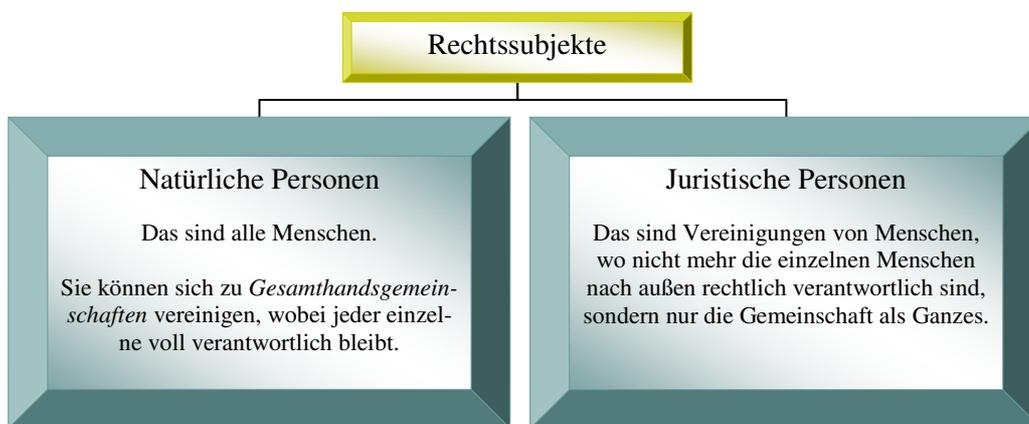


17. Wem es gehört, der bestimmt: Rechte an Grundstücken und Gebäuden

17.1. Formen des (Grund)Eigentums

Das Eigentumsverhältnis zwischen einer Person und einer Immobilie kann auf sehr unterschiedliche Weise gestaltet sein. Wir wollen an dieser Stelle die verschiedenen Möglichkeiten erklären.



Ein lebender Mensch wird rechtlich als *natürliche Person* bezeichnet. Er kann erben, Dinge kaufen, Geschäfte gründen, Verträge schließen, Steuern bezahlen usw., das wird als Teilnahme am Rechtsverkehr bezeichnet.

Dazu muss die Person *rechtsfähig* sein, d.h. sie muss *Träger von Rechten und Pflichten* sein. Anders gesagt kann eine rechtsfähige Person Verträge abschließen, für deren Nichteinhaltung verklagt werden und andere für die Nichteinhaltung von Verträgen verklagen.

In einer *Gesamthandsgemeinschaft* schließen sich natürliche Personen zusammen. Dabei bleiben die einzelnen natürlichen Personen rechtlich gesehen bestehen und jeder Einzelne ist immer noch voll verantwortlich.

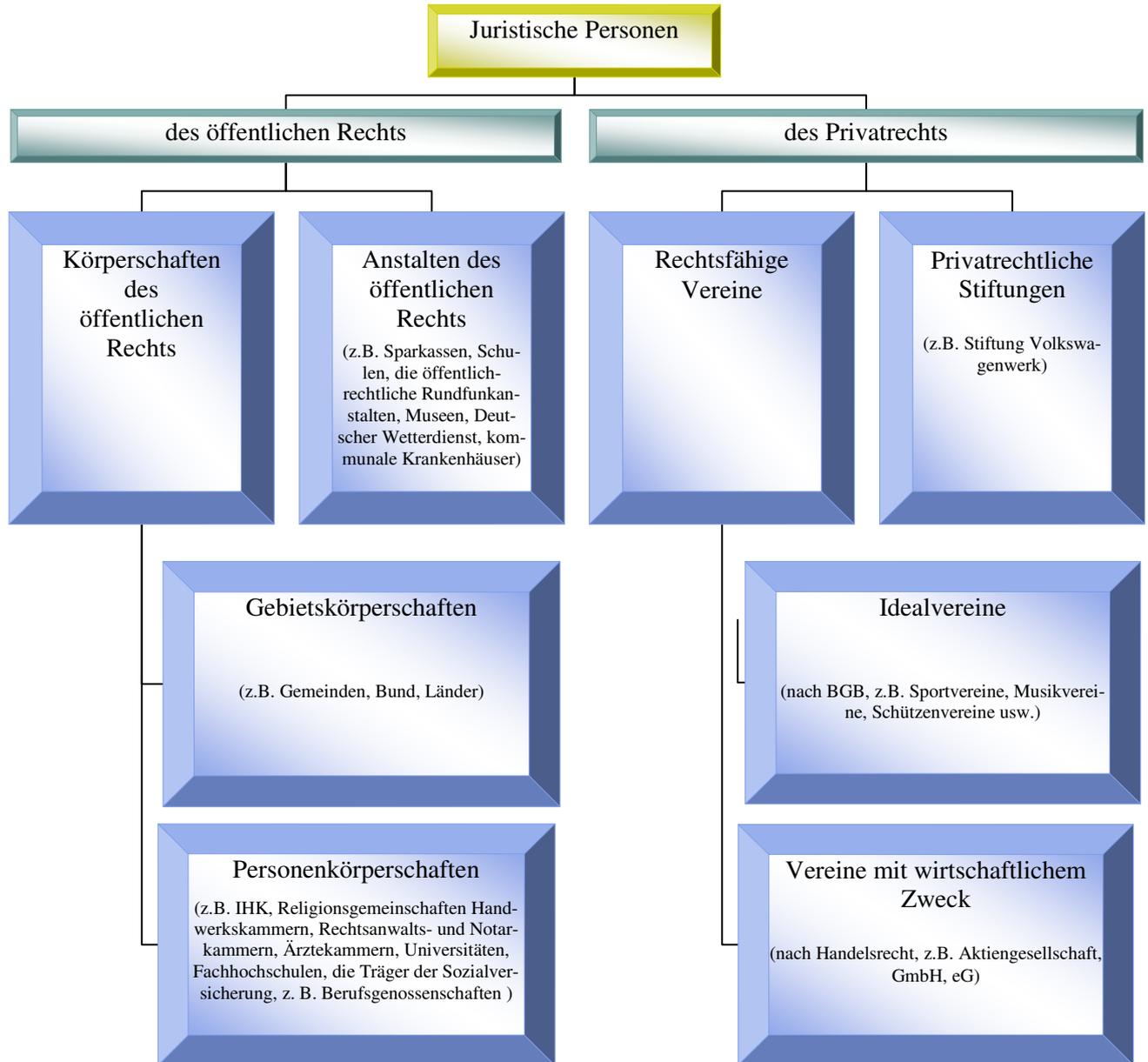
Allerdings können sich natürliche Personen auch zusammenschließen und dann *nicht mehr* einzeln verantwortlich sein. Sie schließen sich dann zu einer so genannten *juristischen Person* zusammen. Dann ist diese *juristische Person* der Träger von *Rechten und Pflichten* und ist rechtsfähig. Das heißt jetzt kann die juristische Person erben, Dinge kaufen, Geschäfte gründen, Verträge schließen und sie ist, wie die natürlichen Personen, steuerpflichtig.

Da sich Menschen auf sehr vielfältige Weise zu Gesamthandsgemeinschaften und juristischen Personen zusammenschließen können (d.h. die rechtlichen Bezie-

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

hungen, Haftung, Vollmachten usw. sind dabei unterschiedlich), schauen wir uns die verschiedenen Möglichkeiten, wie diese beschaffen sein können, genauer an.



Körperschaft

einem bestimmten Zweck dienender Zusammenschluss von Personen (Duden)

Körperschaft des öffentlichen Rechts	Eine Organisation, die unter staatlicher Aufsicht öffentliche Aufgaben wahrnimmt. Sie wird durch hoheitlichen Akt gegründet (z.B. Gesetz, Verordnung oder Staatsvertrag) und ist rechtsfähig. Sie hat Mitglieder, die stimm- und wahlberechtigt sind und besteht unabhängig vom Wechsel der Mitglieder.
Anstalt des öffentlichen Rechts	Eine Organisation, die unter staatlicher Aufsicht eine bestimmte öffentliche Aufgabe wahrnimmt. Sie wird durch hoheitlichen Akt gegründet (z.B. Gesetz, Verordnung oder Staatsvertrag) und hat keine Mitglieder, sondern nur Benutzer. Hier hat der hoheitliche Gründer der Anstalt die Macht. Sie kann voll, teilweise oder auch nicht rechtsfähig sein.
Gebietskörperschaft	Die Mitgliedschaft in dieser Körperschaft des öffentlichen Rechts bestimmt sich durch den Wohnsitz innerhalb der <i>Gebietshoheit</i> der Körperschaft. Das ist dasjenige Gebiet, in dem die Körperschaft das Recht hat, allen Personen oder Sachen gegenüber Anordnungen zu erteilen, selbst wenn diese Personen keinen Wohnsitz in dem Hoheitsgebiet haben. Auch hier wählen die Mitglieder ihre Führungsgremien. Der Bund, die Länder, die Landkreise und die Gemeinden sind <i>Gebietskörperschaften</i> .
Personenkörperschaft	Die Mitgliedschaft in dieser Körperschaft des öffentlichen Rechts bestimmt sich durch Zugehörigkeit zu einer Berufsgruppe oder einer sonstigen Eigenschaft der Mitgliedsperson. (auch <i>Personalkörperschaften</i> genannt).
Stiftung	a) Schenkung, die an einen bestimmten Zweck gebunden ist, durch die etwas gegründet, gefördert wird b) Institution, Anstalt o.Ä., die durch eine Stiftung (siehe a) finanziert, unterhalten wird (Duden) Eine Stiftung unterscheidet sich von den anderen Gesellschaftsformen dadurch, dass sie im Grunde genommen aus dem Stiftungskapital besteht, nicht aus Personen. Sie wird durch ihre <i>Vermögensmasse</i> als juristische Person betrachtet. Natürlich gibt es Stiftungsverwalter und andere Organe, aber die eigentliche Stiftung besteht aus dem Geld, auf dem sie basiert.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Privatrechtliche Stiftung	Beruh auf dem BGB. Sie besteht im Wesentlichen aus dem Vermögen des Stifters, das dieser für einen bestimmten Zweck eingesetzt wissen möchte.
Verein	Organisation, in der sich Personen zu einem bestimmten gemeinsamen, durch Satzungen festgelegten Tun, zur Pflege bestimmter gemeinsamer Interessen o. Ä. zusammengeschlossen haben [rückgebildet aus vereinen; frühnd. vereine = Vereinigung, Übereinkommen] (Duden)
Idealverein	Verein, der keinen wirtschaftlichen Zweck hat, also nicht besteht, um Gewinn zu erzielen.
Aktiengesellschaft (AG)	Um eine Aktiengesellschaft zu gründen müssen mindestens fünf Personen mindestens € 50.000 Grundkapital erbringen. Dann kann die AG ins Handelsregister (beim Amtsgericht) eingetragen werden und wird somit existent. In Höhe der Kapitaleinlage erhält man <i>Aktien</i> der Firma und ist in diesem Ausmaß an ihr beteiligt und stimmberechtigt. Dieses kommt im Allgemeinen in der Hauptversammlung zum Tragen, in der die Aktionäre u. a. über die Verwendung des Gewinns entscheiden und den Aufsichtsrat wählen. Dieser ernennt seinerseits den Vorstand, welcher die Geschäftsführung übernimmt und die AG nach außen vertritt.
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	Eine oder mehrere Personen müssen mindestens € 25.000.- als Grundkapital zur Gründung einer GmbH erbringen. Sie wird als juristische Person ins Handelsregister eingetragen. Entsprechend dem eingebrachten Kapital ist der prozentuale Anteil an der Firma. Die Organe der GmbH sind der oder die Geschäftsführer und die Gesellschafterversammlung; sie entsprechen Vorstand und Hauptversammlung bei der AG.

Genossenschaft

Gesellschaften mit unbegrenzter Mitgliederzahl, welche die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder (Genossen) mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs bezwecken. Die Mitglieder sind selbständige Landwirte, Handwerker, Gewerbetreibende oder Privatpersonen. Gemeinsam sind sie Träger der Genossenschaft. Sie verschafft ihnen großbetriebliche Vorteile und macht sie auf dem Markt wettbewerbsfähig.

In Deutschland sind die Kreditgenossenschaften, Baugenossenschaften, Verkehrsgenossenschaften und Konsumgenossenschaften von Bedeutung.

Die Rechtsform der Genossenschaft ist die eingetragene Genossenschaft (eG oder e. G.), die Eintragung erfolgt in das Genossenschaftsregister, das beim Amtsgericht geführt wird.

Die Organe der eingetragenen Genossenschaft sind die Generalversammlung, bei Genossenschaften mit mehr als 3 000 Mitgliedern die Vertreterversammlung. Sie wählt den Aufsichtsrat und den Vorstand. Jeder Genosse hat eine Stimme (ohne Rücksicht auf die Höhe seines Geschäftsanteils). (Microsoft Encarta)

Beispielsweise bilden Handwerksbetriebe eine Einkaufsgenossenschaft, um über eine größere Bestellmenge von benötigten Materialien einen Preisvorteil zu erlangen. Sie gründen diese, stellen jemanden ein, der die Arbeit erledigt und haben, trotz der dadurch entstehenden Kosten, immer noch eine Einsparung im Einkauf.

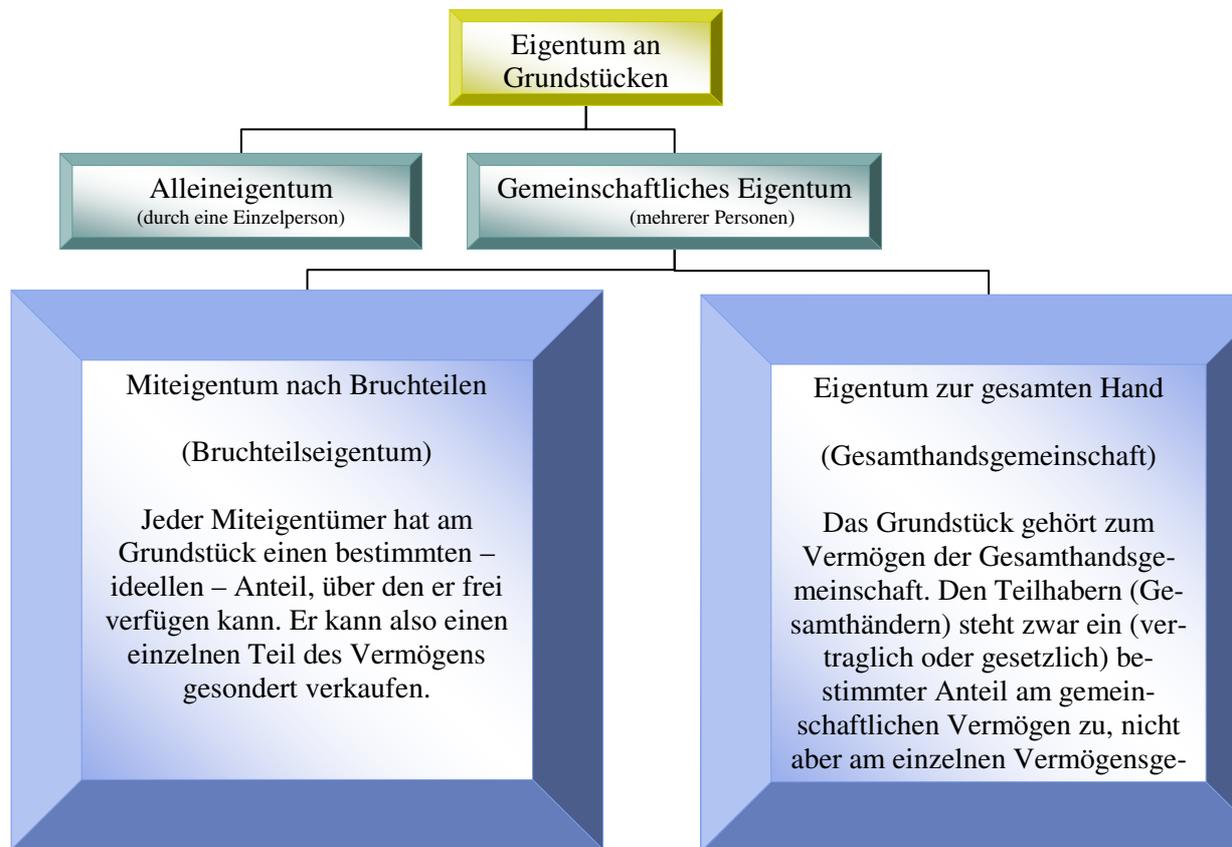
Oder eine Wohnungsbaugenossenschaft soll aufgrund des entfallenden Profits eines Grundeigentümers dazu führen, dass ihre Mitglieder günstiger wohnen als auf dem freien Markt. Ob dieser Zweck erfüllt wird ist wiederum eine andere Frage.

17.1.1. Gesamthandsgemeinschaften

Das Eigentum an Grundstücken oder anderen Gegenständen kann entweder einer Einzelperson gehören oder mehreren gemeinsam. Die geht auf zwei Weisen: *Miteigentum nach Bruchteilen* und *Eigentum zur gesamten Hand*.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert



Das Miteigentum nach Bruchteilen wird im Kapitel über Wohnungs- und Teileigentum behandelt. Hier schauen wir uns nur die zweite Möglichkeit an, das *Eigentum zur gesamten Hand*.

Worin liegt nun der wesentliche Unterschied zwischen *Bruchteileigentum* und *Gesamthandseigentum*? Der Bruchteileigentümer kann *seinen konkreten Anteil* benennen: eine Wohnung oder ein Gewerbe - nämlich sein Sondereigentum - und soundsoviel Prozent am gemeinschaftlichen Eigentum – seinen Miteigentumsanteil. Der Gesamthandseigentümer kann immer nur sagen, dass ihm soundsoviel Prozent *am Ganzen* gehört, er kann nie einen *bestimmten Teil* davon sein eigen nennen.

Machen wir als Vergleich dazu ein Beispiel einer Erbengemeinschaft: In einer *Gesamthandsgemeinschaft* kann der einzelne Miterbe nicht sagen, dass er jetzt aus der gesamten Erbmasse den geerbten Fernseher oder das Padelboot verkauft, um seinen Anteil in Geld umzuwandeln. Er besitzt ja an jedem dieser Erbstücke nur einen prozentualen Anteil, nicht das ganze Stück. In einer *Bruchteileigentums-gemeinschaft* hingegen könnte er sagen, ihm stehen das Padelboot und der Fernseher zu und dazu noch ein Anteil an der geerbten Wohnung (hier gleicht sich seine Situation mit der im Bruchteileigentum). Damit könnte er Padelboot und Fernseher verkaufen, denn an diesen hat er jeweils einen 100 %-igen Anteil.

17.1.2. Formen des Gesamthandseigentums

Die folgenden Rechtsformen sind *Personengesellschaften*, also Gemeinschaften von *natürlichen Personen*, d.h., ihr Anteil an der Gesellschaft bestimmt sich im Gegensatz zu den *Kapitalgesellschaften* (AG, GmbH), die *juristische Personen* sind, nicht anhand eines *eingebrachten Kapitals*.

Rechtsform	Rechtsbasis	Beschreibung
Bürgerlich-rechtliche Gesellschaft	§§ 705 ff. BGB	Nach den Vorschriften des BGB schließen sich Gesellschafter zu einem gemeinsamen Zweck zusammen, indem sie mündlich oder schriftlich einen Vertrag darüber schließen. Sie sind dann gemeinsam voll haftbar (auch mit ihrem Privatvermögen). Abkürzung: GbR
Ehevertragliche Gütergemeinschaft	§§ 1415 ff. BGB	Ähnelt der GbR, verschiedene Details sind jedoch anders geregelt. Volle gemeinsame Haftung.
Erbengemeinschaft	§§ 2032 ff. BGB	Ähnelt ebenfalls der GbR, verschiedene Details sind jedoch anders geregelt. Volle gemeinsame Haftung.
Offene Handelsgesellschaft	§§ 105 ff. HGB	Ähnelt der GbR, es gelten auch deren gesetzliche Vorschriften. Beschränkung auf Handelsprodukte. Gibt es keine Haftungsbeschränkung von Seiten der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern, so ist es eine offene Handelsgesellschaft (oHG).
Kommanditgesellschaft (KG)	§§ 161 ff. HGB	Die Kommanditgesellschaft unterscheidet sich von der oHG nur dadurch, dass es zwei Arten von Gesellschaftern gibt: den <i>persönlich haftenden Gesellschafter</i> (sog. Komplementär). Dieser entspricht dem voll haftenden Gesellschafter der OHG. den bzw. die <i>Kommanditisten</i> , deren Haftung auf ihr eingelegtes Kapital beschränkt ist.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Was sind also die wesentlichen Merkmale dieser verschiedenen Gesamthandsgemeinschaften? Sie werden durch Personen gebildet und diese sind zumeist voll haftbar und haben einen Anteil an der Gemeinschaft, der nicht durch eingelegtes Kapital bestimmt wird. Jeder hat Stimmrecht und das Recht zur Geschäftsführung.