

Zivilrechtliche und  
grunderwerbsteuerliche Aspekte  
bei Grundstücksvergaben an Baugruppen –  
unter Berücksichtigung von  
städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen

**Bundesverband Baugemeinschaften e.V.**

**Köln, 16. Oktober 2015**

**Dr. Natan Höggebe  
Rechtsanwalt und Notar, Berlin**

## Inhaltsübersicht:

1. Einführung, Städtebauliche Ziele und Zwecksetzungen
2. Einzelfragen des Vergabeverfahrens
3. Zivilrechtliche Fragen des Grundstückskaufs
4. Grunderwerbsteuerrechtliche Probleme
5. Resümee

# 1. Einführung, Städtebauliche Ziele und Zwecksetzungen



Einige städtebauliche und soziale Zielsetzungen:  
(nach Städtebauförderungsprogramm **Soziale Stadt**,  
**Sustainable City**)

- Innenentwicklung,
- Wiedernutzung von Brachflächen: Industriebrachen, Bahnflächen, Kasernenflächen,
- Erreichung ökologischer Zwecke, Energieverbrauchsminderung
- Flächenressourcenmanagement,
- Städtebauliche Sanierung.

## Öffentlich rechtliche Instrumentarien (Beispiele):

- **Kooperationsverträge** nach WoFG oder Landeswohnraumförderungsgesetzen,
- Gesetz über die soziale **Wohnraumförderung** (WoFG), Wohnraumförderung nach Landeswohnraumförderungsgesetzen (z.B. BayWoFG, WFNG-NRW, LWoFG-BaWü, WoG-Berlin),
- Wohnungsvermittlung, **Mietpreisüberwachung** (Mietspiegel), Wohnungsaufsicht,
- **Milieuschutzsatzungen** (§§ 144, 145, 172 BauGB), Quartiersmanagement

Zivilrechtliche Instrumentarien zur Erreichung städtebaulicher, sozialer (und ökologischer) Zwecke:

- Verfahrensgestaltung der **Grundstücksvergabe**,
- **Grundstückskaufvertrag**,
- **Kombination** des Erwerbs mit Fördermaßnahmen
- (im weiteren Sinne: z.B. KfW-Förderrichtlinien, die Bestandteil von Darlehensverträgen sind)

## 2. Einzelfragen des Vergabeverfahrens



## Definition der Zielgruppe:

- **Einbettung** der Baugemeinschaft in ein städtebauliches Gesamtkonzept
- **Zusammensetzung** der Baugemeinschaft
- Anzahl spezieller Bevölkerungsgruppen (z.B. **soziale Gesichtspunkte**)
- **Anforderung an die Selbstbindung** der Baugemeinschaft und der Mitglieder, Vorlage von Verträgen
- Verhinderung von **Missbrauch** („verkappte Bauträger“)



## Erforderlichkeit von Vorplanungen:

- Einreichung eines **Bebauungskonzepts** (Baukörper, Baugrenzen, Energiekonzept, Gestaltungskanon)
- Vorab-Einreichung einer **genehmigungsfähigen Planung**
- Wieviel Planungsaufwand ist ohne Sicherheit zumutbar?
- **Auswahl** unter unterschiedlichen Konzepten
- Einfluss auf die spätere **Bauverpflichtung**

## Professionelle Unterstützung:

- Erfordernis einer **Projektsteuerung** vs. Bauträgermodell
- Abgrenzung der Projektsteuerung zur **Geschäftsführung** der Baugemeinschaft
- **Vertretung** gegenüber Kommune oder Entwicklungsträger
- Gefahren: Verstöße gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz, Nichtigkeit von Vertragsbeziehungen wegen verbotener Treuhandschaft (Stichwort: „Bauherremmodell“)

## Mehrstufige Vergabeverfahren:

- Beschluss der Gemeinde über die Anforderungen (z.B. „Ökologische Mustersiedlung“)
- Zulassung von Bietergemeinschaften
- Phasenweise Steigerung der Planungstiefe
- Vorlage des Gesellschaftsvertrages oder der Genossenschaftssatzung
- Nachweis der Mitglieder (Gesellschafter)
- Konzeption der Konzeptbewertung
- Realisierungswettbewerb
- Verhinderung von Missbrauch



### 3. Zivilrechtliche Fragen des Grundstückskaufs

## Vorhabensvorgaben im Grundstückskaufvertrag:

- Investitionsverpflichtungen
- Bauverpflichtung
- Fristen für Beginn und Abschluss der Maßnahmen
- Nutzungsverpflichtungen
- Anknüpfungen an Förderprogramme
  
- Veräußerungsverbote
- Kontroll- und Prüfungsrechte

## Vorhabensvorgaben im Grundstückskaufvertrag:

### *Investitionsverpflichtungen, Bauverpflichtung und Fristen für Beginn und Abschluss der Maßnahmen*

- Anknüpfung an Bebauungsplan
- Anknüpfung an Vorab-Planungen
- Frist zur Beantragung der Baugenehmigung (zzgl. weiterer Genehmigungen)
- Frist zum Abschluss des Vorhabens

## Vorhabensvorgaben im Grundstückskaufvertrag:

### *Nutzungsverpflichtungen, Anknüpfungen an Förderprogramme*

- Verpflichtung zur **Wohnnutzung** für bestimmten Zeitraum (unter Umständen eingeschränkt auf die Mitglieder der Baugemeinschaft)
- Absicherung durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Grundbuch)
- **Kaufpreisminderung über Förderprogramm** bei Beteiligung förderfähiger Mitglieder der Baugemeinschaft

## Vorhabensvorgaben im Grundstückskaufvertrag:

### *Veräußerungsverbote, Kontroll- und Prüfungsrechte*

- Besichtigungsrecht: Geltung für alle Mitglieder der Baugemeinschaft
- Grundbucheinsicht
- Anzeigepflichten



## Regelung bei Verstößen gegen die Vorgaben:

- **Wiederkaufsrecht**
- Gerechte Ermittlung des Wieder-Kaufpreises
- **Vorkaufsrecht**
- Absicherung durch „Rückauflassungsvormerkung“
  
- **Mehrerlösabschöpfung**
- Gerechte Ermittlung des abschöpfungsfähigen Mehrerlöses
- **Vertragsstrafen** (ggf. Anrechnung des Mehrerlöses)
- Absicherung durch Grundschuld (Grundbuch)

## 4. Grunderwerbsteuerliche Probleme



## Gründerwerbsteuerliche Einzelfragen:

- Bisheriger Ablauf der Besteuerung von Baugemeinschaften (GbR-/OHG-/KG-Modelle)
- Unterschiede der Besteuerung bei einer Genossenschaft
- Das Konstrukt des „einheitlichen Vertragsgegenstands“
- Die (bisherige) Besteuerung des Grundbesitzwerts und der Beschluss des BVerfG vom 23. Juni 2015

# Grunderwerbsteuer bei Baugemeinschaften (Personengesellschaften, d.h. GbR-/OHG-/KG-Modelle):

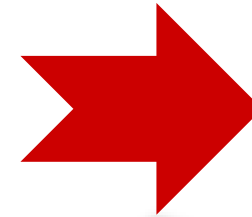
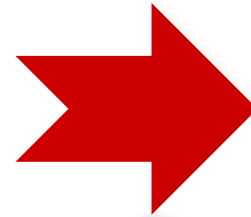
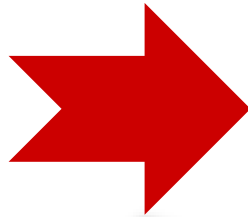
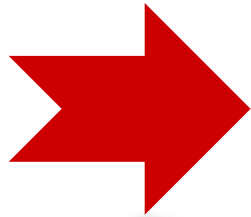
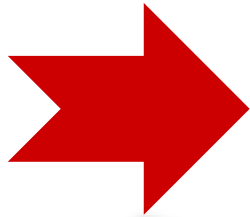
Initiative

Gesellschafts-  
vertrag

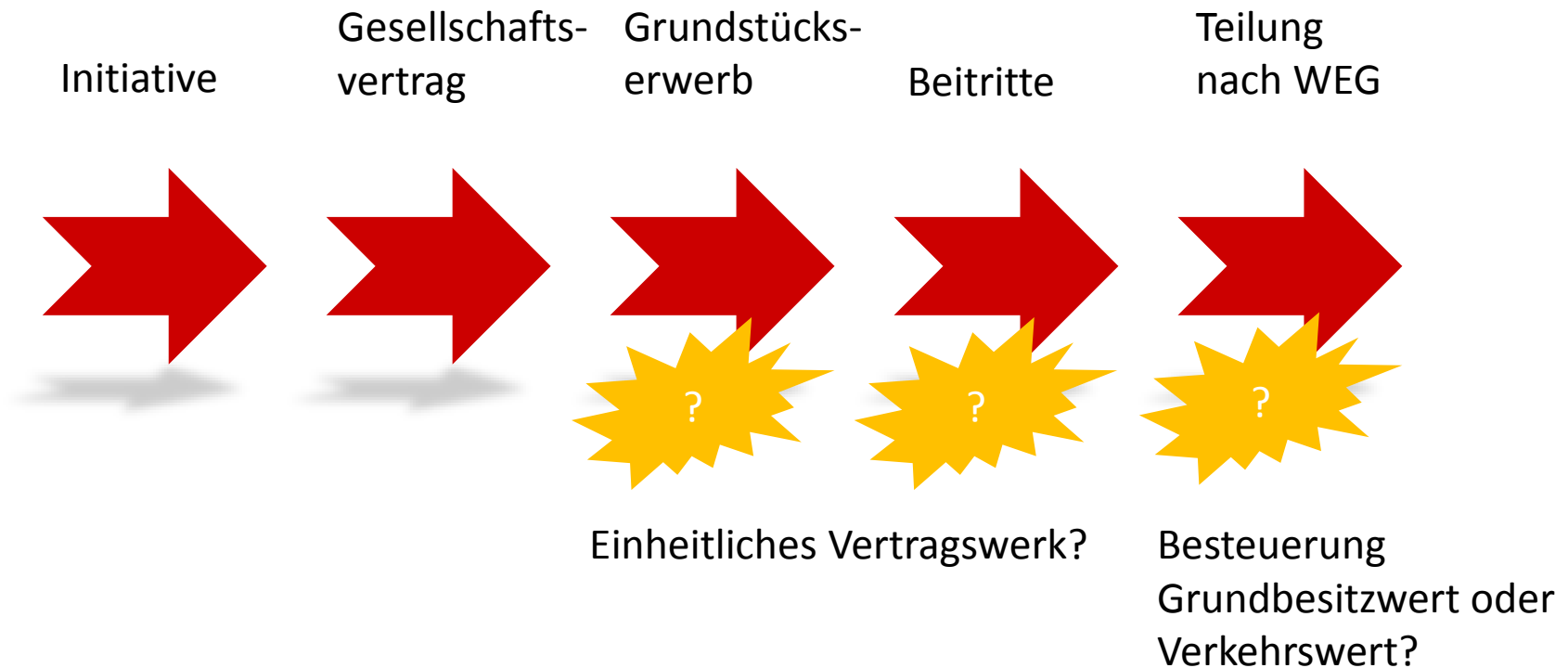
Grundstücks-  
erwerb

Beitritte

Teilung  
nach WEG



# Gründerwerbsteuer bei Baugemeinschaften (Personengesellschaften, d.h. GbR-/OHG-/KG-Modelle):



Das Konstrukt des „**einheitlichen Vertragsgegenstands**“ setzt voraus,

dass die **mit Baumaßnahmen beauftragten Unternehmen** im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages mit dem **Grundstücksverkäufer...**

- personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich **eng verbunden** sind oder
- aufgrund von Abreden **zusammenarbeiten** oder
- durch **abgestimmtes Verhalten** auf den Abschluss auch der Verträge über die Baumaßnahmen hinwirken...

... und die zu erbringenden Leistungen dem Erwerber unter Angabe des hierfür aufzuwendenden Entgelts bereits vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags **konkret angeboten** hatten.

(vgl. Urteils des Bundesfinanzhofs vom 3.3.2015, Az. II R 9/14)

Gefahr der Annahme eines einheitlichen Vertragswerkes aufgrund folgender Aspekte:

- Die Baugemeinschaft geht im Vergabeverfahren eine hohe **Bindung hinsichtlich des Projekts gegenüber dem Grundstücksverkäufer** (Kommune oder Entwicklungsträger) ein.
- **Hohes Maß an Selbstbindung** aufgrund der Planungsvorgaben des Vergabeverfahrens (bis hin zur Einholung von Angeboten zwecks Kalkulation des Vorhabens).
- Eine professionelle und verhandlungsaktive **Projektsteuerung** könnte dem „Lager des Grundstücksverkäufers“ zugerechnet werden.

Neueste Entwicklung:

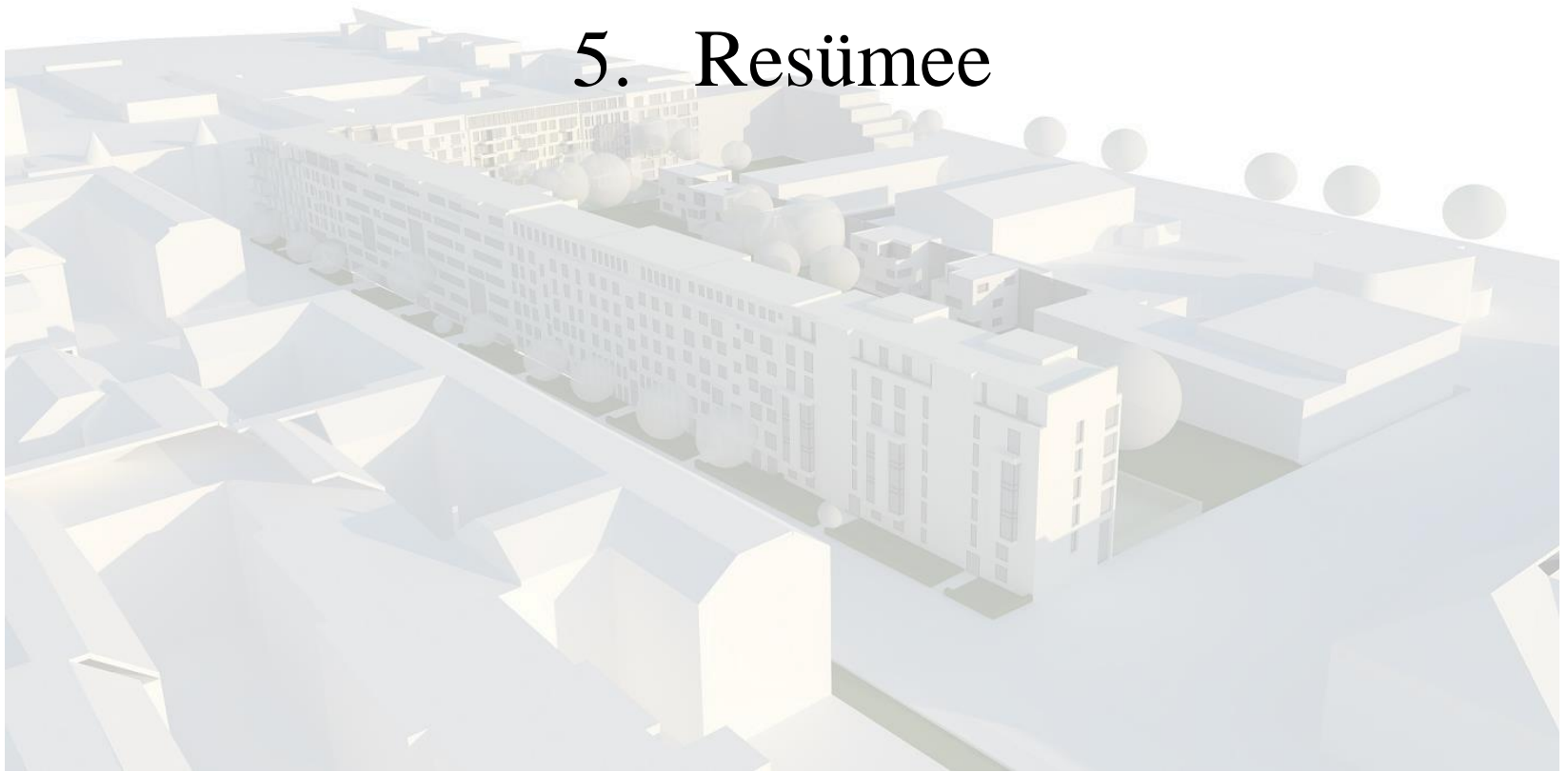
*Verfassungswidrigkeit des § 8 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz*

Kernsatz: Die **Ersatzbemessungsgrundlage des § 8 Abs. 2 GrEStG**, der auf § 138 ff. BewG verweist, ist aufgrund Verstoßes gegen das Gleichheitsgebot verfassungswidrig!

(Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 23. Juni 2015, Az. 1 BvL 14/11 u.a.)



# 5. Resümee



## *Resümee:*

1. Private Baugemeinschaften sind zur Erreichung städtebaulicher und sozialer Zwecke aufgrund der Möglichkeiten einer zielgruppengesteuerten Grundstücksvergabe und möglicher vertraglicher Bindungen geeignet.
2. Vergabeverfahren der einzelnen Kommunen sollten im Hinblick auf die Treffsicherheit der Zielgruppe optimiert werden.
3. Vergabe- und Vertragsbedingungen des Grundstückserwerbs sollten verhältnismäßig sein.
4. Wirtschaftliche Vorteile eines Baugemeinschaftsmodells können aufgrund der aktuellen Entwicklungen bei der Grunderwerbsteuer gemindert werden.

# Herzlichen Dank!

**Bundesverband Baugemeinschaften e.V.**

**Köln, 16. Oktober 2015**

**Dr. Natan Hogrebe  
Rechtsanwalt und Notar, Berlin**