

# Das Besitzer-Dilemma

## *Ein paar Gedanken zu einer großen Falle: Gemeinschaftsprojekt im Eigentum eines Gemeinschaftsmitgliedes.*

Die Erfahrung sehr vieler Projekte zeigt: Es ist schier unmöglich, eine Gemeinschaft auf Augenhöhe im Immobilienbesitz eines Gemeinschaftsmitgliedes umzusetzen. Zu unterschiedlich sind die Verantwortungen und das finanzielle Engagement. Das verkompliziert sehr viele Auseinandersetzungen und kann auf lange Sicht kaum gutgehen. Das ist die schlechte Nachricht.

Die gute Nachricht ist:

Man kann entspannt und sehr schön gemeinschaftlich mit seinem:r Vermieter:in zusammenwohnen – wenn die Rollen und Rechte klar sind: Es gibt die Person, die vermietet und es gibt Mieter:innen, die den Rahmenbedingungen, die diese Person für die Immobilie setzt, zustimmen.

Aber wenn der Anspruch eines Projektes ist, dass **alle Mitglieder der Gemeinschaft auf Augenhöhe sind**, mit denselben Rechten und Möglichkeiten, Impulse für das Gemeinschaftsleben zu geben – dann kann ein derartiges Zusammenleben nicht gelingen. Denn die Rechte und Pflichten und Verantwortlichkeiten sind bei Privatbesitz der Immobilie deutlich zu ungleich verteilt sind, als dass man dies langfristig ignorieren könnte, auch wenn es sich alle anders wünschen. Auf Augenhöhe können Menschen nur sein, wenn sie auch ähnlich viel Verantwortung tragen. Das ist nicht der Fall, wenn die Rollen so unterschiedlich verteilt sind.

### Was ist das Problem?

Das Scheitern dieser Projekte liegt nicht etwa darin, dass Hausbesitzer:innen, die in ihrem Haus ein Gemeinschaftsprojekt gründen wollen in der Regel Immobilienhaie sind oder einen schlechten Charakter haben. Im Gegenteil: Ich habe in meiner langjährigen Tätigkeit als Begleiterin von Gemeinschaftsprojekten mehrere Projekte begleitet, in denen höchst engagierte und reflektierte Besitzer:innen nur das Beste für das Projekt wollten, und bereit waren, sehr viele von den ihnen zustehenden Rechten bewusst aufzugeben und Schritte auf die Gemeinschaft zu gehen. Trotzdem kam es zu starken Verletzungen und Konflikten und im schlimmsten Fall kann es zu hohen finanziellen Verlusten der Besitzer:innen führen.

**Die Hausbesitzer:innen haben eine andere Rolle, eine andere Verantwortung, und anderes finanzielles Engagement für das gemeinsam genutzte Objekt.** Sie haben in der Regel viel Geld investiert. Manchmal bringen sie ein Haus ein, das über Generationen in Familienbesitz war, und an dem viele Familien-Geschichten hängen. Und sie werden diejenigen sein, die beim Scheitern des Projektes die größten finanziellen Risiken tragen und mit der Immobilie „übrig bleiben“. Daher blicken sie anders auf das Projekt als die anderen. Sie werden voraussichtlich auch diejenigen sein, die im Konfliktfall vor Ort bleiben, während für andere das Verlassen des Projektes stets eine leichtere Option ist.

Als Besitzer:innen sitzen sie in manchen Konfliktfällen am längeren Hebel, denn sie haben das Recht, bauliche Entscheidungen für das Haus zu treffen und Mietverträge auszustellen und zu kündigen.



Wenn sich die Gruppe einredet, sie seien trotz dieser starken faktisch unterschiedlichen Verantwortung gleichberechtigt, dann führt dies früher oder später zu starken Konflikten – da die reelle Verantwortungsverteilung immer irgendwann eine Auswirkung hat. Auch wird in diesen Gruppen unbezahlte Eigenleistung der Gruppenmitglieder für das gemeinsame Projekt dann häufig früher oder später den Eigentümern vorgeworfen: „Ich habe so viele Stunden investiert, um Dein Haus schöner und wertvoller zu machen!“

Daher ist es eine der wenigen ganz klaren Regeln bei der Realisierung eines Gemeinschaftsprojektes: Nicht im Besitz eines Gemeinschaftsmitgliedes versuchen, ein Projekt auf Augenhöhe realisieren wollen – es wird nicht langfristig gutgehen!

**Die unaufwändigste Lösung** dieses Dilemmas habe ich oben schon skizziert: Man kann wunderbar gemeinschaftlich mit netten Besitzer:innen einer Immobilie zusammenleben, wenn man sich der Rollenverteilung bewusst ist und sie nicht leugnet, weil das Ideal ist „auf Augenhöhe“ zu sein. Und man kann in Hinblick auf viele Alltags-Fragen auf Augenhöhe sein – solange die Besitzer:innen dazu bereit sind, sich auf die Augenhöhe zu begeben.

Eine Zutat braucht es immer für ein Gelingen derartiger Projekte: **Ein starkes Bewusstsein aller, und insbesondere der Besitzer:innen um die Problematik, die in dieser Konstellation und Rollenverteilung steckt.** Aktive Gespräche darüber, eine Offenheit für die Implikation der Rollen und eine Offenheit für die Widerstände und Gefühle, die diese Rollenverteilung auslöst, sind wichtige Zutaten für ein Gelingen eines jeden Projektes, aber noch wichtiger bei einer solchen konflikträchtigen Konstellation.

Wer wirklich ein Projekt realisieren möchte, in dem alle Beteiligten auf Augenhöhe miteinander sind, muss allerdings weiter gehen, und die Verantwortlichkeiten und Rechte auch reell anders verteilen.

### **Was kann man tun, wenn jemand ein großes Gebäude besitzt und dort eine Gemeinschaft auf Augenhöhe initiieren möchte?**

Die sinnvollste Lösung ist stets, **eine gemeinschaftliche Rechtsform zu gründen und das Gebäude mit dieser Rechtsform zu erwerben.** Häufig ist das eine Genossenschaft, manchmal auch ein Verein oder eine Wohneigentümergeinschaft (WEG).

Selbst in diesem Fall sind einige Konflikte fast sicher absehbar, weil natürlich die Ursprungseigentümer:innen eine andere Geschichte mit dem Objekt haben, und sich auch daraus Konfliktpotential ergibt.

Die erwachsenen Kinder der Ursprungseigentümer:innen, die vielleicht im Objekt aufgewachsen sind, werden sich anders im Gebäude bewegen als die erwachsenen Kinder der neuen Eigentümer:innen. Jede Ecke hat eine Geschichte und die Ursprungseigentümer:innen kennen sie und haben Vorstellungen, was dort geschehen soll ... Sie müssen sich bei einem derartigen Projekt darauf einstellen, dass ihre Vorstellungen immer wieder infrage gestellt werden, und sie ihre Immobilie wirklich loslassen müssen, wenn sie sie an eine gemeinschaftliche Organisation verkaufen, selbst wenn sie ein Teil davon sind. Und dass dies nicht immer einfach sein wird. Dieser Weg ist möglich, er braucht aber eine große Bereitschaft gerade der Ursprungseigentümer:innen zum Loslassen, zu kritischer Selbstreflexion und eine Sensibilität gegenüber den Bedürfnissen der dann gleichberechtigten Miteigentümer:innen. Und es braucht eine Sensibilität der Miteigentümer:innen für die stärkere Verbundenheit der Ursprungseigentümer:innen mit dem Platz, und einen Respekt dafür.



Neben den psychologischen Herausforderungen gibt es aber stets auch noch die **finanziellen Herausforderungen**.

Häufig scheitert der Kauf der Immobilie daran, dass die anderen Gemeinschaftsmitglieder nicht das Kapital haben, das Grundstück mit einer gemeinschaftlichen Rechtsform abzukaufen. Daher bleibt es dann einfach im Besitz der

Ursprungeigentümer:innen, die es vermieten oder verpachten. Dabei gibt es eine wenig bekannte Möglichkeiten, die eine Verantwortungsübernahme der Gemeinschaftsorganisation möglich machen, ohne dass viel Kapital fließen muss: Das **Erbbaurecht**.



### Das Erbbaurecht.

Auch für Grundstücke mit Häusern darauf kann man ein Erbbaurecht erstellen.

#### Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht wird die rechtliche Verknüpfung von Grundstück und Haus notariell aufgehoben und ein neues Grundbuch für die Immobilie auf dem Flurstück angelegt. Das Erbbaurecht wird i.d.R. für 99 Jahre vergeben und nach diesen 99 Jahren kann es verlängert werden, oder die Gebäude fallen gegen eine Entschädigung an den Grundeigentümer / Erbbaurechtsgeber.

Der ursprüngliche Eigentümer bleibt der Eigentümer des Grund und Bodens. Im Erbbaurechtsvertrag werden gewisse Dinge festgelegt – u.a. der jährliche Erbbauzins, den der Erbbaurechtsnehmer zu leisten hat. Häufig sind das jährliche 3 % des Grundstückwertes. Es können aber auch ideelle Festlegungen getroffen werden, wie dass das Grundstück zum gemeinschaftlichen Wohnen genutzt werden soll, oder dass das Erbbaurecht nicht ohne Zustimmung des Grundbesitzers weiterverkauft werden kann.

Auch eine bereits auf dem Grundstück stehende Immobilie kann in das Erbbaurecht miteinbezogen werden. Üblich ist, dass die Immobilie verkauft wird, aber der Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Einrichtung des Erbbaurechts kann auch in die Berechnung des Erbbauzinses mit einbezogen werden.

Der Erbbaurechtsnehmer hat damit das Eigentum und die volle Verantwortung für die Immobilie. Das Erbbaurecht kann beliehen werden, so dass auch Bankfinanzierungen möglich sind. Alle Reparaturen und Umbauten, etc. sind in der Verantwortung der Erbbaurechtsnehmer. Der Grundeigentümer hat damit auch keinerlei Rechte mehr an der Immobilie – nur das Recht auf regelmäßige Zahlung der Erbbauzinsen und darauf, dass die im Vertrag festgelegten Bedingungen erfüllt werden.



Ein Erbbaurecht kann die Lösung sein, die es auch kapitalschwachen Gruppen ermöglicht, als gemeinschaftliche Organisation die Häuser zu besitzen. Denn sie zahlen dann für das Grundstück und die Immobilie jährlich den Erbbauzins. Dieser muss so berechnet werden, dass das Finanzamt es nicht als Schenkung betrachtet. 3% des Wertes von Haus und Grundstück sind eine gängige Geößenordnung.

Für das Gemeinschaftsprojekt, das den Erbbaurechtsvertrag abschließt, muss eine Rechtsform gegründet werden, die die Verantwortung für Grundstück und Immobilie und die jährlichen Zahlungen übernimmt. In dieser gemeinschaftlichen Rechtsform kann dann selbstverständlich auch der:die Eigentümer:in von Grundstück und Immobilie Mitglied sein.

In dem Vertrag können die ideellen Ziele der Gründungsinitiative festgelegt werden. Da der Vertrag zwischen Ursprungseigentümer:in und Gemeinschaftsinitiative ausgehandelt wird, hat in diesem Moment der:die Ursprungseigentümer:in natürlich weiterhin mehr Rechte als die anderen Gruppenmitglieder. Aber diese Sonderstellung ist in dieser Phase klar und allen Beteiligten bewusst (die wichtigste Konfliktprävention!) und sie endet sich in dem Moment, in dem der Vertrag notariell unterzeichnet ist.

Als Person hat der:die Grundbesitzer:in (und seine Erb:innen) danach lediglich das Recht auf die vertraglich festgelegten Zahlungen und die Einhaltung der gemeinsam festgelegten Vertragsbedingungen und keine weiteren Rechte, welche die Gemeinschaft betreffen.

Sollte es zu einem Konflikt in der Gemeinschaft kommen, ist dann nicht von vorneherein klar, wer die mächtigere (oder für die Immobilie verantwortlichere) Position hat, da die Immobilie durch den Erbbaurechtsvertrag in grundbuchlich gesicherter Verantwortung der Gemeinschaftsorganisation ist. Die Person, die die Immobilie besitzt, hat lediglich Anspruch auf die festgelegten Zahlungen, nicht darauf, dass ihre Ideen mehr zählen als andere.

Damit liegt die Verantwortung für Baumaßnahmen und Mietverträge ganz klar bei der gemeinschaftlichen Organisation und nicht mehr bei der Person, der das Gebäude gehört. Das entspannt die strukturelle Ungleichheit deutlich.

**Hinweis:** Ich bin keine Juristin und kann – trotz gewissenhafter Recherche – keine Verantwortung für die Korrektheit aller Details übernehmen. Dieser Artikel soll das Bewusstsein für die Bedeutung der Besitzer:innen-Frage wecken und die Lösung Erbbaurechtsvertrag als Option ins Bewusstsein der Gruppen bringen. Sie kann in einem kurzen Artikel nicht mit allen Details, die für eine Entscheidung für oder gegen diese Lösung zu bedenken sind, vorgestellt werden. Ein Erbbaurecht ist ein komplexer Vertrag, für dessen Ausgestaltung es unbedingt notwendig ist, sich von Notar und Steuerberater vorab beraten zu lassen.

Eva Stützel

P.S.: Ich freue mich über mehr Erfahrungsberichte zu dem Thema und insbesondere auch weitere gute Lösungsvorschläge. Falls jemand meine Eingangsthese widerlegen kann, und mir ein glückliches Beispiel eines Projektes im Besitz einer Einzelperson nennen kann, schreibt es mir an: [eva.stuetzel@](mailto:eva.stuetzel@) (Spam-Vermeidung: danach kommt dann der Titel meiner website: Gemeinschaftskompass punkt de).

