

Ein Haus, drei Generationen – und viele Fragen

Wir wollen mit unseren Eltern und Schwiegereltern zusammen bauen. Was ist dabei zu beachten?

WAS STEHT INS HAUS?

Meine Frau und ich möchten ein Haus bauen. Da wir uns mit den Eltern und Schwiegereltern sehr gut verstehen, spielen wir mit dem Gedanken, gemeinsam ein Haus zu errichten, in dem wir alle wohnen können. Da wir bisher in verschiedenen Berliner Stadtbezirken wohnen, hätte dies verschiedene Vorteile für alle. Oma und Opa könnten unsere Kinder intensiver aufwachsen sehen und auch deren Versorgung im Krankheitsfall wäre einfacher. Die Investition könnte gemeinsam getragen und damit verträglicher gestaltet werden. Was ist bei einem solchen Vorhaben zu beachten?

VIER IM RECHT



Über Haus und Wohnung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

Im Wechsel antworten

- Katrin Dittert, Fachanwältin
- Stephen-M. Dworok, Bausachverständiger
- Oliver Elzer, Richter am Kammergericht
- Norbert Eisenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

WAS STEHT IM GESETZ?

Planen Sie, in einem Gebäude mehr als zwei Wohnungen unterzubringen, ist es in baurechtlicher Hinsicht ein Mehrfamilienhaus. Bereits bei der Grundstückssuche ist das zu berücksichtigen. Eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses erhalten Sie nur dann für das Grundstück, wenn es nach Paragraph 34 der Bauordnung dafür bebaubar ist oder ein Bebauungsplan existiert. Unabhängig von der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit sind bei einem Mehrfamilienhaus technische Details zu beachten, die zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus mit Einlie-

gerwohnung unbeachtlich sind. Es gelten besondere Anforderungen an Bauphysik und Brandschutz, um jede Wohnung in sich abgeschlossen funktionsfähig zu gestalten. Bereits beim Grundstückskauf sollten Sie sich entschieden haben, welche Eigentumsform Sie wählen. Es ist ein Unterschied, ob Sie Alleineigentümer von Grundstück und Haus werden und zwei Wohnungen an Ihre Eltern vermieten oder alles gemeinschaftlich mit den Eltern erwerben und grundbuchlich aufteilen. Beide Eigentumsformen haben Vor- und Nachteile im Alltag und fiskalische Auswirkungen, angefangen von der Einkommenssteuer bis zum Erbschaftsfall. Die Wohnungen sollten auf die Bedürfnisse der Generationen zugeschnitten, aber dennoch in Qualität und Ausstattung vergleichbar sein. Die Außenanlagen sollten Individual- und Gemeinschaftsbereiche haben, damit ein gemeinsames Familienleben ermöglicht wird.

UND WIE STEHEN SIE DAZU?

Die Wohnform des Mehrgenerationenhauses ist eine historische Art des familiären Zusammenlebens in vorwiegend ländlichen Gebieten Mittel- und Südeuropas. Sie ist in den letzten hundert Jahren durch Konzentration der Städte und die Industrialisierung als Wohnform in den Hintergrund getreten. Sie bietet den Generationen der Familie die Möglichkeit, an einem örtlich festgelegten Lebensmittelpunkt gemeinsam Lebensabschnitte zu erleben. Berufliche Bindungen und Entwicklungen sollten Sie bei der Abwägung der Vor- und Nachteile beachten. Das Zusammenleben aller Familienmitglieder erfordert jedoch ein extrem hohes Maß an Toleranz und Verständnis für die anderen Generationen. Sie sind Voraussetzung für das dauerhafte Funktionieren dieser Wohnform. Bautechnische Belange sind für Ihre Entscheidung nahezu unbedeutend.

BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 1. BBBank | 2,21 % |
| 2. Commerzbank | 2,21 % |
| 3. PSD Bank Berlin-Brandenburg | 2,31 % |
| 4. HypoVereinsbank | 2,41 % |

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

- | | |
|---------------------------------|--------|
| 1. DTW – Immobilienfinanzierung | 2,21 % |
| 2. Interhyp AG | 2,21 % |
| 3. comdirect | 2,40 % |
| 4. Accedo AG | 2,40 % |

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 28.03.13; Musterberechnung möglich unter www.fmh.de

URTEILE

Ei im (Oster)-Nest

Stolpert eine Frau über ein von Nachbarn im Hausflur aufgestelltes Osternest, so sollte sie sich mit einer Schmerzensgeldforderung nicht ein Ei ins Nest legen. Es kann sein, dass die von ihr zu tragenden Prozesskosten höher sind als die Entschädigung. Das Amtsgericht Dortmund stufte die Forderung als überhöht ein und sprach ihr ein Mitverschulden zu, weil das Nest tagelang im Flur stand. 90 Prozent der Kosten musste sie tragen: Von ihrer 900-Euro-Forderung bekam sie 90 Euro zugesprochen. (AZ: 425 C 4188/12)

Hahn im Korb

Eine Kommune darf einem Hausbesitzer, dessen Anwesen in einem Wohngebiet liegt, vorschreiben, „die in seinem Hühnerstall gehaltenen männlichen Geflügel-tiere auf ein Exemplar zu reduzieren“. In diesem Fall hielt der Mann Zwerghähne und Fasane. Die Behörde und das Verwaltungsgericht Arnberg gaben ihm auf, die Gegebenheiten zu berücksichtigen und die Regelungen zum Lärmschutz zu beachten. Eine Haltung von mehr als einem männlichen Geflügeltier sei „nicht gebiets-verträglich“. (AZ: 4 K 555/12)

Müll im Sack

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat entschieden, dass eine Abfallgebührensatzung unwirksam ist, wenn die Grundgebühr nur für die Grundstücke erhoben werde, von denen Rest- und Bioabfallsäcke abgefahren werden – und nicht für diejenigen Grundstücke, die über die Abfuhr von Abfallbehältern entsorgt werden. Es handelt sich bei den beiden Abfuhrsystemen rechtlich nicht um unterschiedliche Leistungen. Deswegen müsse ein gleichartiges Gebührensystem gewählt werden. (AZ: 9 KN 47/10) bis