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

<u>info@anwalt-in-schwabach.de</u> <u>https://anwalt-in-schwabach.de/</u>



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 > <u>Steuerermäßigung</u>
- Künftige Mitbewohner:in könnten Investition finanzieren, brauchen dafür Absicherung
- keine weitere Bankfinanzierung notwendig

Abfolge



GbR Vertrag



gute suffiziente Planung durch Fachleute

eGbR



GbR wird gegründet

= kann Verträge schließen

(Architekt:in, Berater:in)

eigenes Konto

interne Organisation

partizipative Entscheidungen

Eintragung ins
Gesellschaftsregister +
Registervollmacht
alle müssen zum
Notar!

Grundbuchänderung



Alleineigentum an eGbR & mit Beurkundung des

mit Beurkundung des modifizierten GbR-Vertrag (Zahlungs- Bau-Nutzungsverpflichtung)

Infobroschüre zum Download

eGbR im Fokus



::Potenziale der neuen eGbR für Wohnprojekte

von RA Angelika Majchrzak-Rummel



No. Books

Das neue Gesetz zur Modernisienung des Personengesellschaftsrechts	2
Die wesentlichen Linterschiede zur bisherigen Gesetzeslage	- 6
Die Auswirkungen	
Die Auswirkungen auf den Zusammenschluss als "nicht eingetragener Verein"	9
GBR – der Geselschaftsvertrag	12

Bildiden
Bilding social
de Qi-Blei
Bilding politice
off nor de
Joséphilon auf
Bild' for non
Giognag in dise
Bild gamaint
for an Noonder
Bagmanin
until Josephilon
auf Josephilon
auf Josephilon
auf Josephilon
auf Josephilon

Das Wichtigste in Kürze

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können je rach Zeveck zenischen verschiedenen Rocktformen wilhen. Neiben der Genosamschaft jeG) sind die GmbH (Weshäuser-Gyndikat-Model) die GmbH & Co. Kio oder der Verein möglich. Die "Gereischaft des bügerichen Rockts" (GeB) war bis zum jissz ausginicht als dauerhafte Bechtsform vorgereben. Die Rocktsgerchung hatst die GoB ist bei reincht- und grund buchfühig zenkannt, obwohl dies im Gesetz richt explikt ist opgreihen was: in der Pozisi wurder Greichschaftsverträge enstellt, die die gegenztlichen Registungen bewisst angepasst haben.

Mit dem Gesetz zur "Modernisierung des Personengesellschaftsercits" (MoPeG) wurde die CRB abdems 1204g grundlegend überarbeitst. Das neue Gesetz greff die bisherige Rochtsprechung und Praxis auf und verleiht der Personengesellschaft eine große Gestättung frei heit bei gleicheitiger Stärtung der inflivid unten Rochte der Greinschafter.

Der neue § 705 BGB unterscheidet zwischen

- "Die Gesellschaft kann entweder selbst Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, wenn sie nach dem gemeinsamen Willen der Gesellschafter am Rechtswerkelt teilnehmen soll (rechtsfähige Gesellschaft)", und:
- "Die Geseilschaft kann den Geseilschaftern zur Ausgestaltung ihres Rechtsverh\u00e4\u00e4tnisses untereinander dienen (nicht rechtsf\u00e4hige Geseilschaft)".



Potenziale der neuen eGbR für Wohnprojekte

https://www.stiftung-

trias.de/wissen/publikationen/?
tx_nwpublikationen_publikation
en%5Baction%5D=show&tx_n
wpublikationen_publikationen
%5Bpublikation%5D=51&cHas
h=d4a816a56c099298ef23edd
ee7f2c840#top

https://www.stiftung-trias.de /wissen/publikatione...





Weiterbauen

Wohneigentum im Alter neu nutzen



Age Stiftung (Hg.) Christoph Merian Verlag

ONE



https://www.metamorphouse .ch/de/das-buchweiterbauen/

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

Anzahl der bisherigen Eintragungen:

2. a) Name:

Baugruppe LebensRäume Petersaurach eGbR

b) Sitz, Anschrift, Zweigniederlassungen:

Petersaurach Anschrift: Meisenweg 19, 91580 Petersaurach

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: Etterneyer-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

a) Rechtsform:

Gesellschaft bürgerlichen Rechts

b) Sonstige Rechtsverhältnisse:

a) Tag der letzten Eintragung:

kostenfrei öffentlich einsehbar für jeden

keine Anteile

Registereintragungen

GRUNDBUCH

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

ohne Namen der Gesellschafter

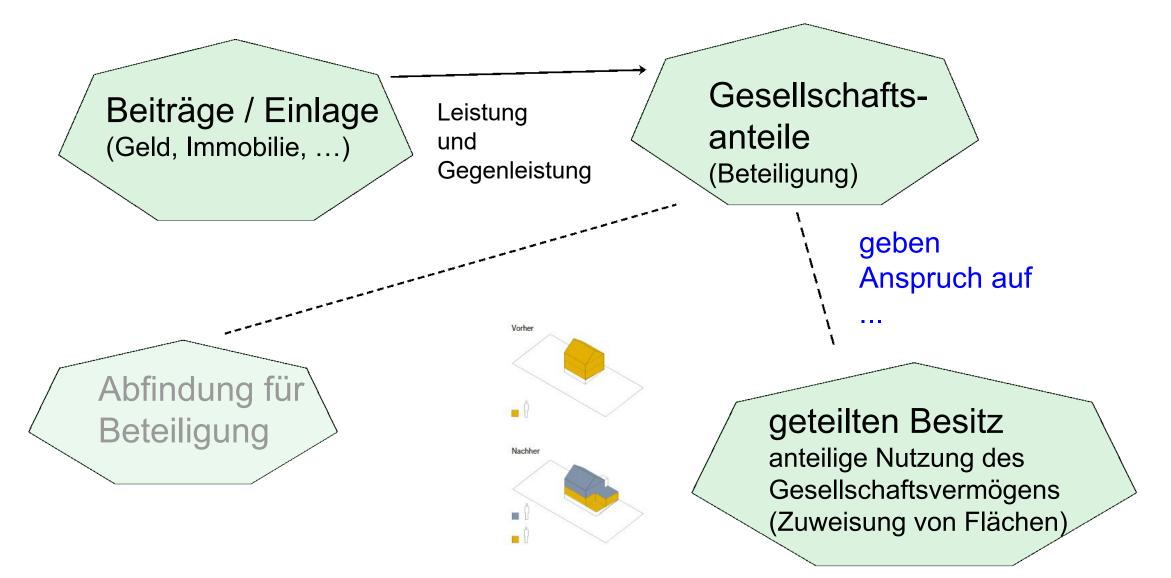
Wechsel der Gesellschafter muss nicht mehr beurkundet werden und nicht mehr im Grundbuch vollzogen werden

>> kostensparend!

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