

Bruchteilseigentum: Eine Alternative zum Wohnungseigentum

21.09.2017, 16:53 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *OTTO STÖBEN GmbH*

Presseagentur: *IMAGE Marketing GmbH*



Frank Mikoleit, Justitiar und Leiter der Hausverwaltung bei OTTO STÖBEN

Pressemitteilung OTTO STÖBEN 21.09.2017 – Tipps vom Immobilienprofi

Rund um Haus- und Grundeigentum gibt es eine Vielzahl komplizierter Sachverhalte, Regelungen und Entwicklungen, die es dem Laien nicht gerade einfach machen, immer die richtige Entscheidung zu treffen. In loser Folge geben Ihnen die Fachleute von OTTO STÖBEN unter der Rubrik „Tipps vom Immobilienprofi“ Hinweise, die Ihnen helfen sollen, Fehler und Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

Wer sich auf den Inseln der Nord- und Ostsee sowie in den Gemeinden der küstennahen Gebiete genau umschaute, entdeckt immer häufiger „tote“ Zonen mit heruntergelassenen Rollläden und unbeleuchteten Immobilien. Hierbei handelt es sich jedoch keinesfalls um generellen Leerstand. Diese Immobilien bestehen vor allem aus Zweitwohnungen, die von Auswärtigen als Ferienimmobilien teuer erworben wurden und nur zeitweise genutzt werden. Neben dem unattraktiven Anblick vermeintlich unbewohnter Gebiete hat dieser Umstand auch zur Folge, dass zunehmend bezahlbarer Wohnraum für die ansässigen Einwohner schwindet. Um dem entgegenzuwirken, beschränken viele Gemeinden den Bau von Eigentumswohnungen bzw. die Aufteilung von Häusern in Wohnungseigentum, in dem sie gem. § 22 BauGB Satzungen verabschieden, die eine Genehmigung bei der Begründung von Wohnungseigentum voraussetzen.

Möchte der findige Insulaner sowie der küstennahe Immobilienbesitzer dennoch Zweitwohnungen lukrativ an Auswärtige verkaufen, behilft er sich mit dem rechtlich zulässigen „Trick“ des Bruchteilseigentums. Gesetzlich geregelt ist das Bruchteilseigentum in den §§ 1008 bis 1011 BGB. Der individuelle Anteil der einzelnen Miteigentümer an der Immobilie wird nach Bruchteilen bestimmt. Jeder Miteigentümer kann dabei über seinen Anteil, der rechtlich selbständig ist, frei verfügen.

„Beim Bruchteilseigentum, auch Miteigentum nach Bruchteilen genannt, besitzen mehrere Personen gemeinsam eine Sache, in diesem Falle die Immobilie“, erklärt Frank Mikoleit, Justitiar und Leiter der Hausverwaltung bei OTTO STÖBEN. Im Gegensatz zum Kauf einer Eigentumswohnung innerhalb einer Immobilie, bei der nach einem Teilungsplan das Gesamteigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wird, kommt es beim Bruchteilseigentum lediglich zu einer ideellen Aufteilung. Das bedeutet, dass jeder Eigentümer Miteigentümer an der gesamten Immobilie wird.

Frank Mikoleit: „Er besitzt somit einen Anteil am gesamten Haus und an jeder Wohnung und nicht wie nach WEG-Recht das Sondereigentum an einer Wohnung. Die ihm zugeteilte Wohnung kann er für sich allein nutzen und ist mithin faktisch so gestellt wie ein Wohnungseigentümer nach WEG. Denkbar wäre somit sogar der Umbau und die Neuaufteilung von großen Wohnungen in mehrere kleinere Ferienwohnungen, die dann aber nicht nach WEG aufgeteilt werden müssen.“

Nach § 744 Abs. 1 BGB ist beim Bruchteilseigentum eine Verwaltung nur gemeinschaftlich möglich, wobei eine Stimmenmehrheit notwendig ist. Das heißt, dass eine Verfügung über die Sache im Ganzen nur durch eine gemeinschaftliche Verfügung aller Miteigentümer bzw. durch eine Bevollmächtigung eines Eigentümers durch alle anderen durchsetzbar ist. Allerdings ist jeder Teilhaber berechtigt, die zur Erhaltung des Gegenstandes notwendigen Maßregeln ohne Zustimmung der anderen Teilhaber zu treffen; er kann verlangen, dass diese ihre Einwilligung zu einer solchen Maßregel im Voraus erteilen (§ 744 Abs. 2 BGB).

Das Risiko für den einzelnen Miteigentümer einer Bruchteilsgemeinschaft besteht in der voll umfänglichen Haftung für das Gesamteigentum, also nicht nur für die zugeteilte Wohneinheit.

„Kann ein Miteigentümer z. B. seinen Kredit nicht mehr bedienen und muss somit aus der Bruchteilsgemeinschaft ausscheiden, so erfolgt dies nicht wie bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Unter Umständen wird in diesem Falle die gesamte Bruchteilsgemeinschaft aufgelöst, wenn z. B. das Kreditinstitut die Zwangsvollstreckung der gesamten Immobilie betreibt. Zu verhindern wäre dies nur, wenn die anderen Miteigentümer die Raten weiter bezahlen oder ein neuer Eigentümer den Miteigentumsanteil übernimmt. Man sollte also Verträge über ein Bruchteilseigentum vor dem Unterzeichnen genauestens von einem Fachmann überprüfen lassen“, rät Frank Mikoleit.

OTTO STÖBEN ist ein Unternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilien-Management und acht Büros in Schleswig-Holstein. Als Maklerunternehmen in der vierten Generation verknüpft OTTO STÖBEN stets diese Erfahrung mit frischer Innovation.

News-ID: 970119 • Views: 1312 (Stand: 16.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/970119/Bruchteileigentum-Eine-Alternative-zum-Wohnungseigentum.html>