

Nutzungskonzept für den gemeinschaftlichen Erwerb und die Entwicklung eines Vierseitenhofes durch drei Familien

1. Ausgangssituation und Ziel des Erwerbs

Wir, drei Familien aus Berlin, beabsichtigen den gemeinschaftlichen Erwerb eines Vierseitenhofes mit dem Ziel, dort dauerhaft unseren Lebensmittelpunkt zu begründen und eine gemeinschaftlich organisierte Haus- und Hofgemeinschaft aufzubauen.

Alle drei Familien planen, ihre derzeitigen Wohnungen in Berlin nach dem Erwerb bzw. nach Herstellung der jeweiligen Wohnbereiche aufzugeben und den Vierseitenhof selbst zu bewohnen. Bei dem Erwerb handelt es sich daher nicht ausschließlich um eine Kapitalanlage, sondern in erster Linie um die langfristige Schaffung von selbst genutztem Wohnraum für drei Familien.

Das vorhandene Gebäudeensemble bietet durch seine unterschiedlichen Wohn-, Neben- und Gewerbeflächen gute Voraussetzungen, private Wohnnutzung, gemeinschaftliche Bereiche und ergänzende wirtschaftliche Nutzungen miteinander zu verbinden.

Das Vorhaben ist langfristig angelegt. Ziel ist nicht der kurzfristige Weiterverkauf des Objektes, sondern dessen dauerhafte Nutzung, Erhaltung und schrittweise Entwicklung durch die drei Familien.

2. Geplante Aufteilung der Wohnbereiche

Vorgesehen ist die dauerhafte Nutzung bzw. Schaffung von **drei voneinander getrennten Wohnhäusern bzw. größeren Wohneinheiten**.

Jede der drei Familien erhält einen eigenen, abgeschlossenen Wohnbereich mit den für den täglichen Bedarf erforderlichen Wohn- und Schlafräumen sowie Sanitärbereichen. Eine notarielle Nutzungsvereinbarung sichert die Räume.

Damit verfügt jede Familie über einen eigenständigen privaten Rückzugsbereich. Gleichzeitig bleiben wesentliche Teile des Hofes gemeinschaftlich nutzbar.

Die Aufteilung soll so erfolgen, dass eine klare Trennung zwischen

- den drei privat genutzten Familienbereichen,
- den gemeinschaftlichen Flächen,
- den zusätzlich zu vermietenden Wohneinheiten und
- den gewerblich nutzbaren Bereichen
-

gegeben ist.

3. Gemeinschaftlicher Küchen- und Versammlungsbereich

Ergänzend zu den privaten Wohnungen ist ein **gemeinsam genutzter Küchen-, Ess- und Versammlungsbereich** vorgesehen.

Dieser Bereich soll als zentraler Treffpunkt der Hausgemeinschaft dienen und unter anderem für gemeinsame Mahlzeiten, Besprechungen, gemeinsame Organisation, kleinere private Veranstaltungen sowie gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden.

Das Konzept verbindet damit die Vorteile eigenständiger Wohnungen mit den Möglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens.

4. Schaffung von zwei zusätzlichen Mietwohnungen

Neben den drei selbst genutzten Wohnbereichen ist vorgesehen, im vorhandenen Gebäudebestand **zwei weitere kleinere Wohnungen** herzurichten bzw. auszubauen.

Diese Wohnungen sollen anschließend dauerhaft oder gegebenenfalls zeitweise vermietet werden.

Die daraus entstehenden Mieteinnahmen stellen eine zusätzliche Einnahmequelle dar und können zur Deckung der laufenden Kosten, zur Bildung von Rücklagen, zur Instandhaltung des Hofes und zur Finanzierung weiterer Modernisierungsmaßnahmen beitragen.

Eine darüber hinausgehende Vermietung einzelner Zimmer ist, soweit rechtlich und organisatorisch sinnvoll, ebenfalls denkbar.

Für die Finanzierungs Betrachtung sollen diese möglichen Einnahmen jedoch vorsichtig angesetzt werden. Die grundlegende Tragfähigkeit des Erwerbs soll möglichst nicht davon abhängig sein, dass sämtliche zusätzlichen Wohnungen oder Zimmer dauerhaft vollständig vermietet sind.

5. Nutzung der Gewerbeflächen

Auf dem Vierseitenhof stehen zusätzlich Flächen zur Verfügung, die gewerblich genutzt werden können. Vorgesehen ist zunächst eine flexible Nutzung dieser Bereiche. Je nach beruflicher Entwicklung und wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit kommen insbesondere folgende Varianten in Betracht:

- eigene gewerbliche Nutzung durch Mitglieder der Eigentümergemeinschaft,
- Nutzung als Werkstatt-, Büro-, Atelier-, Lager- oder Arbeitsfläche,
- teilweise oder vollständige Vermietung an Dritte,
- gegebenenfalls Nutzung für eigene Dienstleistungen oder kleinere betriebliche Tätigkeiten,
- perspektivisch eventuell Einrichtung eines kleinen Cafés oder eines vergleichbaren hofbezogenen Angebotes.

Die konkrete gewerbliche Nutzung soll schrittweise entwickelt und nur im Rahmen der erforderlichen behördlichen und baurechtlichen Voraussetzungen umgesetzt werden.

Mögliche Einnahmen aus Gewerbe oder einem späteren Cafébetrieb werden nicht als zwingende Grundlage der Finanzierung angesetzt, sondern als zusätzliches wirtschaftliches Entwicklungspotenzial betrachtet.

6. Hof- und Freiflächennutzung

Die vorhandenen Hof- und Außenflächen sollen gemeinschaftlich gepflegt und genutzt werden. Geplant sind insbesondere:

- Garten- und Grünflächennutzung,
- gemeinschaftlicher Gemüse- und Obstanbau,
- Aufenthaltsbereiche für die Bewohner,
- kleinere Tierhaltung im Rahmen der örtlichen und rechtlichen Möglichkeiten,
- gemeinschaftliche Pflege des Grundstücks,
- Erhaltung und Aufwertung des Hofcharakters.

Die Tierhaltung soll in einem für das Grundstück angemessenen Umfang erfolgen und überwiegend der privaten bzw. gemeinschaftlichen Nutzung dienen.

7. Gemeinsamer Erwerb und Grundbuch

Der Erwerb des Vierseitenhofes erfolgt **gemeinschaftlich durch die drei Familien**.

Die an dem Erwerb beteiligten und finanzierenden Personen sollen entsprechend der notariell vereinbarten Eigentumsverhältnisse im Grundbuch eingetragen werden.

Der Kaufpreis und die damit verbundene Finanzierung werden gemeinschaftlich getragen.

Die genauen Eigentumsanteile, Beteiligungsquoten und internen Regelungen werden im Rahmen der Kaufvorbereitung gemeinsam festgelegt und anschließend notariell dokumentiert.

8. Finanzierung und gemeinsame Haftung

Die Finanzierung erfolgt gemeinschaftlich durch die beteiligten Erwerber.

Soweit mit der finanzierenden Bank entsprechend vereinbart, haften die Darlehensnehmer gemeinsam für den finanzierten Betrag und die daraus entstehenden Verpflichtungen.

Damit steht der Finanzierung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mehrerer Haushalte gegenüber und nicht ausschließlich die Leistungsfähigkeit einer einzelnen Familie.

Die genaue Finanzierungsstruktur, insbesondere Eigenkapitalanteile, Darlehenshöhe, Zinsbindung, Tilgung, Sicherheiten und monatliche Belastung, wird aktuell noch abgestimmt.

Bis zur endgültigen Festlegung werden die entsprechenden Beträge zunächst mit **XXX** ausgewiesen.

Vorläufige Finanzierungsübersicht

Kaufpreis: XXX €

Kaufnebenkosten: XXX €

Eigenkapital gesamt: XXX €

Finanzierungsbedarf: XXX €

Monatliche Darlehensbelastung: XXX €

Monatliche Gehaltseingänge (netto der drei Parteien) XXX €

Geplante monatliche Instandhaltungsrücklage: XXX €

Voraussichtliche Mieteinnahmen aus zwei zusätzlichen Wohnungen: XXX €

Mögliche weitere Einnahmen aus Gewerbe-, Lager- oder Nebenflächen: XXX €

9. Wegfall der bisherigen Mietzahlungen in Berlin

Ein wesentlicher Bestandteil des wirtschaftlichen Konzeptes ist die Aufgabe der bisherigen Mietwohnungen in Berlin.

Alle drei Familien beabsichtigen, ihren Hauptwohnsitz auf den Vierseitenhof zu verlegen.

Damit entfallen nach dem Umzug die bisherigen monatlichen Mietzahlungen für insgesamt drei Berliner Haushalte.

Diese bisher für Miete eingesetzten Mittel stehen künftig zur Finanzierung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens zur Verfügung.

Für die spätere Bankprüfung soll deshalb eine transparente Gegenüberstellung erstellt werden:

Bisherige Gesamtmiete aller drei Familien in Berlin: **XXX € monatlich**

Künftige Gesamtbelastung aus Finanzierung und Bewirtschaftung: **XXX € monatlich**

Differenz bzw. zusätzliche monatliche Belastung: **XXX €**

Diese Gegenüberstellung soll deutlich machen, welcher Teil der zukünftigen Finanzierungsbelastung bereits heute durch bestehende Wohnkosten abgedeckt ist.

10. Berufliche Situation, Arbeitswege und Homeoffice

Die beruflichen Tätigkeiten der beteiligten Familien bleiben grundsätzlich bestehen.

Soweit beruflich möglich, wird ein Teil der Arbeit im **Homeoffice vom Vierseitenhof aus** erfolgen.

Dadurch können regelmäßige Fahrten nach Berlin reduziert werden.

Für notwendige Fahrten nach Berlin soll nach Möglichkeit die Bahn ab Bhf. Uckro genutzt werden.

Bei Fahrten mit dem Pkw ist vorgesehen, Termine zu bündeln und Fahrgemeinschaften zu bilden. Dadurch können mehrere notwendige Fahrten gemeinsam durchgeführt und die individuellen Fahrtkosten reduziert werden.

Das Mobilitätskonzept besteht damit aus einer Kombination aus:

- Homeoffice,
- Bahnverbindungen,
- gebündelten Terminen,
- gemeinschaftlichen Pkw-Fahrten.

Dadurch soll vermieden werden, dass jede Familie dauerhaft und täglich mit einem eigenen Pkw nach Berlin pendeln muss.

11. Wirtschaftliche Tragfähigkeit durch mehrere Haushalte

Ein Vorteil des Konzeptes besteht darin, dass die wirtschaftliche Grundlage auf **drei Haushalte** verteilt ist.

Sofern alle drei Familien über regelmäßige Einkommen verfügen, wird die Finanzierung nicht ausschließlich von einem einzelnen Haushalt getragen.

Für die Finanzierungsprüfung sollen deshalb die Einkommen aller beteiligten Darlehensnehmer vollständig dargestellt werden. Die Bank erhält damit eine Übersicht über:

- die regelmäßigen Nettoeinkommen der beteiligten Haushalte,
- bestehende Verpflichtungen,
- bisherige Mietzahlungen,
- vorhandenes Eigenkapital,
- zukünftige Finanzierungsbelastung,
- vorsichtig kalkulierte Mieteinnahmen.
-

Hierdurch soll die gemeinsame wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachvollziehbar dargestellt werden.

12. Vorsichtige Kalkulation der Mieteinnahmen

Die geplanten zusätzlichen Mietwohnungen und die Gewerbeflächen stellen zusätzliche wirtschaftliche Möglichkeiten dar.

Für die Bank soll jedoch bewusst eine vorsichtige Kalkulation erfolgen.

Die Finanzierung soll möglichst bereits aus

- den regelmäßigen Einkommen der drei Familien,
- dem Wegfall der bisherigen Berliner Mietzahlungen,
- dem vorhandenen Eigenkapital
-

tragfähig sein.

Zusätzliche Mieteinnahmen sollen als unterstützende Einnahmen berücksichtigt werden.

13. Rücklagen und Instandhaltung

Für das Objekt soll eine regelmäßige **Instandhaltungsrücklage** gebildet werden.

Diese Rücklage dient insbesondere zur Finanzierung von:

- Reparaturen,
- laufender Gebäudeunterhaltung,
- Dach- und Fassadenarbeiten,
- Heizungs- und Haustechnik,
- Fenstern und Türen,
- Außenanlagen,
- unvorhergesehenen Instandsetzungsmaßnahmen.
-

Geplante monatliche Rücklage: **400 €**

Darüber hinaus soll möglichst eine zusätzliche Liquiditätsreserve für unvorhersehbare Ausgaben vorhanden sein.

Damit soll vermieden werden, dass einzelne Reparaturen zu einer finanziellen Belastung der Familien führen.

14. Gemeinschaftliche Nutzung und Kostenvorteile

Das gemeinschaftliche Wohnkonzept ermöglicht neben den eingesparten Mietkosten weitere wirtschaftliche Vorteile. Bestimmte Anschaffungen und Einrichtungen müssen nicht von jeder Familie einzeln vorgehalten werden.

Gemeinsam genutzt werden können beispielsweise:

- Werkzeuge, Garten- und Hoftechnik,
- bestimmte Fahrzeuge oder Anhänger,
- Lagerflächen, Werkstattbereiche,
- Internet- und technische Infrastruktur,
- Wasch- oder Wirtschaftsräume,
- gemeinschaftliche Küchen- und Veranstaltungsbereiche.
-

Dadurch können laufende Kosten und größere Anschaffungen auf mehrere Haushalte verteilt werden.

15. Zusätzliche Einnahme- und Entwicklungsmöglichkeiten

Neben den zwei geplanten Mietwohnungen bestehen weitere wirtschaftliche Möglichkeiten.

Dazu gehören insbesondere:

- Vermietung einzelner Zimmer auch an Urlauber (AIR BnB)
- Vermietung von Lagerflächen,
- Vermietung gewerblicher Bereiche,
- Vermietung von Werkstatt- oder Büroräumen,
- eigene gewerbliche Nutzung,
- gegebenenfalls später ein kleiner Cafébetrieb,
- weitere hofbezogene Nutzungen im rechtlich zulässigen Rahmen.

Diese Möglichkeiten sollen jedoch schrittweise entwickelt werden.

Für die Finanzierung stellen sie in erster Linie eine zusätzliche Reserve bzw. ein mögliches zukünftiges Entwicklungspotenzial dar.

16. Perspektivische Aufteilung in Wohneigentum

Der Vierseitenhof soll zunächst gemeinschaftlich erworben und finanziert werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist gegebenenfalls eine **Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum** vorgesehen.

Eine solche Aufteilung könnte insbesondere dazu dienen, die drei dauerhaft selbst genutzten Wohnbereiche sowie gegebenenfalls weitere Wohn- und Gewerbeeinheiten rechtlich eindeutig voneinander abzugrenzen und einzelnen Eigentümern zuzuordnen.

Ob und in welchem Umfang eine spätere Aufteilung erfolgt, soll nach dem Erwerb unter Berücksichtigung

- der baulichen Gegebenheiten,
- der rechtlichen Voraussetzungen,
- der erforderlichen Abgeschlossenheit,
- der Interessen der beteiligten Familien,
- der bestehenden Finanzierung
-

geprüft werden.

Eine spätere Aufteilung soll insbesondere mit der finanzierenden Bank und einem Notar abgestimmt werden.

Die anfänglich gemeinschaftliche Finanzierung und Haftung wird dadurch zunächst nicht verändert.

17. Organisation der Eigentümer- und Hausgemeinschaft

Neben den Finanzierungsverträgen soll eine klare interne Vereinbarung zwischen den drei Familien getroffen werden.

Diese soll insbesondere regeln:

- Eigentumsanteile,
- Zuordnung der privaten Wohnbereiche,
- Nutzung der gemeinschaftlichen Räume,
- Nutzung der Außenflächen,
- Verteilung der Betriebskosten,
- Verteilung der Finanzierungskosten,
- Bildung und Verwendung von Rücklagen,
- Verantwortlichkeiten bei Reparaturen,
- Umgang mit Mieteinnahmen,
- Entscheidungen über Investitionen,
- Regelungen bei Auszug oder Verkauf eines Beteiligten,
- Vorgehensweise bei einer späteren Aufteilung in Wohneigentum.
-

Damit sollen mögliche spätere Unklarheiten vermieden und eine transparente Grundlage für die langfristige Zusammenarbeit geschaffen werden.

18. Langfristige Perspektive

Das Vorhaben ist als langfristiges Wohn- und Lebensprojekt geplant.

Alle drei Familien möchten ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft auf den Vierseitenhof verlegen.

Der Hof soll schrittweise saniert, erhalten und entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner entwickelt werden.

Durch die Kombination aus

- drei selbst genutzten Wohnbereichen,
- einem gemeinschaftlichen Küchen- und Versammlungsbereich,
- zwei zusätzlichen Mietwohnungen,
- flexibel nutzbaren Gewerbeflächen,
- gemeinschaftlicher Nutzung der Außenflächen,
- möglichen Nebeneinnahmen,
- gemeinsam getragenen Betriebskosten
-

soll ein langfristig stabiles und wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept entstehen.

19. Zusammenfassung für die finanzierende Bank

Der Vierseitenhof wird gemeinschaftlich von drei Familien erworben, die ihren Lebensmittelpunkt von Berlin auf das Grundstück verlegen möchten.

Die drei Familien erhalten jeweils einen eigenen Wohnbereich. Zusätzlich wird ein gemeinschaftlicher Küchen- und Versammlungsraum geschaffen.

Darüber hinaus sollen zwei kleinere Wohnungen zur Vermietung entstehen. Bestehende Gewerbe- und Nebenflächen können selbst genutzt oder vermietet werden.

Durch den Umzug entfallen die bisherigen Mietzahlungen für drei Berliner Wohnungen. Ein Teil der beruflichen Tätigkeit kann im Homeoffice ausgeführt werden. Notwendige Fahrten nach Berlin sollen überwiegend mit der Bahn oder gemeinschaftlich im Pkw erfolgen.

Die Finanzierung soll von allen beteiligten Darlehensnehmern gemeinsam getragen werden. Die Erwerber werden entsprechend der vereinbarten Eigentumsverhältnisse im Grundbuch eingetragen. Soweit mit der Bank vereinbart, haften die Darlehensnehmer gemeinschaftlich für den finanzierten Betrag.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit soll in erster Linie aus den regelmäßigen Einkommen der drei Familien, dem Wegfall der bisherigen Mietkosten und dem eingebrachten Eigenkapital dargestellt werden.

Mieteinnahmen aus zusätzlichen Wohnungen sowie mögliche Gewerbeeinnahmen stellen ergänzende Einnahmen und zusätzliche wirtschaftliche Sicherheit dar, sollen jedoch nicht als alleinige Voraussetzung für die Tragfähigkeit der Finanzierung angesetzt werden.

Zusätzlich ist die Bildung einer laufenden Instandhaltungs- und Liquiditätsrücklage vorgesehen.

Perspektivisch kann nach dem Erwerb eine Aufteilung in Wohnungs- und gegebenenfalls Teileigentum geprüft werden. Der gemeinschaftliche Erwerb und die anfängliche Finanzierung bleiben hiervon zunächst unberührt.

Das Gesamtkonzept verbindet damit langfristige Eigennutzung, gemeinschaftliches Wohnen, zusätzliche Vermietungsmöglichkeiten und vorhandene gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu einem nachhaltigen Wohn- und Finanzierungskonzept für die drei beteiligten Familien.