

WEG anstatt EFH

# Das Haus, das eine Wohnung ist

Von Stefan Frey

**Einfamilienhäuser lassen sich zu WEGs zusammenschließen. Dadurch sinken für die Verbraucher die Erwerbs- und Nebenkosten. Die Teilungserklärung kann den Eigentümern vielfältige Freiheiten einräumen, so dass sie weitestgehend autark und finanziell unabhängig entscheiden können.**

Politiker und Verbraucher fordern günstigen Wohnraum. Dabei kann an vielen Stellschrauben nicht gedreht werden: Die Grundstückspreise klettern und die Baukosten steigen wegen immer höherer EnEV-Anforderungen, teurer werdenden Baumaterialien und Handwerkerleistungen.

Ein Sparansatz jedoch kann sein, Einfamilienhäuser in eine Eigentümergemeinschaft umzuwandeln. Dies ist vielen Bauträgern und Verwaltern nicht bekannt. So lassen sich Bau- und Unterhaltskosten um über zehn Prozent reduzieren.

Werden benachbarte Häuser zu einer WEG zusammengefasst, fallen beim Bau

weniger Vermessungs- und Parzellierungskosten für das Grundstück an. Die anteilige Grunderwerbssteuer ist geringer. Die Eigentümer kommen günstiger

„Manchmal haben die Hausbesitzer keine andere Wahl als sich zu einer WEG zusammenzuschließen“

an ihre vier Wände: Sie benötigen ein geringeres Bankdarlehen, weniger Eigenmittel und ihre Immobilie ist schneller abbezahlt. Für den Erhalt von Fördermitteln

spielt es keine Rolle, ob die Immobilie als WEG oder Eigenheim fungiert.

Ferner können sich Wohnungseigentümer die Heizungsanlage teilen, wodurch die Anschaffungs- und Reparaturkosten auf mehreren Schultern verteilt werden. Auch bei den Betriebskosten sparen sie gegenüber „alleinstehenden“ Hausbesitzern, da sie als Zusammenschluss günstigere Konditionen für ihre Gebäudeversicherung und andere Assecuranzen erhalten. Mit Sammelmüllplätzen, bei denen die Tonnen an zentraler Stelle stehen und abgeholt werden, senken die Hausbesitzer ebenfalls ihre laufenden Ausgaben. Nicht wenige Eigentümer schätzen es zudem, mit einem Verwalter einen Ansprechpartner für ihre Immobilienbelange zu haben.

Im Kölner Stadtteil Ostheim steht ein Bauprojekt mit 240 Reihenhäusern vor dem Abschluss. Hierbei wurden jeweils circa 30 Häuser zu einer WEG zusammengeschlossen. Sie bilden jeweils einen Bauabschnitt und liegen in der gleichen





Foto: © Katarzyna Bielasiewicz

Straße. Preisreduzierend wirkte sich bei diesem Projekt aus, dass die Grundstücke im Erbbaurecht vergeben wurden.

### **In Teilungserklärungen können Besitzer rechtlich autark gestellt werden**

Die Teilungserklärung kann so gestaltet werden, dass sich die Gemeinschaft nur um wenige Dinge kümmert und dafür bezahlen muss. Dies lässt sich vertraglich problemlos regeln. Die Eigenheim-Käufer wollen sich erfahrungsgemäß nicht allzu viel vorschreiben lassen. Größtenteils lebten sie vorher in einer Mietwohnung mit vielen Regularien und möchten im Eigenheim möglichst schalten und walten wie sie wollen. Dem Wunsch kann weitgehend entsprochen werden.

Sie können in der Teilungserklärung fast genauso autark gestellt werden als wären sie alleinige Besitzer der Häuser. Dies reduziert den Abstimmungsbedarf und beugt Konflikten vor. So kann in dem Schriftstück festgelegt werden, dass sie ihre Fassade nach ihrem Geschmack

gestalten oder Solarkollektoren auf ihren Dächern installieren und Gartenhäuser einer gewissen Größe bauen dürfen.

Auch kann qua Teilungserklärung auf das Ansparen von Rücklagen verzichtet werden. Jeder Haus-Eigentümer ist



Stefan Frey ist Vorstand der Projektentwicklungs- und Bauträgergesellschaft FREY AG in Köln. Pro Jahr erstellt das IVD-Mitglied in der Domstadt etwa 250 Wohnimmobilien.

dann für seine vier Wände finanziell verantwortlich. Dadurch entfällt das Risiko, dass die Gemeinschaft für einen zahlungsunfähigen Eigentümer einstehen muss.

Es gibt im WEG-Recht allerdings Bereiche, die nicht verhandelbar sind. So legte der BGH in einem Urteil fest, dass sich bei einer WEG, die sich aus Doppelhäusern zusammensetzt, die Bodenplatten der Balkone sowie die darüber befindlichen Isolierungen unabdingbares Gemeinschaftseigentum sind (Az: VII ZR 193/99).

Manchmal haben die Hausbesitzer keine andere Wahl als sich zu einer WEG zusammenzuschließen. Dies ist der Fall, wenn in dicht bebauten innerstädtischen Gebieten in Innenhöfen oder auf ehemaligen Parkplätzen durch Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. So können die üblicherweise geltenden Abstandsflächen für die Nachbarbebauung umgangen werden. Denn das Nachbarrecht gilt nicht für Eigentümergemeinschaften.