



## **Gehen Sie vorsichtig mit geteilten Eigentum um**

Von Melanie Coetzee, Rechtsanwältin

Es gibt viele Gründe, warum Menschen sich entscheiden, gemeinsam mit jemand anderem eine Immobilie zu kaufen: weil sie verheiratet sind oder sich verabreden oder weil sie sich die Immobilie nicht selbst leisten können.

### **Funktion der Eigentumsurkunde**

Die meisten, wenn nicht alle gemeinsamen Käufer gehen davon aus, dass sich ihre gemeinsamen Anteile an der Immobilie korrekt in der Eigentumsurkunde widerspiegeln und dass dies genügend Komfort bietet, falls die Immobilie verkauft wird oder es zu einem Streit zwischen den gemeinsamen Eigentümern kommt. Was die meisten Miteigentümern jedoch nicht wissen, ist, dass die Eigentumsurkunde macht nicht an der Erwähnung tatsächliche Spaltung der Investition. In den Eigentumsurkunden werden lediglich die Angaben der beiden Miteigentümer festgehalten. Sofern keine bestimmte prozentuale Aufteilung angegeben ist, besitzen die Miteigentümer die Immobilie automatisch zu 50/50.

### **Wenn sich die Partnerschaft trennt**

So sehr Menschen mit den besten Absichten und in der Hoffnung, dass die Investition von beiden Eigentümern einvernehmlich verwaltet wird, gemeinsame Immobilieninvestitionen tätigen, entstehen große Probleme, wenn die Investitionspartnerschaft abkühlt und keine andere Vereinbarung zwischen den Eigentümern in Bezug auf mögliche besteht Auflösung.

In der Realität ist es sehr unwahrscheinlich, dass Miteigentümer genau 50/50 zur Investition und Instandhaltung der Immobilie beitragen. Obwohl beide Eigentümer gemeinsam auf den Anleiheunterlagen erscheinen, ist es üblich, dass einer der Eigentümer die monatlichen Anleihe-Raten zahlt, während der andere sich um die laufenden Kosten wie Tarife, Wasser, Strom und andere Haushaltskosten kümmert. In den Köpfen der Eigentümer funktioniert dies perfekt, während die Dinge gut sind. Wenn die Dinge nach Süden gehen, werden die Schlammschlingen zurückgeholt, und es ist äußerst schwierig, eine Einigung darüber zu erzielen, wer was während des Besitzes bezahlt hat. Wie man sich vorstellen kann, stören diese zugrunde liegenden finanziellen Streitigkeiten die Vermarktung einer solchen Immobilie, und wenn die Immobilie verkauft wird, ist es ein Albtraum, eine Einigung über die Aufteilung des Erlöses zu erzielen.

Wir alle wissen, dass der Zusammenbruch einer Beziehung zu unüberschaubaren Emotionen führt, die wiederum zu Wut und einfacher Irrationalität führen. Aus dem Fenster gehen

diese Hoffnungen und Vernunft und schleichen sich die Ungerechtigkeit und den Groll ein. Wenn die Beziehung zwischen den Miteigentümern einen unwiederbringlichen Zusammenbruch erreicht, werden die Zahlungen für die Anleihe häufig aus Trotz eingestellt. Dies betrifft beide Miteigentümer, da die Banken beide Parteien gleichermaßen für die Zahlung einer Anleihe in ungeteilten Aktien verantwortlich machen und interne Vereinbarungen zwischen den Eigentümern vollständig abgezinst werden.

### **Miteigentumsvereinbarung ein Muss**

Wenn zum Zeitpunkt der Verschlechterung oder des Scheiterns der Beziehung keine Miteigentumsvereinbarung zwischen den Miteigentümern besteht und die Miteigentümer nach der Übertragung des Eigentums nicht bereit sind, eine gütliche Einigung zu erzielen oder zu verhandeln, könnte die Angelegenheit in einem Fall enden Gericht als ungelöste Streitigkeiten können nur durch Vereinbarung oder durch ein Gericht beigelegt werden. Jeder weiß, dass niemand vor Gericht gewinnt und die mit einem solchen Kampf verbundenen Kosten oft die Gewinne jedes einzelnen Eigentümers bei weitem überwiegen. Fügen Sie der Mischung die Kinder, die Möglichkeit einer nachteiligen Kreditbilanz hinzu, wenn Anleiheraten versäumt werden, und das daraus resultierende enorme Maß an emotionalen Turbulenzen, und es ist ziemlich schwer zu glauben, dass die meisten Miteigentümer keine Miteigentumsvereinbarung als selbstverständlich.

Vereinbarung dann Übertragung: Wie bei jeder Geschäftsbeziehung ist es für Miteigentümer ratsam, vor der Übertragung des Eigentums eine ordnungsgemäße Miteigentumsvereinbarung abzuschließen und die finanziellen Beiträge der einzelnen Eigentümer für die Dauer von der Vereinbarung beizufügen Das eigentum. Dies wird den Spielraum für Streitigkeiten minimieren und die zerbrochene Beziehung weiter befeuern, da die Parteien Bedingungen vereinbart haben, während die Beziehung noch florierte.

Geltungsbereich der Vereinbarung: Diese Art der Vereinbarung ist nur zwischen den beiden Parteien durchsetzbar und kann bei der Bank oder dem Rat nicht für ausstehende Beträge aufgehoben werden, die nicht von einem der Eigentümer gezahlt wurden. Diese Art der Vereinbarung berücksichtigt jedoch die Eventualitäten und genau das, was im Falle eines Scheiterns einer Beziehung oder des Todes oder der Insolvenz in dieser Angelegenheit zu tun ist.

Die Vereinbarung von Bedingungen im Zusammenhang mit einer möglichen zukünftigen Auflösung oder Verletzung ist in jedem vertraglichen Sinne von wesentlicher Bedeutung und muss von jedem gemeinsamen Käufer berücksichtigt werden, um Trost und Vertrauen zu geben, falls die Dinge nach Süden gehen sollten.

Anmerkung des Herausgebers: Dieser Artikel ist Teil einer zweiteiligen Reihe, die Melanie Coetzee für Property Professional zum Thema Shared Ownership schreibt. Als nächstes wird sie einen Blick auf die verschiedenen detaillierten Bedingungen werfen, die in einer Miteigentumsvereinbarung enthalten sind: Was passiert, wenn die Beziehung scheitert und wie die Immobilie verkauft und der Erlös aufgeteilt wird?

Über die Autorin: Melanie Coetzee begann im Oktober 2021 nach mehr als 20 Jahren in Anwaltskanzleien ihre eigene Rechtsberatung. Sie ist spezialisiert auf Immobilienrecht und

insbesondere ausländische Investoren, Devisenkontrolle und alle mit der Einhaltung von Vorschriften verbundenen Elemente, einschließlich FICAA, Datenschutzgesetze und Covid 19.