

PRESSEMITTEILUNG

Thema: Immobiliengeschäfte

Januar 2012

1/3

Risiko Baugemeinschaft

Notare sorgen als neutrale Berater für Sicherheit

Der Traum von der eigenen Immobilie wird für viele Bürger immer schwerer zu realisieren. Vielerorts steigen die Immobilienpreise, in den meisten Bundesländern wurde die Grunderwerbsteuer angehoben und steuerliche Förderungen gibt es nur noch wenige. Um zumindest die Kosten für den Bauträger zu sparen, entschließen sich vermehrt Bauwillige, die Bauplanung und Bauerrichtung selbst zu beauftragen und sich hierfür mit Gleichgesinnten zu einer Baugemeinschaft zusammen zu schließen. Damit dann der Traum von den eigenen vier Wänden nicht zum Alptraum wird, sollte rechtzeitig auch rechtlicher Rat eingeholt werden.

„Gefährlich wird es, wenn man sich auf die Werbeaussagen verschiedener Interessensverbände für Baugemeinschaften verlässt“, warnt Daniel Wassmann von der Notarkammer Pfalz. „Diese spielen häufig die mit Baugemeinschaften verbundenen Risiken herunter und stellen Kostenersparnis über jegliche Absicherung.“ Gleiches gelte für die Internetauftritte verschiedener deutscher Großstädte. Selbst diese würden vollmundig Baugemeinschaften bewerben, dabei aber nur unzureichend auch rechtliche Informationen erteilen.

„Zunächst einmal muss jedem Beteiligten an einer Baugemeinschaft klar sein, dass er, jedenfalls im Normalfall einer Baugemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), für sämtliche Verbindlichkeiten der Gemeinschaft mit dem gesamten Vermögen haftet“, erklärt Wassmann. „Das heißt, wenn ein Mitgesellschafter ausfällt und seinen Anteil nicht mehr zahlen kann, müssen die anderen für diese Kosten zusätzlich aufkommen.“ Diese

Haftung kann nicht durch Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen werden.

Dass der Grundstückskaufvertrag von einem Notar beurkundet werden muss, ist allgemein bekannt. Weniger bekannt ist, dass gleiches auch für die Kaufoption, den Gesellschaftsvertrag einer Baugemeinschaft und den Vertrag über die Bauerrichtung gelten kann.

Häufig soll während der Findungsphase einer Baugemeinschaft der spätere Ankauf eines bestimmten Grundstücks mit einer „Optionsvereinbarung“ zwischen Verkäufer und den bisherigen Mitgliedern der Baugemeinschaft gesichert werden. Derartige Kaufoptionen oder Kaufangebote bedürfen zwingend der notariellen Beurkundung. Wassmann: „Privatschriftliche Vereinbarungen sind unwirksam und können keine Ersatzansprüche begründen, wenn das Grundstück anderweitig vergeben wird.“

Ein GbR-Vertrag sei hingegen grundsätzlich auch formfrei möglich, nicht aber, wenn die GbR erst zum Zwecke des Erwerbs eines bestimmten Grundstücks gebildet werde, so Wassmann. Hinzu kommt, dass sich auch eine freiwillige Beurkundung aufgrund der damit verbundenen neutralen Beratung und individuellen Vertragsgestaltung durch den Notar lohnt. Denn im Gesellschaftsvertrag müssen viele Punkte geregelt werden, an die private Bauherren nicht ohne weiteres denken. Beispielsweise muss eine Nachfolgeregelung für den Fall getroffen werden, dass ein Mitgesellschafter verstirbt, zahlungsunfähig wird oder seinen Anteil bereits während der Bauphase veräußern will. „Der individuelle Beratungsbedarf sollte nicht unterschätzt werden“, meint Wassmann.

Für den Bauvertrag gilt Ähnliches: Dieser muss nicht beurkundet werden, wenn er losgelöst vom Grundstückskauf abgeschlossen wird. Hängt aber, zumindest aus Sicht der Käufer, der Kauf eines Grundstücks von der Errichtung eines bestimmten Objekts ab, möchten also die Käufer Grundstück und Haus quasi „aus einer Hand“ erwerben, erstreckt sich die Beurkundungspflicht auf beide Verträge. Wassmann: „Auch der häufig versprochene Vorteil, durch die Aufspaltung in zwei Verträge Grunderwerbsteuer zu sparen, ist in diesen Fällen hinfällig. Hängen Kauf und Bauerrichtung derart voneinander ab, dass sie miteinander stehen und fallen sollen, werden die Kosten der Bauerrichtung bei der Bemessung

sungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auch dann dem Grundstückskaufpreis hinzugerechnet, wenn zwei getrennte Verträge abgeschlossen werden.“

Insgesamt gilt daher: Eine Baugemeinschaft kann sich lohnen, doch ist eine umfassende und frühzeitige rechtliche Beratung unumgänglich, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerischen Notarvereins e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgischen Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

Diese und weitere Pressemitteilungen zu den Themen Erbrecht, Vorsorge, Immobilien-, Familien- und Unternehmensrecht finden Sie in unserem Presseportal .

Pressekontakt:

Medienverbund der Notarkammern
Valerie Keilhau
Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87
kontakt@medienverbund-notarkammern.de