



Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte

Gründung :: Steuer :: Recht :: Finanzen

Inhalt

Die Wohn-KG – alternatives Rechts- und Strukturmodell für gemeinschaftliche Wohnprojekte	3
Wohnen mit Freunden	
Das Projekt Gaudy 7 in Berlin	6
Die Kommanditgesellschaft bei der Umsetzung eines Immobilienprojekts	8
»Am Lappach Wohnen« – Die i3-Community in Enzklösterle im Schwarzwald	12
Steuerliche Aspekte bei der Umsetzung eines KG-Projektes	14
Technologie und Ökologie Betriebe Ebertsheim – Wohn- und Arbeitsprojekt auf dem Gelände einer alten Papierfabrik	16
Die Finanzierung einer GmbH & Co. KG	18
Die Am Urban Grundstücks-GmbH & Co. KG in Berlin-Kreuzberg	20
GmbH & Co. KG versus GbR	22
Die BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)	24
Die Stiftung trias	25
Überblick über Rechtsformen in Relation zur Kommanditgesellschaft sowie deren typische Charakteristika	26
Broschüren der Stiftung trias	27

Wir danken allen beteiligten Fachleuten und Projektvertretern für die zur Verfügung gestellten Texte, Artikel und Bilder in dieser Broschüre.

Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Wir bitten um Nachsicht, dass wir, bzw. die Autoren, die Texte nicht zusätzlich durch die männlich/weibliche Schreibweise belasten wollten. Natürlich gilt Gesagtes auch für weibliche Vorstandsmitglieder, Geschäftsführerinnen etc.

Herausgeber:
Stiftung trias gemeinsam mit der BauWohnberatung Karlsruhe
Adresse Stiftung trias:
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen
Tel. +49 2324 90 22 213, Fax +49 2324 59 67 05
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de
BIC GENODEM1GLS
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00
GLS-Gemeinschaftsbank

Datum der Herausgabe: Juni 2014
Neuauflage: November 2017

Redaktion:
Rolf Novy-Huy
Dr. Thomas Hauer

Redaktionelle Bearbeitung:
Renate Gervink

Gestaltung:
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:
[Seite; Bildquelle/Fotograf]
1 Am Lappach wohnen, Enzklösterle
8,10,12,13,24 BauWohnberatung Karlsruhe
3, 5, 20, 21 Boris Braunschmid
(Am Urban Krankenhaus)
4 mangoisme/photocase
6-7 Gaudystr. 7 GbR
14 zettberlin/photocase
16 Burkart Braunbehrens
19, 22 Christian Schöningh,
Wohnetagen Steinstraße Berlin
25 Markus Lau-Hintzenstern
StadtGut Blankenfelde e.V.
.....

Druck:
Druck H. Buschhausen GmbH, Herten
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Bei sämtlichen Artikeln und Fachbeiträgen handelt es sich um die Meinung der Autoren, die nicht mit denjenigen der Herausgeber übereinstimmen muss.

:: Die Wohn-KG – alternatives Rechts- und Strukturmodell für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Alexander Grünenwald / Dr. Thomas Hauer

Für die erfolgreiche Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte sind eine gesicherte Finanzierung, eine ausgewogene, langfristig tragfähige Bewohnergruppe und vor allem die geeignete Rechtsform von zentraler Bedeutung. Diese hat einen großen Einfluss auf die nachhaltige Sicherung der Projektziele und regelt den fairen Ausgleich von Gemeinschafts- und Individualinteressen. Dabei lohnt ein Blick über den Tellerrand, denn auch jenseits von klassischem Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit vorangehender Planungs- und Bauphase auf Grundlage einer GbR, neugegründeten Projekt-Genossenschaften oder Vereinen gibt es weitere Rechtskonstrukte, die sich für die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Projekte eignen.

Warum eine Kommanditgesellschaft?

Eine besonders vielversprechende „Alternative“ ist die Kommanditgesellschaft, kurz KG; entweder „pur“ mit einer natürlichen Person als persönlich haftendem Gesellschafter beziehungsweise Komplementär oder in Verbindung mit einer Komplementär-GmbH in Form der GmbH & Co. KG.

Die KG kennen die meisten Menschen bislang eher aus dem gewerblichen Bereich. Viele unterstellen daher vor allem „wirtschaftliche Interessen“ als Motivation bei der Wahl dieses Rechtsmodells – ist die KG doch eine klassische Personengesellschaft. Zu Unrecht, denn mithilfe des Gesellschaftsvertrages, Herzstück jeder Kommanditgesellschaft, lässt sich bei geschickter Gestaltung ganz im Gegenteil ein Höchstmaß an Mitbestimmung sichern, das weit über die Möglichkeiten der WEG hinausgeht. In einer solchen Wohn-KG lassen sich die unter Umständen berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Einzelnen gegenüber der Gruppe deutlich besser absichern, als dies zum Beispiel in einer Genossenschaft der Fall ist. Zugleich genießt das Eigentum – anders als bei der WEG – aber auch keinen absoluten Vorrang vor den Gemeinschaftsinteressen, sofern der KG-Vertrag entsprechend gestaltet wird. Vor allem aber

bietet die KG die Flexibilität, die verfassten Grundlagen des Zusammenlebens von den Gesellschaftern nach den von ihnen selbst festgelegten Regeln immer wieder neu an die tatsächlichen Bedürfnisse anzupassen. Eine KG kann also auch im laufenden Projektbetrieb bei Bedarf ohne allzu großen Aufwand nachjustiert werden.



Komplementäre und Kommanditisten

Eine KG besteht formal immer aus dem sogenannten Komplementär und den Kommanditisten. Der Komplementär führt die Geschäfte der KG, ist aber auch selbst Gesellschafter der KG. Um zu verhindern, dass der Komplementär die Geschäfte anders führt, als es die Kommanditisten wollen, lässt sich einer GmbH & Co. KG-Konstruktion eine Gestaltung wählen, bei der die KG selbst die einzige Gesellschafterin der GmbH ist.

Im Gegensatz zu einer klassischen Baugruppe erwerben Kommanditisten und Komplementär in einer Wohn-KG kein konkretes Eigentum an einer bestimmten Wohnung, sondern einen Anteil an der Gesellschaft. Diese ist wiederum alleinige Eigentümerin des Projekts, also von Grundstück und Immobilie.

Der Gesellschaftsanteil eines Kommanditisten oder Komplementärs entspricht im einfachsten Fall dem Gegenwert der später genutzten Wohnung im Projekt, zuzüglich der anrechenbaren Kosten für Gemeinschaftsräume und Einrichtungen. Ein Beispiel: Kostet Wohnung A inklusive Gemeinschaftsflächenanteil 150.000 Euro, würde Kommanditist B dann einen Gesellschaftsanteil in derselben Höhe übernehmen und erwirbt bei entsprechender Gestaltung das im Gesellschaftsvertrag¹ verbrieft Recht, diese Wohnung zu nutzen. Eine auch aus der WEG bekannte Teilungserklärung schreibt jedem KG-Anteil gegebenenfalls eine bestimmte Wohnung zu. Der von B erworbene Gesellschaftsanteil kann aber auch höher oder niedriger sein als der Gegenwert der Wohnung und es findet nachgelagert ein entsprechender Ausgleich statt.

Ein Gesellschaftsanteil, gleich welcher Höhe, kann jederzeit verkauft, vererbt oder verschenkt werden. Allerdings lassen sich hier, weitergehend als bei der WEG, zum Schutz der Gemeinschaft Einschränkungen in der freien Verfügbarkeit vereinbaren. So können die Gesellschafter steuern, wer neuer Gesellschafter wird. Näheres dazu regelt ebenfalls der Gesellschaftsvertrag.

Persönliche Haftung

Im Hinblick auf persönliche Haftungsrisiken ist das KG-Modell einer Baugruppe auf Basis einer GbR, also einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, deutlich überlegen, denn in letzterer haften normalerweise alle Gesellschafter uneingeschränkt persönlich. In einer KG haftet persönlich unbegrenzt einzig der Komplementär – deshalb übernimmt diese Rolle oft eine GmbH. Kommanditisten haften in juristischer Hinsicht jeweils nur in der Höhe, die ihrer in das Handelsregister eingetragenen Hafteinlage entspricht. Diese kann sogar geringer sein als der Gesellschaftsanteil. Eine zwangsläufige Mithaftung für in Not geratene Gruppenmitglieder ist ausgeschlossen – solidarische Unterstützung dagegen jederzeit möglich. Auch eine sogenannte Nachschusspflicht gibt es nicht – außer der Gesellschaftsvertrag sieht dies explizit vor. In wirtschaftlicher Hinsicht ist das persönliche Haftungsrisiko also genauso hoch, wie die Summe, die jeder Gesellschafter der KG zur Verfügung stellt.



Dies ist nur dann anders, wenn man es vertraglich vereinbart. Hier zeigt sich in der Finanzierungspraxis der Banken während der Bauphase, dass diese oft auf einer gesamtschuldnerischen Haftung bzw. zusätzlichen Bürgschaften der einzelnen Kommanditisten bestehen. Damit ist die KG während der Bauphase im Hinblick auf das persönliche Haftungsrisiko des einzelnen Kommanditisten mit einer als GbR organisierten Baugruppe vergleichbar. Unabhängig von der Bankenfinanzierung kann die KG in ihrem Gesellschaftervertrag zusätzlich regeln – insbesondere wenn ein Baustart erfolgt, bevor alle Kommanditanteile veräußert wurden – dass die bereits gewonnenen Kommanditisten eine Mithaftung für die Kosten der Erstellung der noch nicht über einen KG-Anteil veräußerten Wohnungen übernehmen. Diese Mithaftung orientiert sich i.d.R. prozentual an der Höhe des eigenen KG-Anteils zum gesamten Kommanditkapital. D.h., entspricht mein persönlicher KG-Anteil z.B. 10% der

¹ Informationen zum Gesellschaftsvertrag einer KG liefert auch der Beitrag von Dr. Dr. Jörg Maurer, Seite 8 ff.

gesamten KG, hafte ich in der Bauphase zusätzlich für 10% der Kosten, die für die Erstellung der noch nicht vergebenen Wohnungen anfallen. Im laufenden Betrieb gilt jedoch die oben beschriebene Beschränkung der Haftung auf die Hafteinlage, die der Kommanditist ja bereits während der Bauphase erbracht hat.

Integration privater Investoren zur Schaffung von Mietwohnraum

Die KG erlaubt zudem – ggf. auch nur übergangsweise – die Einbeziehung privater Investoren. Diese können unabhängig von der Nutzung einer Wohnung Gesellschaftsanteile in beliebiger Größenordnung erwerben. Die damit finanzierten Wohnungen können dann entweder von der KG selbst oder dem Investor vermietet werden. Damit ermöglicht die KG auch die Integration von Menschen, die nicht – oder noch nicht – über ausreichendes Eigenkapital verfügen, um einen KG-Anteil zu erwerben, der dem Gegenwert einer Wohnung entspricht.

Integration von Leben und Arbeiten

Die KG eignet sich als Rechtsform für Wohnprojekte auch dann, wenn gewerbliche Anteile in ein Projekt integriert werden sollen – beispielsweise, wenn jemand in den Räumen ein Homeoffice einrichten will oder wenn bei einem innerstädtischen Projekt im Erdgeschoss der Immobilie Kleingewerbe untergebracht werden soll. Dies gilt zum Beispiel auch für ein gewerblich betriebenes Bewohnercafé.

Bilanzierungspflicht und Steuern

Natürlich muss eine Projekt-KG als Personengesellschaft – und mit ihr die potenzielle Komplementär-GmbH – auch formale Pflichten erfüllen. So sind KG beziehungsweise GmbH zum Beispiel Pflichtmitglied der lokalen Industrie- und Handelskammer, müssen jährlich steuerliche Erklärungen abgeben und sind zur Buchhaltung und Erstellung eines Jahresabschlusses verpflichtet. Der Aufwand und die dadurch entstehenden Kosten sind allerdings vergleichsweise überschaubar und können oft von Bewohnern des Projekts selbst übernommen oder von jedem Steuerberater erledigt werden.²

Dennoch sollten Wohnprojekte auf Basis eines KG-Modells eine gewisse Mindestgröße von circa 12 bis 15 Wohneinheiten aufweisen. Erfahrungsgemäß ist das allerdings auch insgesamt eine sinnvolle Mindestgröße für gemeinschaftsorientierte Projekte.

Fördermittel

Da die KG im Wohnimmobilienbereich – anders als bei Geschäftsimmobilien, zum Beispiel bei Hotels – bislang keine etablierte Rechtsform ist, gibt es hier und da Probleme mit der Bewilligung von Fördermitteln, da derzeit in manchen Förderprogrammen KG-Eigentum nicht als gleichwertig mit WEG-Eigentum angesehen wird. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis eine Erweiterung des Eigentumsbegriffs auch auf Anteile an einer Wohn-KG stattfinden wird – denn auch Genossenschaftsanteile gelten beispielsweise als förderfähiges Wohneigentum, obgleich hier ebenfalls kein Wohneigentum im eigentlichen Sinne vorliegt.

Mangelnde Kenntnis juristischer Zusammenhänge

Hemmschuh für die Umsetzung von KG-Modellen ist derzeit noch das mangelnde Wissen potenzieller Interessentinnen und Interessenten über die KG als Rechtsform. Zwar ist ein Kaufvertrag für eine Eigentumswohnung nach WEG im Grunde genauso komplex wie ein KG-Vertrag, jedoch ist das KG-Modell für Wohnprojekte noch nicht so stark verbreitet, und diese Unkenntnis erzeugt bei vielen noch eine gewisse Verunsicherung. Diese abzubauen und entsprechendes Wissen über die Vorteile der KG zu vermitteln – auch an Banken oder sonstige in entsprechende Projekte involvierte Partner, ist Aufgabe dieser Broschüre. Von großer Bedeutung ist es in diesem Zusammenhang, dass die Gestaltung und Formulierung des Gesellschaftsvertrags in engem Zusammenwirken mit den Initiatoren bzw. künftigen Bewohnern eines Wohnprojektes nur von erfahrenen Fachleuten durchgeführt wird. Nur mit entsprechendem Expertenwissen können kreative Lösungen gefunden, Fallstricke vermieden und so individuelle wie praktikable Regelungen entwickelt werden.



² Zu den steuerlichen Aspekten einer KG lesen Sie auch den Beitrag zur steuerlichen Situation auf Seite 14 f.

Wohnen mit Freunden

Das Projekt Gaudy 7 in Berlin

Im Freundeskreis hatten wir schon häufig darüber gesprochen: Gemeinsam in einem Haus im Herzen der Stadt wohnen – damals noch in West-Berlin. Wir, das waren zuerst fünf Menschen, die sich vor allen Dingen aus einem beruflichen Zusammenhang oder dem Studium kannten. Einige arbeiteten in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zu Zeiten der ersten Berliner rot-grünen Koalition. Wir hatten alle mehr oder weniger intensive Erfahrungen in Wohngemeinschaften gemacht. Wir wollten individueller, aber nicht isoliert wohnen. Ein Haus, in dem privates und gemeinschaftliches Wohnen möglich ist, war das Ziel.

Kriterien für die Suche nach dem passenden Haus

Als nach dem Fall der Mauer in Berlin vieles in Bewegung kam, haben wir begonnen, uns nach einem geeigneten Objekt umzusehen. Wir suchten ein Haus mit möglichst viel Leerstand, weil keine angestammten Mieter vertrieben werden sollten. In zentraler, aber doch ruhiger Lage, damit die meisten weiterhin auf das Auto verzichten können. Und mit einem attraktiven Wohnumfeld, das auf kurzen Wegen Einkauf, Arbeit, Kultur und Gastronomie erschließt und auch für Kinder zumutbar ist. Parallel stellten wir in Gesprächen mit Freunden fest, dass das Interesse an einem derartigen Projekt groß ist.

Nach einem Jahr der intensiven Suche war ein passendes Objekt gefunden. Wir waren mittlerweile zu zwölf, aber nicht alle von uns wollten sofort nach den Umbaumaßnahmen einziehen. Für einige war diese Option wichtig, auch wenn sie zur Zeit aus privaten oder beruflichen Gründen an andere Orte gebunden waren.



Die erste Rechtsform: eine GbR

Die Grundprinzipien für einen Gesellschaftsvertrag waren erarbeitet. Die Gründung einer GbR erschien uns als die passende Form, um den individuellen finanziellen Bedingungen Rechnung zu tragen und auch die steuerlichen Vorteile durch die Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Ostteil Berlins ausnutzen zu können. Wir entschieden uns für gemeinschaftliches Eigentum: Das Haus sollte allen Gesellschaftern gehören – die freien Wohnungen wurden an die Gesellschafter, aber auch an Personen außerhalb der GbR, vermietet. Am 1. März 1994 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb des Hauses in der Gaudystraße 7 in Berlin Prenzlauer Berg unterschrieben.



Ein damaliges GbR-Mitglied war Architekt, der seinen Schwerpunkt in der Denkmalpflege hat. Er erarbeitete die Sanierungs- und Umbauplanung. Neben der Erneuerung aller Leitungsstränge, dem Einbau von Bädern, der Anbringung von Balkonen für die Seitenflügelwohnungen und dem Ausbau von drei Dachgeschosswohnungen galt es auch, ökologische Ansprüche zu verwirklichen. So entstand eine extensive Dachbegrünung, eine moderne, Gasbetriebene Heizungsanlage mit Brennwerttechnik wurde eingebaut, verwendete Lacke und Farben waren umweltfreundlich, und beim Einbau neuer Fenster wurde auf Holzrahmen Wert gelegt. Nicht zuletzt ist eine anspruchsvolle Gestaltung des Hofes entstanden, die auch von zwei GbR-Mitgliedern geplant worden ist. – Ab Frühjahr 1997 wurden die ersten fertiggestellten Wohnungen bezogen.

Von der GbR zur GmbH & Co. KG

Als sich der Zeitpunkt des Auslaufens der Zinsbindung unserer Kreditverträge in 2006 näherte, haben wir verschiedene Optionen für die Weiterentwicklung unserer Gesellschaft diskutiert. Die ursprüngliche Überlegung, die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu vollziehen, wurde verworfen. Ausschlaggebend dafür war unter anderem, dass eine Individualisierung des Eigentums unseren Vorstellungen von der gemeinsamen Verantwortung für dieses Haus zuwiderläuft.

Als Ergebnis fand die identitätswahrende Überführung der GbR in eine GmbH & Co. KG statt. Damit kann unserer Einschätzung nach am besten der inneren Struktur unserer Gemeinschaft eine äußere Form gegeben werden. In diesem Zusammenhang wurden auch unsere bisherigen vertraglichen Vereinbarungen überprüft. Insbesondere haben wir eine Regelung für den Erbfall getroffen, die individuelle Gewinnmaximierungen ausschließt und auch über den Tag hinaus die Grundphilosophie des Hauses sichert.

Aus der KG wird eine Hausgemeinschaft, die auf Solidarität setzt

17 Jahre nach dem Bezug der ersten Wohnungen, zählen 16 Personen (Kommanditisten) zur Eigentümergemeinschaft. Die meisten halten einen vollen, einige einen halben der insgesamt 14 Anteile an Haus und Grund. Von den 16 Gesellschaftern wohnen 11 in der Gaudystraße und bilden zusammen mit anderen, nicht am Eigentum beteiligten Mietern eine Hausgemeinschaft, deren Realität noch besser geworden ist, als wir uns dies ursprünglich vorgestellt hatten.

So sind gegenseitige Nachbarschaftshilfen von der Leerung des Briefkastens über das Blumengießen während der Urlaubszeit bis zur Reparaturhilfe ebenso selbstverständlich wie das gemeinsame Kochen, Essen und Feiern. Einzelne Gesellschafter haben Aufgaben wie die Gartenpflege übernommen. Alljährlich wird ein großes Hoffest gefeiert, und zweimal im Jahr treffen sich alle Hausbewohner zum gemeinsamen „Subbotnik“¹, um Haus und Garten in Schuss zu halten. Viel wichtiger aber ist, dass sich in der Hausgemeinschaft eine Atmosphäre und eine Qualität des Zusammenlebens entwickelt hat, die auf Solidarität setzt und zunehmend im Sinne einer gut funktionierenden Großfamilie auch das Thema Versorgung und Unterstützung bei Krankheit und im Alter umfasst.

Zu den wichtigen und regelmäßigen Kontakten gehören auch die Gesellschafterversammlungen. In den nun 20 Jahren wurden über 120 Sitzungen abgehalten. Die grundlegenden Entscheidungen wurden immer mit breitesten Mehrheit getroffen. Kampfabstimmungen kamen außer bei der Frage der Fassadenfarbe nicht vor.

1_Ein aus dem Russischen stammender Begriff für einen unbezahlten Arbeitseinsatz am Sonnabend



:: Die Kommanditgesellschaft bei der Umsetzung eines Immobilienprojekts

Im Profil und im Vergleich

Dr. Dr. Jörg Maurer, Rechtsanwalt in Karlsruhe*



Die Struktur einer KG

Kennzeichnend für jede KG ist die Unterscheidung zwischen dem im Außenverhältnis unbeschränkt haftenden Gesellschafter (Komplementär) und den nur beschränkt haftenden Gesellschaftern (Kommanditisten). Sehr häufig übernimmt die Gesellschafterstellung des Komplementärs eine GmbH; auch diese haftet dann (entgegen dem missverständlichen Wortlaut „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“) im Außenverhältnis unbeschränkt, mag sie auch wenig eigenes Vermögen haben. Man spricht dann von einer „GmbH & Co. KG“, wobei die Kommanditisten die „Co.“ sind. Die wichtigen Gesellschafter sind die natürlichen Personen, die jeweils einen Kommanditanteil übernehmen.

Im Handelsregister wird für jeden Kommanditisten eine sogenannte Hafteinlage eingetragen. Im Außenverhältnis können die Gläubiger die Kommanditisten nur bis zur Höhe der Hafteinlage in Anspruch nehmen; haben die Kommanditisten diese Hafteinlage in die KG einbezahlt, ist ihre Haftung im Außenverhältnis erloschen. Wie hoch diese Hafteinlage ist, ergibt sich aus dem Gesellschaftsvertrag; gesetzliche Vorgaben gibt es nicht.

Da jedes Immobilienprojekt eine bestimmte Eigenkapitalquote benötigt und nur der Rest über Fremdkapital (Bankdarlehen) finanziert wird, bietet es sich an, den von den Kommanditisten aus eigenen Mitteln beizusteuernden Betrag als Hafteinlage ins Handelsregister eintragen zu lassen; zwingend ist dies aber nicht.

Da der Komplementär „nur“ die Funktion des Vollhafers übernimmt, kann man ihn im Übrigen von einer Beteiligung am Gesellschaftsvermögen ausschließen. Diese Möglichkeit zeigt, dass die relevanten Gesellschafter die Kommanditisten sind.

Wer Gesellschafter der Komplementär-GmbH ist, ist gleichgültig. Häufig möchten die Kommanditisten zugleich Gesellschafter der Komplementär-GmbH sein. Dies hat aber den Nachteil, dass bei der Übertragung zusätzliche Notarkosten anfallen. Es ist deshalb vorzuziehen, dass eine natürliche Person Alleingesellschafter der Komplementär-GmbH ist oder sogar die Kommanditgesellschaft selbst (sog. „Einheitsgesellschaft“).

In jeder KG führt der Komplementär die Geschäfte; ist der Komplementär eine GmbH, hat diese einen Geschäftsführer zu bestimmen, der dann im Namen der GmbH die Geschäfte der KG führt.

Wichtigstes Organ der KG ist die Gesellschafterversammlung. Hier kann man der Komplementär-GmbH kein Stimm-

Die KG im Vergleich zu anderen Rechtsformen

Die Kommanditgesellschaft ist im Wirtschaftsverkehr bekannt, wenn es um Handelsunternehmen geht, häufig als GmbH & Co. KG. Der Gesetzgeber lässt es aber zu, dass die Tätigkeit einer Kommanditgesellschaft sich darauf beschränkt, eigenes Vermögen zu verwalten. Diese Rechtsform ist mithin auch bei Immobilienprojekten möglich, wenngleich sie bislang wenig verbreitet ist.

Der rechtlichen Ausgestaltung einer KG sind nahezu keine Grenzen gesetzt; man kann die Regeln auf das jeweilige Immobilienprojekt individuell zuschneiden, ohne durch zwingende gesetzliche Vorgaben beeinträchtigt zu sein.

Schließen sich mehrere Personen zusammen, um ein Immobilienprojekt umzusetzen, wählen sie als Zielform sehr häufig eine WEG, eine Wohnungseigentümergegemeinschaft. Wenn ein Wohnungseigentümer seine Wohnung veräußern will, möchte er einen möglichst hohen Preis erzielen; das Interesse der Gruppe, also der Eigentümergegemeinschaft, ist dabei nachrangig. Ohne besondere und aufwändige Regelungen, wie Vor- und Ankaufsrechte kann ein Gemeininteresse der Gruppe in der WEG nicht durchgesetzt werden.

Bei einer KG hingegen reichen die Möglichkeiten, Verträge frei zu gestalten, viel weiter. Diese freie Gestaltbarkeit erfordert allerdings, dass die Mitglieder sich intensiv mit allen relevanten Fragen beschäftigen. Das heißt, die Verantwortung der Gesellschafter einer KG für die rechtlichen Rahmenbedingungen ihrer eigenen Gesellschaft ist größer.

In der Bevölkerung genießt die Rechtsform der Genossenschaft hohes Vertrauen, und zwar zu Recht: Die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Genossenschaft hat der Gesetzgeber in vielen Bereichen zwingend vorgegeben. Genossenschaften werden in regelmäßigen Abständen geprüft, was zwar zu Kosten und Verwaltungsaufwand führt, aber das Vertrauen in diese Rechtsform stärkt.

recht einräumen, so dass allein die Kommanditisten die Belange ihrer KG bestimmen.

Welche Stimmrechte die einzelnen Kommanditisten haben, kann frei vereinbart werden. Der Maßstab kann beispielsweise die Höhe der Einlage sein. Man kann aber auch jedem Kommanditisten den gleichen Stimmenanteil einräumen.

Auch eine differenzierte Stimmengewichtung bei verschiedenen Abstimmungsgegenständen ist möglich: Geht es etwa um Fragen des Zusammenlebens oder der inneren Organisation der KG, stehen jedem Kommanditisten gleich viele Stimmen zu; geht es hingegen um finanzielle Fragen, bei denen die Kommanditisten unterschiedliche Beiträge geleistet haben, zählt die Betragshöhe.

Zudem können unterschiedliche Mehrheitserfordernisse festgeschrieben werden, etwa, dass für Gesellschafterbeschlüsse nicht die einfache Mehrheit genügt, sondern eine Mehrheit von beispielsweise 60 Prozent.

Die einzelnen Kommanditanteile können unterschiedlich ausgestaltet sein. Im einfachsten Fall ist mit jedem Kommanditanteil die Nutzung einer bestimmten Wohnung verbunden; der Kommanditist lebt dann in dieser Wohnung wie der Eigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft, obwohl die Wohnung nicht ihm gehört, sondern der KG. Will der Kommanditist „seine“ Wohnung nicht selbst

Die Rechtsbeziehungen einer KG veranschaulicht das Schaubild rechts:

nutzen, kann er sie vermieten. Er vermietet also eine Wohnung, die nicht ihm gehört, sondern der KG. Dies hat aber den Vorteil, dass er gegebenenfalls Eigenbedarf geltend machen kann, wenn er die Wohnung später selbst nutzen will. Würde die KG hingegen den Mietvertrag abschließen, wäre eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht möglich.

Die Kommanditanteile können sich an der Größe und damit an den Kosten der Wohnung orientieren. Sie können aber auch unabhängig davon festgelegt werden. Letzteres bietet sich an, wenn es Kommanditisten gibt, die das Projekt zwar fördern, nicht aber selbst eine Wohnung nutzen wollen.

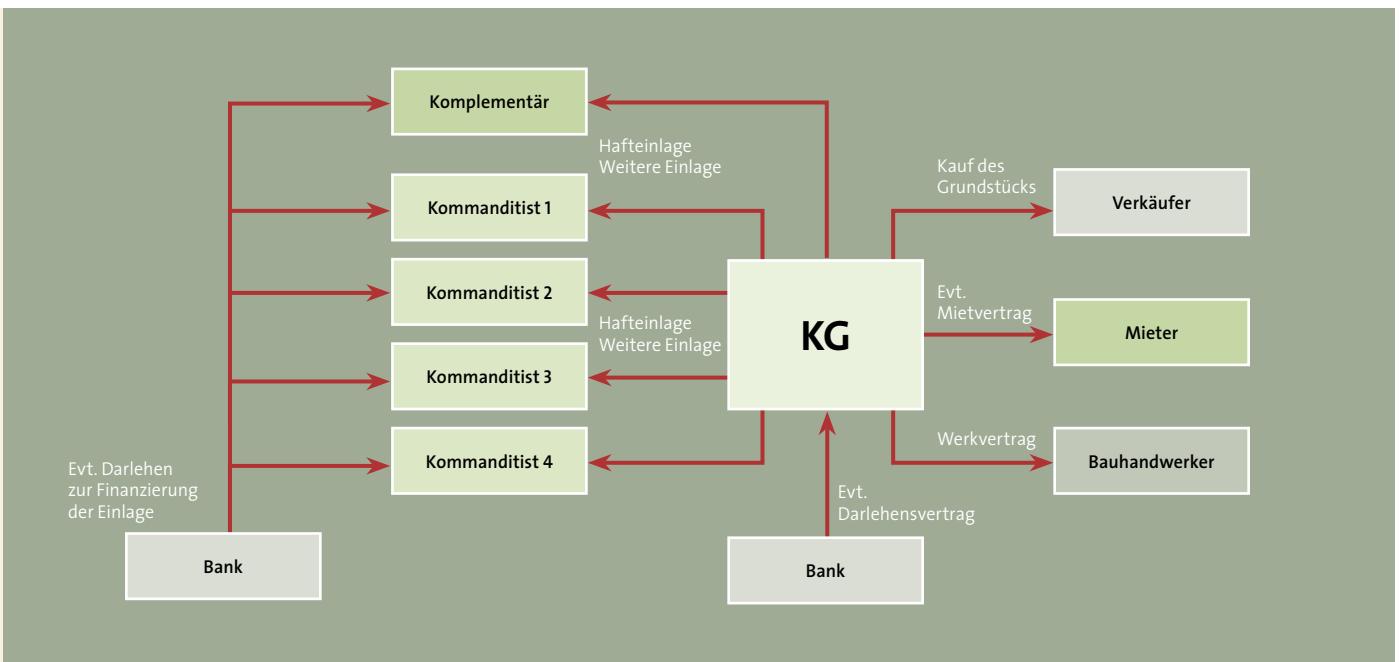
Die Struktur eines Immobilienprojekts mit einer KG

Hierbei handelt es sich um ein Immobilienprojekt der KG, nicht der Kommanditisten als natürliche Personen. Dies hat folgende Konsequenzen:

a__ In der Bauerrichtungsphase muss die KG zunächst das Grundstück kaufen und dann durch Bauhandwerker bebauen lassen. Die dafür erforderlichen Verträge, also Kauf- und Werkverträge, schließt sie selbst. Das nötige Kapital erhält die KG durch Einlagen ihrer Kommanditisten; diese Einlagen sind unterteilt, erstens in die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage und zweitens in eine weitere Einlage, die aber im Handelsregister nicht erscheint. Die Summe dieser Einlagen ergibt das Eigenkapital, das der KG zur Verfügung steht. Hat sie noch weiteren Kapitalbedarf, muss sie Darlehen aufnehmen, bei einer Bank und/oder privaten Darlehensgebern.

Möchte die KG kein Darlehen aufnehmen, muss sie sich ausschließlich über Eigenkapital finanzieren, also durch die Einlagen ihrer Kommanditisten. Haben die Kommanditisten selbst keine ausreichenden Mittel, müssen sie diese in individueller Verantwortung einzeln finanzieren oder ihre gesamte Einlageverpflichtung im Laufe der Jahre an die KG bezahlen etwa wie ein erhöhter Mietzins; für die die dann in der Bauphase noch nicht zur Verfügung stehenden Mitteln muss die KG ein Darlehen





aufnehmen, bei dem nach der Praxis die Kreditinstitute allerdings auf einer individuellen Absicherung durch Bürgschaften bestehen, sodass während der Bauerrichtungsphase die Haftungsbeschränkung der KG im Ergebnis noch nicht zum Tragen kommt. Beide Modelle sind möglich.

b__ Die Wohnungen können aufgrund der im Gesellschaftsvertrag eingeräumten Nutzungsbefugnis oder aufgrund eines Mietvertrages mit der KG vermietet werden.

Rechtsnachfolge in einen Kommanditanteil

Verkauft ein Kommanditist seine Beteiligung, verkauft er nicht eine Eigentumswohnung – denn diese gehört der KG –, sondern seinen Kommanditanteil. Er besitzt damit ein Wirtschaftsgut, das am Markt nicht dieselbe Fungibilität (Handelbarkeit) aufweist wie eine Eigentumswohnung. Die Zahl der möglichen Interessenten ist kleiner, weil einem Käufer das Verständnis für diese Konstruktion vermittelt werden muss. Für die verbleibenden Kommanditisten wird dies einen Vorteil darstellen, weil es nur Kaufinteressenten geben wird, die die Inhalte und die Konstruktion des Projektes nachvollziehen können. Sie stehen gegebenenfalls auch in der Verpflichtung, sich an der Käufersuche zu beteiligen.

Ob der Kommanditanteil frei zu verkaufen ist oder nur zu bestimmten Bedingungen, insbesondere zu einem bestimmten Preis, können die Gesellschafter im Vertrag regeln und so vermeiden, dass monetäre Interessen eine zu hohe Bedeutung erlangen.

Gegenstand der Veräußerung ist in jedem Fall der Kommanditanteil, nicht das Grundstück oder eine „Beteiligung am Grundstück“. Deshalb bedarf die Veräußerung des Kommanditanteils auch keiner notariellen Protokollierung und löst auch keine Grunderwerbsteuer aus. Hier ergibt sich also ein echter Kostenvorteil.

Nichts anderes gilt bei der Vererbung: Typischerweise teilen Erben nicht dasselbe Interesse wie der Erblasser, wollen sich also von dem Kommanditanteil trennen. Auch für diesen Fall können die Veräußerungsbedingungen im Gesellschaftsvertrag skizziert werden.

Insgesamt lassen sich in der Rechtsform der KG viele, insbesondere auch ideelle Ziele sehr gut regeln. Gerade für Gruppen, die ihrem eigenen Immobilienprojekt nicht das Ziel beimessen, wirtschaftlich auf Gewinnmaximierung ausgelegt zu sein, ist die KG eine geeignete Rechtsform. Die hohe Flexibilität der gesetzlichen Möglichkeit macht es zwar unabdingbar, dass die Kommanditisten sich im Vorfeld sehr intensiv mit ihrem Immobilienprojekt beschäftigen und die verschiedenen Alternativen genau durchdenken. Dieser Einsatz kann sich aber sehr lohnen!

»Am Lappach Wohnen«

Die i3-community in Enzklösterle im Schwarzwald



Vom Hotel zum gemeinschaftlichen Wohnen

Die Geschichte der heutigen i3-Community „Am Lappach Wohnen“ in Enzklösterle reicht bis ins Jahr 2005 zurück. Ausgelöst durch eine Fernsehsendung zum Thema Gemeinschaftlich Wohnen beschäftigte sich die Eigentümerin eines Ferienhotels in der Nähe von Freudenstadt im Schwarzwald mit diesen neuen Ansätzen zu zukunftsorientierten Wohn- und Lebenskonzepten. Sie stand vor dem konkreten Problem, dass das von ihr geerbte Haus sich mittelfristig nicht länger rechnete. Vor die Alternative gestellt, entweder massiv in den Hotelbetrieb zu investieren oder nach einer ganz neuen Nutzung für ihre Immobilie zu suchen, kam ihr die Idee, ihr Hotel in ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt zu verwandeln.

Gemeinsam mit der BauWohnberatung Karlsruhe entwickelten sie ein Umnutzungs- und Marketingkonzept für ein „5-Sterne Wohnen am Lappach“. Vier Jahre später, im Frühjahr 2009, entschied sie sich schließlich, das Projekt mit etwas verändertem Fokus anzugehen. Das Hotel bot mit großzügigen öffentlichen Flächen ideale Voraussetzungen für Gemeinschaftsräume, die sich eine Projektgruppe in die-

ser Größe bei einem Neubau kaum hätte leisten können. So entstanden Pläne für insgesamt 16 Wohnungen und zwei Gästeappartements in attraktiver Lage, am Rande eines zum Anwesen gehörenden, parkähnlichen, rund 5000 Quadratmeter großen Grundstücks mit altem Baumbestand und dem nahe am Grundstück vorbeifließenden Lappach.

Als beliebtes Ferien- und Naherholungsziel bietet Enzklösterle eine für die Größe des Ortes mit circa 1200 Einwohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist auch gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen – eine Bus-Haltestelle liegt nur wenige Meter vom Haus entfernt. Ideale Voraussetzungen also für Menschen, die zwar einen neuen Wohnstandort außerhalb der Stadt mitten in der Natur suchen, aber trotzdem nicht „am Ende der Welt“ leben wollen.

Finanzierungsmodell KG mit hoher Gestaltungsfreiheit

Vor die Frage gestellt, wie das Projekt finanziert werden sollte und welche Rechtsform am besten geeignet sei, ergab sich schnell das Modell der KG, also einer Kommanditgesellschaft. Die KG erschien aufgrund ihrer enormen Gestaltungsfreiheit als bedenkenswerte Alternative zu Gennossenschaft und WEG/Baugruppe, denn hier lassen sich sowohl gemeinschaftliche als auch soziale Anliegen optimal verwirklichen. Die Verbindung von gewerblichen Elementen und Wohnen ist problemlos möglich. Die Bilanzpflicht der KG oder einer GmbH & Co. KG sollte für einen versierten Steuerberater kein Problem darstellen. Sollte sich im Projektalltag Änderungsbedarf ergeben, lässt sich der Gesellschaftsvertrag der KG problemlos an die veränderten Bedürfnisse anpassen.

Die Rolle des Komplementärs innerhalb der KG übernahm in diesem Falle aber nicht eine GmbH, sondern die Hoteleigentümerin selbst. Ihren eigenen KG-Anteil konnte sie anschließend als Sacheinlage in Form des Bestandsgebäudes und des Grundstücks in das Gesellschaftsvermögen der KG einbringen.

Private und gewerbliche Nutzung sollten möglich sein

Da die Eigentümerin das Projekt selbst nicht vollständig finanzieren konnte, war sie auf externe Investoren – die späteren Nutzer – angewiesen. Im Zentrum des Ansatzes stand die Idee einer lebendigen Gemeinschaft; das Gebäude sollte nicht einfach aufgeteilt und als Eigentumsprojekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz, WEG, in Einzelwohnungen aufgeteilt werden. Gleichzeitig wollte sich die Eigentümerin die Option offen lassen, Gästezimmer oder Appartements zu vermieten – insbesondere für den Fall, dass nicht alle Wohnungen vermarktet würden. Somit war auch das Thema einer teilweise gewerblichen Nutzung bei der Wahl der Rechtsform zu berücksichtigen.

Die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner beteiligten sich im Gegenwart ihrer künftigen Wohnung als Gesellschafter an der KG und lösten damit die Einlage der Hotelbesitzerin Stück für Stück wieder ab. Sie statteten die KG so mit den notwendigen Finanzmitteln aus, um mit dem Umbau beginnen zu können. Anders als bei einem Wohnungskauf nach WEG verfügen die heutigen Kommanditisten aber nicht über das Eigentum an einer bestimmten Wohnung, sondern besitzen einen Gesellschaftsanteil, der dem Gegenwert der von ihnen genutzten Wohnung entspricht – ein kleiner, aber entscheidender Unterschied. Denn hier liegt ein deutlicher Vorteil gegenüber einer Baugruppe: Auch ohne dass alle Wohnungen bereits „verkauft“ waren, konnte mit dem Umbau begonnen werden. Das Risiko der Kommanditisten war, anders als bei Baugruppenmitgliedern, auf ihren eigenen Gesellschaftsanteil beschränkt.

Allerdings dauerte es auch in Enzklösterle bis Mitte 2012 – also fast drei Jahre – bis für die finanzierte Bank die „kritische Masse“ an Interessentinnen und Interessenten, in diesem Fall rund 75 Prozent, erreicht waren und die Baumaßnahmen starten konnten. Im Herbst 2013 konnte die umfassende Sanierung dann aber erfolgreich abgeschlossen werden. Das Gebäude wurde vollständig entkernt, alle Versorgungsleitungen erneuert, die einzelnen Hotelzimmer zu unterschiedlichen barrierefreien Wohnungsgrundrisse kombiniert. Die Fassade wurde neu gestaltet und zur Gartenseite mit vorgestellten Balkonen ergänzt. Energetisch und in Bezug auf den Schallschutz wurde das Hotel aus den 70er Jahren auf den neuesten Stand gebracht. Dabei kamen ausschließlich gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe zur Verwendung. Im Oktober 2013 konnten die Bewohnerinnen und Bewohner einziehen.

Ein Modell mit Beispielcharakter

Schon vor Fertigstellung des Projekts war die Initiatorin ein gefragter Gast bei Funk und Fernsehen und konnte einem breiten Publikum von ihren Erfahrungen berichten. Und noch vor Umbaubeginn wurde das Projekt im August 2012 beim *Landeswettbewerb: „So wollen wir Wohnen! Generationengerecht – Integriert – Nachhaltig“* für seinen innovativen Ansatz, zu dem auch die KG-Konstruktion gehört, mit einem Sonderpreis ausgezeichnet. In der Laudatio heißt es: „Das gemeinschaftliche Wohnprojekt gründet auf privater Initiative und ist ein gutes Beispiel dafür, wie bürgerschaftliches Engagement helfen kann, die Zukunftsfähigkeit einer Kommune zu sichern. Das Konzept der Umnutzung eines leerstehenden Hotelgebäudes zeigt eine überzeugende und auf andere Gemeinden übertragbare Möglichkeit auf, dem Strukturwandel in der Tourismusregion Schwarzwald zu begegnen. Das neu entwickelte Kommandit-Gesellschafts-Modell einer Bauherren- und Betreibergesellschaft entwirft hierfür ein maßgeschneidertes Finanzierungsmodell, das insbesondere für kleine Projekte einen flexiblen Realisierungsrahmen bildet und auf vergleichbare Projektansätze anpassbar und übertragbar ist. Am Lappach wohnen überzeugt darüber hinaus mit einem durchdachten Nutzungs- und Energiekonzept und der Integration der künftigen Bewohner in den Ort – wesentliche Bausteine für das Gelingen des Projekts.“ Einen weiteren Preis gab es beim bundesweiten Wettbewerb „Menschen und Erfolge – Zu Hause in ländlichen Räumen“ 2013.

Kontakt_Regine Erhard: www.am-lappach-wohnen.de
Berta Heyl: www.bauwohnberatung-karlsruhe.de



:: Steuerliche Aspekte bei der Umsetzung eines KG-Projektes

Regel und Sonderfall

Rolf Novy-Huy

Grunderwerbsteuer

Beim Erwerb eines Grundstücks oder Gebäudes muss die KG, wie jede andere juristische oder natürliche Person auch, Grunderwerbsteuer bezahlen. Die Höhe der Grunderwerbsteuer richtet sich nach der Landesgesetzgebung.

Die Grunderwerbsteuer wird auf den Kaufpreis der Immobilie berechnet und ist von früher zwei Prozent auf inzwischen bis zu 6,5 Prozent gestiegen. Deshalb ist es wirtschaftlich durchaus interessant, dass es sich bei der „Weitergabe einer Wohnung“ nicht um einen Immobilienverkauf handelt, so wie dies bei einer Wohnungseigentümerge meinschaft der Fall ist. Denn hier verkauft man vielmehr seinen Gesellschaftsanteil inklusive des Rechts, eine bestimmte Wohnung zu nutzen. Somit können schnell einige Tausend Euro an Grunderwerbsteuer eingespart werden. Gegebenenfalls erleichtert diese Rechtslage es auch, Wohnungen einfacher zu „tauschen“, wenn sich die Familienverhältnisse verändern und man sich zum Beispiel verkleinern möchte.

Ein Sonderfall liegt vor, wenn der ehemalige Grundstücks- und/oder Immobilieneigentümer bei der Grundstücksübertragung an eine KG selbst als Gründungsgesellschafter beziehungsweise Komplementär in der KG aktiv wird und zumindest fünf Prozent der KG-Anteile in Besitz behält – zum Beispiel in Form einer Wohnung im Projekt. Dann fällt zunächst keine Grunderwerbssteuer an. Diese wird gestundet und ist erst zu einem späteren Zeitpunkt zu entrichten. Das bedeutet einen klaren Finanzierungsvorteil, denn die Grunderwerbsteuer wird nicht bereits bei Gründung der KG fällig.



Gewerbesteuer

Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die KG nicht als Wirtschaftsbetrieb betrachtet und damit gewerbesteuerpflichtig wird. Dies ist dann nicht der Fall, wenn es sich um eine reine Vermögensverwaltung handelt. Um dies zu erreichen, muss, neben der Kapitalgesellschaft (GmbH), entweder eine natürliche Person als persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft eintreten oder aber mindestens einer der beschränkt haftenden Kommanditisten zur Geschäftsführung befugt sein. Die erste Alternative bedeutet immer die Vollhaftung einer natürlichen Person; deshalb wird man vorzugsweise die zweite Alternative wählen und einen der Kommanditisten mit der Geschäftsführungsbeauftragnis betrauen.

Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die GmbH & Co. KG selbst ausschließliche Einkünfte aus einer vermögensverwaltenden Tätigkeit erzielt. Eine gewerbliche Tätigkeit wäre beispielsweise schon gegeben, wenn die KG ein Blockheizkraftwerk oder eine Photovoltaikanlage betreibt und eine Einspeisevergütung erhält.

Demgegenüber sind die Tätigkeiten der einzelnen Gesellschafter, das heißt der Kommanditisten, ohne Bedeutung für die Einkünftequalifikation der vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG. Selbst dann, wenn einzelne Gesellschafter gewerblich tätig sind, besteht keine Gefahr, dass auch die KG gewerblich eingeordnet wird.

Körperschaftssteuer und Einkommensteuer

Die KG selbst zahlt keine Steuern, vielmehr wird das Betriebsergebnis auf die Kommanditisten „aufgeteilt“ und fließt mit ihrem jeweiligen Anteil in deren persönliche Einkommensteuererklärung ein. Sie erhalten also eine Gewinn- oder Verlustzuweisung.

Durch die Zinsbelastung und Abschreibung ergibt sich in der Regel zu Beginn eines Hausprojektes kein Überschuss. Mit zunehmender Entschuldung ist aber mit einem Gewinnausweis zu rechnen, der nach dem persönlichen Steuersatz angesetzt werden muss.

Nach vollständiger Entschuldung der Kommanditgesellschaft kann auf die Zahlung von Entgelten durch die Kommanditisten verzichtet werden. Somit entsteht bei der KG ein nahezu ausgeglichenes Jahresergebnis. Die Kommanditisten wären als Eigennutzer wie private Wohnungseigentümer gestellt. Vermieten sie die ihnen zugewiesene Wohnung, so erzielen sie Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.

Die GmbH selbst ist körperschaftssteuerpflichtig. Da sie aber lediglich Einnahmen und Ausgaben aus ihrer Geschäftsführungstätigkeit zu verbuchen hat, spielt die steuerliche Belastung hier so gut wie keine Rolle.

Externen Rat einholen

Beim Aufbau eines Wohnprojektes in der Form einer GmbH & Co. KG ist es auf jeden Fall ratsam, sich durch einen Steuerfachmann oder -fachfrau beraten zu lassen. Er oder sie wird auf die notwendigen Gestaltungsmerkmale achten und den Kommanditisten aktuelle Information über die steuerlichen Auswirkungen geben können.

Technologie und Ökologie Betriebe Ebertsheim

Wohn- und Arbeitsprojekt auf dem Gelände einer alten Papierfabrik



Bei der Gründung der Technologie und Ökologie Betriebe Ebertsheim 1985 gab es unterschiedliche Gründe für die Wahl der GmbH & Co. KG als Gesellschaftsform:

Zunächst gehörte das circa fünf Hektar große Gelände mit Fabrik- und Wohngebäuden zu einer Papierfabrik, die zwei Jahre zuvor in Konkurs gegangen war. Die Fabrik war damals mitten im Betrieb stillgelegt worden. Dies ließ uns befürchten, dass sich Altlasten im Gelände befinden, für deren Entsorgung wir als Nachbesitzer voll haftbar gewesen wären.

Zudem schien uns die GmbH & Co. KG am besten geeignet, um unsere persönliche Haftung auf die Mindesteinlage in der GmbH zu beschränken.

Außerdem erlaubte uns die KG, externe Geldgeber als Beteiligte der Projektgesellschaft zu gewinnen und sie über ihre Gesellschafterstellung am Eigentum zu beteiligen. Um den Betrag für den Erwerb des Geländes aufzubringen, hatten wir befreundete Geldgeber gefunden, die bereit waren, uns zu unterstützen, ohne selbst einzuziehen zu wollen.

Hinzu kam, dass die Genossenschaft Mitte der 80er Jahre für derartige Wohn- und Arbeitsprojekte noch nicht so etabliert war und die Genossenschaftsaufsicht wenig Verständnis für und Kenntnis von solchen Alternativprojekten hatte.

Die Anteile von Drittmittelgebern sind inzwischen zurückgezahlt, und unsere Befürchtungen bezüglich unwägbarer Altlasten haben sich zum Glück nicht bestätigt.

Die Hindernisse der KG

Im Projektalltag mit der GmbH & Co. KG stießen wir aber auch auf einige Schwierigkeiten: So ist die KG im Kern eine Gesellschaft, von der beispielsweise das Finanzamt erwartet, dass sie Gewinne erwirtschaftet. Wenn jedoch Gewinne von vornherein nicht die Absicht der Betreiber sind, kann dies zu Problemen führen. Außerdem müssen GmbH und Co. KG jährlich zwei Bilanzen erstellen, eine für die Kom-

manditgesellschaft und eine für die GmbH – obwohl die GmbH keinerlei eigene Geschäfte tätigt.

Da wir unser Projekt von Anfang an als demokratisches, selbstverwaltetes Projekt betrachtet haben, gibt es zwei unterschiedlich funktionierende Verwaltungsgremien. Bei beiden hat das Prinzip der Selbstverwaltung stets oberste Priorität. Bei der GmbH & Co. KG wird die Geschäftsführung von der GmbH als Komplementärin der KG gestellt. Die GmbH ist dabei aber eine formal eigenständige Gesellschaft. Ihr Mitbestimmungsrecht üben die Kommanditisten durch Gesellschafterversammlungen aus, die in der Regel einmal jährlich stattfinden. Für uns bedeutet demokratische Selbstverwaltung allerdings vor allem auch die Möglichkeit, jederzeit Funktionen neu zu besetzen. Dies kann im Streitfall durch die juristisch kodierte, faktische Vorrangstellung der GmbH als Komplementär zu Schwierigkeiten führen. Diese Erfahrung haben wir leidvoll gemacht. Die Leitungsfunktion der GmbH, einmal personell bestimmt, ist durch die Kommanditgesellschaft nur schwer infrage zu stellen oder neu zu besetzen.

Möglicherweise wären diese Schwierigkeiten durch eine Anpassung des Gesellschaftsvertrags zu beheben, aber es bleibt Fakt, dass eine Personengesellschaft anders funktioniert als eine demokratische Non-Profit-Selbstverwaltung.

Um diesem so nah wie möglich zu kommen, haben wir in den Gesellschaftsverträgen bereits festgelegt, dass alle Kommanditisten unabhängig von ihrer Einlagenhöhe je eine Stimme haben. Im Normalfall wird das Stimmengewicht in einer Kapitalgesellschaft durch die Einlagenhöhe bestimmt.

Zudem funktioniert unsere Selbstverwaltung unabhängig von der GmbH & Co. KG vor allem über ein monatliches Plenum, in dem alle Entscheidungen abgestimmt werden. Der gewählte Vorstand, der diese leitet, besteht aus den Gesellschaftern der GmbH. Abwahl und Neuwahl des Vorstandes, die aus unserer Sicht jederzeit möglich sein muss, wird allerdings auch hier durch das GmbH-Recht blockiert.

Nutzung der Gebäude und Flächen

Wir alle sind als Kommanditisten der GmbH & Co. KG im Verhältnis unserer Beteiligungshöhe Besitzer von Grund und Gebäuden, aber nur mittelbar über unsere Beteiligung an der Gesellschaft. Wir mieten und pachten von der Gesellschaft Grund und Gebäudeteile, andere Teile des Geländes nutzen wir gemeinschaftlich ohne gesondertes Miet- oder Pachtverhältnis. Unsere Miet- und Pachtzahlungen decken die Verwaltungskosten und notwendige Entwicklungs- und Erhaltungskosten, die Nebenkosten decken die gemeinsame Energieversorgung etc.

Betriebe, die auf dem Gelände praktizieren, werden auf individuelle Rechnung geführt und sind rechtlich nur über Miet- und Pachtverträge mit der Gesellschaft verbunden.

Bei der Nutzung von bestehenden Gebäudeteilen ist diese Regelung weitgehend problemlos. Da wir aber auch aus- und neu bauen, jeweils auf individuelle Rechnung des Nutzers, ist es notwendig, dieses neue und individuell entstandene Eigentum zu sichern. Wir regeln dies über unbefristete Pachtverträge, die vererbbar und veräußerbar sind. Bei Veräußerungen muss der Veräußerer einen Käufer finden, der von der Gesellschafterversammlung als neuer Kommanditist gebilligt wird. Der Kaufpreis für das Pachtobjekt mit allen Ein- und Neubauten wird individuell ausgehandelt, der Preis für die Kommanditisteneinlage beträgt mindestens 10 000 Euro.

Der Erfolg des Projektes, unabhängig von der Rechtsform

Unabhängig von unseren Erfahrungen mit der KG als Rechtsform hat sich unsere Form des Zusammenlebens nun über fast 30 Jahre gehalten. Dazu beigetragen hat, dass wir uns über alle Differenzen hinweg ein Lebensumfeld geschaffen haben, das keiner alleine hätte realisieren können. Darüber hinaus haben wir den Vorteil, über genügend Raum zu verfügen, dass man sich, wenn nötig, auch aus dem Weg gehen kann.

Es sind zwei Faktoren, die uns zwar immer wieder Nerven gekostet, sich aber dennoch auf Dauer als angenehm und effektiv erwiesen haben: Unsere Haltung, Verbindlichkeit nicht als sturen Selbstzweck durchzusetzen und unser Vertrauen darin, dass gemeinschaftliches Engagement nicht zu jeder Zeit abverlangt werden kann, sondern sich im Zeitverlauf weitgehend in Menge und Intensität je nach individuellen Möglichkeiten ausgleicht.

Ohne Kommune-Experimente und bei uneingeschränkter Aufrechterhaltung der individuellen Verantwortlichkeit für die eigene Ökonomie und Lebensführung konnten wir die Erfahrung machen, dass die Gemeinschaft allen nützt.

Insbesondere die Kinder, die in solcher Gemeinschaft leben oder aufgewachsen sind, haben einen unschätzbaranen Gewinn an sozialer Kompetenz und anhaltenden Bindungen. Aus dieser Erfahrung heraus bemühen wir uns, als inzwischen Drei-Generationen-Projekt, den natürlichen Weg der Alterung durch Zuzug jüngerer Familien mit Kindern auszugleichen. Es bleibt der Wunsch, dass es uns gelingen möge, ihnen genug Raum, Gestaltungs- und Entfaltungsmöglichkeiten zu geben, unsere guten Erfahrungen als ganz eigene fortsetzen zu können.

:: Die Finanzierung einer GmbH & Co. KG

Werkzeuge und Mittel

Rolf Novy-Huy

Finanzierung über die KG-Einlagen

Die Finanzierung einer GmbH & Co. KG richtet sich nach den Interessen der an dem Projekt Beteiligten. Sie kann unterschiedlich gestaltet werden: Betrachtet man das Vorhaben als Kapitalanlage, wäre es folgerichtig, die KG-Anteile aus Guthaben der Kommanditisten zu finanzieren. Die Gesellschaft hätte demzufolge keine Fremddarlehen, sondern würde sich zu 100 Prozent aus Gesellschaftseinlagen finanzieren.

Geht man jedoch davon aus, dass es sich bei den Beteiligten um weniger wohlhabende Personen handelt, die nur ihre üblichen 25-30 Prozent Eigenkapital aufbringen können, benötigen sie eine individuelle Finanzierung ihres KG-Anteils. Das ist zum einen eine Frage der Bonität, zum anderen eine der Besicherung.

Da die GmbH & Co. KG die Eigentümerin des Gebäudes ist, bietet sich als Besicherung gegenüber der finanzierenden Bank der KG-Anteil an. Bislang ist dem Autor jedoch noch kein Projekt bekannt, in dem dieser Weg beschritten worden wäre.

Deutlich einfacher ist es für die Banken, wenn das Objekt in Wohnungseigentum aufgeteilt wird. Die vertragsgemäß zur Nutzung zugewiesenen Wohnungen bleiben dann zwar auch im Eigentum der Kommanditgesellschaft, können aber jeweils individuell von den Banken belastet werden. Um den Abruf von Darlehensmitteln und die Verwaltung der Sicherheiten zu erleichtern sowie die Anzahl der Beteiligten/Gesprächspartner zu reduzieren, ist es sehr empfehlenswert, alle Einzelfinanzierungen über eine Bank laufen zu lassen. Im besten Fall lassen sich dadurch auch Konditionszugeständnisse erreichen.

Der jeweilige Gesellschafter muss im Fall der Aufteilung in Wohnungseigentum für die Nutzungsüberlassung der Wohnung ein Entgelt zahlen, aus dem neben den Bewirtschaftungskosten auch Zins und Tilgung getragen werden. Dieses Entgelt stellt die Einnahme der KG dar. Zins und Tilgung sowie die Bewirtschaftungskosten und eine Instandhaltungsrücklage sind die Kosten der KG, das Betriebsergebnis ist der Saldo aus Einnahmen und Ausgaben.

Die Finanzierung über die GmbH & Co. KG

„aus einer Hand“

Selbstverständlich ist es auch möglich, die GmbH & Co. KG als Kreditnehmer zu nutzen. Die KG-Anteile decken dann nur das Eigenkapital in üblicher Höhe ab, während das Fremdkapital über Bankmittel oder Programmkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau etc. finanziert wird. Die Bedienung der Darlehen ist über Entgelte der Gesellschafter sicherzustellen. Die Besicherung kann auf das Gesamtobjekt erfolgen.

Finanzierung über Dritte

Ein Vorteil wird von Befürwortern der KG darin gesehen, dass Kapitalgeber, die nicht der Bewohnergruppe angehören, Anteile zeichnen um dazu beizutragen, das notwendige Eigenkapital aufzubringen. Die Gruppe muss dann entscheiden, ob diese unterschiedlichen Formen der KG-Beteiligung, also als Kommanditist und Bewohner oder als reiner Anteilseigner ohne Nutzung einer Wohnung, im Projekt im Hinblick auf die Mitbestimmungsrechte unterschiedlich gewichtet werden sollen. Eine Möglichkeit ist zum Beispiel, alle Beschlüsse, die das Gemeinschaftsleben betreffen, auf die Bewohnerschaft zu beschränken und bei wirtschaftlichen oder das Gebäude betreffende Fragen ausschließlich die Anteilseigner zu beteiligen.

Finanzierung auf Erbbaurechtsbasis

Sowohl bei einer Gesamtfinanzierung als auch bei Einzelfinanzierungen erscheint ein Erbbaurecht kein Hindernis. Die Bereitschaft der finanzierenden Bank sollte aber vorher abgeklärt werden, weil einzelnen Banken das Instrument nicht ausreichend vertraut ist, was immer wieder zu Problemen führt. Abschläge bei der Sicherheitenbewertung sind üblich. Andererseits entfällt natürlich auch der Finanzierungsanteil des Grundstücks.

Das Erbbaurecht über die Stiftung trias zu finanzieren hat sicherlich dann einen Reiz für die Projektbeteiligten, wenn sie sich über ihr Gebäude hinaus engagieren möchten. Zusätzlich übernimmt die Stiftung eine Sicherung der idealen Inhalte – unabhängig von Gesellschafterbeschlüssen – und steht als neutrale Dritte zur Verfügung.

Zu einer solchen Umsetzung sind Zustiftungen und/oder sehr günstige Darlehen an die Stiftung trias notwendig. Nach Bedienung von eigenen Darlehen kann sich die Stiftung im Rahmen ihrer Gemeinnützigkeit für übergeordnete Ziele engagieren, dies gilt auch für gemeinnützige Einrichtungen im Projekt.

Finanzierung ist Expertensache

Insgesamt ist festzuhalten, dass die KG mit den üblichen Werkzeugen finanziert werden kann. Es empfiehlt sich aber auf jeden Fall, den gewünschten Finanzierungsweg mit „dem Banker seines Vertrauens“ gründlich zu besprechen, um vor Überraschungen sicher zu sein.



Die Am Urban Grundstücks GmbH & Co. KG in Berlin-Kreuzberg

Die Alternative zur Bauherren-GbR

Unser Ziel war es, für die Bewohner aus dem Graefe-Kiez in Berlin Kreuzberg bezahlbare Eigentumswohnungen zu bauen und dabei das denkmalgeschützte, wunderschöne Ensemble des ehemaligen „Am Urban Krankenhauses“ zu sanieren. Wir wollten ein Gelände, das sich öffnet zum Kiez. Wir wollten ein Gelände, in dem jeder für sich wohnen kann, das aber viel Raum für Kinder und zum Zusammenkommen bietet.

Besondere Projektanforderungen

Bei unserem Baugruppenprojekt waren von Anfang an drei Aspekte entscheidend:

- > Zeitdruck,
- > die ungeheure Größe des Projekts, zu der Zeit das größte Baugruppen-Projekt in Deutschland und
- > das Auseinanderfallen von Grundstückserwerbsgesellschaft und Baugesellschaft.

Das Grundstück ist circa 23 000 Quadratmeter groß. Die Idee zum Erwerb des Grundstücks entstand gleichzeitig mit dem Beginn des Ausschreibungsverfahrens für das Grundstück Anfang 2008. Der Kaufvertrag wurde bereits im November 2008 geschlossen, und so wurden aus einem 130 Jahre alten Krankenhaus 140 Wohneinheiten.

Das Projekt wurde im Wesentlichen von zwei Architekturbüros, Büro Graetz Architekten und Klaus Meibohm, initiiert und entwickelt. Parallel wurden die ersten Kaufangebote und Verhandlungen zunächst über eine Projekt-GbR abgegeben. Zu diesem Zeitpunkt gab es nur für einen kleinen Teil der künftigen Flächen Interessenten, wogegen für den überwiegenden Teil noch Interessenten gefunden werden mussten.

Bei Kaufvertragsabschluss waren immerhin 50 Prozent der Flächen belegt, jedoch konnten und wollten wir die persönliche Haftung für einen so hohen Kaufpreis nicht übernehmen.

Hinzu kam die Anforderung, dass die Gesellschafter das große Grundstück gemeinsam erwerben und zunächst die Gemeinschaftsflächen mit Spielplatz und Medien wie Fernwärmeanschluss gemeinsam bauen wollten. Danach sollte das Gesamtgrundstück so schnell wie möglich in einzelne Grundstücke pro Haus geteilt werden. Die Sanierung der einzelnen Häuser sollten nur die jeweiligen Gesellschafter eines Hauses verantworten. Dadurch ergab sich eine weitere Komplikation, denn die Grundstücksgesellschaft auf der einen Seite und die Planungs- beziehungsweise Bauge-



Trotz vieler Auseinandersetzungen und erheblicher Baukostenerhöhungen haben wir unser Ziel erreicht und genießen jeden Tag den Lebensraum, den wir uns dort geschaffen haben. Heute wohnen fast 400 Menschen, davon über 100 Kinder, als Nachbarn und Freunde in dem Projekt. Ganz überwiegend wohnen die Menschen dort, die sich schon in den Jahren der Entstehung als Interessenten dem Projekt angeschlossen hatten. Es hat bislang nur sehr wenige Wechsel gegeben.



meinschaft auf der anderen waren sowohl hinsichtlich der Personen als auch des Gegenstands unterschiedlich.

So entstanden zwei Ebenen: Die der Grundstücks- gesellschaft und die der insgesamt 17 Planungs- und Bau- gemeinschaften, die jeweils die Sanierung eines Hauses mit vier bis 20 Einheiten verantwortete.

Die GmbH & Co. KG als Gesellschaft zum Grundstückserwerb
Bei diesen Vorgaben aus Projektgröße, zeitlichem Druck und Komplexität kam für den Erwerb des Grundstücks die GbR als Rechtsform nicht in Betracht. Wir benötigten eine Rechtsform, die aus grunderwerbsteuerlichen Gründen eine Personengesellschaft sein musste und die uns gleichzeitig eine zuverlässige Haftungsbeschränkung gewährte. Deshalb entschieden wir uns für die GmbH & Co. KG, mit der wir das Grundstück erwarben.

Die Planung und Bebauung organisierte anschließend jedes Haus für sich über eine Planungs- und Bau-GbR. Die GmbH & Co. KG war die übergeordnete Ebene, auf der alle Gesellschafter zusammenkamen und die gemeinsamen Rahmenbedingungen für das Projekt festlegten.

Erst nach dem Grundstückserwerb im November 2008 entschieden wir über die Grundstücksteilung. Es entstanden zwölf Hausgrundstücke und ein Wegegrundstück mit Spielplatz und Medien. Die KG blieb auch nach der Über- eignung der Hausgrundstücke an die Gesellschafter beste- hen, denn sie ist Eigentümerin des Wegegrundstücks und verantwortet den gesamten Bau der Außenanlagen und der Medienanschlüsse. Das Wege- und Spielplatzgrundstück mit allen zentralen Medienanschlüssen hält die Gesamt- anlage zusammen.

Zurzeit diskutieren wir, ob die KG zur Verwaltung des Wege- und Spielplatzgrundstücks dauerhaft bestehen blei- ben soll oder ob sich dafür eine andere Rechtsform besser eignet.

Kontakt_ Lotte Herwig
Gesellschafterin der Am Urban Grundstücks GmbH & Co. KG
Rechtsanwältin in Berlin

:: GmbH & Co KG versus GbR

Die GmbH & Co. KG als Grundstückserwerbsgesellschaft im Vergleich zur GbR

Dr. Lotte Herwig, Rechtsanwältin in Berlin*

Die GmbH & Co. KG kann für Baugruppen, die das Ziel haben, Wohnungseigentum zu bilden, eine ernsthafte Alternative zur klassischen Grundstücks-GbR sein. Diese Gesellschaftsform hat verschiedene Vorteile, aber auch einige relevante Nachteile gegenüber der GbR:

Haftungsbeschränkung für Baugruppenmitglieder als Kommanditisten

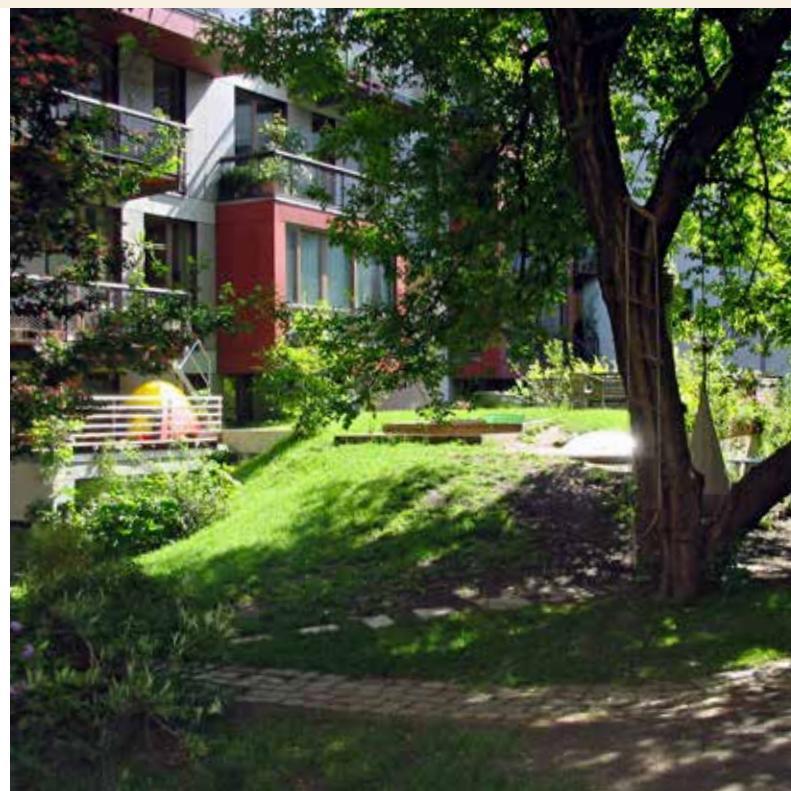
Der größte und entscheidende Vorteil gegenüber der GbR ist, dass die Haftung der Baugruppenmitglieder beschränkt wird, wenn sämtliche Gesellschafter als Kommanditisten im Handelsregister eingetragen werden. Durch die wenigen gesetzlichen Vorgaben zur KG in den Paragrafen 105 ff. und 161 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) haben die Gesellschafter eine sehr große Gestaltungsfreiheit, ähnlich wie bei der GbR.

In der Praxis ist dieser Vorteil in seiner Wirkung jedoch beschränkt. Insbesondere dann, wenn die Gesellschafter bereits relevante Einlagen für Planung, Projektentwicklung und Bau geleistet haben, ist das Interesse sehr groß, das Projekt auch zu Ende zu führen, da der Abbruch in den meisten Fällen der sehr viel größere Schaden wäre. Größere Haftungsfälle sind in aller Regel über Versicherungen abgedeckt. Die Haftungsbeschränkung ist daher in erster Linie dann ein Vorteil, wenn die Gesellschaft das Grundstück ganz oder teilweise dauerhaft behalten soll, eher weniger, wenn das eigentliche Ziel die Eigentumsaufteilung an die Gesellschafter ist.

Ein Haftungsnachteil besteht außerdem für die Geschäftsführer, die als Geschäftsführer einer Handelsgesellschaft weitergehende Pflichten beachten müssen. Beachten sie diese nicht, folgen daraus, anders als bei einer GbR, ggf. gravierende Sanktionen.

Gründungsaufwand und Gesellschafterwechsel

Die GmbH & Co. KG ist in der Gründung recht aufwendig. So müssen nicht nur zwei Gesellschaftsverträge entworfen und abgestimmt werden, sondern es muss auch das Stammkapital der GmbH zumindest zu 50% aufgebracht werden, die GmbH muss notariell beurkundet werden und die KG beim Handelsregister notariell angemeldet werden. Steht eine Neuaufnahme oder Wechsel eines Gesellschaftern an, muss die Geschäftsführung bei der GmbH & Co. KG jede Änderung notariell beim Handelsregister anmelden. Gerade in der Anfangsphase eines Projekts, in der es häufig noch unsicher ist, ob das Grundstück überhaupt erworben werden kann, sind das klare Nachteile gegenüber der GbR, die in der Regel bis zum Grundstückserwerb keine Formanforderungen beachten muss.



Die zweite Grunderwerbsteuer bei der Übertragung von Miteigentumsanteilen

Die GmbH & Co. KG bietet gegenüber der GmbH einen grunderwerbsteuerrechtlichen Vorteil, den sonst nur die GbR oder die offene Handelsgesellschaft, OHG, als Rechtsform gewährt: Um das Ziel einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu erreichen, müssen früher oder später – spätestens bei der Auseinandersetzung der Gesellschaft – Miteigentumsanteile von der Gesellschaft an die Gesellschafter übertragen werden. Dies ist grundsätzlich ein Vorgang, der noch einmal Grunderwerbsteuer auslöst. Bei einer Übertragung im Wege der Auseinandersetzung einer Personengesellschaft, sind diejenigen, die bereits bei Kaufvertragsabschluss Gesellschafter waren, in aller Regel von dieser „zweiten“ Grunderwerbsteuer befreit. Da die GmbH & Co. KG – wie die GbR oder die OHG – eine Personengesellschaft ist, fällt für alle bei Kaufvertrag beigetretenen Gesellschafter in der Regel keine zweite Grunderwerbsteuer an. Dies ist der entscheidende Vorteil gegenüber einer GmbH, auch wenn diese eine zuverlässigere Haftungsbeschränkung bietet als die GmbH & Co. KG.

Buchhalterische Anforderungen nach Handelsgesetzbuch

Die höheren handels- und steuerrechtlichen Anforderungen an Buchhaltung und Jahresabschluss sind zugleich Nachteil und Vorteil einer GmbH & Co. KG gegenüber einer GbR. Zum einen ist damit sowohl zeitlich als auch finanziell ein höherer Aufwand für Steuerberatung, Umsatzsteuererklärung, Jahresabschluss und Buchhaltung verbunden. Zum anderen zwingt diese Rechtsform die Baugruppe schon relativ früh zu einer sauberen Buchhaltung und im Idealfall zu einer besseren Kostenübersicht.

Dies lässt sich aber durch eine gute Kostenverfolgung und Buchhaltung sicherlich genauso gut bei einer GbR in den Griff bekommen.

Ein weiterer praktischer Vorteil der GmbH & Co. KG ist die Eintragung der Geschäftsführer der Komplementär-GmbH im Handelsregister. Wenn die Gesellschafter der Baugemeinschaft und der Grundstücksgesellschaft identisch sind, bietet dies den Vorteil, dass gegenüber Ämtern, Grundbuchamt und Versorgern die Vertretungsbefugnis durch einfachen Handelsregisterauszug nachgewiesen werden kann. Es wird keine aufwendige und womöglich angreifbare notarielle Vollmacht jedes einzelnen Gesellschaftern benötigt. Gerade bei großen Baugruppen mit komplexeren Bauvorhaben kann dies die Organisation vereinfachen.

Risiko der Prospekthaftung

Die GmbH & Co. KG als Erwerbsgesellschaft zu verwenden, birgt aber auch ein gewisses Risiko: Die Gesellschaft könnte als Publikumsgesellschaft angesehen werden, die für ihr „Produkt“ einen Prospekt benötigt. Dieser Prospekt ist sehr aufwendig. Es sind daran eine Vielzahl von Haftungsfolgen geknüpft. Dieses Risiko besteht vor allem dann, wenn die KG nicht nur den Zweck hat, das Grundstück zu erwerben, sondern auch – womöglich schon bei Gründung – die Wohnungen zu bauen. Dieses Risiko besteht bei der Grundstücks-GbR zu keiner Zeit. Wählt die Baugruppe die GmbH & Co. KG als Rechtsform für ihre Erwerbsgesellschaft, sollte sie auf ein sorgfältiges Vertragskonzept und die entsprechende Vertragsgestaltung achten, um dieses Risiko möglichst auszuschließen.

Die GmbH & Co. KG als Verwalterin von Gemeinschaftsflächen und zentralen Versorgungsanlagen

In der Regel wird eine GmbH & Co. KG, die zum Grundstückserwerb gegründet wurde, mit der Übertragung der Miteigentumsanteile an die einzelnen Gesellschafter aufgelöst. Gerade bei großen Projekten kann es aber dazu kommen, dass eine Grundstücksteilung in verschiedene Gebäudegrundstücke erforderlich wird. Diese werden dann beispielsweise durch ein Wegegrundstück zusammengehalten. Oder sie haben, aufgrund der zum Teil hohen Kosten der Versorger für Hausanschlüsse, nur einen gemeinsamen Hausanschluss, der bei der KG bleibt und alle Grundstücke darüber versorgt. In diesen Fällen könnte die GmbH & Co. KG auch auf Dauer beibehalten werden, wenn der Gesellschaftszweck dies vorsieht oder der Zweck entsprechend geändert wird.

Ob und inwieweit für die einzelnen Baugruppen die GmbH & Co. KG dauerhaft als Verwalterin von Teilbereichen sinnvoll ist, hängt sehr vom Umfang der Verwaltungsaufgaben und von den besonderen Anforderungen der Baugruppe ab.

Fazit

Gerade bei größeren und komplexeren Baugruppenvorhaben kann die GmbH & Co. KG wegen ihrer Haftungsbeschränkung eine echte Alternative zur Grundstücks-GbR sein. Es gilt immer, die Vorteile und Nachteile gegenüber einer GbR genau abzuwagen und die höheren Anforderungen an eine Handelsgesellschaft aus dem HGB dauerhaft zu beachten. Außerdem muss bei der Vertragsgestaltung darauf geachtet werden, dass keine Prospektpflicht entsteht.

BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)

Projektentwicklung für innovative, ökologisch und sozial nachhaltige Wohnprojekte

Gründung und Auftraggeber

Die BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) wurde 1997 als Ausgründung des Deutschen Werkbunds e. V. ins Leben gerufen. Heute agiert sie als professioneller Projektentwickler, Consultant und Moderator für innovative, energetisch und sozial nachhaltige Wohn- und Quartiersprojekte, mit einem speziellen Schwerpunkt im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens. Zu den Auftraggebern der BWK zählen Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft und dem Dienstleistungsangebot, Sozialträger und zunehmend auch Kommunen. Zudem unterstützt und berät sie auch private Initiativgruppen, die ihr gemeinsames Wunschprojekt realisieren wollen und bringt diese gegebenenfalls mit geeigneten Partnern zusammen.



Die BWK agiert zu diesem Zweck in einem interdisziplinären Verbund, dem Partner aus dem Sozial- und Kulturbereich, ausgewiesene Experten für Rechts- und Betriebsformen, Finanzierung und Fördermittelakquise sowie Architekten und Energieberater angehören. Darüber hinaus ist die BWK eine von derzeit drei Regionalstellen des bundesweiten Forums für Gemeinschaftliches Wohnen (FGW e. V.) in Baden-Württemberg. Hier veranstaltet sie regelmäßig regionale und überregionale Tagungen, Kongresse, Workshops und Expertenrunden zum Thema zukunftsorientierter

Wohnformen. Zu ihrem Aufgabenspektrum gehören außerdem die Bearbeitung von Verbund- und Einzelforschungsaufträgen sowie die Veröffentlichung von Fachbeiträgen zu unterschiedlichen Bau- und Wohnformen.

Das BWK-Label i3-Community

Die BWK hat in den vergangenen 16 Jahren Projekte in unterschiedlichen Rechts- und Organisationsformen realisiert. Mit dem Projektformat der i3-Community hat die BWK ein eigenes Label für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen entwickelt, in das mehrere Jahrzehnte Projekterfahrung eingeflossen sind. So unterschiedlich und individuell die unter dem Dach von i3 verwirklichten Einzelprojekte im Detail auch sind, gelten für alle im Kern die folgenden zehn Punkte:

1. *Gemeinschaftsorientiert leben – individuell wohnen nach dem Motto: eigene Haustür, gemeinsames Dach;*
2. *Differenzierte i3-Projektprofile für unterschiedliche Standorte und Bedürfnisse;*
3. *Komfort und Kosten in optimalem Verhältnis;*
4. *Gemeinsame Nutzung kostspieliger Infrastruktur, denn zusammen kann man sich mehr leisten als alleine;*
5. *Jeder bringt sich seinen Möglichkeiten entsprechend ein – alle profitieren vom Talente-Tausch;*
6. *Langfristig tragfähige Mischung der Bewohner nach Biografie, Alter und wirtschaftlichen Möglichkeiten;*
7. *Weitgehend ökologische Bauweise u. hohe Energieeffizienz;*
8. *Große Flexibilität bei der Finanzierung der Wohnungen durch bedarfsgerechte Einbindung privater Kapitalgeber;*
9. *Bedarfsgerechte Integration von Wohnen + kulturellen Aktivitäten + Berufsarbeiten;*
10. *Langfristige Sicherung der Projektidee und der Inhalte durch tragfähige Gemeinschaftsvereinbarungen.*

Zur langfristigen Sicherung dieser Anliegen und um einen Ausgleich zwischen individuellen und Gruppeninteressen zu schaffen, bietet sich aus Sicht der BWK insbesondere die Rechtsform der KG – gegebenenfalls in Verbindung mit einer GmbH – an. Wir empfehlen diesen Ansatz oft, da er gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft, WEG, aber auch gegenüber der Genossenschaft, einige entscheidende Vorteile mit sich bringt.

Ob eine KG als Rechtsform für ein Projekt grundsätzlich geeignet ist, kann aber nur eine individuelle Analyse der Rahmenbedingungen und der Wünsche aller beteiligten Projektpartner ergeben. Denn die Rechtsform muss sich an den Inhalten des Projekts orientieren, nicht umgekehrt.

Weitere Infos zu unserer Arbeit und aktuellen Projekten: www.bauwohnberatung-karlsruhe.de

Die Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen



Boden

Grund und Boden betrachten wir im Sinne des mittelalterlichen Begriffs der „Allmende“. Er ist Gemeingut, Menschheitsgut und soll nicht dem Einzelnen zur Erzielung von Gewinnen dienen. Deshalb wenden wir uns gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass unsere Gesellschaft mit dem uns anvertrauten Gut nicht gerade pfleglich umgeht. Auch in Deutschland wird Boden durch eine scheinbar unaufhaltbare Inanspruchnahme von Böden für Verkehr, Wohnen und Industrie „verwüstet“. Wir wenden uns gegen die weitere Versiegelung von natürlichen Flächen.

Die Förderung des Naturschutzes und eine gezielte Vermögensanlage in Grundstücke sind die Instrumente, die wir dafür zur Verfügung haben.

[Aus unserer Satzung:] Boden soll nicht als Ware behandelt werden. Die Grundlage alles „Lebendigen“ ist die Erde. Der Boden als ein Lebensbestandteil für Mensch, Tier und der gesamten Umwelt. Der Boden ist lebensnotwendig, wie Sonne, Regen und Luft. Die Stiftung will Instrument sein für Menschen, die diese Haltung in praktisches Handeln umsetzen wollen.

Wohnen

Gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen ist unser Thema. Menschen, die selbst initiativ werden, ob im Mehr-generationenprojekt, Wohnen im Alter, Wohnen mit Kindern, Wohnen und Kunst oder Wohnen mit gesundheitlicher Beeinträchtigung – wir versuchen Hilfestellung zu geben. Das können wir über unsere Bildungsaktivitäten, die Jugend- und Altenhilfe und – so nennt man es steuerlich – die Mildtätigkeit.

[Aus unserer Satzung:] Unsere Gesellschaft ändert sich rapide. Für die in weiten Bereichen zerfallenden familiär-verwandtschaftlichen Beziehungsnetze müssen neue Formen des Zusammenlebens und gegenseitiger Hilfe gefunden und erprobt werden. Menschen, die solche experimentellen Projekte zur Entwicklung gesellschaftlicher Alternativen beginnen, will die Stiftung helfen.

Ökologie

Ökologie im Stiftungssinne sind biologisch unbedenkliche Baustoffe, energiesparendes Bauen, aber auch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen. Im Bereich „Boden“ reicht das von einer Verhinderung weiterer Versiegelung, dem Flächenrecycling bis zur Entsiegelung von Böden. Deshalb liegen uns auch Themen wie Stadtentwicklung und Brachen-Nutzung am Herzen. In einem Land, das zwischen einer hochindustrialisierten Nutzung und gleichzeitig umwälzenden demografischen Veränderungen steht, gibt es hier noch viel zu tun.

Im Ideal verbinden wir diese Zielsetzungen mit Aktivitäten in der Jugendarbeit oder der Völkerverständigung – zum Beispiel im internationalen Jugendaustausch. Weitere Informationen finden Sie in unserer Stiftungsbroschüre und unter www.stiftung-trias.de

Überblick über Rechtsformen in Relation zur Kommanditgesellschaft sowie deren typische Charakteristika.

	Wohnungseigentum (WEG)	Genossenschaft (eG)	GmbH (u.a. Syndikat-Modell)	GmbH & Co. KG
Zweck	wirtschaftlich	Förderung der Mitglieder	wirtschaftlich	wirtschaftlich
Eigentum	Individuelles Eigentum und gemeinschaftliches Eigentum	Eigentum der Genossenschaft	Eigentum der GmbH	Individuelles Eigentum am KG-Anteil
Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen	Realisierung von Wertsteigerungen je nach Satzungsgestaltung	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung
Gründungsaufwand und gesetzliche Kontrollen	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten	Gesellschaftervertrag	GmbH-Vertrag plus KG-Vertrag
Haftung	volle persönliche Haftung für Sondereigentum, anteilig für gemeinschaftliches Eigentum	beschränkt auf das Vermögen der Genossenschaft; grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Gesellschafter	beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Kommanditisten, GmbH als Komplementärin haftet voll
Mitgestaltung/ Mitwirkung	Für das gemeinschaftliche Eigentum grds. Mehrheitsentscheidungen	pro Mitglied eine Stimme	Stimmrecht nach Höhe der Gesellschafteranteile, grds. Mehrheitsentscheidungen	Kommanditisten grds. von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen
Dauerhaftigkeit gemeinschaftsorientierter Ziele	Vor- und Ankaufsrechte, Zustimmungserfordernisse bei Verkauf und Vermietung, schwierig umsetzbar, da der Schutz des Eigentumsgedankens bei der WEG Vorrang hat	entsprechend der Satzungsgestaltung Die demokratische Grundstruktur der Genossenschaft wird als Schutz gesehen. Bei Auflösung der Genossenschaft würde das Vermögen auf die Genossen verteilt werden.	entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrages – Im Syndikat-Modell ist die Miethäuser-Syndikat GmbH als Gesellschafter der jeweiligen Projekt GmbH der Garant dafür, dass die Immobilie nicht veräußert oder in Wohnungseigentum umgewandelt wird.	entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrages
Finanzierung				
Kapitalausstattung	Eigenmittel, i. d. R. 25-30 %	u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen, ggf. auch durch Geschäftsanteile von investierenden Mitgliedern	Mindestens EUR 25.000 für die GmbH-Gründung. Daneben 25-30 % Eigenmittel.	Mindestens EUR 25 000 für die GmbH

Quelle: Stiftung trias, Hattingen

:: Broschüren

Den Anspruch, „eine praktische Stiftung“ zu sein sowie den Initiativen Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen, hat die Stiftung trias in den letzten Jahren durch die Herausgabe einer Reihe von Broschüren, insbesondere zu Fragen der Rechtsformen, umgesetzt.

Bestellungen sind über www.stiftung-trias.de/publikationen möglich.



Rechtsformen für Wohnprojekte



Die Finanzierung zivil- gesellschaftlicher Projekte



Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte



Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften



Ein Wohnprojekt starten ...



Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden



Nachbarschaften sind »Machbar« schaften



Zukunftsfähige Wohnformen und Pflege



Raus aus der Nische – rein in den Markt!



Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte



Testament und Erbschaft



Spenden für Projekte –
Mehr als 100.000,-



Grundzüge
eines modernen Bodenrechts

Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung
für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1
45525 Hattingen (Ruhr)
Telefon +49 2324 90 222 13
Fax +49 2324 59 67 05
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de
www.wohnprojekte-portal.de

BIC GENODEM1GLS
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00
GLS-Gemeinschaftsbank

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse
auf der Überweisung für die Spenden-
quittung vermerken.)

Ansprechpartner Stiftung trias:
Rolf Novy-Huy

BauWohnberatung Karlsruhe
Ludwig-Marum-Straße 38
76185 Karlsruhe

Telefon +49 721 59 72 718
Fax +49 721 59 72 770
kontakt@bedandroses.de
www.bedandroses.de

Ansprechpartner BauWohnberatung:
Dr. Thomas Hauer