

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

# GEMEINSAM BAUEN

Die Kosten für einen Neubau sind hoch. Werden die Kosten verteilt, lassen sie sich leichter schultern. Dafür gibt es eine Vielzahl von Alternativen. Wo liegen die Vor- und Nachteile?

## 1

### Eigentümergeinschaft

Bei Mehrfamilienhäusern oder Hausanlagen mit wenigen Wohnungen wird mitunter davon abgesehen, für jede Wohnung gesondertes Wohnungseigentum zu bilden. Die Beteiligten erwerben schlichte Miteigentumsanteile oder werden in ihrer Gesamtheit als Gesellschaft bürgerlichen Rechts Eigentümer. Regelungen, wer welche Wohnung nutzen soll und wie die Lasten zu verteilen sind, werden untereinander vertraglich vereinbart, ohne dass es zu einer Eintragung im Grundbuch kommt. Der Vorteil einer solchen Lösung kann es sein, dass der Ein- und Austritt von Mitgliedern und das Miteinander einfacher und ohne jeweilige Beurkundung und Grundbucheintragung geregelt werden können. Voraussetzung ist allerdings regelmäßig eine gemeinsame Finanzierung. Kann ein Nutzer dazu nichts mehr beitragen, müssen die anderen die Lücke füllen. Auch findet sich für eine solche Beteiligung nicht so leicht ein Übernehmer wie bei dem Verkauf einer Eigentumswohnung.

## 2

### Doppelhaushälfte

Eine kleine Variante des gemeinsamen Bauens ist die Errichtung eines Doppelhauses. Gemeinsam ist hier zunächst nur die Wand, die beide Haushälften verbindet. Doppelhäuser werden je nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben als Wohnungseigentumsanlagen mit zwei Einheiten oder gesondertes Grundeigentum gebildet, bei dem die gemeinschaftliche Unterhaltung der Wand zum Nachbarn durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert ist. Die wirtschaftlichen Risiken bleiben dann getrennt. Jeder Nutzer erhält gesondert belastbares Eigentum und ist für seine Finanzierung alleine verantwortlich. Empfehlenswert ist es, über die Erhaltung der Wand zum Nachbarn hinaus Regelungen zu baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der äußeren Gestaltung des Doppelhauses zu treffen. So kann gewährleistet werden, dass das Aussehen der Haushälften nicht zu stark abweicht.

# 3

## Ehepaare als Bauherrn

Ehepaare treffen meist keine Regelungen bei dem gemeinsamen Erwerb und der Finanzierung einer Immobilie. Dies ist im Hinblick auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Ehemwohnung, zum Hausrat und zum Zugewinnausgleich im Scheidungsfalle auch nicht zwingend notwendig. Wurde allerdings bereits eine Gütertrennung vereinbart und wird die Immobilie nicht zu gleichen Lasten erworben, finanziert und ausgebaut, sind Regelungen sinnvoll. Dies gilt insbesondere, wenn nur ein Ehegatte erwirbt, während der andere Baumaßnahmen in Eigenleistung erbringt.

# 4

## Nichteheliche Lebensgemeinschaften

Wer weder verheiratet ist, noch in einer registrierten Lebenspartnerschaft lebt, sollte bei dem gemeinsamen Erwerb einer Immobilie Regelungen zur Verteilung der Finanzierungslasten, des laufenden Unterhalts und der Nutzung bei Beendigung der Lebensgemeinschaft treffen. Auch an den Erbfall sollte gedacht werden, da hierdurch Dritte außerhalb der Lebensgemeinschaft Rechte an der Immobilie erwerben. Das kann es sinnvoll machen, sich gegenseitig Nutzungs- und Vorkaufsrechte einzuräumen und diese auch im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Vertrag bedarf zumeist notarieller Beurkundung.

# 5

## Generationenübergreifendes Wohnen

Generationenübergreifendes Wohnen ist nicht nur ein Thema für bäuerliche Hofgemeinschaften. Hier sind verschiedene Modelle denkbar wie etwa die Eigentümergemeinschaft oder eine Genossenschaft. Die traditionelle Absicherung der Senioren erfolgt über die Eintragung eines Nießbrauchs oder eines Wohnrechtes im Grundbuch. Dabei muss man aber nicht stehenbleiben. Bringen Senioren Finanzierungsanteile gegen Gewährung von Nutzungsrechten ein, sind immer auch schenkungssteuerliche Aspekte sowie mögliche Pflichtteilsergänzungsansprüche von Kindern zu berücksichtigen.

# 6

## Genossenschaften

Gänzlich losgelöst vom individuellen Eigentum können sich Bauherrengemeinschaften auch als Wohnungsbaugenossenschaften organisieren. Hier wird Eigentümerin die Genossenschaft und sind die einzelnen Genossen zugleich mieterähnlich Nutzungsberechtigte wie auch stimmberechtigt in allen Angelegenheiten der Genossenschaft. Vorteil sind hier der einfache Erwerb und die Veräußerung von Anteilen. Eine persönliche Haftung der Genossen für Finanzierungsgrundpfandrechte besteht grundsätzlich nicht. Nachteil sind der nicht unerhebliche Gründungsaufwand und laufende Prüfungskosten.

*RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*