

Die KG als Rechtsform für nachbarschaftliche Wohnprojekte (Kurz)

Die KG spielte in der Vergangenheit in der Wohnungswirtschaft nur eine untergeordnete Rolle. Gerade die Anliegen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte lassen sich aber über eine Kommanditgesellschaft individuell, nachhaltig und mit geringem Verwaltungsaufwand umsetzen. Daher ist die Kommanditgesellschaft eine von der i3-Community bevorzugt empfohlene und auch seit längerem erfolgreich verfolgte Rechtsform.

Was kennzeichnet eine Kommanditgesellschaft?

Die Kommanditisten verpflichten sich im Rahmen ihres Beitritts zur Projekt-KG zur Erbringung einer dem Gegenwert ihrer künftigen Wohnung – ggf. auch einer einzubeziehenden Gewerbeinheit - entsprechenden Einlage.

Die zu leistende Einlage besteht dabei aus zwei getrennt zu betrachtenden Positionen: einer sogenannten **Hafteinlage** – i.d.R. 35% der Gesamtsumme der KG-Einlage – die bei Beitritt in die KG zu leisten ist, und einer **Pflichteinlage** – i.d.R. 65% der Gesamtsumme der KG-Einlage. Die Hafteinlage ist damit als Eigenkapital zu betrachten. Durch die vergleichsweise hohe Eigenkapitalquote von 35% sinkt das Projektrisiko erheblich. Die Tilgung der Pflichteinlage erfolgt meist in Form einer klassischen Bankenfinanzierung oder privater Darlehen. Natürlich können beide Teileinlagen aber auch komplett durch privates Eigenkapital abgegolten werden, was natürlich mit einem erheblichen Zinsvorteil verbunden ist.

Vergleich zu anderen Rechtsformen

Das finanzielle Risiko der einzelnen Kommanditisten ist, abgesehen von den vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den selbst erworbenen KG-Anteil, gering, da die finanzierende Bank gemäß einer separaten Vereinbarung jeweils nur Zugriff auf KG-Anteile bzw. Wohnungen säumiger Schuldner hat, also keine gesamtschuldnerische Haftung auf Seiten eines Kommanditisten für ausstehende Zahlungen Dritter entstehen kann, wie diese bei der üblichen Baugemeinschaft in Form der GbR möglich ist. Zu diesem Zweck wird eine entsprechende formale Teilungserklärung bzw. Abgeschlossenheitserklärung der fraglichen Immobilien Bestandteil des Darlehens- bzw. Kommanditvertrags. Dies liegt letztendlich sogar im Interesse der Bank, da eine Wohneinheit in einem „funktionierenden“ Projekt weitaus besser verwertbar ist. Außerdem kann der Kommanditist seinen KG-Anteil, wie WEG-Eigentum, jederzeit veräußern oder vererben. Im Falle der Veräußerung und des Neuerwerbs eines Kommanditanteils durch einen geeigneten Dritten fällt dabei keine Grunderwerbsteuer an, da Eigentümer der Gesamtimmobilie immer die KG bleibt.

Ein weiterer Vorteil des KG-Modells ist die Möglichkeit eines Einstiegs von (privaten) Investoren, oder Menschen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt selbst in das Projekt einziehen wollen. Diese erwerben KG-Anteile und können die daran gekoppelten Wohnungen dann entweder selbst vermieten (was im Falle der Sicherung der Eigenbedarfskündigung Voraussetzung ist) oder auch über die KG vermieten. Solch eine Geldhereinnahme von Dritten („Sammlung von Einlagen“) bleibt normalerweise nur Banken vorbehalten. Bei der KG ist eine solche Beteiligung von Kommanditisten ohne Kollision mit dem Bundesaufsichtsamt für Kreditwesen möglich.

Wie bei einer klassischen Finanzierung beginnt die bauliche Umsetzung eines i3-Projekts nach dem Erreichen einer projektbezogen festzulegenden Vermarktungsquote der KG-Anteile, die individuell mit dem finanzierenden Institut auszuhandeln ist und i.d.R. zwischen 50% und 70% der geplanten Wohneinheiten liegt.

Der Komplementär

Zur Risikobegrenzung des persönlich haftenden Komplementärs bietet sich die Gründung einer Komplementär-GmbH an, die als juristische Person Gesellschafter in der KG wird und die Rolle des haftenden Gesellschafters übernimmt. Das Projekt wäre dann als GmbH & Co. KG aufgestellt. Die Rolle des Geschäftsführers wird entweder von einem der Kommanditisten übernommen, kann aber auch durch sonstige geeignete Personen, z.B. einem Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Anwalt übernommen werden.