Freehold (Full Title), Sectional Title und Share Block Schemes

In Südafrika gibt es drei wesentliche Formen des Immobilieneigentums bzw. -Nutzungsrechtes, die sich rechtlich und finanziell stark voneinander unterscheiden: **Freehold (Full Title), Sectional Title und Share Block Schemes**.

Der Hauptunterschied liegt darin, **was genau Sie rechtlich besitzen** und wie einfach Sie dafür eine **Bankfinanzierung (Hypothek)** erhalten.

Direktvergleich der Eigentumsformen

Kriterium	Freehold (Full Title)	Sectional Title	Share Block Scheme
Was besitzen Sie?	**Grundstück und alle Gebäude** darauf komplett.	**Eine bestimmte Einheit** (Wohnung) plus Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.	**Anteile an einer Firma** (Share Block Company) – kein direktes Immobilieneigentum.
Rechtlicher Nachweis	Eigene Eigentumsurkunde (**Title Deed**) beim Deeds Registry.	Eigene Eigentumsurkunde (**Title Deed**) beim Deeds Registry.	**Aktienzertifikat** und Nutzungsvertrag (Use Agreement).
Bankfinanzierung	Sehr einfach (Standard-Hypothek / *Bond*).	Sehr einfach (Standard-Hypothek / *Bond*).	**Sehr schwierig**; oft hohe Anzahlungen oder Barzahlung nötig.
Verantwortung & Instandhaltung	Der Eigentümer trägt **100 % aller Kosten** selbst.	Aufgeteilt: *Body Corporate* pflegt Außenbereich; Eigentümer das Innere.	Die Firma verwaltet alles; Aktionäre zahlen Umlagen (*Levies*).
Entscheidungsgewalt	Maximale Freiheit (Umbauten etc.).	Eingeschränkt durch die Regeln des *Body Corporate*.	Stark eingeschränkt durch das Board of Directors der Firma.

Die drei Formen im Detail

1. **Freehold / Full Title (Volleigentum)**

Dies ist die traditionellste Form des Eigentums in Südafrika (typisch für freistehende Häuser).

- **Rechtliches:** Ihnen gehört der **Boden und alles, was darauf steht**. Ihr Name steht direkt im südafrikanischen Grundbuch (*Deeds Registry*).

- **Vorteil:** Sie haben die volle Kontrolle über Umbauten, Haustiere und Gartengestaltung (sofern es den kommunalen Bauvorschriften entspricht)

- **Nachteil:** Sie zahlen alle Kosten für Instandhaltung, Versicherung, Wasser, Strom, Grundsteuern (*Rates*) und Sicherheit komplett allein.

2. **Sectional Title (Teileigentum)**

Typisch für Apartments, Townhouses oder Wohnanlagen (Complexes).

- **Rechtliches:** Sie kaufen eine **spezifische Einheit** (z. B. Wohnung Nr. 5) sowie einen ungeteilten prozentualen Anteil am Gemeinschaftseigentum (Garten, Pool, Flure, Sicherheitszäune). Auch hier erhalten Sie ein echtes **Title Deed**.

- **Verwaltung:** Die Eigentümergemeinschaft bildet ein **Body Corporate**, das Regeln (z. B. Haustierverbot, Lärmschutz) durchsetzt und monatliche Umlagen (*Levies*) für die Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen einzieht.

- **Finanzierung:** Südafrikanische Banken finanzieren Sectional Titles problemlos, da die Wohnung als reale Sicherheit dient.

3. **Share Block Scheme (Aktien-Block-Modell)**

Eine ältere Rechtsform, die man heute noch manchmal bei älteren Apartmentblöcken an der Küste (z. B. in Durban) oder bei Ferienunterkünften findet.

- **Rechtliches:** Sie kaufen **keine Immobilie**. Eine Aktiengesellschaft (*Share Block Company*) besitzt das gesamte Gebäude. Durch den Kauf eines bestimmten Aktienpakets erwerben Sie das **exklusive Recht, eine bestimmte Wohnung zu bewohnen**.

- **Finanzierung als großes Manko:** Da Sie kein unbewegliches Eigentum (*immovable property*) erwerben, können Banken darauf **keine normale Hypothek (Bond)** eintragen. Käufer müssen solche Objekte oft komplett bar bezahlen oder extrem hohe Anzahlungen leisten.

- **Risiko:** Wenn andere Anteilseigner ihre Umlagen nicht zahlen oder die Betreibergesellschaft misswirtschaftet, betrifft das finanzielle Risiko alle Aktionäre direkt. Viele Share Blocks wurden deshalb im Laufe der Jahre über den Sectional Titles Act in sicherere Sectional Titles umgewandelt.