

Angelika Majchrzak-Rummel



Rechtsanwältin

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

Projektberaterin

für nachhaltige Wohn- und
Quartiersprojekten

Herausgeberin von [Projekt-Wohnen](#)

Schwabach bei Nürnberg

Tel. 09122 16900

info@anwalt-in-schwabach.de

https://wonderl.ink/@angelika.maj_rml



wir hätten gerne eine Rechtsform,
die



Findungsphase



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

der nicht-eingetragener Verein

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 54 Vereine ohne Rechtspersönlichkeit

(1) Für Vereine, deren Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist und die nicht durch Eintragung in das Vereinsregister Rechtspersönlichkeit erlangt haben, sind die Vorschriften der §§ 24 bis 53 entsprechend anzuwenden. Für Vereine, deren Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist und die nicht durch staatliche Verleihung Rechtspersönlichkeit erlangt haben, sind die Vorschriften über die Gesellschaft entsprechend anzuwenden.

(2) Aus einem Rechtsgeschäft, das im Namen eines Vereins ohne Rechtspersönlichkeit einem Dritten gegenüber vorgenommen wird, haftet der Handelnde persönlich; handeln mehrere, haften sie als Gesamtschuldner.

- > **persönliche Haftung** des/der Handelnden für alle Rechtsgeschäfte bzw. Gesamtschuldner
- > keine Rechtsperson > kein separates Konto
- > es gilt Vereinsrecht oder Gesellschaftsrecht entsprechend

eingetragener Verein

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 21 Nicht wirtschaftlicher Verein

Ein Verein, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, erlangt Rechtsfähigkeit durch Eintragung in das Vereinsregister des zuständigen Amtsgerichts.

nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet

Diese liegt dabei vor, wenn laut Zweckformulierung der Verein am Markt gegenüber Dritten unternehmerisch tätig wird, für sein Mitglieder unternehmerische Teilfunktionen wahrnimmt oder allein gegenüber seinen Mitgliedern unternehmerisch auftritt.

+ 7 Leute + Registereintragung notwendig

>> Vereinsvermögen, keine persönliche Haftung, aber begrenzte Organhaftung für Vorstand

eventuell + Gemeinnützigkeit iSd AO

derzeit nicht Wohnen, nicht Selbsthilfe, selbstlos, für Allgemeinheit, Mittelverwendung nur für Satzungszweck

GbR für die frühe Phase

- flexibel und ohne Notar
- keine Stammkapital (#GmbH)
- genießt Verbraucherschutzrechte
- kann sich im Prozess immer weiter entwickeln
- als **eGbR** ist auch schneller Grundstückskauf möglich

- Statuswechsel problemlos möglich:
 - Übergang in eG
 - Übergang in GmbH oder GmbH & Co. KG

- Aufteilung in WEG problemlos möglich
 - > individuelles Eigentum

Beginn der GbR als eigenständiges Rechtssubjekt

- Abschluss eines (mündlichen) Gesellschaftsvertrages
der Zweck entscheidet, ob Beurkundungspflicht
der Zweck entscheidet, ob und wann Eintragung sinnvoll bzw. notwendig ist
BGB - Regelungen oder individuelle Gestaltung
GbR kann vereinsähnlich gestaltet werden
- Zustimmung aller, dass ...
- ... Teilnahme - *unter einem gemeinsamen Namen* -
am Rechtsverkehr

Der Name wird immer fortgeführt und ändert sich nur durch den Rechtsformzusatz N.N. GbR / eGbR / eG ...



Los geht ...



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

I. als Gruppe auf Mietbasis

- „Investor“ ist kommunales Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsunternehmen, Privatmann, Genossenschaft
- Gruppe muss sich organisieren, ...
 - für Bewerbung beim Investor
 - für Kooperationsvertrag mit Investor
 - für Mietvertrag über Gemeinschaftsräume
 - für Generalmietvertrag
 - für Selbsthilfe
- als (e)GbR, die mietet und selber nutzt
- als eG, die mietet und nicht selber baut
- als eV

Beteiligung an Genossenschaft

statt die Satzung einer Genossenschaft möglichst bunt und queer zu gestalten, kann eine Gruppe mit besonderen Bedürfnissen als GbR integriert werden
Die Satzung der eG muss Personengesellschaften als Genosse in Satzung zulassen!

💡 Gruppe als GbR (ab 01.01.24) =

GbR kann Mitglied in der Genossenschaft werden

kann selber große Einheit mieten
und intern verteilen
(Clustereinheiten)

Mitspreche mit "Investor" bei
Planung und Verwaltung regeln

jeder kann persönliches Budget
oder andere Hilfen beantragen
(Wohngeld) > poolen

Unterstützung und Pflege im Alltag

in der Gruppe intern

extern einkaufen

gemeinsames Wirtschaften

freie Entscheidung in der Gruppe
Gruppe kann inklusiv und bunt sein



[Infosammlung in meinem Blog projekt-wohnen bei steady](#)

#59 🕒 Infosammlung für Wohnprojekte auf Mietbasis

Auch Wohnprojekte auf Mietbasis müssen viele Entscheidungen treffen, ... da kann man leicht den Überblick verlieren. Hier habe ich alles Wissenswerte zusammengetragen.



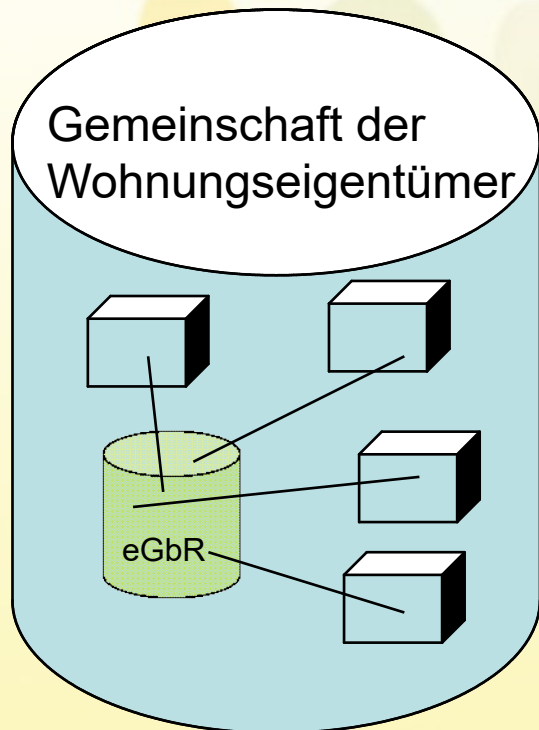
Eigentum? privat / gemeinschaftlich ?

- Will ich viel Eigenkapital einsetzen und brauche ich eine persönliche Absicherung im Grundbuch?
- Soll eine Immobilie in der Familie vererbt werden?
- Bekomme ich einen eigenen Kredit bei der Bank?
- Soll die Rechtsform den Kredit aufnehmen und ich beteilige mich an der Kostenumlage?
- Sollen alle gleich behandelt werden oder sind die finanziellen Möglichkeiten sehr unterschiedlich?
- Haftung und Nachschusspflicht?
- Ausscheiden und Abfindungsansprüche?

II. als Gruppe, die privates Eigentum schaffen will

- nur als WEG möglich
- eGbR als „Treuhänderin“, Verwalterin mit Ankaufsrecht zusätzlich nutzen - neu
- Darf sich eine „Baugruppe“ im Konzeptvergabeverfahren bewerben?

eGbR - Beteiligung an einer WEG



- als „Platzhalterin“ für „freie“ Einheiten
- als dauerhafte Eigentümerin von abgeschlossenen Einheiten zur Gemeinschaftsnutzung - **besser als Gemeinschaftseigentum nach WEG**
- als „Treuänderin der Idee“ durch schuldrechtliche Bindung aller Sondereigentümer = Gesellschafter
- als Berechtigte für ein Ankaufsrecht
- als Verwalterin nach WEG

Ankaufsrecht zugunsten eGbR

in der Baugruppenphase und
der WEG-Phase

[Post am 09.05.24](#)

[Newsletter abonnieren](#)



III. als Gruppe, die gemeinschaftliches Eigentum schaffen will

- für jede Eintragung ins Grundbuch (Auflassung, Erbbaurecht; Grundschuld) muss die Gruppe in einem Register mit einer Rechtsform eingetragen sein
- Zweck des Zusammenschlusses ist entscheidend
 - evt. mehrere Rechtsformen parallel oder Kooperation
- Auswirkung auf Finanzierung bedenken
 - Gleichstellungsprinzip oder flexible Leistungsfähigkeit
- je nach Rechtsform unterschiedliche Gestaltungsspielräume
- evt. „verschachtelte Rechtsform“ > GmbH + eGbR

Aufwand (Gründung, laufende Kosten)



Zweck des Zusammenschlusses, Größe der Gruppe / des Projektes, Rechtsform ist für Qualität nicht entscheidend, nicht alles selber machen, nicht alles in eine Rechtsform packen wollen, ...

Aussage eines Stb



“ ... Mir fehlt ehrlich gesagt etwas die Lust (*zur eGbR*), weil ich damit ggf. mein Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaften kannibalisieren würde - jedenfalls dann, wenn sich die eGbR als eierlegende Wollmilchsau herausstellen sollte.

Bei einer eGbR gäbe es dann bis auf eine evtl. Initialberatung für mich nicht wirklich etwas zu tun. Ich bitte daher um Verständnis, dass ich hier nicht beratend zur Seite stehen möchte.“

* (e)GbR *

Was hat sich zum 01.01.2024 geändert?

- Rechtsfähigkeit
- Aufgabe des Gesamthandsprinzip
- Eintragungsmöglichkeit + Notwendigkeit
- Haftung
- Buchhaltung und Steuern

1. Rechtsfähigkeit

- bislang nur in Teilbereichen als rechtsfähig und grundbuchfähig „anerkannt“
- **jetzt eigenständiges Rechtssubjekt**
= Personengesellschaft
keine juristische Person wie eG, KG, GmbH, eV
- Eintragung ist für Rechtsfähigkeit nicht erforderlich
- GbR kann Rechte erwerben und Verpflichtungen eingehen
- kann sich an andere Rechtsformen beteiligen

2. Aufgabe des Gesamthandsprinzip

- bislang gehörte ALLES ALLEN
- jetzt Trennung zwischen **Vermögen der GbR** und Vermögen der Gesellschafter
- eigenes Konto
- eigenes Vermögen (Immobilien, Rechte, ...)

steuerrechtlich gilt weiter die Bruchteilsbetrachtung

3. Eintragungsmöglichkeit und -notwendigkeit

- neues Gesellschaftsregister > **eGbR**
- freiwillige Eintragung erleichtert Rechtsverkehr

öffentliches Register für jedermann über <https://www.unternehmensregister.de/ureg/>

- faktischer Zwang, wenn ...
 - bevor eine Grundstück gekauft werden kann bzw. Rechte im Grundbuch eingetragen werden können
 - nur die eGbR steht im Grundbuch - es stehen nicht mehr die Gesellschafter im Gb
 - bei Wechsel der Gesellschafter wird Grundbuch nicht geändert - nur das Gesellschaftsregister muss immer aktuell sein

3a. Mindestangaben Gesellschaftsregister

- Name der Gesellschaft = eGbR
vgl. HGB Namensrechte
- Verwaltungs- oder Vertragssitz
- Anschrift
- Angaben zu den Gesellschaftern (*Beitritt, Austritt*)
- Vertretungsbefugnisse nach außen (*Wechsel des gG*)
- Versicherung, dass keine andere Registereintragung

Anmeldung über Notar kostet ca. 200 €

Gesellschaftsvertrag muss nur vorgelegt werden, da ja Gründung bereits erfolgt ist!

**Achtung: Beurkundungspflicht des Gesellschaftsvertrages ergibt sich aus dem vereinbarten Zweck (Kauf einer konkreten Immobilie)
evt. beurkundungspflichtige Vollmacht für Registeranmeldungen und Beurkundungen**

4. Flexibilität und Anpassungsbedarf des Gesellschaftsvertrages

- neues Recht gilt automatisch ab 01.01.24
- Eintragung in Gesellschaftsregister notwendig
(spätestens bei Gesellschafterwechsel)
- §§ 705 ff BGB geben Regelungen vor, wenn nichts anderes vereinbart wurde (optional)
- als Personengesellschaft gibt es eine große Gestaltungsfreiheit
- Gesellschaftsvertrag ist nur beurkundungspflichtig, wenn der Inhalt beurkundungspflichtig ist
(Verpflichtung zum Kauf einer konkreten Immobilie)

4a. Flexibilität und Anpassungsbedarf des Gesellschaftsvertrages

- GbR kann jeden gesetzlich zulässigen Zweck haben (außer Handelsgeschäft > OHG, KG, GmbH)
- schnelle und unkomplizierte Gründung (kein Mindestkapital, keine Eintragung)
- Statuswechsel der eGbR (> eG) leicht möglich > Verträge gelten weiter, keine steuerliche Folgen
- (e)GbR kann sich entwickeln und aktualisiert nur den Gesellschaftsvertrag im Projekt- Betriebsverlauf

5a. Beiträge der Gesellschafter

- unterschiedliche (Geld)Beiträge mit unterschiedlichen Fälligkeiten möglich > „*Buchungskonten*“
- jede Dienst- und Arbeitsleistung, die die Gesellschaft fördert, kann als Beitrag „bewertet“ werden
> *abstrakte Ermittlungsregelungen*
- Beiträge für Gründer oder Nachfolger können unterschiedlich sein (*Index, Wertsteigerung ...*)
- die Beiträge entscheiden über **Beteiligungsverhältnis**
- Gewinn- und Verlustregelung, Früchteziehung abhängig von Beteiligungsverhältnis (steuerliche Bruchteilsbetrachtung)
- Stimmrecht kann davon **unabhängig** geregelt werden

5b. zusätzliche Zahlungen

- nicht zurückzahlbares Eintrittsgeld
- normale Darlehen an GbR
- qualifizierte Nachrangdarlehen an GbR
(als Eigenkapitalersatz)
- monatliche Kostenumlage für gemeinschaftliche
Aktivitäten

6. Einfluss der Gesellschafter

unter allen Rechtsformen hat jede:r in der Personengesellschaft den größten Einfluss

- umfassende Informationsrechte
- Bestellung und Abberufung der geschäftsführenden Gesellschafter (gG)
- wichtige Entscheidungen nur einstimmig
- Gesellschafterklage (bei Untätigkeit der gG)
- Kündigung der Gesellschaft (wenn Fortsetzung unzumutbar)

7a. Haftung (für Schulden)

- (e)GbR hat eigenes Vermögen > für Liquidität sorgen
- Gläubiger haben Zugriff auf Vermögen der (e)GbR
- Vollstreckungstitel gegen (e)GbR gilt nicht automatisch gegen Gesellschafter
- nachrangige unbeschränkte persönliche Haftung der Gesellschafter bleibt, wenn entsprechender Titel beantragt wird > *interne Sicherstellung der Bonität, Nachschusspflichten zur Vermeidung der Insolvenz der GbR, interne Regressansprüche untereinander, ..*
- **Durchgriff von Privatgläubiger eines Gesellschafters vermeiden! > Ausschluss, Kündigung**

7b. Haftung (Pflichtverletzung)

- Geschäftsführer / Vorstände anderen Rechtsformen haben gesetzliche Pflichten und haften **persönlich** für Pflichtverletzungen (Steuern, Sozialversicherung, Bilanzen, Insolvenzverschleppung, ect.)
- geschäftsführende Gesellschaften der (e)GbR sind geschützt vor gesetzliche Ansprüche aus Sorgfaltspflichtverletzung + Ehrenamtliche können intern freigestellt werden (nicht bei Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit)
- starke Kontrollrechte durch alle Gesellschafter

8. Buchhaltung und Steuern

- keine Bilanz, nur EÜR
- (e)GbR ist selber nicht Körperschaftssteuerpflichtig
 - > „einheitliche gesonderte Feststellung“ > Gewinne und Verluste sind in ESt von jedem Gesellschafter als „Einnahme“ anzumelden
- Zweck der (e)GbR kann sehr unterschiedlich sein (Vermögensverwaltung, Vermietung, ideelle oder künstlerische Zwecke, Kleingewerbe, ...)
 - > Zweck gibt „Einnahme“ und evt. Umsatzsteuerpflicht vor

Infobroschüre zum Download

eGbR im Fokus 

:: Potenziale der neuen eGbR für Wohnprojekte

von RA Angelika Majczak-Kummet



Inhalt

Das neue Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts	2
Die wesentlichen Unterschiede zur bisherigen Gesellschaftsform	4
Die Auswirkungen	6
Die Auswirkungen auf den Zusammenschluss als „nicht eingetragener Verein“	9
eGbR – der Gesellschaftsvertrag	12

Das Wichtigste in Kürze

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können je nach Zweck zwischen verschiedenen Rechtsformen wählen. Neben der *Genossenschaft (GnG)* und der *Einzelhandels- (syndikalisch Modell) der GmbH & Co. KG* oder der *Verein* möglich. Die „*Gesellschaft des bürgerlichen Rechts*“ (GbR) war bis zum 31.12.2020 nicht als dauerhafte Rechtsform vorgesehen. Die Rechtsprechung hatte die GbR als faktische- und grundrechtlich anerkannt, obwohl dies im Gesetz nicht explizit vorgesehen war. In der Praxis wurden Gesellschaftsverträge erstellt, die die gesetzlichen Regelungen teilweise angepasst haben.

Mit dem Gesetz zur „*Modernisierung des Personengesellschaftsrechts*“ (MoPnG) wurde die GbR ab dem 1.1.2021 grundlegend überarbeitet. Das neue Gesetz greift die bisherige Rechtsprechung und Praxis auf und verleiht der Personengesellschaft eine große Gestaltungsfreiheit bei der Festlegung der individuellen Rechte der Gesellschafter.

Der neue § 205 BGB unterscheidet zwischen

- 1. „Die Gesellschaft kann entweder selbst Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, wenn sie nach dem gemeinsamen Willen der Gesellschafter an Rechtswert teilnehmen soll (sozialfähige Gesellschaft)“ und
- 2. „Die Gesellschaft kann den Gesellschaftern zur Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses untereinander dienen (nicht sozialfähige Gesellschaft)“.



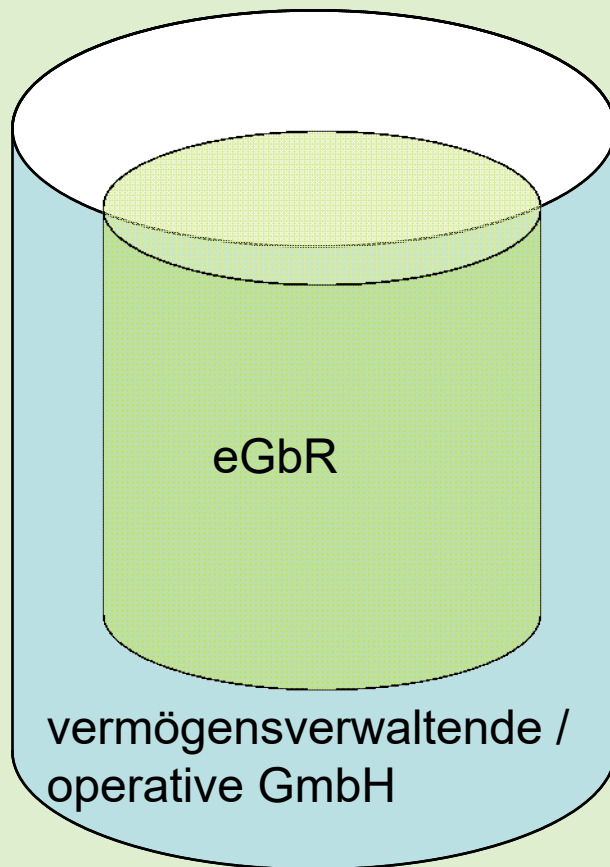
<https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikatione...>



Immobilienfinanzierung

- Kreditvertrag der dauerhaften eGbR
- Immobilie = dauerhaft Vermögen der eGbR
- aber Banken sind noch unsicher
 - Umweltbank finanziert keine Immobilienkredite für Verbraucher:innen
 - GLS sieht zu hohen Prüfungsbedarf bei mehr als 4 Personen
 - Triodos prüft jeden GbR-Vertrag durch Rechtsabteilung
> in Hinblick auf Umgang mit Privatinsolvenz eines Gesellschafters >> **Gesellschaftsvertrag**

9. Ein-Personen-GmbH



Das Beste aus zwei Welten

Alternative zum
„Mietshäuser-Syndikat-
Modell“

GmbH & Co.KG

Personenhandels-
gesellschaft





GmbH als Komplementärin
persönlich haftend

*per Gesetz geschäfts- und
vertretungsbefugt*

Die Kommanditgesellschaft kann
alleinige Gesellschafterin der GmbH
sein (= Einheits-KG)

eine Investoren-GmbH wird Einfluss
behalten wollen

Kommanditist
haftet nur mit Haftenlage

*per Gesetz von Geschäftsführung
ausgeschlossen, kann im KG-Vertrag
verändert werden*

GmbH wird „entmachtet“

auch eine eGbR (Mietergruppe) kann
Kommanditistin werden!
auch ein gemeinnütziger Verein kann
Kommanditistin werden, um Wohnraum für
die satzungsgemäße Zielgruppe zu sichern.

Argumente für eine GmbH & Co.KG

- Haftung gegenüber Dritten nur mit „Haft einlage“ laut Handelsregister
- als Personengesellschaft flexibel gestaltbar
- Finanzierung über GmbH & Co.KG > Firmenkredit
- keine Bonitätsprüfung des Kommanditisten
- alle haben Einfluss auf Gesellschafterwechsel
- Gesellschafterstellung ist vererbbar (modifizierbar)

Argumente **gegen** eine GmbH & Co.KG

- zwei Rechtsformen GmbH und KG mit komplexen Steuerpflichten und Verwaltungskosten, schwer verständlich
- nur Dauerwohnrecht - nicht insolvenzfest
KG = Unternehmen muss betriebswirtschaftlich geführt werden
- Wohnrecht kann sich von Gesellschaftsrecht spalten (s. Mietrecht, Familienrecht und Erbrecht sind höherrangig!).
- „Abfindungen“ bei Austritt müssen finanziert werden -
„Nachfolger“ nicht leicht zu finden
- Abschöpfen von „Gewinnen“ ist nicht generationengerecht und gefährdet Projekt

GmbH&Co.KG finanziert ...

entweder ähnlich wie Genossenschaft

- ca. 30 % Eigenkapital über wohnungsabhängige Pflichteinlage
- Bankkredit durch GmbH & Co.KG
- gleiches Nutzungsentgelt + Betriebskosten für alle
- über Buchungskonten könnten Einlagen flexibel gezahlt werden > Querfinanzierung

oder angenähert an eine WEG

- viel Eigenkapital (als Einlage oder qualifiziertes Nachrangdarlehen)
- im Gegenzug häufig reduziertes Nutzungsentgelt + Betriebskosten (aufwändige Berechnung)
- Hoffnung auf gute Abfindung beim Ausscheiden (Hoffnung auf Wertsteigerung der lastenfreien Immobilie)



Kapitaleinsatz

vereinbarte Sollzahlung (Pflichtanteil)
inkl. Hafteinlage (Handelsregister)
freiwillige Zahlungen

Höhe und Fälligkeit können individuell
vereinbart werden > Buchungskonten

zusätzlich qualifizierte Nachrangdarlehen
als Eigenkapital

zusätzlich Darlehen an Gesellschaft oder
Gesellschafter als Forderung

Geschäftsanteil

entspricht dem % Anteil aller
vereinbarten Sollzahlungen

- > Gewinn- und Verlustanteil
- > Kostenanteil
- > Anteil an Früchte (Nutzungsanteil)

Anteile ändern sich automatisch auch
mit Gesellschafter-Wechsel
oder Kapitalerhöhung durch Beitritt

Die Genossenschaft (eG)



Prinzipien der Genossenschaft

absolutes Wesensprinzip

- Mitgliederförderung
- muss nicht gemeinwohlorientiert sein

Organisationsprinzipien der ...

- Selbsthilfe
- Selbstverwaltung
- Organe haben gesetzliche Kompetenzen
- Identität Anbieter-Kunde
- einfacher Beitritt / Austritt

Verhaltensprinzip

- Gleichbehandlung
bei Eintritt und Betrieb
- immer unternehmerisch tätig
- körperschaftsbefreit, wenn ...

Rechtsnatur der eG

- Sonderform des rechtsfähigen wirtschaftlichen Vereins > wenig Gestaltungsfreiheit
- **Ziel:** Erwerb oder Wirtschaft ihrer Mitglieder, kulturelle oder soziale Belange ihrer Mitglieder fördern
- „**Marktbeziehung**“ der Genossen untereinander
Mitglieder sind gleichzeitig Kunden - gemeinsam Waren/Leistungen für die eG, die somit Bedürfnisse der Genossen erfüllt (Selbstförderungskreislauf)
Mitglieder unterstützen sich **nicht** gegenseitig!
Gleichbehandlung aller Mitglieder, nicht geschlossene Mitgliederzahl

Rechtsnatur der eG

„Geschäftsbetrieb“ = sichere, preiswerte und qualitativ gute Wohnraumversorgung

⇒ Vermietungsgenossenschaft

⇒ Eigentumsgenossenschaft

⇒ Kombination + ergänzende Dienstleistungen

zielgruppenorientierte Mitgliederförderung

Rechtsnatur der eG

- eG darf nur Wohnungen an Genossen vermieten, um nicht die Befreiung von der Körperschaftssteuer zu verlieren
- laufende Entscheidungen trifft Vorstand
Kontrolle durch Aufsichtsrat
Kompetenz der Generalversammlung ist begrenzt!

Rechtsnatur der eG

- **Variables Geschäftskapital** (z.B. Entzug durch Austritt)
strukturelle Eigenkapitalschwäche (meist Nachschuss in Satzung ausgeschlossen, selten investierende Genosse...)
Vermögensanlage dürfen gesammelt werden (VermAnlG)
- **bei Ausscheiden** (Kündigung, Tod, Ausschluss) **nur**
Auseinandersetzungsguthaben über
Genossenschaftsanteil (=Nominalwert) des Einzelnen
- eG wird häufig bei Konzeptvergabeverfahren begünstigt
- Genossenschaftsanteil ist nicht vererbbar

Dachgenossenschaft

- statt eigene eG für das Projekt zu gründen
- Beitritt als (e)GbR oder als Einzelgenosse???