

ERLANGEN
BAUGEBIET 412
HÄUSLINGER WEGÄCKER WEST

GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN



AGENDA DES INFOABENDS

- 01 Begrüßung und Einführung der Stadt Erlangen
- 02 Rückblick auf die letzten beiden Veranstaltungen
- 03 Informationsvortrag „Bauen in Baugemeinschaften III“
Schwerpunkt „Rechtliches und Finanzielles“
- 04 Fragerunde
- 05 Möglichkeit zum Austausch und Diskussion



AGENDA > BAUEN IN BAUGEMEINSCHAFTEN III <

RECHTLICHES UND FINANZIELLES

01 Rechtliches

- Verträge von Baugemeinschaften
- Regelungsbedarf in der GbR
- Wohnungseigentümergeinschaft
- Grunderwerbsteuer

02 Finanzielles

- Finanzierung
- Abrechnung
- Kosten beim Bauen
- Zahlungsplan
- Gerechtigkeit herstellen



01 RECHTLICHES – Verträge von Baugemeinschaften



- Gesellschaftsvertrag
GbR Vertrag, Satzung Genossenschaft.....
- Teilungserklärung bei
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
- Grundstückskaufvertrag
- Darlehensvertrag/-verträge
- Planer – und Dienstleistungsverträge
- Versicherungen
- Bauverträge mit Baufirmen

01 RECHTLICHES – Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)



- **Anforderungen:** Formfreier Gesellschaftsvertrag, auch mündlich möglich.
- **Stimmrecht:** nach Personenzahl
- **Entscheidungsfindung:** einstimmig
- **Gestaltungsorgan:** Gesellschafterversammlung
- **Handlungsorgan:** Jeder Gesellschafter
- **Haftung:** gesamtschuldnerisch. Für Schulden der Gesellschaft haftet jeder Gesellschafter unbeschränkt, auch mit seinem gesamten Privatvermögen.
- **Gründung:** Mitgliederanzahl mind. 2, Dauer keine, kein Gründungskapital

01 RECHTLICHES – Regelungen im GbR Vertrag

- **Schriftform:**
Abschluss schriftlich und Beratung durch Rechtsanwalt. Notarielle Beurkundung empfohlen für die Bauphase.
- **Ausschluss der Gesamtschuldnerischen Haftung:**
kann nicht ausgeschlossen werden und muss mit jedem Vertragspartner gesondert vereinbart werden.
- **Regelungen zur Einlage in die Gesellschaft**
- **Geschäftsführungsbefugnis und Vertretungsvollmacht**
ansonsten jeder Gesellschafter Handlungsorgan
- **Entscheidungsfindung**
ansonsten nur einstimmige Entscheidungen möglich
- **Austritt eines Gesellschafters**
ansonsten muss die Gesellschaft aufgelöst werden
Austrittszeitpunkte, Nachfolgeregelung und Kosten im Falle des Austritts
- **Ausschluss eines Gesellschafters**
- **Abrechnung und Sonderwünsche**
- **Regelungen für den Todes- und Insolvenzfall eines Gesellschafters**



01 RECHTLICHES – Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Rechtsform, die das Zusammenleben in fertig gestellten Eigentumsprojekten regelt

- **Realteilung des Gebäudes:**

Jedes Mitglied hat Sondereigentum an einer Wohnung und Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (Garten, Treppenhaus, Gemeinschaftsraum...)

→ Jede Wohnung ist individuell beleihbar, veräußerbar und vererbbar

- **Gesetzliche Regelung:**

Wohnungseigentümergegesetz

- **Anforderung:**

schriftlicher Vertrag (Teilungserklärung) und ggfs. Gemeinschafts-ordnung (Festlegung weiterer Projektziele), notarielle Beurkundung , Grundbucheintragung des Sondereigentums

- **Stimmrecht:** nach Miteigentumsanteilen

- **Entscheidungsfindung:** Mehrheitsentscheidungen, Einstimmigkeit geregelt

- **Gestaltungs- und Handlungsorgan:** Miteigentümerversammlung

- **Haftung:**

auf eigene Wohnung beschränkt, nach Miteigentumsanteilen für Gemeinschaftseigentum



01 RECHTLICHES – Genossenschaft



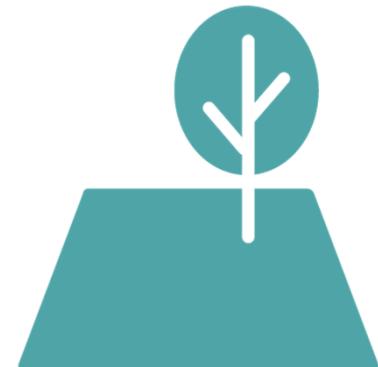
- **Gesetzliche Regelungen:** Genossenschaftsgesetz
- **Anforderungen:** Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten
- **Stimmrecht:** pro Mitglied eine Stimme
- **Entscheidungsfindung:** Mehrheitsentscheidungen
- **Gestaltungsorgan:** Generalversammlung
- **Handlungsorgan:** Aufsichtsrat, Vorstand
- **Haftung des Einzelnen:** Über den gezeichneten Anteil und einen eventuellen Haftungszuschlag hinaus keine

01 RECHTLICHES – Grunderwerbsteuer

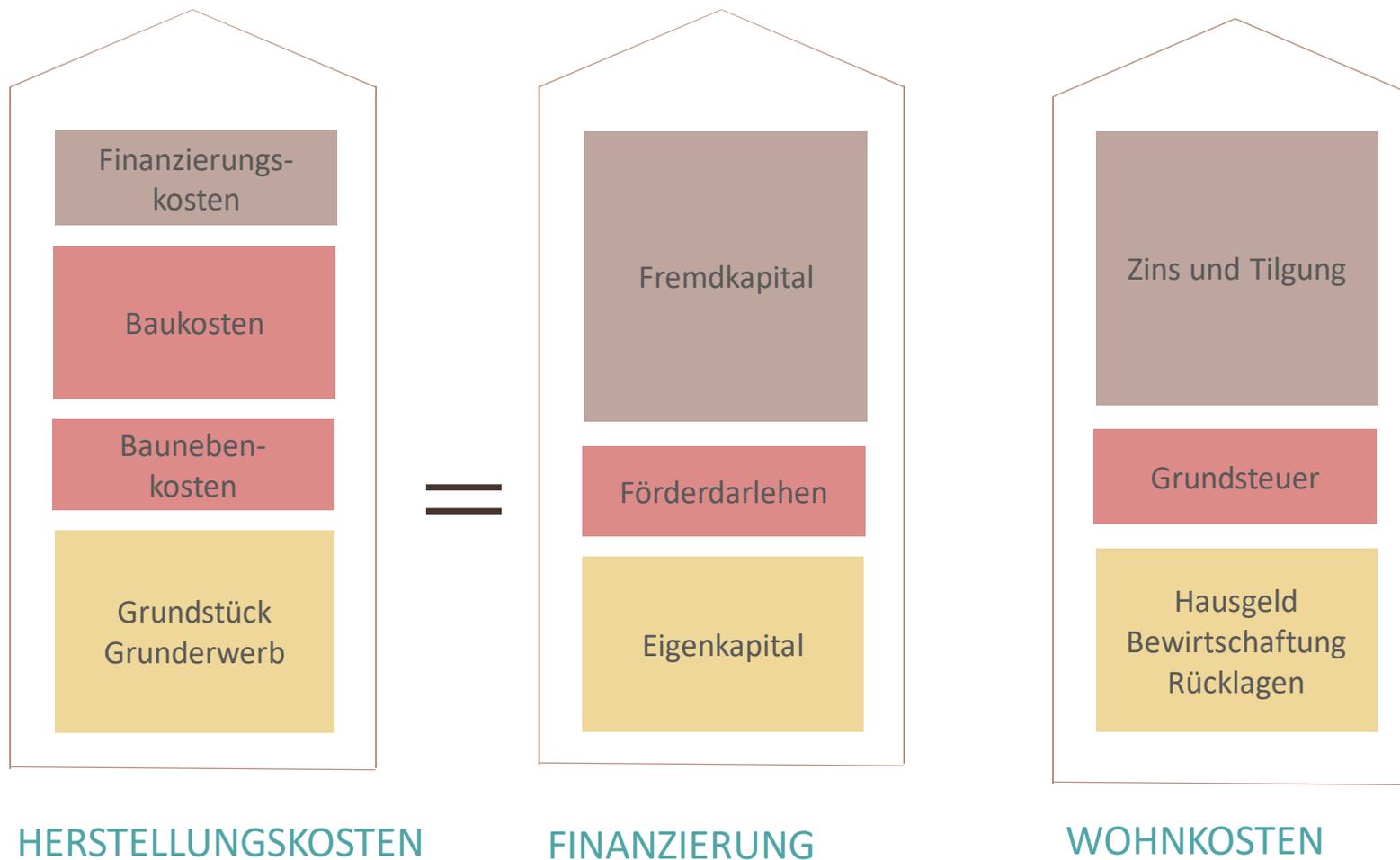
Die Grunderwerbsteuer fällt bei Baugemeinschaften in der Regel nur für Grundstückskauf nicht auf das Gebäude an.

Aber:

- Es gibt keine eindeutige Regelung/ Rechtsprechung
Die Bemessung liegt im Ermessen der jeweiligen Finanzämter.
 - In den vergangenen Jahren wurde die Bemessung sehr unterschiedlich gehandhabt
- Risiko minimieren:
für die Finanzierung Grunderwerbsteuer auf Grundstück und Gebäude kalkulieren



02 FINANZIELLES - Finanzierung



02 FINANZIELLES – die Bank als Partner

Empfehlung:

Alle Bauherren finanzieren bei der gleichen Bank

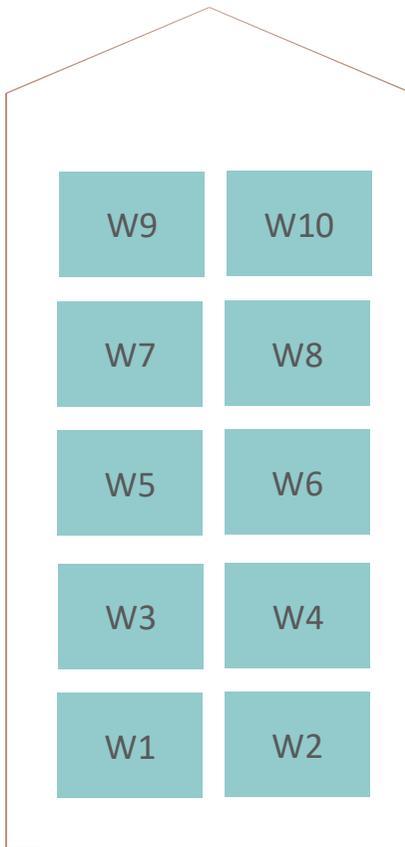
- Jeder Bauherr hat einen individuellen Darlehensvertrag
- Individuelle Konditionen je nach Höhe des eingebrachten Eigenkapitals, Sicherheiten, Verdienst, Alter, Selbständigkeit...

Vorteile:

- Bessere Zusatzkonditionen verhandelbar:
Bereitstellungszinsfreie Zeit, Tilgungsfreie Zeit
mehr Auszahlungsraten ...
- Geringerer Aufwand:
1. Mal Objektprüfung , gleiches Prozedere für Bautenstandsberichte
- wichtiger Partner bei finanziellen Problemen eines Bauherren



02 FINANZIELLES – Finanzierung in einer Baugemeinschaft (GbR)



- Jeder Bauherr finanziert seine eigene Wohneinheit
→ **Gesamtfinanzierung =
Summe der Einzelfinanzierungen W1 bis W10**
- Kostenverteilungsschlüssel ist in der Regel das Verhältnis von Gesamtwohnfläche zu Einzelwohnfläche
- Gemeinschaftsflächen werden durch den Verteilungsschlüssel anteilig auf alle umgelegt
- **Beispiel:**
10 Wohnungen à 100 m² → gesamt WF 1000 m²
Herstellungskosten gesamt 7,0 Mio. €
Kosten /m² WF = 7.000 €
Kosten W1 anteilig 700.000 €

02 FINANZIELLES – Wohnen in einer Genossenschaft

Beitritt:

- Beitrittserklärung
- Pflichtanteil
- Eintrittsgeld

Vererbbarkeit:

- Anteile möglich
- Wohnrecht nicht möglich

Austritt:

- Kündigungsfrist
- Auszahlung der Anteile zum Nennwert

Wohnen:

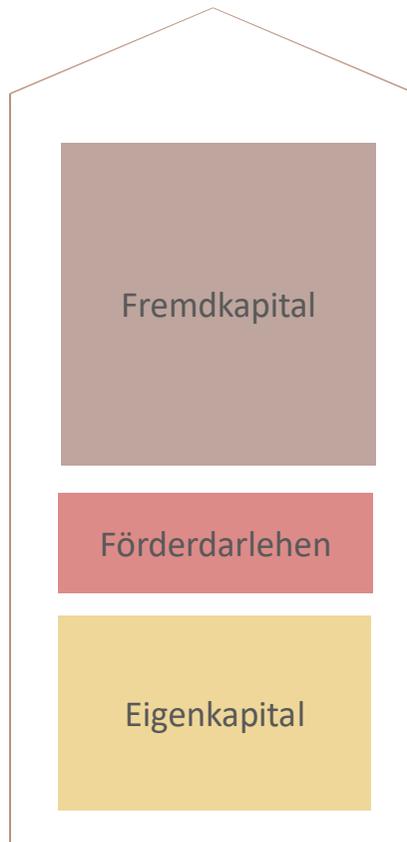
- Zuteilung Wohnung nach Vergabekriterien
- Abschluss Dauernutzungsvertrag
- Einzahlung von wohnungsbezogenen Anteilen
- Monatliche Nutzungsentgelt (Miete)

Beispielwohnung 80 m² Neubau :

- 720 € Miete
- 40.000 € wohnungsbezogene Anteile (500 €/m² Wohnfläche)
- 1.500 € Pflichtanteil



02 FINANZIELLES - Finanzierung einer Genossenschaft



FINANZIERUNG

Eigenkapital =

Summe der wohnungsbezogenen Anteile aller Wohnungen



WOHNKOSTEN

Kostenmiete = monatliche Nutzungsentgelt aller Haushalte

Deckt alle Kosten die zur Finanzierung, Bewirtschaftung und Instandhaltung benötigt werden.

02 FINANZIELLES - Kostengruppen



800 Finanzierungskosten

700 Baunebenkosten – z.B. Planerhonorare

600 Ausstattung /Kunst

500 Außenanlagen

400 Bauwerk – Technische Anlagen

300 Bauwerk – Baukonstruktion

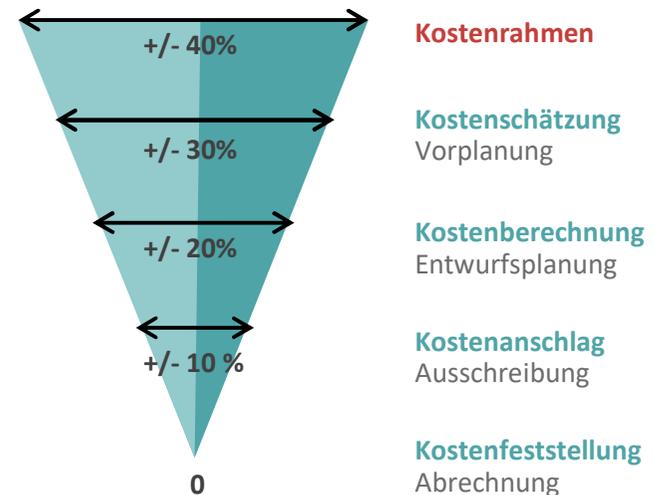
200 Herrichten und Erschließen

100 Grundstück

02 FINANZIELLES - Kostenermittlung

KOSTENRAHMEN

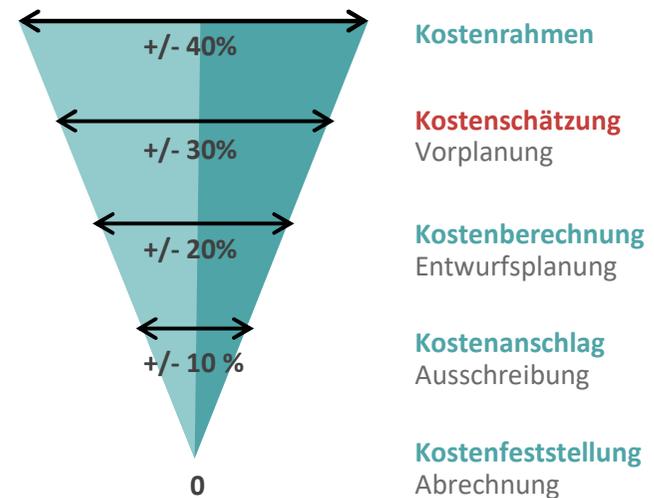
- **Basis:** quantitativen Bedarfsangaben (z. B. Nutzeinheiten und Funktionselemente mit Flächen) und qualitativen Bedarfsangaben (z. B. Ausstattungsstandards) zum Bauwerk und gegebenenfalls auch auf Angaben zum Standort.
- **Phase:** Grundlagenermittlung



02 FINANZIELLES - Kostenermittlung

KOSTENSCHÄTZUNG

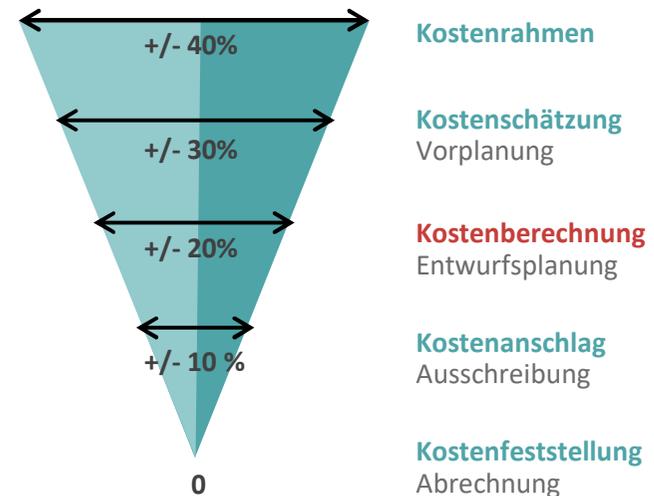
- **Grundlage:** Vorplanung
- **Basis:** zeichnerischen Darstellungen und sonstigen Planunterlagen der Vorplanung
- **Methode:** Ermittlung des Bruttorauminhalt [m³ BRI]. Verwendung von Kostenkennzahlen [€/m³ BRI] von vergleichbaren Projekten
- **Phase:** Vorentwurfsphase
- **Ziel:** Grundlage für die individuelle Entscheidung der Bauherren



02 FINANZIELLES - Kostenermittlung

KOSTENBERECHNUNG

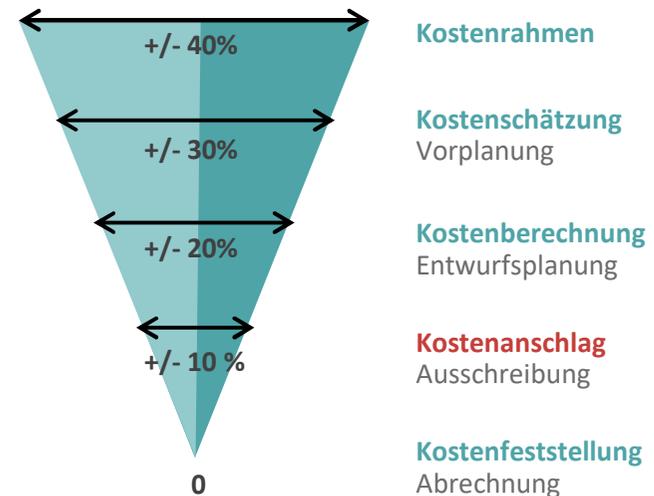
- **Grundlage:** Entwurfsplanung
- **Basis:** durchgearbeitete Entwurfszeichnungen, Massenermittlung und Baubeschreibung
→ individuelle Planung der Wohnungen ist abgeschlossen
- **Methode:**
Ermittlung der zu „bauenden Mengen“ nach dem Bauelementekatalog.
Beispiel „Außenwände“ der Kostengruppe 330. Unter Verwendung von Kostenkennzahlen (z. B. €/m³ oder €/m²) von vergleichbaren Projekten werden die Kosten für das neue Projekt berechnet und der spezifische Qualitätsstandard berücksichtigt.
- **Phase:** Entwurfsplanung
- **Ziel:** Basis für die(individuelle) Finanzierung des/der Bauherren



02 FINANZIELLES - Kostenermittlung

KOSTEN(VOR-)ANSCHLAG

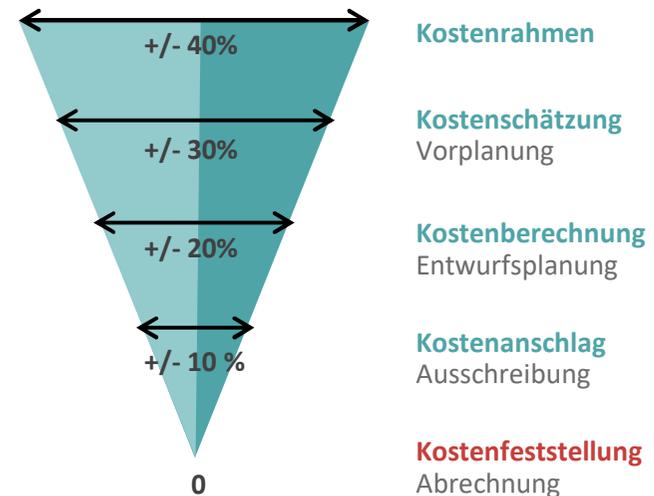
- **Grundlage:** Ausführungsplanung
- **Basis:** Planungsunterlagen, wie endgültige vollständige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen, sowie zusammengestellte Angebote der bauausführenden Firmen.
- **Methode:** Grundlage sind die Einheits- oder Pauschalpreise der Angebote bzw. ein bepreistes Leistungsverzeichnis nach [DIN 276](#)
- **Phase:** nach Genehmigungsplanung
- **Ziel:** Grundlage für die Entscheidung über die Ausführungsplanung und zur Vorbereitung der Vergabe sowie als Kostenvorgabe für die Auftragsvergabe sowie als Kostenkontrolle



02 FINANZIELLES - Kostenermittlung

KOSTENFESTSTELLUNG

- **Grundlage:** Abrechnung der Bauleistungen
- **Basis:** Grundlage sind Schlussrechnungen und andere Kostenbelege.
- **Methode:** Vergleich mit Kostenberechnung und Kostenanschlag
- **Phase:** nach Fertigstellung und Schlussabrechnung aller Bauleistungen
- **Ziel:** Kostenfeststellung der tatsächlich entstandenen Kosten



02 FINANZIELLES – Kostenabrechnung in der GbR



Finanzierungskosten - Bauzeitinsen

- je nach Höhe des Eigenkapitals und Fremdkapitalbedarf
→ individuelle Darlehensverträge mit Kreditinstituten

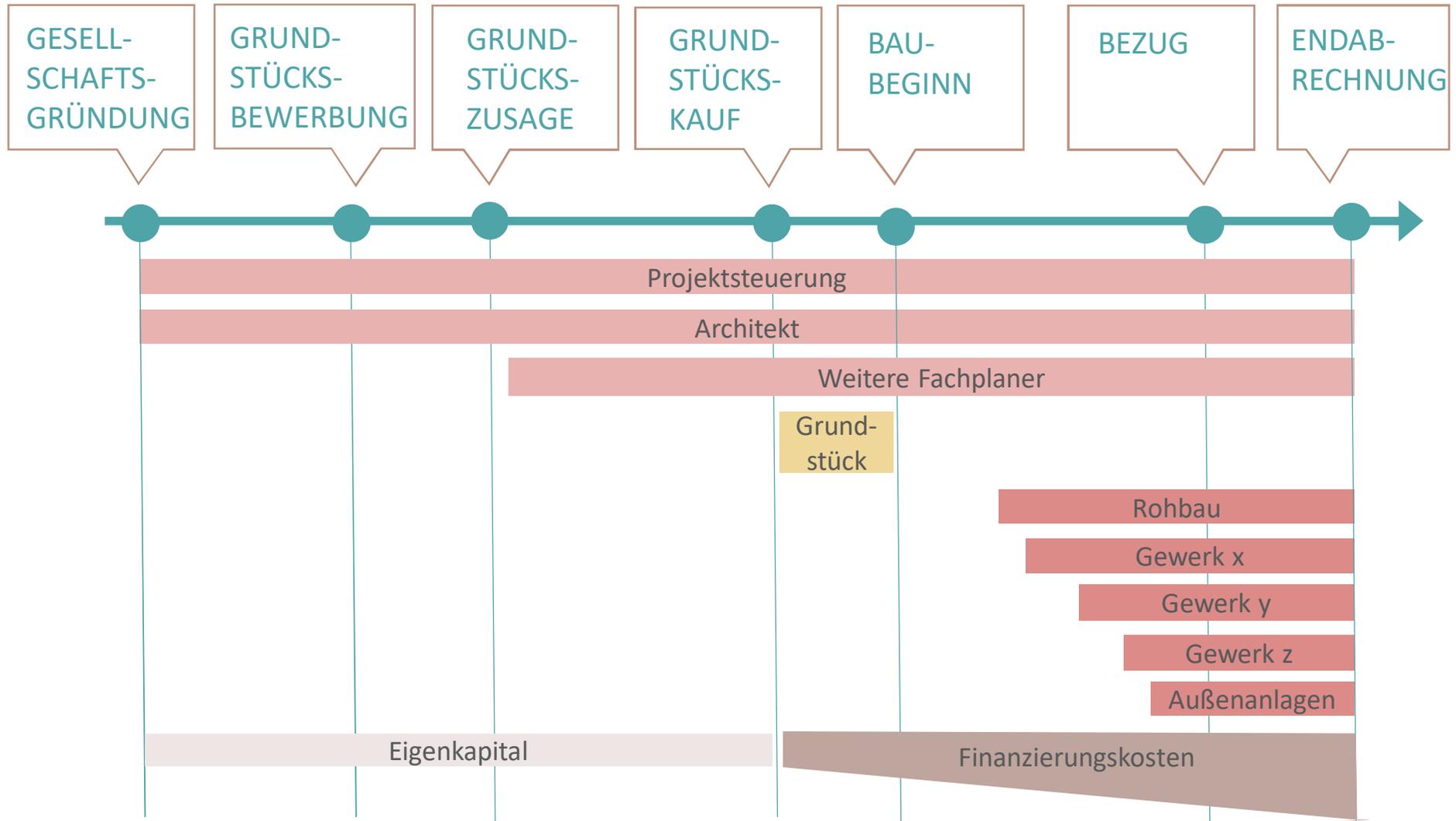
Herstellungskosten Wohnung

- Anteilige Aufteilung der Gesamtkosten nach Kostenschlüssel
→ Abrechnung über die Baugemeinschaft
- Sonderwünsche des Bauherren
→ Abrechnung über Baugemeinschaft
- Individuelle Kosten Bauherr (Möbel, Umzugskosten,...)
→ Individuelle Abrechnung über Bauherr

Grundstückskosten und Grunderwerb

- Grundstückskosten nach Geschossflächenanteil und Kaufpreis, Notargebühren und Grunderwerbsteuer
→ individuell über LHM, Finanzamt, Notar

02 FINANZIELLES – Zahlungsplan



02 FINANZIELLES – Gerechtigkeit Herstellen

SONDERWÜNSCHE

- Der Standard der Baubeschreibung ist Basis für die Kostenkalkulation und Abrechnung
- Individuelle Abweichungen von der Baubeschreibung werden als Sonderwünsche bezeichnet.
- Sonderwünsche sind gesondert zu vergüten, häufig fallen auch Mehrkosten für Planung, Ausschreibung und Abrechnung an.
- Sonderwünsche verringern das gemeinsame Auftragsvolumen und führen in der Regel zur Kostensteigerung für alle.
 - Je einheitlicher, desto günstiger
 - Je vielfältiger, desto zeitaufwändig und fehleranfällig



02 FINANZIELLES – Gerechtigkeit Herstellen

A diagram of a house with a gabled roof. Inside the house, there is a 5x2 grid of teal boxes, each containing a numerical value representing a market value adjustment. The values are: Row 1: +200, +350; Row 2: +50, +150; Row 3: 0, -50; Row 4: -150, -200; Row 5: +100, -100.

+200	+350
+50	+150
0	-50
-150	-200
+100	-100

LAGEAUSGLEICH

- Bewertung des unterschiedlichen Marktwert je nach Lagequalität (Dachgeschoß, Garten, TG Einfahrt, Himmelsrichtung....)
- Ausgleich möglich über Zu- und Abschläge zu durchschnittlichem Preis /m² (Summe Ausgleiche ≤ 0)

02 FINANZIELLES – Gerechtigkeit Herstellen

BESONDERHEITEN BEI DER ABRECHNUNG

- **Maisonette Wohnung**
Treppe wird nicht vollumfänglich in Wohnfläche eingerechnet
Treppe kostet mehr als Zimmerdecke
- **Fensterflächen**
Fenster kosten mehr als Wandflächen
- **Wände in der Wohnung**
wenige Wände mehr Wohnfläche, aber weniger Baukosten
- **Kellergröße**
-

FAZIT: Es gibt keine abschließende Gerechtigkeit





stattbau münchen GmbH

Konzepte für zukunftsfähiges Wohnen

Schwindstraße 1 • 80798 München

Telefon 0 89- 28778070

www.stattbau-muenchen.de

