

Die freie Baugemeinschaft zur Realisierung von Wohnprojekten

Das gemeinschaftliche Bauen haben zunächst vor allem Familien aus Kostengründen für sich entdeckt. Zunehmend ist die Form der freien Baugemeinschaft aber auch für andere Interessenten, wie z.B. für Mehrgenerationenprojekte, interessant. Die freie Baugemeinschaft bietet die Möglichkeit, gemeinsam mit Gleichgesinnten kostengünstige und individuelle Wohnformen zu realisieren.

Die Interessenten, häufig mit hohen ökologischen und sozialen Ansprüchen, schließen sich zusammen und leisten gemeinsam die Planungsarbeit. Viele Städte unterstützen die privaten freien Baugemeinschaften mittlerweile ebenso wie Genossenschaften, indem städtische Grundstücke an sie vergeben werden, die an einzelne private Eigentümer nicht verkauft würden. Lange Zeit war es schwierig für freie Baugemeinschaften, an Grundstücke zu kommen, denn die Stadtverwaltungen wollten kein Risiko eingehen und vergaben ihre Flächen an bekannte Bauträger. Mittlerweile stehen die Chancen gut, dass die Kommune anerkennt, dass die Baugemeinschaften häufig besonders gut geeignet sind, städtebauliche Anforderungen zu erfüllen.

Die Entwicklung des Projekts zieht sich über einen Zeitraum von Jahren, so dass ein fester Rahmen, auf den die Mitglieder der Baugemeinschaft sich beziehen können, erforderlich ist. Die Größe der Baugemeinschaft, Entscheidungsstrukturen und Organisationsformen müssen festgelegt und die Rechtsform geklärt werden.

Bereits in der Planungsphase sollte durch Abschluss eines Planungsgesellschaftsvertrages eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet werden. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Beauftragung des Architekten, die Gebäudeplanung, die Baubeschreibung und die komplette Kostenplanung. Der Übergang von der Planungs- zur Realisierungsphase erfolgt nahtlos. Die Aufteilung der Bau- und Grundstückskosten, die Modalitäten der Zahlungsabwicklung und die Sondernutzungsrechte an den Gemeinschaftsflächen müssen abschließend geklärt sein. Je frühzeitiger konkrete Vereinbarungen getroffen werden, desto seltener treten Konflikte und Reibungsverluste in der Zukunft auf.

Der letzte Schritt ist der Übergang der Baugemeinschaft von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu einer anderen Rechtsform. Bei Baugemeinschaften, die ein Mehrfamilienhaus errichten, ist die rechtliche Ausgestaltung der Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz häufig anzutreffen. Sie hat sich gegenüber anderen Rechtsformen wie der Genossenschaft oder des Vereins, die bei anderen Wohnprojekten oft gut geeignet sind, durchgesetzt.

Praxistipp

Zu den gemeinsamen Planungen und dem Ausarbeiten der erforderlichen Gesellschaftsverträge sollten frühzeitig die entsprechenden Fachleute hinzugezogen werden. Sorgfältig ausformulierte Verträge enthalten bindende Regelungen für finanzielle Engpässe, unüberbrückbare Meinungsverschiedenheiten, Tod, Ehescheidung etc.. Die Realisierung des Wohnprojekts kann dadurch gesichert und auch erheblich beschleunigt werden.

Dr. Andrea Töllner
Rechtsanwältin