

Baugruppenarchitektur

Projektgruppe Baugruppenarchitektur
Dipl.-Ing. (FH) Matthias Betz / Dipl.-Ing. Hubert Burdinski

Telefon (07 11) 21 96-0
Telefax (07 11) 21 96-103
info@akbw.de
www.akbw.de



Inhalt:

Seite:

Definition Baugruppe / Baugemeinschaft	
Rechtsformen von Baugemeinschaften	
Motivation von Baugemeinschaften	2
Grundtypen von Baugemeinschaften:	
Die freie private Baugemeinschaft	3
Die betreute private Baugemeinschaft	3
Die genossenschaftliche Baugemeinschaft	4
Gründerwerbsteuer / Koppelungsverbot	5

Definition Baugruppe/Baugemeinschaft:

Eine Baugruppe ist eine Gemeinschaft von Bauwilligen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und als Baugemeinschaft Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Rechtsformen von Baugemeinschaften:

- Die private Baugemeinschaft (GbR)
- Die Genossenschaft
- Der Verein
- Der geschlossene Fonds



Motivation von Baugemeinschaften

- Wirtschaftliche Gründe

Gesamtkosten ca. 10% bis 20% unter den ortsüblichen Preisen

Direkter Einfluss auf Kosten und Qualität

Grunderwerbsteuer und Notargebühren üblicherweise nur auf den Grundstückspreis

- Gestalterische Gründe

Individuelle Gestaltungsmöglichkeit

Qualitätsvolle hochwertige Architektur

Überdurchschnittliche energetische und ökologische Qualität

Experimenteller Wohnungsbau

Städtebauliche Vielfalt

- Soziale Gründe

Frühes Kennen lernen der Mitbewohner

Individuelle Mitbestimmung in Planung und Ausführung

Hohe Nachbarschaftsqualität

Besondere Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen usw.)

Identifikation mit Haus und Ort

Grundtypen von Baugemeinschaften:

- Die freie private Baugemeinschaft
- Die betreute private Baugemeinschaft
- Die genossenschaftliche Baugemeinschaft

Die freie private Baugemeinschaft

Mehrere Privatpersonen schließen sich in der Regel zu einer Planungsgemeinschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen. Sie suchen und erwerben gemeinsam ein Grundstück, um darauf ein Gebäude nach ihren Vorstellungen zu planen. Sie beauftragen einen Architekten ihrer Wahl. Nach dem Grundstückskauf wird eine Baugemeinschaft gegründet, die in der Regel aus den gleichen Personen besteht. Alle Bauleistungen werden individuell ausgeschrieben und abgerechnet. Die freie private Baugemeinschaft trägt das Bauherrenrisiko und übernimmt alle organisatorischen Bauherrenaufgaben selbst. Der organisatorische Ablauf ist der gleiche wie der von betreuten privaten Baugemeinschaften und wird dort ausführlicher beschrieben.



Die betreute private Baugemeinschaft

Für die betreute private Baugruppe gilt die gleiche rechtliche Grundlage wie für die freie Baugruppe. Die freie Baugruppe entsteht in der Regel aus der Initiative der Beteiligten selbst und wird von ihr auch selbst geführt. Die betreute Baugruppe wird hingegen durch Architekten und / oder s. g. Baugruppenbetreuer initiiert, organisiert und gesteuert. Die schwierigen Vorbereitungen bei der Grundstücksfindung und der Projektentwicklung, sowie die vertragliche, rechtliche und finanzielle Koordination werden durch die Betreuer übernommen.

Im Einzelnen sind dies folgende Aufgaben:

- Grundstücksfindung
- Aufstellen eines Raumprogramms
- Erste Kosteninformation
- Initiative zur Suche der Interessenten
- Organisation der Vertragsgrundlagen
- Zusammenführen zur Planungsgemeinschaft
- Moderation des Gruppenprozesses

Diese Dienstleistungen werden durch einen Vorvertrag mit jedem einzelnen Interessenten geregelt. Weder der Architekt noch der Betreuer gehen beim Grundstück in Vorleistung. Die ersten planerischen Überlegungen werden durch den Vorvertrag finanziell abgedeckt. In diesem Vorvertrag ist ein Auftragsversprechen nach HOAI für den Fall geregelt, dass von der Gruppe ein Grundstück erworben und die Gruppe gefüllt werden kann. Die ersten Interessenten geben dem Projekt einen Namen und wählen aus ihrer Gruppe einen Geschäftsführer, der in der Regel das Baugruppenkonto einrichtet und die Finanzgeschäfte führt. Dies kann aber auch an ein anderes Mitglied der Gruppe oder an den Betreuer delegiert werden.

Der Betreuer/Architekt ist bei der Suche nach weiteren Mitgliedern behilflich, organisiert die Wohnungszuteilung und moderiert die finanziellen Ausgleichszahlungen innerhalb eines Projektes.

In der Zwischenzeit wird die Planungsgesellschaft, in der Regel als GbR, gegründet. Im Gesellschaftsvertrag werden alle Regelungen, die für die Gruppen wichtig sind, schriftlich festgehalten (nicht notariell). Somit ist die Grundlage für den Abschluss eines Betreuungsvertrages und oder Generalplanungsvertrages mit der Gesellschaft gegeben. Weitere Interessenten können der Planungsgemeinschaft beitreten, bis das Projekt erfüllt ist. Mit dem Beitritt in die Gesellschaft erkennen sie alle bisher von der Planungsgemeinschaft getroffenen Regelungen an. Ein Ausstieg ist jederzeit möglich. Wenn die letzte Wohnung vergeben ist, kann der Bauantrag und die Aufteilungsplanung eingereicht werden. Mit der Genehmigung des gemeinsam eingereichten Bauantrages und der Aufteilungsplanung ist das Geschäftsziel der Planungsgemeinschaft erfüllt. Mit dem Grundstückskaufvertrag erwirbt jedes einzelne Mitglied der Planungsgesellschaft seine aufgeteilte Wohnung mit dem entsprechenden Grundstücksanteil.



Im nächsten Schritt wird die Baugemeinschaft gegründet. Der Gesellschaftsvertrag der Baugemeinschaft, der in der Regel aus denselben Mitgliedern besteht wie die Planungsgemeinschaft, wird durch die baulichen Themen ergänzt und notariell beurkundet. Die Vertragsbindung der Mitglieder ist nicht kündbar, wobei Härtefälle in der Vertragsgestaltung meistens berücksichtigt werden. Die Baugemeinschaft ist jetzt in der Lage, weitere Verträge mit Architekten, Generalplanern und Betreuern für die Bauphase abzuschließen. Nach Abschluss des Bauvorhabens hat die Baugemeinschaft ihr Ziel erreicht, wird aufgelöst und durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft nach WEG ersetzt. Jetzt unterliegen alle Wohneinheiten dem allgemeinen Eigentumsrecht.

Die genossenschaftliche Baugemeinschaft

Der organisatorische Ablauf eines Genossenschaftsmodells soll hier nicht ausführlich beschrieben, sondern nur zur Vollständigkeit als ein weiterer Baustein zum gemeinschaftlichen Bauen stichwortartig aufgeführt werden.

Wohnbaugenossenschaften stellen einen "Dritten Weg" zwischen den traditionellen Lösungen Eigentum und Miete dar. Sie haben in Deutschland eine lange Tradition. Typisch ist ihr Doppelcharakter als Wirtschaftsunternehmen einerseits und bewohnerorientierter Selbsthilfeeinrichtung andererseits. Die Mitglieder einer Genossenschaft sind "Mieter im eigenen Haus". Sie haben lebenslanges Wohnrecht, können ihrerseits die Wohnungen kündigen. Die Nutzungsgebühren sind wirtschaftlich angemessen und auf Dauer billiger als Mieten. Die Wohnungen sind keine Spekulationsobjekte, sondern bleiben langfristig und auch den Erben erhalten.

Das Genossenschaftsmodell ermöglicht so vor allem für Menschen mit niedrigen Einkommen eine Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Sie unterscheiden sich von privaten Baugruppen durch ein solidarisches Finanzierungskonzept. Private Baugruppen schaffen sich in der Regel individuelles Eigentum. Bei genossenschaftlich organisierten Projekten verbleibt das Wohneigentum im Gemeinschaftsbesitz.

Grunderwerbsteuer/Koppelungsverbot

Empfohlen wird in jedem Fall, einen Steuerberater ergänzend zu Rate zu ziehen. Insbesondere auch im Hinblick auf eine mögliche Erhebung der Grunderwerbsteuer zu Lasten der Baugruppen/Baugemeinschaften oder in Einzelfällen je nach Sachlage zu Lasten der planenden Architekten, wenn diese sich eine notarielle Option an dem Grundstück einräumen lassen oder das Grundstück gar erwerben.

Rechtlich problematisch ist bei der beschriebenen Vorgehensweise zudem nach wie vor auch das Koppelungsverbot des § 3 Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen. Je nach Fall kann diese gesetzliche Regelung dazu führen, dass ein abgeschlossener Architektenvertrag unwirksam ist. Da dies nur im Einzelfall beurteilt werden kann, sollte gegebenenfalls hierzu ein rechtlicher Rat eingeholt werden.

