

Angelika Majchrzak-Rummel



Rechtsanwältin

für Vertrags-, Miet-, Gesellschafts-,
Bau- und Immobilienrecht sowie Seniorenthemen

Projektberaterin

für nachhaltige Wohn- und Quartiersprojekten

Herausgeberin von [Projekt-Wohnen](#)

Schwabach bei Nürnberg

Tel. 09122 16900

info@anwalt-in-schwabach.de

<https://anwalt-in-schwabach.de/>



alternative Nutzungsmöglichkeiten für das EFH

gemeinschaftliches Wohnen mit Hilfe einer eGbR

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



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
Angelika Majchrzak-Rummel

GbR Vertrag



*gute
suffiziente
Planung
durch
Fachleute*



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

interne Organisation
partizipative Entscheidungen

eGbR



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

Grundbuchänderung

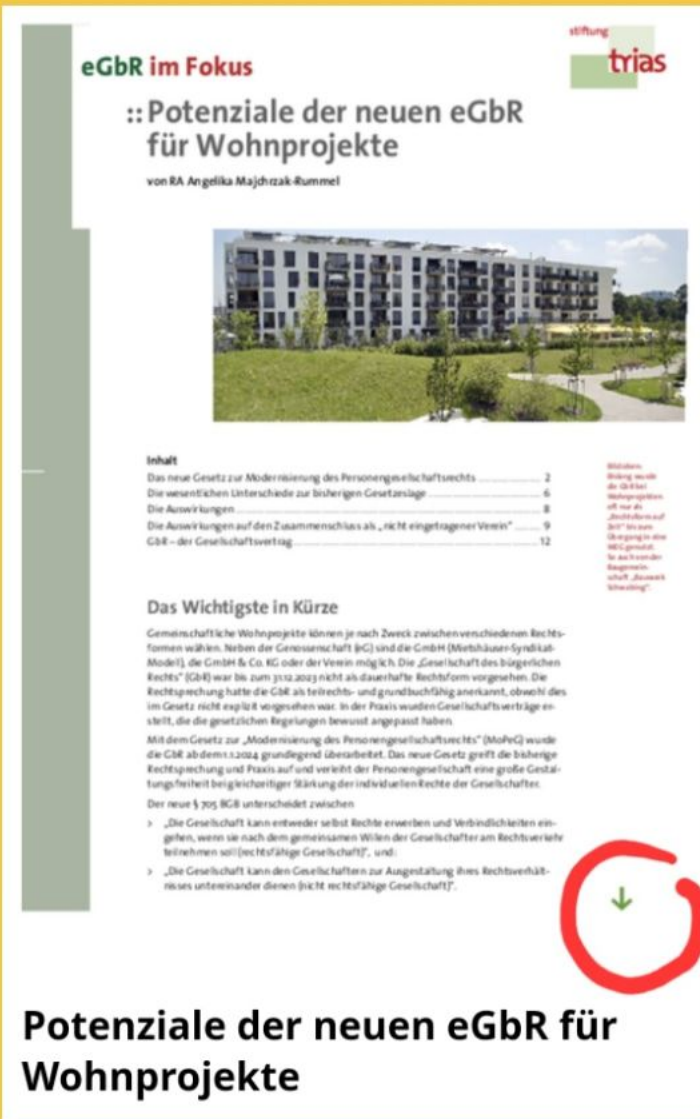


Eigentümerin überträgt
Alleineigentum an eGbR
&
mit Beurkundung des
modifizierten GbR-
Vertrag (Zahlungs- Bau-
Nutzungsverpflichtung)

Realisierung

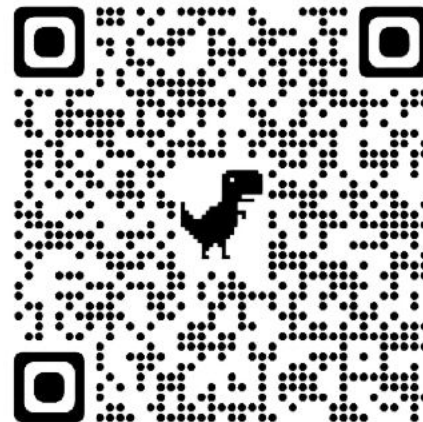


Infobroschüre zum Download



https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen/?tx_nwpublikationen_publicationen%5Baction%5D=show&tx_nwpublikationen_publicationen%5Bpublikation%5D=51&cHash=d4a816a56c099298ef23edd ee7f2c840#top

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



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

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

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

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen:

1

2. a) Name:

Baugruppe LebensRäume Petersaurach eG&R

b) Sitz, Anschrift, Zweigniederlassungen:

Petersaurach
Anschrift: Meisenweg 19, 91580 Petersaurach

3. a) Allgemeine Vertretungsregelung:

Die Gesellschafter vertreten gemeinsam.

b) Gesellschafter, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis:

Gesellschafter: De Groot, Jutta, Petersaurach, *29.03.1967
Gesellschafter: Deflize, Jörn, Biebesheim am Rhein, *26.07.1969
Gesellschafter: Ettemeyer-Schulte, Ute, Petersaurach, *22.06.1961
Gesellschafter: Gesell, 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: Hedel, Cornelia, Ansbach, *05.06.1969
Gesellschafter: Paternostro, Christa, Petersaurach, *16.03.1963
Gesellschafter: Paternostro, Flavia, Petersaurach, *02.03.1986
Gesellschafter: Schulte, Eberhard, Petersaurach, *06.09.1956
Gesellschafter: Schuster, Carola, Nürnberg, *20.11.1962
Gesellschafter: Dr. Schuster, Olaf, Nürnberg, *20.02.1965
Gesellschafter: Wirth, Sigrid, Biebesheim am Rhein, *12.05.1969

Einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen:

Gesellschafter: Hedel, Wolfgang, Ansbach, *23.09.1967
Gesellschafter: Hübner, Markus, Petersaurach, *12.04.1987

keine Anteile

4. a) Rechtsform:

Gesellschaft bürgerlichen Rechts

b) Sonstige Rechtsverhältnisse:

5. a) Tag der letzten Eintragung:

kostenfrei öffentlich
einsehbar für jeden

Registereintragungen

GRUNDBUCH

im Grundbuch steht nur noch
der Name der **eG&R**

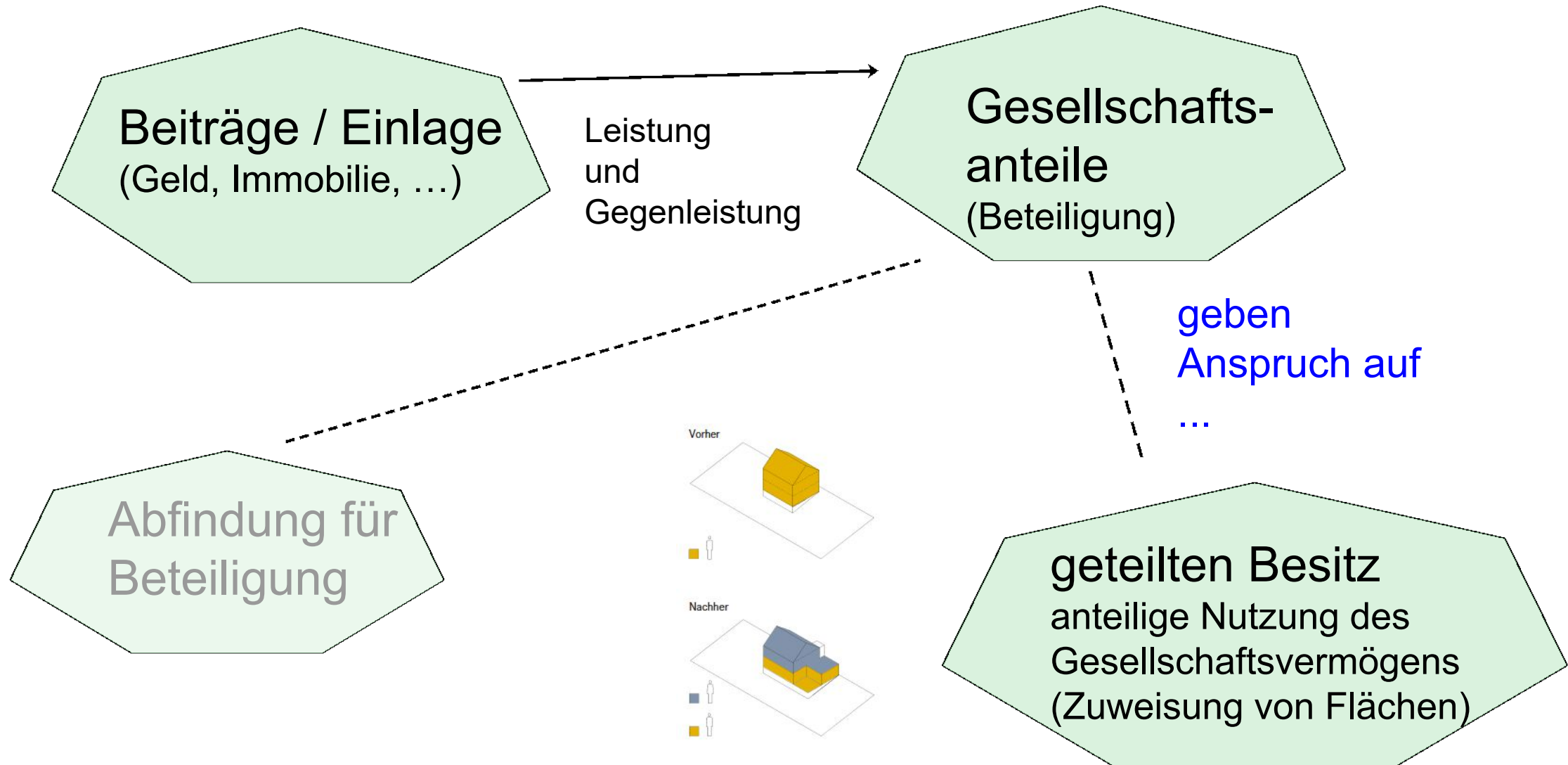
ohne Namen der Gesellschafter

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

>> kostensparend!

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



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

„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*