

Teil 3

Angelika Majchrzak-Rummel: Rechtsanwältin

alternative Nutzungsmöglichkeiten für das EFH

gemeinschaftliches Wohnen mit Hilfe einer eGbR



Veranstaltung vom 18. März 2025



unsere Beziehung zum Eigenheim



Canva KI

Gemeinschaft: welche Rechtskonstruktion?

Bildung einer eGbR

Zweck: gemeinsam Wohnraum für alle schaffen & Unterstützung im Alltag & Sharing

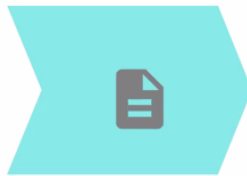
- A, B, C werden Gesellschafter:innen
 - Eigentümerin A bringt Altimmobilie als Beitrag * verliert damit ihr Alleineigentum
 - Gesellschafter B zahlt xx € als Beitrag
 - Gesellschafter:in C zahlt xx € als Beitrag
- alle planen / bauen gemeinsam die Immobilie um
- jede:r erhält seinen eigenen Wohnbereich
- Umlage der laufenden Kosten

Grundannahmen ... für eine eGbR

- Bestandsimmobilie in Privateigentum
- eigene Familie hat kein Interesse an der Immobilie
- Interesse am „WohnenBleiben“
- dauerhaftes Miteinander gewünscht
(Nähe abhängig von baulichen Veränderungen)
- Investitionsbedarf für Umbau / Erweiterung / energetische Sanierung / Barrierefreiheit > Steuerermäßigung
- Künftige Mitbewohner:in könnten Investition finanzieren, brauchen dafür Absicherung
- keine weitere Bankfinanzierung notwendig

Abfolge

GbR Vertrag



GbR wird gegründet
= kann Verträge schließen
(Architekt:in, Berater:in)
eigenes Konto
interne Organisation
partizipative Entscheidungen

gute
suffiziente
Planung
durch
Fachleute



eGbR



Eintragung ins
Gesellschafts-
register +
Registervollmacht
alle müssen zum
Notar!

Grundbuchänderung



Eigentümerin überträgt
Alleineigentum an eGbR
&
mit Beurkundung des
modifizierten GbR-
Vertrag (Zahlungs- Bau-
Nutzungsverpflichtung)

Realisierung



Infobroschüre zum Download



Potenziale der neuen eGbR für
Wohnprojekte

https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen/?tx_nwpublicationen_publicationen%5Baction%5D=show&tx_nwpublicationen_publicationen%5Bpublication%5D=51&cHash=d4a816a56c099298ef23edde772c840#top

<https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen...>



<https://www.metamorphouse.ch/de/das-buch-weiterbauen/>



Gesellschaftsregister des Amtsgerichts Ansbach	Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 21.02.2025 20:17	Nummer der Gesellschaft: GeR 22
Seite 1 von 2		

- Anzahl der bisherigen Eintragungen:
1
- a) Name:
Baugruppe LebensRäume Petersaurach eGBR
b) Sitz, Anschrift, Zweigstellenangaben:
Petersaurach
Anschrift: Meisenweg 19, 91580 Petersaurach
- a) Allgemeine Vertretungsregelung:
Die Gesellschafter vertreten gemeinsam.
b) Gesellschafter, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnisse:
Gesellschafter: De Groot, Jutta, Petersaurach, *29.03.1967
Gesellschafter: Delluz, Jörn, Biebesheim am Rhein, *26.07.1969
Gesellschafter: Eltemeyer-Schulte, Ute, Petersaurach, *22.06.1961
Gesellschafter: Gessl, Michael, Merkendorf, *14.08.1969
Gesellschafter: Haase, Birgit, Bruckberg, *20.10.1971
Gesellschafter: Haase, Elisabeth, Petersaurach, *04.12.1994
Gesellschafter: Haase, Johannes, Petersaurach, *18.04.1993
Gesellschafter: Haase, Markus, Bruckberg, *26.08.1968
Gesellschafter: Hadel, Cornelia, Ansbach, *05.05.1969
Gesellschafter: Paternostro, Christa, Petersaurach, *16.03.1963
Gesellschafter: Paternostro, Flavia, Petersaurach, *02.03.1996
Gesellschafter: Schulte, Eberhard, Petersaurach, *05.09.1956
Gesellschafter: Schuster, Carolin, Nürnberg, *20.11.1962
Gesellschafter: Dr. Schuster, Olaf, Nürnberg, *20.02.1965
Gesellschafter: Wirth, Sigrid, Biebesheim am Rhein, *12.03.1969

Einzelvertretungsberechtigt, mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen:
Gesellschafter: Hadel, Wolfgang, Ansbach, *23.09.1967
Gesellschafter: Hübner, Markus, Petersaurach, *12.04.1987
- a) Rechtsform:
Gesellschaft bürgerlichen Rechts
b) Sonstige Rechtsverhältnisse:
—
- a) Tag der letzten Eintragung:

keine Anteile

kostenfrei öffentlich
einsehbar für jeden

Registereintragungen

GRUNDBUCH

im Grundbuch steht nur noch
der Name der **eGBR**

ohne Namen der Gesellschafter

Wechsel der Gesellschafter muss
nicht mehr beurkundet werden und
nicht mehr im Grundbuch vollzogen
werden

>> kostensparend!

GbR für die frühe Planungsphase

- unkomplizierte Gründung ohne Notar
- keine Stammkapital
- kann sich im Prozess weiter entwickeln >
Beschlüsse oder neuer Gesellschaftsvertrag
- eigenständiges Rechtssubjekt (Personengesellschaft)
- mit eigenem Vermögen auf eigenem Konto
- genießt Verbraucherschutzrechte
- muss nur EÜR machen, GbR selber ist nicht steuerpflichtig,
aber Bruchteilsbetrachtung für Gesellschafter
- als **eGBR** sind Immobiliengeschäfte möglich

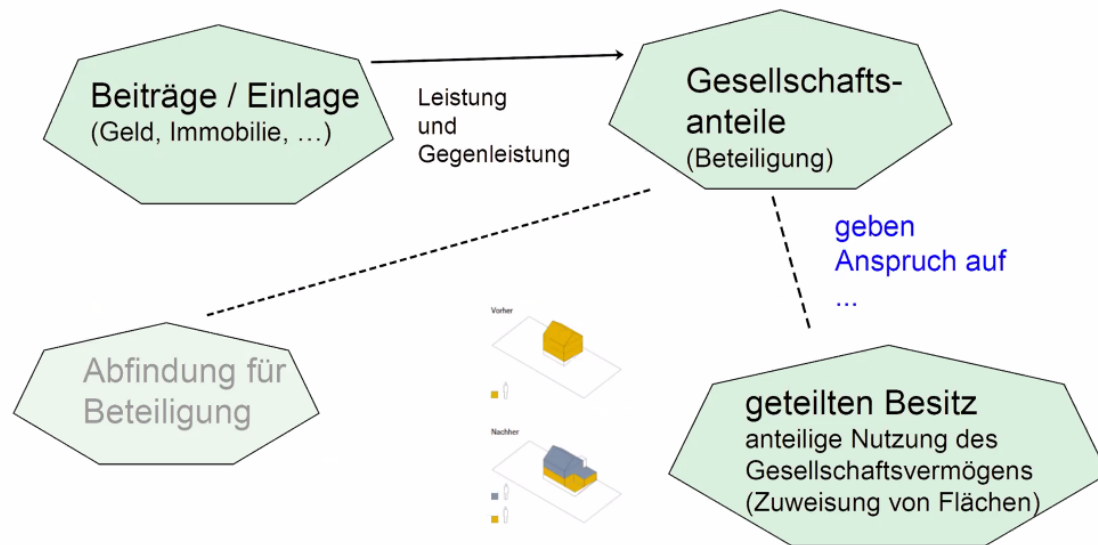
Flexible Gestaltung des Gesellschaftsvertrages

- kann jeden gesetzlich zulässigen Zweck haben
> Wohnen, Unterstützung, Pflege ...
- unterschiedliche Beiträge möglich
Sacheinlage (Wert der Immobilie schätzen), Geld, Dienst- und Arbeitsleistungen (bewerten)
- (bewerteten) Beiträge entscheiden über das Beteiligungsverhältnis
- Stimmrechte können davon unabhängig sein
- Eintritt und Ausscheiden (Kündigung, Tod, Ausschluss) regeln
- Abfindung bei Ausscheiden regeln

„ich möchte dem Projekt etwas Gutes tun“

- eGbR bleibt auch nach Tod eines Gesellschafters existent
- Gesellschaftsanteil ist vererbbar, übertragbar
- Fortsetzungsklausel im Gesellschaftsvertrag anpassen:
„Die Gesellschaft wird mit der im Testament* benannten Vermächtnisnehmerin fortgesetzt, **soweit es sich hierbei um eine Stiftung oder gemeinnützige Organisation handelt.**“ Ansonsten wird die Gesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

** im Testament ein Vermächtnis an konkrete Stiftung / gemeinnützige Stiftung (mit Ersatzbegünstigte) vorsehen, im Vorfeld sollte Abstimmung mit Begünstigte erfolgen*



Haftung für Verbindlichkeiten der eGbR

- eGbR ist Vertragspartner
 - eGbR hat eigenes Vermögen (Immobilie, ... Auto)
 - Gläubiger klagt gegen eGbR und ein Vollstreckungstitel gegen eGbR gilt **nicht** automatisch gegen Gesellschafter
 - die tatsächlichen Kosten des Projektes sind nicht fix
 - Bauherrnrisiko - fachkundige Beratung minimiert Risiken
 - bei Auftragserteilung muss Finanzierung geklärt sein
-
- Keine Musterverträge
 - Mindestens 2 Gesellschafter
 - Keine Gewinnorientierung
 - GbR Kann auch rein ideell sein
 - Gewerbliche Tätigkeiten gehen nicht
 - Vermietung geht grundsätzlich
 - Vorteil gegenüber WEG: keine Abgeschlossenheit notwendig, größere Flexibilität, keine Gründungskosten / WEG
 - GbR-Anteile können weitervererbt werden (steuerfrei); aber: Testament erforderlich