

## 1

**Aufeinander Bauen**

Baugruppenprojekte sind in Süddeutschland und Österreich bereits weit verbreitet. Und auch in Berlin gibt es immer mehr Projekte, bei denen sich verschiedene Bauherren zusammenschließen, um gemeinsam ein Mehrfamilienhaus zu errichten oder ein ökologisches Bauprojekt zu realisieren. Die Vorteile des Modells liegen auf der Hand: Gemeinsam fällt die Planung der Bauvorhaben wesentlich leichter und auch die finanzielle Belastung lässt sich in der Gruppe leichter stemmen. Einige Berliner Architekten haben sich deshalb bereits auf die Planung und Umsetzung von Baugruppenprojekten spezialisiert, selbst die Senatsverwaltung unterstützt verstärkt innovative Wohnprojekte. Dennoch gibt es Risiken. So erhöht zum Beispiel die starke Abhängigkeit von einander den Abstimmungsbedarf. Und auch die Konsequenzen eines Austritts aus der Gruppe oder gar eines Todesfalls gilt es im Vorfeld zu bedenken.

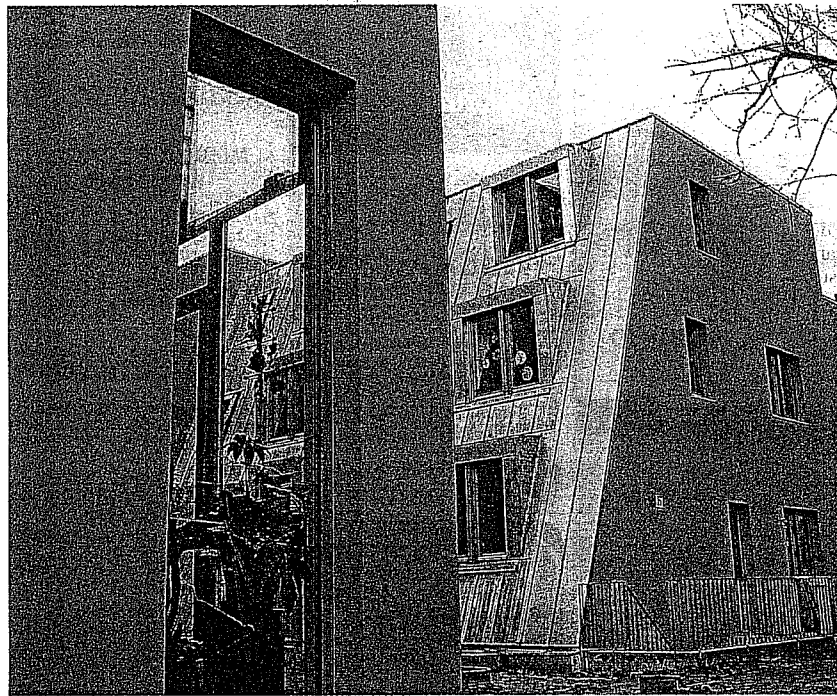
## 2

**Fragen vorab**

Bei aller Euphorie, ein gemeinsames Bauprojekt anzugehen: Die Mitglieder sollten sich auch für schlechte Zeiten absichern. Von entscheidender Bedeutung ist zum Beispiel, ob sie das Projekt als GbR, Eigentümergemeinschaft, in der Form einzelner Erbbaurechte oder als Verein beziehungsweise Genossenschaft realisieren wollen. Darüber hinaus muss sich die Gruppe jedoch auch den Detailfragen stellen und verbindlich festschreiben: Kann oder muss sich die Rechtsform während der Dauer des Projekts ändern lassen? Sollen gemeinschaftliche Ziele des Projekts rechtsverbindlich und unabhängig von einem Eigentümerwechsel festgeschrieben werden? Soll ein

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DAS GRÜNDEN EINER BAUGRUPPE

Gemeinsames Bauen steht derzeit Hoch im Kurs. Um Konflikte und finanzielle Verluste zu vermeiden ist es jedoch wichtig, sich vorher vertraglich abzusichern. Tipps von Stephan J. Bultmann



RAUFELD/GERO METZNER

Viele Interessen, ein Ziel: Baugruppen-Projekte wie dieses in Kreuzberg sollten auch vertraglich genau durchdacht sein.

Mieter- bzw. Eigentümerwechsel überhaupt möglich sein? Soll die Finanzierung gemeinschaftlich oder einzeln erfolgen? Sollen einzelne Mitglieder des Baugruppenprojekts anderen finanziell unter die Arme greifen? Und wie ist es um die Haftung der Mitglieder bestellt?

## 3

**Gemeinsam, jeder für sich**

Nicht bei jeder Form der Baugruppe ist man gleichermaßen von den anderen Mitgliedern abhängig: Bei individua-

listischen Projektformen zum Beispiel ist der einzelne Bauherr Eigentümer oder Erbbauberechtigter und die Zusammenarbeit mit anderen Bauherren beschränkt sich auf den gemeinsamen Einkauf von Baumaterialien und Bauhandwerkerleistungen. Dies kann durch informelle Absprachen geschehen, oder – wenn ein gemeinsamer Zweck angestrebt und entsprechende Beiträge geleistet werden – innerhalb einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Letztere hat den Vorteil, dass die Bauherren sich damit nicht mehr im rechtsfreien Raum bewegen. Dieser Schritt ist insbesondere dann ratsam, wenn man nicht nur ein Gefälligkeitsverhältnis eingehen, sondern rechtliche Ansprüche und Verpflichtungen begründen wollte.

## 4

**Die Eigentümergemeinschaft**

Es gibt jedoch auch Möglichkeiten, sich stärker zu binden. So zum Beispiel durch das Gründen einer Eigentümergemeinschaft. Dabei wird das individuelle Wohnungseigentum einer Anlage in einzelnen Wohnungs-Grundbüchern erfasst. Dadurch können die Eigentümer es verkaufen, zu Finanzierungszwecken mit Grundschulden belasten oder auch vererben. Die vorgesehene Nutzung wird indessen durch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung sicher-

## 5

**Genossenschaft**

Reicht das Kapital der Einzelnen nicht für die eigenständige Finanzierung von Wohnungseigentum, bietet sich die Genossenschaft als Rechtsform an. Diese kauft dann das Grundstück und beauftragt den Architekten, den Bauleiter und die Baufirmen – finanziert mit den Geschäftsanteilen und den Einnahmen aus vermietetem Wohnraum. Bei einer Sanierungen im Bestand kann zudem das bereits vorhandene Grundstück zur Absicherung einer Fremdfinanzierung genutzt werden. Ein weiterer Vorteil der Genossenschaft: Das Wohnprojekt ist dank ihr unabhängig vom Bestand der einzelnen Mitglieder.

## 6

**Die passende Rechtsform**

Wollen die Initiatoren vom Wechsel der Mitglieder unabhängig sein, bietet sich die Genossenschaft als Wohn- und Rechtsform an. Auch die Finanzierung durch viele Mitglieder lässt sich dadurch leichter bewerkstelligen. Die Änderung der Rechtsform während der Projektphase ist jedoch erschwert und im Zweifel auch kompliziert und teuer. Will man eher individuelle Wohnungswünsche zur Geltung kommen lassen, ist sicherlich das Eigentum oder Erbbaurecht die bessere Variante. Die Eigentümergemeinschaft verbindet individualistische und kollektive Ansätze und bietet durchaus einen „goldenen Mittelweg“.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.