

afo am Land

Donnerstag | 23.7.2020 | 17:00 bis 19:00

Veranstalter: Smart Village Götschka

Ort: Gut Götschka, Neumarkt im Mühlkreis

Schwerpunkt: Finanzierung und Rechtsform – Empfehlungen

Input: Georg Tusek (Rechtsanwalt)

Moderation: Luise Ogrisek, Text: Tobias Hagleitner

Am letzten der zehn Themenabende, die seit Januar 2020 – wegen der Covid-19-Pandemie teils online – veranstaltet wurden, fanden sich die interessierten Gäste nochmals auf Gut Götschka ein, unweit des möglichen Bauplatzes also für ein „Smart Village Götschka“. Es ging dabei ein zweites Mal um die Frage, wie sich ein gemeinschaftliches Wohnprojekt rechtlich am besten organisieren lässt und wie es finanziert werden kann. Nicht zufällig bildet dieses Thema den Abschluss der Serie: Als entscheidende Grundlage für alle weiteren Planungsschritte und für das spätere Zusammenleben braucht es gerade in diesem Bereich maximale Transparenz, Klarheit und vor allem das Einvernehmen aller Beteiligten.

Rechtsanwalt Georg Tusek ist u. a. im Immobilienbereich spezialisiert und bot mit seinem Kurzvortrag zur Rechtsform der KG (Kommanditgesellschaft) bzw. GmbH & Co. KG, die von den Projektinitiatoren bislang angedacht und vorgeschlagen wird, eine gute Grundlage für die Arbeit in den Kleingruppen. In bewährter Weise wurden Fragen, Wünsche und Anregungen gesammelt und anschließend im Plenum mit dem Experten diskutiert.

Organisationsform GmbH & Co. KG

Welche Rechts- und Finanzierungsform sich am besten eignet, hängt von vielen Faktoren ab und ist dementsprechend je nach Projekt abzuwägen und spezifisch zu entscheiden. Für ein „Smart Village“, wie es in Götschka überlegt wird, empfiehlt sich laut Georg Tusek die Rechtsform der Kommanditgesellschaft. Der Vorteil dieses Organisationsmodells liegt in der Einfachheit seiner rechtlichen Struktur. Verkürzt gesagt ist mit einem Eintrag ins Grundbuch – also: wem gehört das Grundstück? – und einem ins Firmenbuch – also: wer gehört zur Gesellschaft? – eine tragfähige Vermögens- und Beteiligungsstruktur geschaffen.

Das Modell der KG ist auch deshalb gut geeignet für diesen Zweck, weil sie im Gegensatz zur Kapitalgesellschaft von Personen gebildet wird. Daraus ergibt sich allerdings die heikle Frage der Haftung. Die wird deshalb einem sogenannten Komplementär übertragen, der mit seinem Vermögen – wie es die Rechtsform der KG erfordert – unbeschränkt haftet. Diese Komplementärperson ist aber im vorgeschlagenen Modell eben keine natürliche „Person“, sondern die Rechtsperson einer GmbH, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die folglich nur mit der Stammeinlage haften kann.

Das eigentliche Vermögen wird gemeinschaftlich von den Gesellschaftern* der KG gehalten. Die Verhältnisse, Rechte und Pflichten innerhalb dieser Personengesellschaft werden durch einen frei gestaltbaren und adaptierbaren Vertrag geregelt, wobei Beschlüsse mehrheitlich oder einstimmig zu erfolgen haben – und zwar nach „Köpfen“, nicht nach Anteilen. Transparenz ist nicht zuletzt gewährleistet, indem Beschlüsse der Gesellschaft im Firmenbuch nachvollziehbar sind. Die GmbH bzw. deren Geschäftsführer vertritt die KG nach außen und ist gegenüber den Kommanditisten weisungsgebunden, muss also den mehrheitlich entschiedenen Willen der Gesellschaft umsetzen. Grundsätzlich gibt es keine Obergrenze und keine gesetzlichen Regeln für die Anzahl an Beteiligten in diesem Modell. Eine Möglichkeit wäre z. B. die Anzahl entsprechend der Menge an zu errichtenden Wohneinheiten festzulegen.

Die einzelnen Gesellschafter müssen selbst nicht zwingend Eigenkapital einbringen, weil das innerhalb der KG mit adäquaten Benutzungsverträgen rechtlich geregelt werden kann und ein Gesellschafter die finanzielle Beteiligung z. B. als Benutzungsentgelt für eine Wohneinheit über die Dauer von mehreren Jahren leisten kann.

Die Liegenschaft und die darauf entstehenden Werte sind Eigentum der KG, wobei die Wertsteigerung vom Markt bestimmt wird. Wenn Anteile verkauft werden sollen, haben die Mitgesellschafter ein sogenanntes Andienungsrecht. Spekulation ist somit ausgeschlossen. Ein „squeeze out“, also ein Gesellschafterausschluss wie bei Kapitalgesellschaften, kann nicht erfolgen.

Der Sommerabend endete mit einem Grillfest im Hof und der Besichtigung des nahen Grundstücks, das den Ausgangspunkt bildete für die Kooperationsreihe „afo am Land“ und die Beschäftigung mit der Frage, wie zukunftsorientiertes Wohnen und Leben im ländlichen Raum aussehen kann. Den weiteren Projektverlauf und künftige Veranstaltungen finden Sie unter www.smartvillage.or.at

**Um die in diesem Text verwendeten Rechtsbegriffe von umgangssprachlichen Bezeichnungen zu unterscheiden, wurde in Anlehnung an die entsprechenden Gesetzesformulierungen auf geschlechtergerechte Schreibweise verzichtet.*