

(H)Ausbau

Grund und Boden wird immer knapper. So bietet sich an, dass die Tochter oder der Sohn den Dachboden zu Wohnraum ausbaut oder am Elternhaus dazu baut. Es empfiehlt sich eine rechtliche Sicherstellung der Investitionen. Oft drängen auch die finanzierenden Banken auf Klarstellung.

Zwei Möglichkeiten:

- a) Begründung von Wohnungseigentum: Auf Grundlage der Umbaupläne werden Nutzwerte ermittelt, die dann als separate Anteile im Grundbuch sichergestellt werden. Dadurch entstehen separat veräußerbare (also auch etwa vererbare) Wohnungseigentumseinheiten.
- b) Anteilsübertragung mit Benützungsvereinbarung: Als Alternative können auch Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft an den Ausbauenden in dem Verhältnis, dass dem Verhältnis der Erhöhung der Wohnflächen durch den Zu- und Ausbau entspricht, übertragen werden. Die Wohnungseigentumsbegründung ist nicht erforderlich. Die Trennung der Interessen der Liegenschaftseigentümer kann durch eine Benützungsvereinbarung erfolgen, die im Grundbuch sichergestellt werden kann.

Aus meiner Erfahrung empfiehlt es sich, frühzeitig vor den Planungsarbeiten rechtliche Information dazu einzuholen.