

Die Menschen rücken wieder enger zusammen. Berufstätige Ehepaare finden keine Kinderbetreuung und freuen sich über die Unterstützung der Großeltern. Senioren mögen nicht alleine leben oder gar ins Heim. Studenten finden in der Universitätsstadt keine bezahlbare Bleibe und pendeln von zu Hause aus. Immer mehr Menschen legen ihre Wohnungen wieder zusammen: im Mehrgenerationenhaus.

Die Idee ist prima, aber das Wohnen im Mehrgenerationenhaus muss sehr gut vorbereitet werden, damit das Projekt nicht floppt. Je mehr die Generationen im Vorfeld besprechen und fest vereinbaren, umso harmonischer funktioniert später das Zusammenleben. Wichtig bei allen Zukunftsvisionen: Das Leben geht weiter, und die Verhältnisse ändern sich permanent. Schon in wenigen Jahren sind aus netten Kleinkindern »Pubertiere« geworden, die mehr Freiraum beanspruchen. Die rüstigen Rentner brauchen dann vielleicht ebenerdige Wohnräume. Besprochen und festgelegt werden muss deshalb nicht nur der Status quo zu Beginn des Experiments, sondern auch die mögliche Entwicklung der Mehrgenerationen-WG.

Grundlagen ermitteln

Am Anfang steht die Grundlagenermittlung: Welche Wohnwünsche haben wir? Wie viel Geld haben wir? Und bauen wir neu oder ein bestehendes Haus um? Wie regeln wir die zukünftigen Besitzverhältnisse? Bei all diesen Fragen finden Familien und Interessierte Unterstützung beim VPB. Angefangen bei der Entscheidung, ob und wie sich vorhandene Immobilien umnutzen lassen, über die Vertrags- und laufende Baukontrolle bei Neubauprojekten bis hin zur Klärung der Finanz- und Eigentumsverhältnisse in Zukunft: Dafür gibt es ein bundesweites Netzwerk mit unabhängigen Experten, die mit dem

VPB kooperieren und allen VPB-Mitgliedern je nach Bedarf zu Sonderkonditionen zur Verfügung stehen.

Umbau oder Neubau?

Häufig beginnt das Projekt Mehrgenerationenhaus, weil junge Leute bauen möchten, aber kein Grundstück finden. Eltern bieten dann oft an: Baut doch bei uns! Ist das baurechtlich möglich, kann das eine sinnvolle Lösung sein. Eine weitere Option ist der Umbau eines bestehenden Hauses. Nachkriegshäuser sind oft geräumig und können mit Anbau oder Aufstockung des Flachdachs erweitert werden.

Manchmal ist der Wunsch der Senioren, ihr Eigenheim zugunsten einer pflegeleichteren Wohnung aufzugeben, der Auslöser für ein Mehrgenerationenprojekt. Wenn die Älteren den Verkaufserlös in das Projekt einbringen und die Jüngeren sich mit ihren Ersparnissen beteiligen, kann das gelingen. Dann bauen sie gemeinsam. Das ist oft zeitaufwändiger als der Umbau eines vorhandenen Objektes oder der Kauf einer gebrauchten Immobilie, weil beim Neubau in der Regel erst noch ein passendes Grundstück gesucht werden muss. Aber gleich, ob Umbau oder Erwerb: Sobald ein Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden soll, muss es sich auch baulich aufteilen lassen! Und zwar so, dass die nötige Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG erteilt werden kann. Dabei berät der VPB-Sachverständige.

Ob Umbau, Neubau oder Kauf: Die Mehrgenerationen-Gemeinschaft muss grundsätzliche Fragen klären. Etwa, wer das Haus oder den Umbau bezahlt? Werfen alle gleich viel Geld in den Topf und wenn ja, wie teilen sie dann das Eigentum? Oder gibt es eine einkommensstarke Partei, die die Immobilie alleine finanziert und die anderen zur Miete wohnen lässt?

Was wäre wenn ...?

Diese Fragen sind wichtig, denn was passiert beispielsweise, wenn sich ein Paar scheiden lässt? Müssen die verbliebenen Bewohner den Wegziehenden dann auszahlen? Und können sie sich das leisten oder bedeutet eine Scheidung den Verlust des Mehrgenerationenhauses? Oder was wird, wenn die Senioren sterben und ihr Anteil am Mehrgenerationenhaus unter mehreren Erben aufgeteilt wird? Können sich die Mitbewohner die Auszahlung der anderen Erben leisten oder müssen sie verkaufen? Was passiert, wenn es Streit zwischen den Generationen gibt und sie sich wieder trennen wollen? Was, wenn die Jüngeren des Berufs wegen fortziehen müssen? Können und dürfen sie ihren Anteil am Objekt dann vermieten? Und können die Zurückbleibenden ihre Interessen dann durch ein Vorkaufrecht schützen – und können sie sich das auch leisten? Welches Mitspracherecht haben die Älteren bei der Neubelegung der Wohnung mit Fremden? Das sind die großen Fragen, die vorab geklärt werden müssen. Die Beantwortung setzt viel Fingerspitzengefühl voraus, denn Menschen, die sich entschieden haben gemeinsam zu leben, die möchten sich ungern gleich am Anfang mit dem Ende ihres Projekts beschäftigen müssen. Sollten sie aber!

Geklärt werden müssen auch scheinbar unbedeutende Fragen: Wie viel Umlage zahlt die Großmutter, wenn sie nach dem Tod des Großvaters im Haus bleibt? Lassen sich Räume tauschen, etwa, weil Pfleger mit einziehen oder gehbehinderte Mitbewohner ebenerdig wohnen müssen? Und welchen Einfluss haben Großeltern, wenn das eigene erwachsene Kind stirbt und der verbliebene Ehepartner einen der Großeltern nicht genehmen Partner ins Haus holt? Alles lässt sich nicht regeln, aber die Verhältnisse müssen anfangs geklärt sein – und sie müssen sich auch wieder auflösen lassen.

Klare Verhältnisse

Zwei Varianten sind sinnvoll: Einmal das große Wohnhaus, das einer Partei gehört, die es dann an die anderen vermietet. Dort ist ein Wechsel einzelner Parteien jederzeit möglich. Die Entscheidungen liegen in einer Hand. Das Zusammenleben wird über die Hausordnung geregelt. Die Zukunft kann über Erbe und Vorkaufsrechte abgesichert werden. Die zweite Variante, die sich gut handhaben lässt, ist die Immobilie in Form einer Wohnungseigentumsanlage. Auch diese Wohnungen können unabhängig voneinander bewohnt und vererbt werden. Im Erbfall kann der Besitz geteilt und vielleicht sogar erhalten werden. Der gemeinschaftliche Besitz einer Immobilie dagegen muss sehr detailliert geklärt werden und funktioniert am besten, wenn es nur einen Erben gibt beziehungsweise wenn der erbberechtigte Mitbewohner ein Vorkaufsrecht hat und auch in der Lage ist, die anderen Erben auszuzahlen.

Das sollten Sie gemeinsam klären:

- Wer will alles mitmachen?
- Welche Vorstellungen hat der Einzelne vom gemeinsamen Leben?
- Welche Nachteile zeichnen sich ab?
- Gibt es dafür Lösungen?
- Wie lange wird die Gemeinschaft voraussichtlich Bestand haben?
- Wie eng soll die Gemeinschaft sein: Gemeinsames Dach oder sogar gemeinsamer Kühlschrank?
- Wie viel Geld kann wer beisteuern zum Kauf und zur Unterhaltung?

Sobald die Gemeinschaft sich einig ist, müssen Sie entscheiden:

- Haben Sie bereits ein Haus, das sich um- oder ausbauen lässt?
- Besitzen Sie ein Grundstück, auf dem Sie gemeinsam bauen dürfen und wenn ja: Mit wem wollen Sie bauen (Architekt oder schlüsselfertig)?

Wollen Sie gemeinsam eine bestehende Immobilie kaufen und umbauen, eventuell in einer anderen Stadt? (Das Netzwerk des VPB arbeitet bundesweit. Wenn sich ein Objekt zerschlägt und Sie in einer anderen Stadt suchen, können Sie den Berater vor Ort beauftragen – oder den bewährten behalten.)
Welches Wohn- und Eigentumsmodell wollen Sie wählen?
Wie können Sie die Gemeinschaft wieder auflösen?
Was passiert, wenn Partner aussteigen (Krach, Todesfall, Umzug)?

Sobald Sie ein Objekt haben und planen:

- Wie sollen die Wohn- und Nebenräume verteilt werden?
- Welche Räume lassen sich bei Bedarf tauschen (Pflegerzimmer, weiterer Nachwuchs etc.)?
- Welche Gemeinschaftsräume gibt es (Gästezimmer, Werkstatt, etc.)?
- Geben Sie sich eine Hausordnung!
- Falls Sie eine WEG bilden: Wer wird Ihr Verwalter?

Dabei hilft Ihnen Ihr VPB-Berater:

Bei vorhandenen Häusern:

- Besichtigung des Objektes mit Schätzung von Wert, Umbauaufwand und -kosten (liefert Hinweise für Finanzierung, Unterhaltung, spätere Umlagen etc.).
- Prüfung, ob Umbau möglich, damit eventuell Abgeschlossenheitsbescheinigung nach §3 Abs. 2 Satz 1 WEG erteilt werden kann.
- Beratung zum Umbau: Barrieren abbauen, Schadstoffe beseitigen, energetisch sanieren, Nachrüstpflichten.
- Beratung bei der Suche nach Baupartnern und Fachleuten.

Bautechnische Vertragskontrolle mit Plänen und Berechnungen.

Baubegleitende Kontrolle bei Umbaumaßnahmen bis zur Abnahme und während der Gewährleistung.

Beim Neubau:

- Hilfe bei Grundstückssuche.
- Beratung bei der Auswahl der Baupartner.
- Beratung beim Planen: barrierearm, schadstofffrei, Energiekonzept, Schallschutz etc.
- Bautechnische Prüfung der Bauverträge, Pläne und Berechnungen.
- Laufende Baukontrolle bis zur Abnahme und in der Gewährleistungsphase.
- Der VPB-Berater nennt Ihnen auf Wunsch Baurechtsanwälte und Steuerberater aus seinem Netzwerk.
- Lesen Sie auch den »VPB-Ratgeber: Bauen in der Gemeinschaft«.



Außerdem benötigen Sie je nach Modell einen Notar für:

- Kauf des Grundstücks oder der Immobilie.
- Die Teilungserklärung mit Regelung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.
- Die Gemeinschaftsordnung mit der Verteilung der Stimmrechte.
- Regelungen für den Todesfall (Vorkaufsrechte, wie auch die aus Schenkungen eventuell resultierenden Erbteilsverzichtes müssen notariell beurkundet werden etc.).