

Teileigentum als internationale Kapitalanlage



Im Ausland ist diese Art der Investition bereits üblich. Eine Vorreiterrolle haben die Niederlande inne.

> Von Werner Kordt, Klaus Eichhorn und Dirk Zurmühlen

Projektentwicklung im Zusammenhang mit Immobilien bedeutet in der Regel eine hohe Bindung von Kapitalmitteln, sei es Eigenkapital oder Fremdkapital. Als Käufer für Großprojekte in einer Einheit stehen heutzutage in der Regel große Investment- und Fondsgesellschaften zur Verfügung, die vorher selber Geld eingesammelt haben, um damit eine lukrative Investition zu tätigen und eine interessante Rendite für die eigenen Kunden zu erzielen. Damit verbunden dürfte oft sein, dass das Management des Projektes nach seiner Realisierung stark beeinflusst oder sogar übernommen wird, um das Projekt in die gewünschte Richtung zu lenken.

Nicht jedem Projektentwickler dürfte das recht sein. So mancher Entwickler hat vielmehr das Interesse, das Management selber zu übernehmen. Will er eine Reduzierung seiner Kapitalbindung erreichen, muss er selber auf die Suche nach Kapitalanlegern gehen. Hier zeigt ein Blick über die Grenze in die Niederlande, dass solche Pläne erfolgreich umgesetzt werden können. Aber auch das deutsche Recht stellt mit dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein Instrument zur Verfügung, mit dem sich große Einheiten in kleinere aufteilen lassen, für die dann breitere Käuferschichten zur Verfügung stehen.

Dabei verstellt der Name des Gesetzes den Blick auf die Möglichkeiten. Denn das WEG gilt nicht nur für Räumlichkeiten, die allein zu Wohnzwecken (dem dauernden Aufenthalt von Menschen) dienen. Das WEG stellt dem Wohnungs-

eigentum vielmehr das sogenannte Teileigentum als gleichwertig gegenüber, welches alle Arten von Räumlichkeiten bezeichnet, die anders als zu Wohnzwecken benutzt werden, also zum Beispiel zur gewerblichen Nutzung, wozu auch Ferienwohnungen zählen. Denn in diesem Fall besteht die Nutzung in der Überlassung von Wohnräumen an einen unbestimmten, dauernd wechselnden Personenkreis zu Erholungszwecken, was nicht dem Wohnen im Sinne des WEG entspricht. Somit sind die in der Allgemeinheit im Wesentlichen bekannten Regelungen für Eigentumswohnungsanlagen genauso anwendbar auf Einkaufszentren, die mehr oder weniger ausschließlich aus Ladenlokalen bestehen. Das kann sich ein Projektentwickler zunutze machen, indem er sein Objekt mit den Mitteln des WEG in kleine Einheiten aufteilt, die dann einzeln an Anleger verkauft werden können. Bei einem Einkaufszentrum würde sich zum Beispiel anbieten, die einzelnen Läden zu selbständigen Einheiten zu machen. Dabei muss nicht zwangsläufig der spätere Ladenbetreiber auch der Käufer sein und damit Eigentümer werden.

FOTO: ARCHIV



Bei der Entwicklung von Ferienanlagen kann sich der Vertrieb von Teileigentum anbieten.

Weniger bekannt ist, dass das WEG auch für eine Konstellation Anwendung finden kann, die nicht nur ein Gebäude (sei es ein Wohnhaus, sei es ein Geschäftshaus), sondern mehrere Gebäude betrifft. Voraussetzung ist nämlich lediglich, dass sich ein oder mehrere, letztlich beliebig viele Gebäude auf nur einem Grundstück befinden. So wurde das WEG in Deutschland bereits für die Aufteilung von Ferienparks in Teileigentumseinheiten angewendet. Die Ferienparks bestanden aus bis zu 200 einzelnen Ferienhäusern, teils freistehend, teils als Doppelhäuser, und den Einheiten der zentralen Infrastruktur wie zum Beispiel der Rezeption, dem Restaurant, Schwimmbad und anderem. Wenn alle Häuser auf einem Grundstück stehen, kann das Grundstück mit den Mitteln des WEG so geteilt werden, dass jeweils eine Einheit verbunden mit dem Eigentum an einem Ferienhaus entsteht.

Über das Instrument der grundbuchlich gesicherten Sondernutzungsrechte können den Teileigentumseinheiten ferner Grundstücksflächen zugeordnet werden, so dass in der praktischen Nutzung quasi „Ferienhaus-Grundstücke“ entstehen, die rechtlich aber Teileigentumseinheiten in einer Gesamtanlage sind. Entsprechendes gilt für die Einheiten der zentralen Infrastruktur. Der Ferienparkbetreiber, der Eigentümer des ungeteilten Grundstücks ist, wird durch die Teilung Eigentümer sämtlicher entstandener einzelner Teileigentumseinheiten und erwirbt damit die Möglichkeit, jedes einzelne Ferienhaus als Teileigentumseinheit an einen Investor zu verkaufen. Da der Wert einer einzelnen Einheit nicht so hoch sein wird, eröffnet sich hier die Chance, kleinere Investoren, also auch Privatleute, anzusprechen und für ein Engagement zu gewinnen.

Interessant ist dabei die weitere Variante, sich die Nutzungsmöglichkeiten der Teileigentumsanlage weitgehend vorzubehalten, die das WEG dem Projektentwickler bietet. Das WEG stellt dafür das „Dauernutzungsrecht“ bereit, welches als sogenanntes dingliches Recht ausgestaltet ist. Anders als bei rein vertraglichen Rechten besteht hier also die Möglichkeit, ein solches Dauernutzungsrecht an jeder einzelnen Teileigentumseinheit in das Grundbuch eintragen zu lassen, etwa wie ein Wege- oder Leitungsrecht. Trotz Verlust des Eigentums durch den Verkauf behält der Projektentwickler damit das alleinige Recht, die einzelne Teileigentumseinheit zu nutzen, also zum Beispiel die Verpachtung eines Ladenlokals an einen Geschäftsinhaber vorzunehmen oder, um das obige Ferienpark-Beispiel fortzuführen, die Ferienhäuser an die Feriengäste zu vermieten.

In den Niederlanden wird diese Methode erfolgreich betrieben. Und es hat sich in der Vergangenheit bereits gezeigt, dass es einen Markt gibt, auf dem solche Teileigentumseinheiten erfolgreich angeboten werden können. In Deutschland können sich erhebliche Marktchancen bieten, da solche Projekte hier noch nicht sehr verbreitet sind. Selbst das in Deutschland umgesetzte Ferienpark-Projekt wurde fast ausschließlich an Anleger aus den Niederlanden verkauft.

Auch der Verkauf beziehungsweise die Beteiligung der Käufer an dem Gesamtprojekt kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen. Die verschiedenen Möglichkeiten sind jedoch immer darauf

ausgerichtet, dass das Management und der laufende Betrieb des Projektes in der Hand und unter entscheidendem Einfluss des Projektentwicklers bleiben.

Eine Möglichkeit besteht darin, das Projekt als reine Kapitalanlage aufzuziehen und dem Anleger für seine Kapitalanlage (= Kaufpreis) eine feste Rendite vertraglich zu zahlen. Für den Käufer ist eine solche Art der Kapitalanlage vergleichbar mit einer Firmenanleihe. Mehr als bei üblichen Anleihen ist der Kapitalanleger hier jedoch gesichert, weil er Eigentümer von Teileigentum geworden ist.

Komplizierter ist das Modell, welches den Anleger zum Mitunternehmer macht, da ihm nicht nur eine Teileigentumseinheit verkauft und eine feste Rendite zugesichert wird. Statt der festen Rendite wird er stattdessen an dem tatsächlichen geschäftlichen Erfolg des Projektentwicklers beziehungsweise des Projekt-Managements beteiligt.


Effektiv verwalten

Je nach der konkreten Ausgestaltung können in der Teilungserklärung Regelungen vorgesehen werden, die eine effektive Verwaltung der Anlage ermöglichen. So sollte daran gedacht werden, dass eine Vielzahl der späteren Kapitalanleger nicht am Ort der Anlage wohnen und auch nicht bereit sein wird, für die jährlich durchzuführende Eigentümerversammlung anzureisen. Aus diesem Grunde sollte jedenfalls eine praktikable Vertretungsmöglichkeit durch die Verwaltung vorgesehen werden. In Kombination damit kann der Verwaltungs- beziehungsweise Bewirtschaftungsvertrag vorsehen, dass die Eigentümer der Verwaltung generell Vollmacht erteilen. Weiter kann die nach dem Gesetz für die Beschlussfähigkeit der Versammlung erforderliche Mehrheit von 50 Prozent der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung abbedungen werden.

Entscheidungen der laufenden Verwaltung wie auch der alltäglichen Nutzung trifft die Gemeinschaft normalerweise durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung. Seit der WEG-Reform vom 1. Juli 2007 sind die Möglichkeiten der Beschlussfassung sogar deutlich ausgeweitet worden, um die ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnungs- und

Teileigentums flexibler zu gestalten. In allen anderen Fällen sind abweichende Regelungen durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung unwirksam. Will die Gemeinschaft wirksam von der Regelung der Teilungserklärung abweichen, benötigt sie hierfür eine notariell beurkundete Vereinbarung aller Eigentümer, sodass eine Abweichung praktisch unmöglich wird. Da dies schon wegen der Vielzahl der Eigentümer und der damit verbundenen Kosten oft schwierig beziehungsweise unmöglich ist, bietet es sich an, in die Teilungserklärung von Beginn an eine Öffnungsklausel aufzunehmen, mit der dann später eine qualifizierte Mehrheit der Eigentümerversammlung in konkret bezeichneten Fällen eine Änderung der Teilungserklärung auch per Beschluss herbeiführen kann.

Wesentlich für die Attraktivität der Anlage ist die Kostenverteilung. Je nachvollziehbarer und gerechter der Verteilungsschlüssel geregelt ist, desto besser sind die Einheiten der Anlage zu vermarkten und zu verwalten. Die Verwaltung der Anlage obliegt nach dem WEG zwar der Gemeinschaft insgesamt, wird in der Praxis aber regelmäßig einer professionell tätigen externen Verwaltung übertragen. Der Investor wird aus diesem Grund bereits in der Teilungserklärung die Bestellung der Verwaltung für die erste Laufzeit festlegen oder aber selber durch eine von ihm gegründete Verwaltungsgesellschaft übernehmen lassen, um die Kontrolle zu behalten. Zum anderen erhält er sich auf Dauer eine weitere Einnahmequelle.

Die Entwicklung und Durchführung eines solchen Projektes sollte vom Ende her, also unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung und Gestaltung, geplant werden. Das Konzept muss bereits die späteren Möglichkeiten und Grenzen des WEG-Rechts berücksichtigen, damit die Anlage wirtschaftlich vermarktet und betrieben sowie praktikabel und effizient verwaltet werden kann. Um eine passgenaue juristische Regelung des gesamten Projektes zu gewährleisten, ist also eine Maßanfertigung erforderlich. Deshalb sollten Projektentwickler sich von Beginn an sowohl wirtschaftlich als auch juristisch begleiten und beraten lassen. 

Werner Kordt ist Rechtsanwalt und Notar, Klaus Eichhorn und Dirk Zurmühlen sind Rechtsanwälte der Kanzlei Kordt Rechtsanwälte, Essen.