

## **Bauen in der Gemeinschaft**

Der Trend geht zum Wohnen in der Stadt. Immer mehr Menschen interessieren sich für das Bauen in der Gemeinschaft. In Gruppen, so hoffen sie, lässt sich der Traum von den eigenen vier Wänden leichter erfüllen – gemeinsam, generationsübergreifend, barrierearm, stadtnah, ökologisch und ökonomisch sinnvoll und durchdacht.

Von den Kommunen werden Baugemeinschaften gerne gesehen und als moderne Innenstadtbewohner regelrecht umworben. Vor allem ehemalige Gewerbeflächen werden gezielt für Baugemeinschaften entwickelt und auf deren Bedürfnisse zugeschnitten. Da viele Menschen sich den Hausbau in eigener Regie nicht zutrauen – zu schlecht sind häufig die Erfahrungen von Freunden und Kollegen – klingt die Idee vom Bauen in der Gemeinschaft verlockend. Das Bauen in der Baugruppe oder Baugemeinschaft bietet sich an.

Unter einer Baugruppe beziehungsweise Baugemeinschaft verstehen Fachleute eine Gemeinschaft von Bauwilligen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und als Baugemeinschaft Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu bauen. Baugemeinschaften können sich in unterschiedlichen Rechtsformen organisieren, als private Baugemeinschaft bürgerlichen Rechts (GbR), als Genossenschaft oder als Verein. Gleich für welche Rechtsform sich die Bauwilligen entscheiden, sie brauchen fundierte, unabhängige Beratung und zwar sowohl einzeln als auch in der Gruppe, zu rechtlichen und technischen Fragen der Vertragsgestaltung, wie auch zu Fragen der Bauqualität während des Baus. Denn auch wenn in der Gruppe manches einfacher scheint, so muss sich jeder Einzelne dennoch mit allen Fragen des Planens, Bauens und Finanzierens auseinandersetzen, genau wie beim individuell geplanten Einfamilienhaus.

## **Gemeinsames Bauen spart Kosten**

Was bringt eine Baugemeinschaft? Nach Erfahrung des Verbands Privater Bauherren (VPB) und seiner Berater sprechen vor allem wirtschaftliche Gründe für den Zusammenschluss. Bauherren- oder Baugemeinschaften bleiben in der Regel zehn bis 20 Prozent unter den ortsüblichen Baukosten. Die gemeinsame Planung, die Koordination und der gemeinsame Einkauf von Materialien und Leistungen dämpfen die Kosten. Hinzu kommt noch ein Bonus: Wer auf den Bauträger verzichtet, der spart auch dessen Gewinnmarge noch ein.

Beim Bauen in der Gemeinschaft behalten die Bauherren Einfluss auf Planung und Bauqualität, denn sie sind Bauherren und nicht nur Käufer, wie etwa beim Schlüsselfertigkauf. Das zahlt sich auch anderweitig aus, denn wer baut statt schlüsselfertig zu kaufen, der muss auch nur auf den Grundstückspreis Grunderwerbsteuer bezahlen und nicht aufs bezugsfertige Objekt. Natürlich senkt das auch die Notargebühren, die sich nach dem beurkundeten Kaufpreis richten.

Wer alleine baut, der kann sein Haus weitgehend individuell gestalten und muss nur auf den geltenden Bebauungsplan Rücksicht nehmen. Baut er mit Gleichgesinnten in der Gemeinschaft, zählen auch die Wünsche der anderen. Hier ist der Architekt als Vermittler gefragt: Er bringt die verschiedenen Ideen von Beginn an unter einen Hut. Das kann mitunter ein langwieriger, für alle Beteiligten anstrengender Abstimmungsprozess sein. Andererseits sind Bauherrngemeinschaften bestens geeignet, um moderne Wohnwünsche umzusetzen, etwa das barrierearme, umweltfreundliche Wohnen in der Stadt und das Miteinander mehrerer Generationen in einem Komplex.

## **Kommunen bevorzugen betreute Gruppen**

Experten unterscheiden zwei Grundtypen von Baugemeinschaften: Die freie private Baugemeinschaft und die betreute private Baugemeinschaft. Bei der freien privaten Baugemeinschaft suchen und erwerben mehrere Privatpersonen gemeinsam ein Grundstück, um darauf ein Gebäude nach ihren Vorstellungen zu planen. Sie gründen eine Baugemeinschaft und beauftragen einen Architekten ihrer Wahl. Alle Bauleistungen werden zunächst von der Baugemeinschaft ausgeschrieben und dann individuell abgerechnet. Die freie private Baugemeinschaft übernimmt alle organisatorischen Bauherrenaufgaben selbst.

Eine betreute private Baugemeinschaft hingegen entsteht nicht aus einer Eigeninitiative, sondern wird von einem sogenannten Projektsteuerer, meist einem Architekten, initiiert, vorbereitet und auch betreut. Solche strikt organisierten Baugemeinschaften sind bei Kommunen beliebt, weil »alles in einer Hand liegt« und die Projektsteuerer schon im Vorfeld klare Vorstellungen für die Entwicklung des infrage kommenden Grundstücks haben. Die Kommunen suchen sich dann im Wettbewerb gezielt das für sie am besten geeignete Konzept aus. Damit, so die Erfahrung des VPB, stehen dann auch von vornherein wesentliche planerische und personelle Entscheidungen fest, die die Bauherren in der Regel auch nicht mehr beeinflussen können. So ist etwa die Vergabe des Grundstücks an die Baugemeinschaft oft an deren Initiator gekoppelt, den Projektsteuerer und Architekten.

## **Vorsicht beim Vertrag!**

Der Projektsteuerer übernimmt sämtliche Arbeiten der Projektentwicklung und schließt dazu einen Vertrag mit den Mitgliedern der Bauherrngemeinschaft ab. Zu den Dienstleistungen des Projektsteuerers gehört unter anderem

die finanzielle Koordination des Projekts. Häufig kümmert sich der Projektsteuerer auch um die Verträge. Bauherren sollten dann allerdings darauf achten, ob er dazu auch die nötige fachliche Qualifikation mitbringt beziehungsweise einen Juristen hinzuzieht. Problematisch kann auch werden, wenn der Projektsteuerer gleichzeitig als planender Architekt fungiert – was oft der Fall ist. Normalerweise soll nämlich der Projektsteuerer den Architekten kontrollieren. Sind beide ein und dieselbe Person, fehlt dieser Kontrollmechanismus. Bauherren, die einen Vertrag mit dem Projektsteuerer abschließen, sollten sich deshalb immer vorher informieren, welche Konsequenzen der Vertrag für sie hat.

### **In drei Schritten zur Immobilie**

Eine Baugemeinschaft entwickelt sich in drei Phasen: Zunächst ist sie Interessengemeinschaft, danach Planungsgemeinschaft und schließlich Baugemeinschaft im eigentlichen Sinne. In allen drei Phasen handelt es sich jeweils um eine eigene »Gesellschaft bürgerlichen Rechts«, eine sogenannte GbR. Ein Einstieg ist für Interessierte jederzeit möglich, solange im Objekt noch Wohnungen frei sind. Dabei gilt natürlich: Wer von Anfang an dabei ist, der kann auch von Beginn an mitplanen und Einfluss nehmen auf Gestaltung und Zuschnitt der Immobilie.

Die Interessengemeinschaft ist zunächst noch ein loser Zusammenschluss, in dem grundsätzliche Ziele besprochen und festgelegt werden. Sind sich die Mitglieder der Interessengemeinschaft einig, kommt der nächste Schritt: Die Planungsgemeinschaft. Zu diesem Zeitpunkt werden die Wohnungen zugeteilt, das Finanzielle wird geregelt und – sofern nötig – sucht die Planungsgemeinschaft weitere Mitglieder, die sich am Objekt beteiligen. Ist die Gemeinschaft komplett, kann sie den Bauantrag stellen. Danach beginnt die Bauphase und aus der Planungs- wird eine Baugemeinschaft.

### **Gute Beratung ist unentbehrlich**

Jetzt wird es ernst mit dem Bauen und spätestens jetzt sollten sich Bauherren auch ausgiebig beraten lassen. Denn während in der Planungsphase noch jeder ein- und aussteigen kann, und dafür allenfalls geringe Unkosten anfallen, wird es nun verbindlich – und teuer! Mit der Gründung der Baugemeinschaft verpflichten sich die Mitglieder zum Bauen und zur Realisierung des Projekts. Nun werden die Kaufverträge für das Grundstück geschlossen. Ein Ausstieg zum jetzigen Zeitpunkt ist mit hohem finanziellem Risiko verbunden.

Deshalb, aber auch, weil der Übergang zwischen den Gesellschaften und ein Anspruch auf Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft in den Gesellschaftsverträgen nicht geregelt ist, sollten sich Bauherren möglichst früh beraten lassen. Nur so lassen sich böse Überraschungen vermeiden.

Ist die Immobilie fertiggestellt, wird aus der bisherigen Baugemeinschaft meist eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Zuvor allerdings muss die Baugemeinschaft noch mit den Bau- und Handwerksfirmen abrechnen. In dieser Phase der Bauabnahme und danach rät der VPB zur Vorsicht und dazu, rechtzeitig den Sachverständigen hinzuzuziehen, denn mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist. Die angehenden Wohnungseigentümer sollten darauf achten, ihre Interessen zu wahren. Denn eine Übertragung der Mängelrechte von der Baugemeinschaft als dem Vertragspartner des Unternehmers auf sie bzw. ihre WEG setzt deren beweisfeste Feststellung und Sicherung voraus.

Gemeinsam bauen, das lohnt sich. Vorausgesetzt, es gibt keinen Ärger. Und um den zu vermeiden, müssen alle Schritte im Vorfeld genau geprüft und geklärt werden. Fragen Sie dazu Ihren VPB-Sachverständigen vor Ort.

### **Checkliste: Bin ich ein Baugruppen-Typ?**

- Prüfen Sie Ihre persönlichen Umstände:
- Brauchen Sie ein eigenes (neues) Haus oder wohnen sie ganz gern zur Miete?
- Möchten und können Sie sich regional auf längere Zeit festlegen?
- Möchten Sie sich auf Jahre hinaus finanziell binden?
- Können Sie sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung leisten (Baukosten und laufende Unterhaltung)?
- Haben Sie gleichgesinnte Bekannte?
- Kennens Sie einen Planer, mit dem Sie bauen möchten?
- Haben Sie konkrete Vorstellungen von Architektur, Ökologie etc.?
- Haben Sie ein passendes Grundstück im Auge?
- Ziehen Sie frühzeitig Experten zu Rate: Bausachverständige, Architekten, Baujuristen, Steuerberater.
- Seien Sie ehrlich zu sich selbst: Liegt Ihnen Teamwork überhaupt?
- Wer diskussionsreiche Elternabende scheut, der sollte vielleicht doch lieber alleine bauen.

---

### **Checkliste: Das erledigen Bauherrenberater im VPB und Netzwerkpartner für Sie:**

- Für den einzelnen Bauherren, die vom Projektsteuerer und Architekten unabhängige und individuelle Fachberatung.
- Eine baubegleitende Rechtsberatung für die Baugruppe oder den einzelnen Bauherren auf Abruf.
- Baufachliche und rechtliche Kontrolle der Verträge und des Konzepts.
- Grundlagenvermittlung beim Bauen in der Baugemeinschaft als Beratungsgespräch vorab. Dadurch Vermittlung klarer Vorstellungen und Vermeidung von nachträglichem Ärger und Enttäuschung.