

Miteigentum an Immobilien

Das gemeinsame Ferienhaus als Zankapfel

TEXT: DR. ALEXANDER RATHENAU

Wenn mehrere Personen gemeinsam ein Haus in Portugal durch Kauf, Schenkung oder Vermächtnis erworben haben, steht dieses im Miteigentum (*compropriedade*). Der Experte im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, schildert die Fallstricke des Miteigentums und was getan werden kann.

Zur Begründung von Miteigentum kommt es vor allem, wenn Ehegatten zusammen eine Immobilie erwerben. Wichtig ist hierbei, dass deutsche Ehepaare, die zusammen ein Grundstück erworben haben, Miteigentümer werden. Im ehelichen Güterstand der deutschen Zugewinnsgemeinschaft gibt es kein gemeinsames Ehevermögen. Vielmehr erwerben beide Ehegatten eigene Bruchteile an der Immobilie, sodass Miteigentum begründet wird. Miteigentum darf nicht mit Gesamthandseigentum verwechselt werden, welches in der Regel bei portugiesischen Ehepaaren besteht. Wenn deutsche Ehepaare demnach zusammen eine Immobilie erwerben, geschieht eigentumsrechtlich nichts anderes, als beim Erwerb durch zwei Unverheiratete.

Auch durch Erbfälle kann Miteigentum entstehen, wenn ein Grundstück mehreren Personen vermacht wird. Besonders verfahren kann die Lage werden, wenn der Miteigentumsanteil eines Ehegatten an andere Personen als den überlebenden Partner vererbt wird. Sind beispielsweise Kinder aus erster Ehe die Erben, ist bei einer Miteigentumsgemeinschaft mit der „Stiefmutter“ oft Konflikt vorprogrammiert.

Wie an einigen Beispielen zu zeigen sein wird, ist bei Anwendung der gesetzlichen Regelungen eine Nutzung oder Verwaltung der Immobilie durch Miteigentümer mit verschiedenen Interessen höchst kompliziert und kann im Streitfall geradezu unmöglich werden.

Zur Nutzung der Immobilie ist nämlich grundsätzlich, völlig unabhängig von seinem Anteil, jeder Miteigentümer ständig in vollem Umfang berechtigt, solange er die anderen Miteigentümer nicht an der Nutzung hindert. Das heißt, dass nicht etwa jedem Miteigentümer aufgrund seines Eigentumsanteils pro Jahr ein bestimmter Nutzungszeitraum zusteht, sondern an sich jeder Miteigentümer das ganze Jahr über das Haus bewohnen darf. Wenn das Haus für eine ständige gemeinsame Nutzung nicht groß genug ist oder dies, zum Beispiel, weil die Miteigentümer schlicht nicht unter einem Dach wohnen wollen, sonst nicht gewünscht ist, können die Miteigentümer einander deswegen praktisch an jeder Wohnnutzung hindern.

Kosten der Immobilie – wie die Grundsteuer oder Reparatur- und Renovierungskosten – haben die Miteigentümer entsprechend ihren Quoten zu tragen. Gleiches gilt für die Vorteile, wie z.B. Mieteinnahmen oder bei einem Grundstück mit landwirtschaftlicher Nutzfläche die Erträge, unabhängig davon, wer diese Miete vereinbart hat (hierzu sogleich) oder wer wirklich etwas auf dem Grundstück angebaut hat.

Entscheidungen über die Immobilie sind dabei ohne anderweitige Regelung immer durch alle Miteigentümer gemeinsam zu treffen, bzw. im Streitfall durch eine Mehrheit von mehr als der Hälfte der Anteile. Bei einer Verteilung auf zwei Hälften oder vier Viertel können sich hieraus unlösbare Blockadesituationen ergeben.

Die Vermietung der Immobilie ist aufgrund einer mietrechtlichen Sondervorschrift stets nur mit Einverständnis aller Miteigentümer möglich; ein Mietvertrag, den ein Miteigentümer für einen ihm vermeintlich zustehenden Zeitraum abschließt, ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der anderen Miteigentümer wirksam.

Der Miteigentumsanteil kann grundsätzlich frei und ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer verkauft oder verschenkt werden. Vor unliebsamen oder spekulativen Drittkäufern des Eigentumsanteils werden die verbleibenden Miteigentümer aber durch ein Vorkaufsrecht geschützt, das gegenüber allen anderen Vorkaufsrechten, z.B. der öffentlichen Hand oder von Nachbarn, vorrangig ist.

Neben dem Verkauf seines Anteils kann ein Miteigentümer aber auch die Auseinandersetzung (*divisão*) der gemeinsamen Sache verlangen. Wenn sich die Miteigentümer nicht gütlich einigen, erfolgt dies durch Teilungsklage, was in der Regel zum Zwangsverkauf durch Versteigerung führt. Dieser Zwangsverkauf erfolgt oft unter Wert und ist mit Verfahrenskosten verbunden.

Die genannten Probleme lassen sich in aller Regel abwenden durch eine abweichende Regelung des Verhältnisses der Miteigentümer und ihrer jeweiligen Rechte und Pflichten. In eine solchen Miteigentümergeinschaft kann z.B. sinnvollerweise aufgenommen werden, dass

- ✓ ein, idealerweise in Portugal wohnender oder oft dort weilender Miteigentümer alleine zur Verwaltung berechtigt ist und damit alltägliche Maßnahmen wie Reparaturen und Renovierungen oder Erklärungen gegenüber Behörden alleine vornehmen kann und darf,
- ✓ dieser verwaltende Miteigentümer die Immobilie auch kurzfristig vermieten kann und die anderen Miteigentümer hierzu ihre Zustimmung erteilen,
- ✓ jeder Miteigentümer zur Nutzung der Immobilie für einen festen Zeitraum des Jahres berechtigt ist, der entweder fest zugewiesen wird (z.B. Miteigentümer A immer in den Oster- und Herbstferien, Miteigentümer B immer in den Sommerferien) oder jedes Jahr bei Jahresbeginn festzulegen ist,
- ✓ die Teilungsklage für einen bestimmten Zeitraum oder generell ausgeschlossen ist.

Für eine rechtssichere und interessen-gerechte Ausgestaltung ist rechtskundige Beratung sinnvoll.

Gerade im häufigsten Fall des Miteigentums, dem gemeinsamen Grundstück eines Ehepaares, sollte im Fall der Trennung, aber auch im Hinblick auf das mögliche Ableben eines Ehegatten, beizeiten bedacht werden, was mit der gemeinsamen Immobilie geschehen soll. Ohne eine klare Regelung bleibt oft nur ein Notverkauf zu ungünstigen Bedingungen übrig. ▶



Anwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos | Tel. 282 780 270

Mob. 919 196 777 | Fax 282 780 279

anwalt@rathenau.com | www.anwalt-portugal.de