HFP+

Kolumne | Dr. Hendrik Hunold, HFP+

# WEG, Bruchteils-Eigentum

## – die Besonderheiten auf Sylt

*Sylt ist eine besondere Insel. Die einzigartige Natur, ein 40 Kilometer langer Weststrand und drei Kurorte sind nur ein Ausschnitt dessen, was Sylt nach wie vor zu einem beliebten Reiseziel macht. Jedoch gibt es nicht nur Urlauber auf der Insel, sondern auch Eigentümer von Immobilien, oder solche, die es werden wollen.*

Sylt ist nicht nur aus diesen Gründen eine besondere Insel, sondern auch in rechtlicher Hinsicht. Einen dieser rechtlichen Hintergründe möchten wir Ihnen im Folgenden vorstellen.

Wie Sie vielleicht wissen, ist der Sylter Immobilienmarkt hart umkämpft. Hierzu hat die u.a. die Gemeinde Sylt eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen. So werden neuerdings keine neuen Ferienwohnungen mehr genehmigt. Schon etwas älter ist die Beschränkung der Teilung von Grundstücken nach dem sog. „Wohnungseigentumsgesetz" – kurz WEG. Sein Hintergrund ist: In Deutschland kann man grundsätzlich nur Grundstücke erwerben; nicht abgetrennt das Bauwerk oder Teile hiervon (z.B. eine Wohnung). Die gesamte Bebauung wird als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks mitverkauft und gehört damit rechtlich zum Grundstück. Durch das WEG kann man - vereinfacht gesagt – Wohnungen, also einen Gebäudeteil, als rechtlich selbständige Einheit erwerben: das sog. Sondereigentum. Derartiges Wohnungseigentum nach dem WEG entsteht durch eine formelle Grundstücks-Teilung, z.B. durch die Eigentümer oder durch die Schaffung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum (Stichwort: Teilungserklärung). Je mehr man dies praktiziert, desto höher wird die Anzahl an im eigentumsrechtlichen Sinne selbständig erwerb- und wiederum veräußerbaren (Ferien) Wohnungen. Mit anderen Worten: ein ursprüngliches Grundstück kann durch eine Teilung nach WEG in viele selbständige Eigentumsanteile aufgesplittet werden.

Die Gemeinden entschieden sich hingegen, „Fremdenverkehrssatzungen" zu erlassen. In ihnen behalten sich die Gemeinden bei einer Teilung eines Grundstücks nach WEG vor, die Baugenehmigung zu erlassen oder eben nicht. Da die Gemeinden für das örtliche Baurecht und damit grundsätzlich für alle Fragen rund um die Baugenehmigung zuständig sind, erhalten sie so eine relativ starke Vetomöglichkeit. Ein Eigentümer braucht nun also die Genehmigung der Gemeinde, wenn er sein Gebäude nach WEG aufteilen möchte. Dies sollte verhindern, dass immer zahlreichere und kleinere (Ferien-) Wohnungseinheiten entstehen.

Juristen wurden zwangsläufig mit diesem Problem konfrontiert und fanden eine gestalterische Lösung: Das Bruchteils-Eigentum. Das heißt: Mehrere Personen, mindestens zwei, halten je einen sog. Bruchteil eines Grundstücks als Eigentümer. Es bildet sich – ebenfalls unjuristisch gesprochen – eine Art Grundstücksgesellschaft. Die gesetzlichen Regelungen hierzu sind im Vergleich zum WEG sehr knappgehalten. Bei einer Teilung nach dem WEG regelt i.d.R. die Gemeinschaftsordnung das Mit- und Untereinander der Eigentümer (z.B. Kostenverteilung, Nutzungsrechte). Derartige gesetzliche Regelungen fehlen bei dem Bruchteils-Eigentum. Daher ist bei seiner Vereinbarung eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten nötig (eine Art „Gesellschaftsvertrag"). Durch sie soll die Bruchteilsgemeinschaft möglichst der Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem WEG angenähert werden. Man versucht also, vertraglich die gesetzliche Regelung des WEG nachzubilden. Hierbei gibt es viele rechtliche Besonderheiten, auf die geachtet werden muss. Sie unterscheiden sich zudem von Einzelfall zu Einzelfall und können daher verschieden sein.

Auch beim Kauf oder Verkauf von Bruchteils-Eigentum ist daher ein wenig Umsicht geboten. Man tritt auf diese Art und Weise in die Bruchteilsgemeinschaft und die entsprechenden Verträge ein. Ein Augenmerk ist z.B. auf die im Grundbuch eingetragenen Rechte zu legen. So kann z.B. entscheidend sein, dass das lebenslange, vererbliche Wohnrecht durch eine entsprechende Rangtiefe auch maximale Geltung kommt. Eine Prüfung und Beratung zu den Verträgen, v.a. vor Abschluss der Kaufverträge als auch der Eintragungen im Grundbuch, kann kostspielige Folgenthemen i.d.R. gut aufdecken und zu ihrer Lösung beitragen.

Zu beachten ist, dass man als Käufer eines Bruchteils mit den anderen Bruchteils-Eigentümern verbunden ist. Nach der gesetzlichen Regelung kann jeder Teilhaber die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies unterstreicht die Relevanz einer rechtswirksamen und v.a. durchdachten Vertragsgestaltung.

**Fazit:**

Der Versuch der Gemeinden auf Sylt, die Begründung von Sondereigentum nach dem WEG zu verhindern hat in der Praxis dazu geführt, dass auf die Vereinbarung einer Bruchteils-Gemeinschaft ausgewichen wird. Rechtlich präzise und auf den Einzelfall abgestimmt, erreicht man mit der Bruchteilsgemeinschaft eine praktikable und sichere Lösung, auch für die nächste Generation. Hierbei ist unabhängiger fachlicher Rat, der die Besonderheiten der Insel kennt, unverzichtbar. Sprechen Sie uns gerne an!

*Dr. Hendrik Hunold befasst sich seit mehr als 15 Jahren mit dem Bau- und Immobilienrecht. Er vertritt u.a. Bauherren, Bauunternehmen, Planer und Investoren gerichtlich und außergerichtlich.*

"

Bau- & Immobilienrecht. Direkt vor Ort.

Kompetent Persönlich. Lösungsorientiert.

**München**

Fritz-Erler-Straße 30
81737 München
T + 49 (0)89 92131563 0
muenchen@hfp-legal.de

**Stuttgart**

Gablenberger Hauptstraße 45
70186 Stuttgart
T + 49 (0)711 4009956 0
stuttgart@hfp-legal.de

**Sylt**

Hauptstraße 13
25995 Wenningstedt
T + 49 (0)4651 338646 0
sylt@hfp-legal.de

www.hfp-legal.de