

# **Auswirkungen baulicher Konstruktionen auf die Grundbuchfähigkeit – Beratung vor Planungsbeginn**

## **Ausgangssituation**

Manche Gruppen starten mit der (Vor)Planung durch einen Architekten unter den Gesichtspunkten: Optimale Nutzung des Grundstückes, baulich-ästhetische Gestaltung des Baukörpers, Grundrisse der Wohnungen nach den individuellen Bedürfnissen der künftigen Bewohner und funktionale Entwicklung von Gemeinschaftsflächen.

Die Pläne sind wichtig für die öffentliche Präsentation und für die Gewinnung von Gruppenmitgliedern. Die Vorplanung ermöglicht dem Architekten eine Kostenschätzung und der Gruppe die ersten Überlegungen zur Finanzierung.

## **Problem**

Ohne frühzeitige Abstimmung mit einem Notar oder Rechtsanwalt kann es passieren, dass entweder umgeplant werden muss oder juristische / finanzielle Vorstellungen revidiert werden müssen. Beide Varianten kosten Geld und Energie.

## **Erläuterung an Beispielen**

Die Probleme lassen sich am besten an Beispiele verdeutlichen:

Beispiel A) Drei ältere Ehepaare planen ein Wohnprojekt. Ein Mitglied saß im Rollstuhl und deshalb sollte der Aufzug von der Tiefgarage direkt und bequem in die Wohnungen führen.

Für die Gruppenmitglieder war klar, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gebildet werden soll.

Nach Erteilung der Baugenehmigung wurde jedoch die Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht erteilt. Durch die Lage des Aufzugs galten die Wohnungen

als „nicht abgeschlossen“. Damit war die Bildung einer Wohnungseigentümergeinschaft unmöglich. Die Ehepaare mussten als Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes (GbR) im Grundbuch eingetragen werden. Die Finanzierung des Projektes war neu zu planen. Der Gesellschaftervertrag musste überarbeitet werden. Nach Todesfällen und Auszug in eine Pflegeeinrichtung wohnt schließlich nur noch eine Bewohnerin im Haus. Vermietung und schließlich Verkauf der gesamten Immobilie gestalteten sich schwierig.

Beispiel B) Eine größere Gruppe beplant ein (reserviertes) Grundstück mit zwei Gebäude, deren Laubengänge durch eine gemeinsame Brückenkonstruktion erschlossen werden.

Für die Gruppe ist klar, dass in einem Gebäude Wohnungseigentum geschaffen und verkauft werden soll und in dem anderen Gebäude über eine GmbH & Co. KG Menschen beteiligt werden sollen, die nicht selbst eine Wohnung finanzieren können.

In der juristischen Beratung wird der Gruppe bewusst, dass es nur ein Gesamtgebäude mit einer gemeinsamen Erschließungsanlage (Brückenkonstruktion als Treppenhaus) gibt.

Im Grundbuch kann nur EINE Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eingetragen werden. Innerhalb der WEG könnte eine GmbH & Co. KG Sondereigentum (mehrere Wohnungen) zzgl. x/1000 Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum erwerben, finanzieren und dann an Gesellschafter zur Nutzung übertragen.

Neben den allgemeinen Abwägungen zur GmbH & Co. KG bedeutet dies im konkreten Fall zusätzlich:

- Die Gesellschafter der GmbH & Co. KG wären nicht berechtigt, persönlich an Versammlungen der Wohnungseigentümergeinschaft teilzunehmen – dafür wäre allein die Geschäftsführung berechtigt. Die Geschäftsführung könnte nur in Gesellschafterversammlungen Weisungen zur Abstimmung bekommen.
- Die GmbH & Co. KG hätte innerhalb der WEG die Position eines Mehrheitseigentümers. Das Mitspracherecht der anderen – einzelnen – Sondereigentümer wird geschwächt. Dies widerspricht jedoch dem Projektgedanken, der eine Mitbestimmung aller fokussiert.
- Die verschachtelte Konstruktion > WEG – GmbH & Co. KG – GmbH <

erschwert die Gewinnung von Gruppenmitgliedern. Die Vorteile der GmbH & Co. KG werden durch die „Überkonstruktion“ der WEG stark relativiert.

Die Vorbereitungen zur Gründung einer GmbH & Co. KG werden abgebrochen.

## **Fazit**

Bauliche Konstruktionen haben vielfach Auswirkung auf die Grundbuchfähigkeit. Eigentümer eines Grundstückes können nicht frei bestimmen, was ins Grundbuch eingetragen werden soll. Obige Beispiele zeigen, dass die Frage nach der „richtigen“ Rechtsform vielfach von den grundbuchrechtlichen Eintragungen und den damit verbundenen Rechte und Pflichten beeinflusst wird.

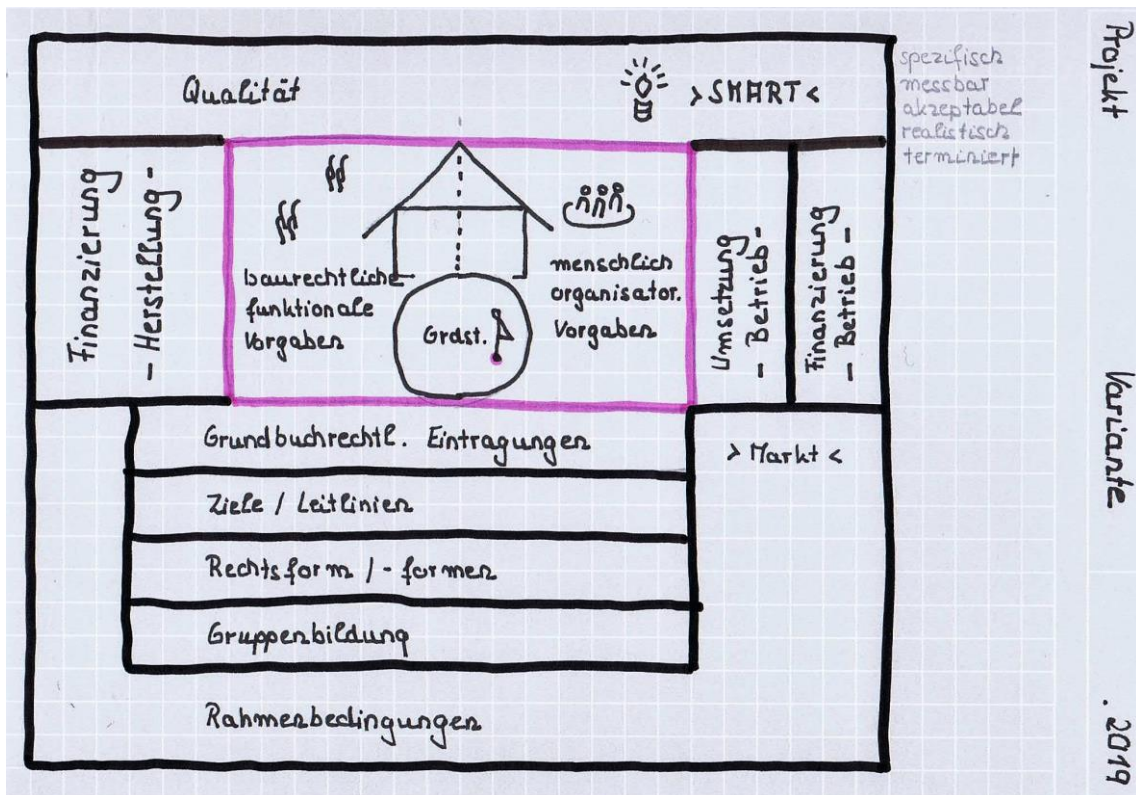
Die Eintragungen im Grundbuch sind wiederum – im Zuge der dinglichen Absicherung – entscheidend für die Finanzierung durch eine Bank.

## **Tipp**

Bei Wohnprojekten ist es nicht möglich, Einzelthemen nacheinander abzuarbeiten, da jede Entscheidung in einem Bereich immer Konsequenzen auf andere Bereiche hat. Das Gesamtkonzept sollte regelmäßig überprüft werden. Durch die intensive Bearbeitung von Einzelthemen verliert sich mitunter der Blick für „das große Ganze“.

Der Blick ins Grundbuch sollte „Standard sein“. Nach dem Blick ins Grundbuch des zu kaufenden Grundstücks/Gebäudes empfiehlt es sich die Eintragungen mit einem Fachmann/frau zu überprüfen und auch den Architekten darüber zu informieren. Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte und anderes sollten frühzeitig geprüft werden, ob sie das Bauvorhaben und ein ggf. zu errichtendes Erbbaurecht stören. Das meiste lässt sich regeln. Es empfiehlt sich aber damit frühzeitig anzufangen. Anwälte, Notare, aber auch Bankkaufleute und die Stiftung trias können helfen.

Als Methode wird „project canvas“ im Stile der folgenden Darstellung empfohlen.



© Angelika Majchrzak-Rummel

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand 7.3.2019

## Kontakt

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213

E-Mail [info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)