



© Foto: Fotolia

Eigentum verpflichtet ...

Ein Beitrag von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fabian Krüger

... so kann man es in Artikel 14 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz lesen. Die Verfassung meint damit die Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Der Eigentümer einer Immobilie spürt den Geist dieses Satzes aber auch in zahlreichen Verpflichtungen gegenüber Nachbarn, Miteigentümern, Mietern oder sogar in der eigenen Familie, wenn es darum geht, die Immobilie in die Hände der nächsten Generation zu legen.

Im Immobilienrecht gilt es, neben den sachenrechtlichen Regelungen des BGB die Nachbarrechtsgesetze der Länder, das Wohnungseigentumsgesetz, das Erbbaurechtsgesetz und auch das Mietrecht zu beachten. Sogar das Erbrecht beeinflusst die Verwaltung von Immobilien, sind doch oft mehrere Personen in Erbengemeinschaft Miteigentümer einer oder mehrerer Immobilien.

Tücken lauern schon bei der Vertretungsbefugnis. Häufig liegt ein Schriftformverstoß vor, wenn die Erbengemeinschaft als Vermieter auftritt und nur ein Erbe den Mietvertrag unterschreibt. Das wirkt sich fatal auf die Laufzeit von meist auf längere Zeit befristeten Gewerberaummietverhältnissen aus, die dann gemäß § 580a II BGB mit recht kurzer Frist von faktisch sechs Monaten gekündigt werden können. Die Erbengemeinschaft ist vom Gesetzgeber als nur vorübergehende Abwicklungsgemeinschaft gedacht und nicht gut geeignet, auf Dauer Immobilien zu verwalten. Grund genug, sich Gedanken zu machen, ob nicht durch vorausschauende Planung und Gestaltung eine festgefahrene oder

sonst nachteilige Situation beseitigt oder vermieden werden kann.

Bis zum Jahre 1951 war es nicht möglich, gesondert Eigentum an Wohnungen zu begründen. Erst durch die katastrophale Wohnungssituation der Nachkriegszeit kam man auf den Gedanken, den Bürgern der noch jungen Bundesrepublik den Erwerb von realen Teilen eines Gebäudes zu ermöglichen. Echtes Sondereigentum an einer Wohnung kann mit einer Finanzierungsgrundschuld belastet werden. Vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes war der Neubau von Immobilien für weite Teile der Bevölkerung schlicht nicht finanzierbar und deshalb unmöglich.

Manchmal bietet es sich an, eine in Erbengemeinschaft gehaltene Immobilie vorzeitig in Wohnungseigentume aufzuteilen. Verlangt nämlich später einmal einer der Erben die Auflösung der Gemeinschaft und Auszahlung seines Anteiles, kann es Schwierigkeiten geben, den Auszahlungsanspruch zu finanzieren. Zum einen ist insoweit die neue Kreditvergaberichtlinie der Banken problematisch, weil die Ban-

ken stärker dazu angehalten sind, unabhängig vom Wert der Immobilie zu prüfen, ob ein Kreditnehmer einen Kredit noch zeit seines Lebens tilgen können (das gilt auch im Falle einer aus älteren Miterben bestehenden Erbengemeinschaft), zum anderen kommt eine Belastung der Immobilie (bzw. des Grundstücks) mit einer Grundschuld nur im Ganzen in Betracht. Stimmt einer der Erben nicht zu, ist nur zu oft die Teilungsversteigerung die Folge. So geht die Immobilie auch als ideales Familienerbe verloren. Mit jedem Generationenwechsel sind Erbengemeinschaften schwieriger zu handhaben. Entfernte Verwandte sollen gemeinsam – manchmal über Ländergrenzen hinaus – das Erbe verwalten.

Nach § 559 BGB können die Kosten einer Modernisierung mit jährlich elf Prozent auf die Mieter umgelegt werden. Nicht jeder Erbe will aber die Immobilie umfassend sanieren und Geld investieren. Für einen jungen Miterben zahlt sich das noch aus, für einen älteren vermutlich nicht. Wenn sich die Erben nicht einigen, bleibt alles beim Alten, eine Modernisierung im

großen Stil ist dann nicht möglich. Das liegt an den Vorschriften über die Verwaltung des Nachlasses durch die Erbengemeinschaft. Während Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung mit Stimmenmehrheit beschlossen werden können, verbietet die Vorschrift des § 745 Abs. 3 BGB, die wegen des Verweises in § 2038 Abs. 2 Satz 1 BGB für die Erbengemeinschaft Anwendung findet, dass die Erben über eine wesentliche Veränderung der Immobilie mit Mehrheit beschließen können. Eine mit Blick auf die Zukunft und die Wertschöpfung angezeigte Sanierung und Modernisierung ist mit der Erbengemeinschaft nur zu machen, wenn sich alle Erben einig sind.

Teilt man die Immobilie in Wohnungen auf und weist jedem Miterben das Sondereigentum (oder einen Anteil) an einer der entstandenen Eigentumswohnungen zu, kann hingegen ein Beschluss mit qualifizierter Mehrheit (drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer) gemäß § 22 Abs. 2 WEG genügen. So kann dem Interesse der Mehrheit der Erben an einer sinnvollen Investition in die Immobilie mit dem Ziel der Wertsteigerung zur Geltung verholten werden. Schließlich kann der Sondereigentümer nach der Teilung auch innerhalb

der eigenen vier Wände unabhängig von seinen Miteigentümern ›schalten und walten‹, also zum Beispiel die Wohnung umgestalten oder modernisieren, um für sich eine höhere Miete zu erzielen.

Nicht zuletzt kann die sogenannte ›Vorratsteilung‹ auch in Hinblick auf das in § 577 BGB geregelte Vorkaufsrecht des Mieters angezeigt sein. Teilt nämlich der Vermieter erst nach der Überlassung der Wohnung an den Mieter auf oder beabsichtigt er schon kurz vor der Überlassung die Aufteilung, kann der Mieter unter Ausübung seines Vorkaufsrechts auf diese Wohnung zugreifen. Je früher man aufteilt, desto eher scheidet diese Möglichkeit im weiteren zeitlichen Verlauf wegen eines Mieterwechsels aus.

So schließt sich der Kreis: Eigentum verpflichtet auch in Hinblick auf eine sinnvolle Gestaltung der Rechtsverhältnisse, in denen Immobilieneigentümer miteinander leben und wirtschaften. Eine sachgerechte Teilung bedarf fachkundiger juristischer Begleitung. Oft gibt es auch erheblichen Nachbesserungsbedarf im Falle bereits bestehender Wohnungseigentumsanlagen. Wir sind hierfür die richtigen Ansprechpartner!



Fabian Krüger ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist schwerpunktmäßig im Immobilienrecht tätig und berät Vermieter, Verwalter und Eigentümer.

**Rechtsanwälte und Notar
Hemmer und vom Rath**

Gerichtsstraße 42 · 58452 Witten

Tel. 0 23 02 / 1 31 04

www.hemmer-vomrath.de