrund der ungewissen steuerrechtlichen Folgewirkung riskant. Aufgrund der zwischenzeitlichen Klärung (siehe oben) bleibt diese Handlungsoption weiterhin für Baugruppen möglich. Die Anmeldung der Gesellschaft ins Gesellschaftsregister kommt als neuer Zwischenschritt in den Projektablauf hinzu. Der Erwerb des Grundstücks muss als „N.N. eGfR“ erfolgen.

Die eGfR als Treuhänderin der Gemeinschaft

Bislang bestand immer die Gefahr, dass Baugemeinschaften früher oder später das Miteinander verlieren und lediglich das Gemeinschaftseigentum innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) verwaltet wird. Die WEG ist keine eigenständige Rechtsform, sondern nur eine Sonderform des Miteigentums nach Bruchteilen (§§ 1008 ff [Miteigentum nach Bruchteilen], 741 ff BGB [Gemeinschaft nach Bruchteilen]). Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ist eine Miteigentümergeinschaft – allein zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Im Übrigen ist jeder Bruchteil/jedes Sondereigentum privates, frei verfügbares Eigentum.

a) Vielfach gibt es das Bedürfnis, bei der Veräußerung von Sondereigentum Einfluss nehmen zu können. Dies ist auf der Ebene des WEG-Rechtes nur in äußerst seltenen Fällen möglich. Nun kann über ein beurkundetes (eventuell auch im Grundbuch abgesichertes) **Ankaufsrecht** zugunsten der eGfR bzw. zugunsten eines von der eGfR benannten Dritten der Einfluss der Gruppe deutlich gestärkt werden.

b) Die eGfR könnte dauerhaft **Sondereigentümerin einer Einheit** (z. B. Gemeinschaftsräume, Clustereinheit, Mieteinheit für Flüchtlinge oder Rolli-WG) bleiben. Voraussetzung ist deren Abgeschlossenheit im Sinne der baurechtlichen Abgeschlossenheitsbescheini-



gung und die Bildung eines eigenen Wohnungsgrundbuchblattes für diese Einheit. Die Einheit ist dann nicht Gemeinschaftseigentum der WEG, für die das Wohnungseigentumsrecht gilt. Vielmehr erfolgen Verwaltung und Betrieb der Gemeinschaftsräume über die gesellschaftsrechtlichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Dies eröffnet neue Möglichkeiten der Kostenumlage, der Entscheidungsfindung und der „Verortung“ des sozialen Miteinanders. Dies ist umso wichtiger, wenn Vorgaben aus einem Konzeptverfahren langfristig zu erfüllen sind (z. B. Gemeinschaftsaktionen für das Quartier anbieten).

Fazit: Auch wenn in einer WEG kein direkter Einfluss auf die Auswahl des Erwerbers genommen werden kann, so kann nunmehr erreicht werden, dass der Erwerber in die Rechte und Pflichten als Gesellschafter der eGfR eintreten muss. Spekulative Veräußerungen an Erwerber, die sich dem Projektgedanken nicht verbunden fühlen, werden so indirekt verhindert.

Eine mögliche Vertragsstrafe (Verkauf des Sondereigentums ohne Mitübertragung des Gesellschaftsanteils an eGfR) und das Ankaufsrecht der eGfR sorgen für die Absicherung.**

GfR – der Gesellschaftsvertrag

Die GfR bleibt kostengünstig und einfach zu gründen, insbesondere in der Findungs- und Planungsphase. So können mehrere natürliche Personen vereinbaren, sich zu einem gemeinsamen Zweck („Lasst uns gemeinsam ... mieten“, „Lasst uns als Gruppe am Wohnprojekte-Tag teilnehmen“) in einem mündlichen Gesellschaftsvertrag zusammenzuschließen.

Wenn die Mitglieder der Gruppe einstimmig beschließen, im Rechtsverkehr (d. h. in der Öffentlichkeit) unter einem gemeinsamen Namen tätig zu werden, ist die rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GfR) bereits entstanden. Der Name der Gesellschaft ist schon jetzt sorgfältig zu formulieren. Es empfiehlt sich, frühzeitig einen eindeutigen, einprägsamen und eintragungsfähigen Projektnamen zu wählen, der sich nur durch die Rechtsformzusätze unterscheidet.

Zu Beweis Zwecken und für eine größere Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe empfiehlt sich ein schriftlicher Vertrag. Dieser Vertrag sollte nicht aus dem Internet kopiert werden (höchstwahrscheinlich alte Rechtslage). Er bedarf aber auch keiner notariellen oder anwaltlichen Prüfung oder Gestaltung. In der frühen Projektphase genügt es vielfach, den Gesetzestext im BGB zu lesen und zu besprechen.

In dieser Phase können alle Gesellschafter gleichbehandelt werden. Die finanziellen Beiträge sind gering und es fehlen noch alle wohnungs- und bauspezifischen Regelungen. Individual- und Projektsicherungsinteressen haben noch wenig Konfliktpotenzial.

Wenn die Gruppe mit diesen gesetzlichen Regelungen einverstanden ist, so wird der Vertrag in der frühen Projektphase sehr kurz und enthält:

- > Zweck und Name der Gesellschaft
- > Beginn und Dauer
- > Anmeldung zum Gesellschaftsregister wird oder wird nicht gewünscht
- > Auflistung der Gesellschafter
- > Beiträge/Zahlungsverpflichtungen
- > Es gelten die gesetzlichen Regelungen nach §§ 705 ff BGB, soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen vereinbart werden
- > Datum und Unterschriften aller Gesellschafter

** Anmerkung

Die Gesetzesänderung wirkt sich auf die kommunalen Konzeptvergabeverfahren aus.

Soll weiterhin privates Eigentum gefördert werden, dann müssen zeitlicher Ablauf und geänderte Rahmenbedingungen neu bedacht werden. Käufer ist nunmehr eine eigenständige eGfR, die vor dem Kauf ins Gesellschaftsregister eingetragen werden muss.



Auf dem Weg bis zur Projektrealisierung kann sich der Gesellschaftsvertrag mehrfach ändern. Die Rahmenbedingungen für die Projektrealisierung werden konkreter. Mit jedem wichtigen Projektabschnitt (z. B. Unterzeichnung des Optionsvertrages, Einreichung des Bauantrages, vor Abschluss des Kaufvertrages) wird der Gesellschaftsvertrag diffiziler und detaillierter. Dies erfolgt durch Nachträge oder der Vertrag wird insgesamt aktualisiert. Eine Beschlussfassung nebst Protokollierung – ohne formelle Vertragsänderung – ist nicht ratsam. Angesichts der zwingenden Einstimmigkeit bei der Zweckdefinition stellt dies immer auch eine „Sollbruchstelle“ dar. Wenn jemand den nächsten Schritt nicht mitmachen möchte, sollte er automatisch aus der GfR ausscheiden. Insofern kann es in der frühen Projektentwicklung auch zum Wechsel der Gesellschafter kommen. Daher ist auch die Liste der Gesellschafter immer zu aktualisieren.

Auch inhaltlich ändert sich der Vertragscharakter im Laufe des Projektes. In der frühen Projektphase mit hoher Fluktuation sind gleiche Beiträge und gleiche prozentuale Beteiligungen für jeden Gesellschafter sinnvoll. Der Beitritt sollte eine ernsthafte Verbindlichkeit bekunden. Ein nicht rückzahlbares sog. Eintrittsgeld beim Beitritt hat eine hohe psychologische Bedeutung für die sichere Projektentwicklung. Das Ausscheiden sollte ohne große Hürden schnell und einfach möglich sein. Das finanzielle Risiko für jeden Gesellschafter sollte begrenzt sein.



Wenn die Beurkundung eines Kaufvertrages oder Erbbaurechtsvertrages bevorsteht, sind alle Gesellschafter verbindlich in das Projekt einzubinden. Ein Gesellschaftsvertrag mit Kaufverpflichtung muss und ein Vertrag mit Bauverpflichtung sollte notariell beurkundet werden. Jetzt gilt es, das Projekt bestmöglich abzusichern. Eine ordentliche Kündigung ist auszuschließen. Alle Worst-Case-Szenarien sind zu bedenken. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der Einzelnen und der Gruppe können durchaus divergieren. Neben den rechtlichen Möglichkeiten müssen insbesondere konfliktvermeidende Handlungsoptionen bedacht werden.

Beiträge, Beteiligungsquoten, Nachschusspflicht sowie Fälligkeiten sind verbindlich und gleichwohl flexibel zu regeln. Die Beiträge der Gesellschafter können im Gesellschaftsvertrag in unterschiedlicher Geldhöhe vereinbart werden. Interessanterweise können auch Dienst- und Arbeitsleistungen (sog. „Muskelhypothek“) als Beiträge berücksichtigt werden.

Die vereinbarten Beiträge bestimmen das Beteiligungsverhältnis des Einzelnen an der Gesellschaft. Über interne Kapitalkonten können die unterschiedlichen Fälligkeiten der Finanzierungs- oder Tilgungsleistungen flexibel abgebildet werden, ohne dass dies schenkungsrechtlich von Bedeutung ist.

Das Beteiligungsverhältnis ändert sich durch Beitritt (Abwachsen der Anteile bei allen Gesellschaftern) und Austritt (Anwachsung der Anteile bei den verbleibenden Gesellschaftern). Dies lässt sich gut mit einer Torte vergleichen, deren Tortenstücke mit der Zahl der Gäste größer oder kleiner werden.

Das Stimmrecht kann entsprechend dem Beteiligungsverhältnis gewichtet oder unabhängig davon gleich (zum Beispiel nach dem Kopfprinzip) geregelt werden.

Der Gesellschaftsvertrag zur dauerhaften Verwaltung einer Immobilie, einer Sondereigentumseinheit oder einer Energieerzeugungsanlage als Gesellschaftsvermögen hat einen eigenen projektspezifischen Regelungsbedarf. Hierzu gehört die „Fruchtziehung aus dem Wirtschaftsgut“ (Frucht = Erzeugnis/Ertrag einer Sache, eines Rechts), beispielsweise durch die Zuweisung von Wohnflächen zur Eigennutzung oder von Flächen zur Gemeinschaftsnutzung gegen Beteiligung an den Kosten (Kostenumlage). Der Gesellschafter

Die GfR als Rechtsform, um als Gruppe gegenüber einem Investor aufzutreten: so hat es die Mietergemeinschaft der stattVilla in Bielefeld gemacht.



ist formaljuristisch zwar nicht Wohnungsmieter, dennoch sollten mieterschutzähnliche Rechte in bestimmten Situationen berücksichtigt werden. Dies gebietet die (nachvertragliche) gesellschaftsrechtliche Treuepflicht.

Darüber hinaus können verschiedene Rechte und Pflichten der Gesellschafter untereinander vereinbart werden, wie solidarische Unterstützungs- und Arbeitspflichten zur Förderung des gemeinsamen Zwecks. Von zentraler Bedeutung ist die Mitwirkung bei Entscheidungen. Die Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Versammlung und der Beschlussfassung ist groß: Unterschiedliche Beschlussmehrheiten oder Methoden zur Entscheidungsfindung können vereinbart werden. Das grundsätzliche Beschlussanfechtungsrecht sollte modifiziert werden, um gerade in der Realisierungsphase schnell Planungssicherheit zu bekommen.

Regelungsbedürftig ist auch das Ausscheiden eines Gesellschafters. Im Gegensatz zur frühen Projektphase müssen spätestens mit dem Kauf einer Immobilie sowohl die unterschiedlichen finanziellen Interessen des Einzelnen (angemessene Abfindung für den Wert seines Anteils nach § 728 BGB, Haftungsfreistellung) als auch der Zweck und die Liquidität der Gesellschaft abgewogen werden. Im Gesellschaftsvertrag kann wahlweise festgelegt werden:

- > Ob und wie bei jedem Gesellschafter der individuelle Anteil zur Schuldentilgung (inflation-/deflationsbereinigt) der Gesellschaft berücksichtigt wird.
- > Ob und wie spekulative Wertgewinne berücksichtigt oder ausgeschlossen werden.
- > Ob das Engagement der Gründer durch die Nachfolgeneration ausgeglichen werden soll.
- > Ob die Abfindung reduziert oder ausgeschlossen wird.

Abfindungsregelungen sind so zu gestalten, dass sie nicht sittenwidrig und damit nach § 138 BGB (Sittenwidriges Rechtsgeschäft, Wucher) nichtig sind.

Hier geht es zum neuen BGB-Text per Link oder QRCode:

[Link BGB-Text](#)



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

Stand

Mai 2024

Konzeption

RA Angelika Majchrzak-Rummel
91126 Schwabach
info@majchrzak-rummel.de

Lektorat

7Silben, Tanja Jentsch, Bottrop

Gestaltung

Agentur an der Ruhr, aadr.de

Bildnachweise

- S.1 Bauwerk Schwabing
- S.3 Muster aus der „Verordnung über die Einrichtung und Führung des Gesellschaftsregisters (Gesellschaftsregisterverordnung – GesRV)“
- S.3 Baugemeinschaft Marienburger Str. 31
- S.6 Stiftung trias
- S.7 Tübingen Lorettoareal
- S.8 Hintern Höfen, Lübeck
- S.9 Familienhof Connewitz, Leipzig
- S.13 Jürgen Wefelmeyer, statt Villa Bielefeld

Sprachliche Anmerkung der Autorin: Gendergerechtigkeit und Inklusion sind bei mir gelebte Praxis. Dieser Text meint alle. Damit der Inhalt jedoch gut lesbar bleibt, verzichte ich in diesem Werk auf die jeweilige Mehrfachnennung oder Anpassung der Schreibweise bestimmter Bezeichnungen an die weibliche, männliche oder diverse Form.