

Arbeitsblatt III / Stand 6/2015

Schaffung von Wohnraum auf fremdem Grund

Verschiedentlich stellt sich auf Höfen in gemeinnütziger oder gemeingutorientierter Trägerschaft die Frage wie die Schaffung von Wohnraum rechtlich gut gegriffen werden kann, an dessen Finanzierung und Nutzung maßgeblich Dritte, also nicht der Eigentümer beteiligt sind. Beispiele dafür sind, dass Pächter - als Privatpersonen - oder andere auf dem Hof ein Altenteilerhaus für die Zeit nach der Hofabgabe bauen wollen. Oder Freunde und Mitarbeiter des Hofes wollen für sich selbst und ihrem Familie dort Wohnraum schaffen. Schließlich gibt es die Fälle, dass eine Gruppe von Menschen auf dem Hof ein Altenwohnprojekt verwirklichen will und dafür eine größere Gebäudeinvestition tätigt.

Voraussetzung aller weiteren Überlegungen ist natürlich in jedem Fall, dass Baurechte gegeben sind. Letzteres wird in Dorflagen, bei Privilegierung im Außenbereich oder in Sondergebieten häufig der Fall sein. Ansonsten ist es im Außenbereich schwierig.

In Fällen, wo persönliche Bindungen des Drittinvestors an dem Hof bestehen, ist der Eigentümer in der Regel grundsätzlich bereit Bauland zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig möchte er aber sicherstellen, dass die dort errichteten Gebäude auf Dauer dem Hof im weiteren Sinne dienen und nicht später fremdveräußert werden und die Gebäude dann wie ein Fremdkörper im Hofzusammenhang stehen. Der Drittinvestor hingegen hat ein Interesse daran beleihungsfähiges Eigentum zu bilden, wenn Fremdmittel benötigt werden und möchte ein verkehrsfähiges Gebäude errichten, weil sich seine Lebensumstände ändern können und er dann eventuell umziehen muss.

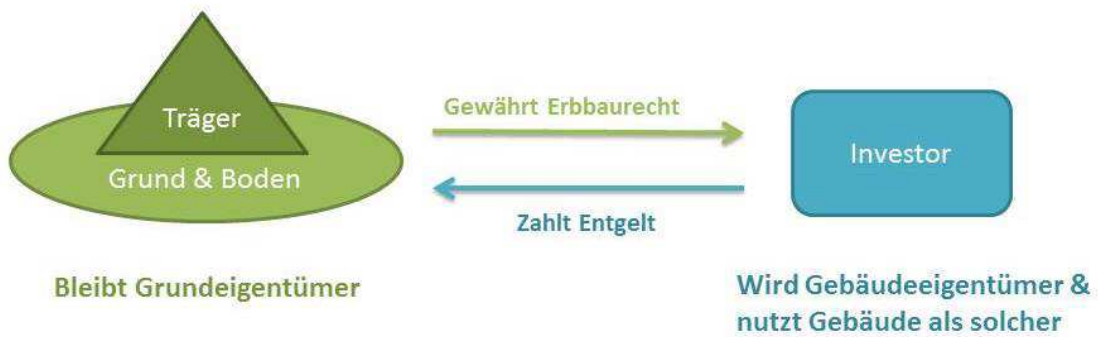
In der Praxis haben sich folgende Gestaltungen bewährt, wobei es gut ist zunächst die Frage der Eigentumsgestaltung für den Bauplatz und dann die rechtliche Gestaltung der Nutzung des errichteten Gebäudes getrennt zu betrachten.

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

1. Erbbaulösung

In etlichen Fällen wird das Eigentum mit einem Erbbaurecht zugunsten des Investors belastet. Hierdurch wird die Beleihungsfähigkeit erreicht, ohne dass der Eigentümer ins Risiko eintreten muss. Im Erbbaurechtsvertrag wird eine gewisse Veräußerungsbindung insofern aufgenommen, als der Verkauf für den Investor möglich bleibt. Der Erbbaurechtsgeber muss aber der Person des Erwerbers zustimmen. Für den Fall von Uneinigkeit wird ein Schlichtungsverfahren vereinbart.

Die Erbbaurechtsbestellung wird insbesondere bei einem gemeinnützigen Eigentümer entgeltlich und zu ortsüblichen Konditionen erfolgen. Der Erbbauzins kann fortlaufend oder als Einmalzahlung vereinbart werden.

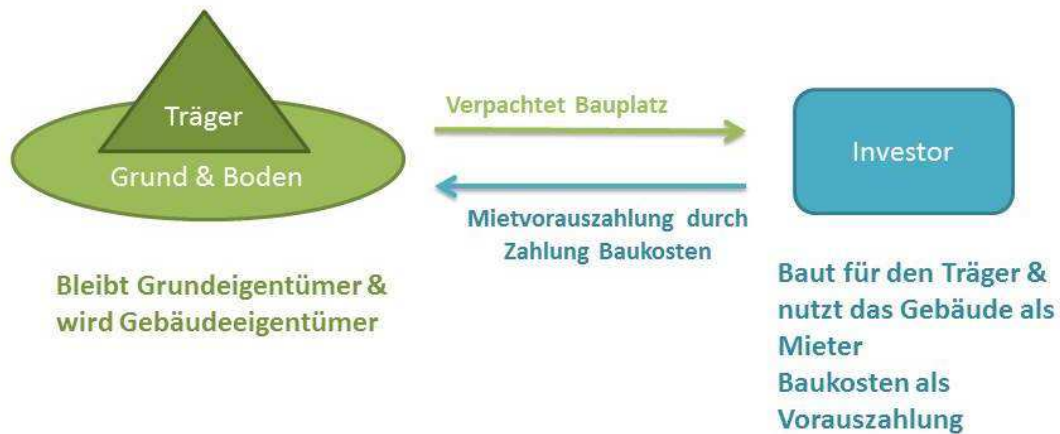


Im diesem Falle steht das errichtete Gebäude im Eigentum des Erbbaunehmers. Er hat es im eigenen Risiko unter Beleihung des Erbbaurechtes errichtet. Ihm stehen das Nutzungsrecht, das Vermietungsrecht und das, wie oben dargestellt, etwas eingeschränkte Veräußerungsrecht an dem Wohnraum zu.

2. Wohnrechtslösung

In Fällen, in denen es nicht auf die Beleihung des Bodens und die Verkehrsfähigkeit des Gebäudes ankommt, kann man auch langfristige schuldrechtliche Pachtverhältnisse an dem Bauplatz begründen. Gleichzeitig wird die Zustimmung des Eigentümers an den Drittinvestor erteilt, dort ein Gebäude auf fremdem Grund zu errichten. Die Grundstückspacht wird am Besten im Zusammenhang mit dem Ausgleich des Restwertes am Gebäude entsprechend §§ 591, 951 BGB vereinbart und ist am Ende der Pachtzeit fällig.

Das Gebäude des Drittinvestors wird bei Errichtung in der Regel gem. § 946 BGB in das Eigentum des Treuhändereigentümers übergehen, kann aber bei entsprechender Vereinbarung vom Investor genutzt werden.



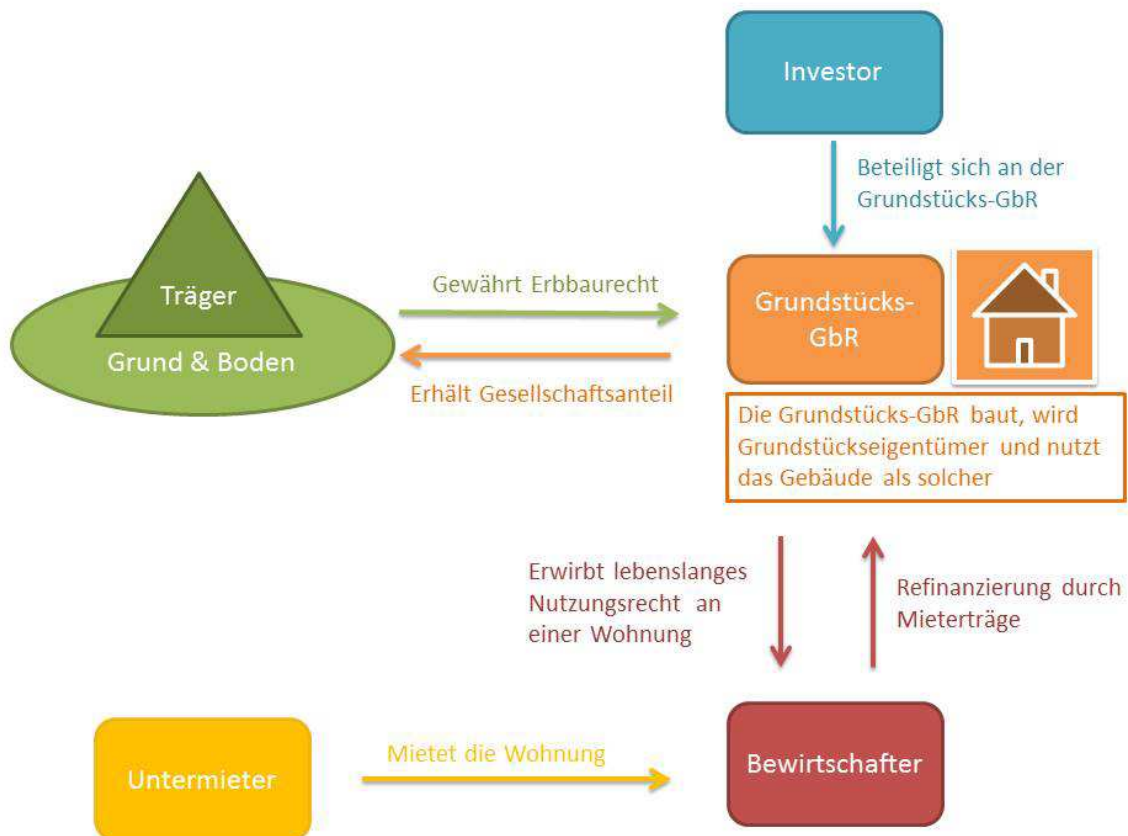
Im diesem Fall wird zusammen mit dem Pachtvertrag für den Bauplatz ein schuldrechtliches Dauernutzungsverhältnis (Mietverhältnis oder Wohnrecht) an diesem Gebäude begründet, für welches ein Wohn- oder Nießbrauchsrecht auch im Grundbuch eingetragen werden kann. Die Baukosten stellen dann Miet- oder Wohnrechtvorauszahlung dar.

3. Investoren-GbR

In Fällen, in denen der Drittinvestor ein Mehrfamilienhaus nicht für den Eigenbedarf, sondern als Mietwohnraum für verschiedene Nutzer schaffen will, ist beispielsweise diese Konstruktion realisiert worden:

Der Treuhandeigentümer hatte an dem Mehrfamilienhaus ein Interesse, weil er eine Wohnung darinnen für die derzeit aktiven Landwirte als spätere Altenteilerwohnung zur Verfügung stellen wollte. Der Treuhandeigentümer bildet zu diesem Zweck mit dem Drittinvestor eine Investoren-GbR, in die der Grundeigentümer ein Erbbaurecht an einem ihm gehörenden Bauplatz als seine Eigenmittel einbringt. Der Anteil des Treuhandeigentümers an der GbR entspricht dem Wert des Erbbaurechtes, welches er eingebracht hat, während der Drittinvestor als Einlage Geld einbringt. Im Verhältnis der eingebrachten Werte werden die entstanden Wohnungen im Haus in ihrer Nutzung aufgeteilt.

Schematisch dargestellt ergibt sich folgendes Bild:



Im diesem Fall hat die investierende GbR die Nutzung an dem Wohnraum entsprechend der Einlagen aufgeteilt. Der Treuhandeigentümer hat dem Hofpächter ein lebenslanges Nutzungsrecht an „seiner“ Wohnung verkauft und dem Pächter gestattet diese während seiner aktiven Arbeitszeit auf dem Hof, in der ihm die Bewirtschafterwohnung dort zur Verfügung steht, unterzuvermieten. Durch diese Mieterträge kann der Pächter in 15 Jahren den Erwerb des Nutzungsrechts refinanzieren. Im Ruhestand steht ihm dann die Wohnung mietfrei zur Verfügung.