

# Überbetriebliche Gebäudeinvestition / Voraussetzungen

## Voraussetzungen für erfolgreiche überbetriebliche Gebäudeinvestitionen

### Allgemeine Voraussetzungen

Die Entscheidung, Investitionen in ein gemeinsames Gebäude zu realisieren, hat Folgen für Betriebe und Familien. Darauf sollen die Auswirkungen der geplanten überbetrieblichen Investition gut abgeklärt werden: Es lohnt sich, nicht nur die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aufgrund sorgfältiger Berechnungen zu prüfen, sondern neben den Haftungs- und eigentumsrechtlichen Angelegenheiten auch die organisatorischen Konsequenzen eingehend zu besprechen.

### Betriebliche Voraussetzungen

Betriebe, die eine gemeinschaftliche Gebäudeinvestition anstreben, sollten sich aus betrieblicher Sicht sinnvoll ergänzen.

- **Unternehmensstrategie:** Die beteiligten Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen und ihre Familien sollten hinter einer gemeinsamen Strategie für das geplante Projekt stehen.
- **Finanzielle Lage:** Die beteiligten Betriebe müssen alle finanziell zur Errichtung der gemeinschaftlichen Bauteile beitragen können. Es muss sichergestellt werden können, dass für jeden einzelnen Miteigentümer resp. für jede einzelne Miteigentümerin die Tragbarkeit eines Bauvorhabens gegeben ist. Ist dies nicht der Fall, oder gibt es andere Gründe weshalb eine Partnerin oder ein Partner sich nicht an der Investition direkt beteiligt, so ist auch die alleinige Investition eines Partners/einer Partnerin denkbar. Diese alternative Lösung muss aber gut diskutiert werden. In der Regel beteiligt sich in diesem Fall der Partner/die Partnerin indirekt an der Finanzierung, indem die Betreibergesellschaft dem Gebäudeeigentümer/der Gebäudeeigentümerin eine kostendeckende Miete für die Nutzung der für die Gesellschaft errichteten Gebäude entrichtet.
- **Gebäudestruktur:** Die beteiligten Betriebe müssen einen für alle Beteiligten optimalen Betriebsstandort für die gemeinschaftlich zu erstellenden Gebäude eruieren. Bei der Suche nach dem optimalen Betriebsstandort spielen auch die Grundsätze der Raumplanung eine wichtige Rolle.
- **Betriebsstrukturen:** Um eine Baubewilligung für gemeinschaftliche Bauten zu erhalten, müssen die Einzelbetriebe sämtliche raumplanungsrechtlich geforderten Bedingungen erfüllen, oder aber die kooperationsbereiten Betriebe erfüllen die Bedingungen gemeinsam. Dann müssen sich die Betriebe für eine langfristige, gemeinsame Bewirtschaftung entscheiden und diesen Willen vertraglich festhalten. Hierfür muss mindestens ein Gemeinschaftsvertrag erstellt werden.
- **Wille zur überbetrieblichen Zusammenarbeit:** Das gemeinschaftliche Eigentum erfordert auch eine betriebliche Zusammenarbeit.

### Rechtliche Voraussetzungen

Mehr Infos zu den rechtlichen Voraussetzungen bei überbetrieblichen Gebäudeinvestitionen:

→ [Überbetriebliche Gebäudeinvestitionen Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)