



# Das neue BGB für alle

## DAS MITEIGENTUM

- Die Institution des Miteigentums ist im BGB geregelt (Artikeln 631-686);
- Das Miteigentum setzt voraus dass, aufgrund einer Rechtshandlung oder einer anderen Art von Erwerben, vom Gesetz bestimmt, das Privateigentumsrecht hat zwei oder mehr Berechtigter,
- Die Formen des Miteigentums sind wie folgt:
  - Bruchteilseigentum (Anteilseigentum), und diese kann sein: ► ordentlich oder ► unfreiwillig;
  - Gesamthandseigentum (Gemeinschaftseigentum).

### Ordentliches Miteigentum

- Im Falle des ordentlichen Miteigentums ist jeder Miteigentümer ausschließlicher Berechtigter eines **Anteils** des Eigentumsrechts und kann frei davon verfügen, wenn nicht anders bestimmt wird;
- Die Miteigentümer werden die Gewinne teilen und auch die Lasten des Miteigentums ertragen, **entsprechend mit deren Anteil** an das Recht;
- Jeder Miteigentümer hat das Recht, das Gemeingut zu benutzen insofern er die Bestimmung nicht ändert und die Rechten der anderen Miteigentümer nicht übertritt:
- Die Früchte die vom Gemeingut erzeugt werden, stehen zu allen Miteigentümer, **entsprechend mit deren Anteil** an das Recht;
- Die Maßnahmen zur Interessenwahrnehmung können ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer genommen werden;
- Die Maßnahmen im Rahmen der Geschäftsführung und die Verfügungshandlungen setzen **die einstimmige Zustimmung** der Miteigentümer voraus, mit Möglichkeit um Rechtsaufsicht zum Zweck des Ersetzens der Zustimmung des Miteigentümers der nicht kann / missbräuchlich ablehnt um die Maßnahme im Rahmen der Geschäftsführung zu treffen;
- **Die Klage**, einschließlich der Räumungsklage, **dürft auch von einem einzigen Miteigentümer eingeleitet werden**. Die Gerichtsentscheidungen die zugunsten des Miteigentums ausgesprochen werden nutzen allen Miteigentümer, aber die Gerichtsentscheidungen gegen einen Miteigentümer sind nicht dem anderen Miteigentümer gegenüberstellbar;
- Mann kann von den Regeln über die Einteilung der Gewinne und der Lasten zwischen Miteigentümer, die gemeinsame Ausübung des Nutzungsrechts, die Maßnahmen im Rahmen der Geschäftsführung und die Verfügungshandlungen über einem Verwaltungsvertrag des Miteigentums, abgeschlossen mit dem Einverständnis aller Miteigentümer, abweichen.

### Unfreiwilliges Miteigentum

- Es befinden sich in einem unfreiwilligen Miteigentum:
  - die Güter die als gemeinsame Teilen, gemeinsame Abteilungen, Güter die in Teilzeiteigentum sind, Güter die als Familienandenken betrachtet werden;
  - die gemeinsame Güter die notwendig oder

nützlich sind um zwei benachbarte Immobilien benutzen zu können, die sich auf der Grenze dazwischen befinden, wie z.B. Pfade, Brunnen, Wegen und Quellen;

- die gemeinsame Güter die zur Benutzung bestimmt sind von zwei oder mehrere Eigentümer, so wie z.B. eine Heizkraftwerk oder andere Anlagen die zwei oder mehr Immobilien bedienen, einen gemeinsamen Weg in einem Wohnviertel oder andere solche Güter;

- irgend anderen vom Gesetz bestimmten gemeinsame Güter;

- Jeder Miteigentümer kann das gemeinsame Gut benutzen, unter Bedingung, dessen Bestimmung zu respektieren und die Benutzung durch die anderen Miteigentümer zu erlauben;
- Die Spesen für die Instandhaltung und Erhaltung des gemeinsamen Gutes werden anteilig von jedem Miteigentümer getragen;

#### Das Miteigentum über die gemeinsamen Abteilungen in Immobilien mit mehreren Etagen oder

##### Wohnungen

- Wenn es in einem Gebäude oder in einer Wohnanlage Räume gibt, die als Wohnung bestimmt sind oder andere Bestimmung haben, mit verschiedenen Eigentümern, sind die Gebäudeteile die, weil sie zur Benutzung dieser Räume bestimmt sind, nur gemeinsam benutzt werden können, Gegenstand eines unfreiwilligen Miteigentumsrechts;
- Es werden als gemeinsame Abteilungen betrachtet
  - *das Grundstück worauf das Gebäude sich befindet*, bestehend sowohl aus der bebauten Oberfläche, als auch aus der unbebauten notwendigen Oberfläche, gemäß der Art oder Bestimmung der Bauwerks, um dessen normalen Ausnutzung zu sichern; für die eventuelle überschüssige Oberfläche sind die Eigentümer Halter eines gewöhnlichen Miteigentums;
  - *das Fundament, der Innenhof, die Struktur, das Fachwerk, die Umfassungs- und Trennwände zwischen Grundstücks und/oder die gemeinsame Räume, der Dach, die Terrassen, die Treppen und das Treppenhaus, die Hallen, die Keller und nicht abgeteilte Untergeschoße, die Wassertanken, die eigene Heizkraftwerken und die Aufzüge*;
  - die *Anlagen für* Wasser und Abwasser, Elektrizität, Telekommunikationen, Heizungs- und Gasanlagen vom Anschluss/Verbindung bis zum Vertriebspunkt für die Anteile unter Alleineigentum, *Regenwasserkanäle, Blitzableiter, Gemeinschaftsantennen*, als auch andere solche Anteile;
  - andere Güter die gemäß dem Gesetz oder der Wille der Seiten gemeinsam benutzt werden.
  - Schornsteine und Abluftkamine, als auch die Räume für Wasch- und Trockenkammern werden als gemeinsame Anteile betrachtet, ausschließlich für die Miteigentümer die diese Versorgungsdienste gemäß dem Gebäudeplan benutzen;
- die gemeinsame Anteile **können den Miteigentümer zur ausschließlichen Gebrauch zugeteilt werden** nur wenn dabei die Rechte der anderen Miteigentümer nicht verletzt werden, mit Zustimmung von zwei drittel der Miteigentümer und der Anteile oder von der Hauptversammlung der Eigentümerverband, wo es eine solche gibt, mit derselben Mehrheit;
- die Veräußerung oder die Pfändung des Anteils kann nur geschehen zusammen mit dem Recht zum Raum dass vom Hauptgut vertreten ist;
- als es keine Gegenbestimmung besteht in den Eigentumstiteln, **werden die Anteile bestimmt durch die Beziehung der Nutzfläche jedes Wohnraumes zum gesamten Nutzfläche der Wohntraumen in das Gebäude**.
- normalerweise, zahlt jeder Miteigentümer die Spesen in Verbindung mit der Instandhaltung, Pflege, Reparatur und Ausnutzung der gemeinsamen Teilen, in Verhältnis zu seinem Anteil;
- die Miteigentümer müssen den Zugang zu den Räumen die Hauptgüter sind erlauben so dass die notwendige Arbeiten durchgeführt werden können um das Gebäude zu konservieren und die

**Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“**

- gemeinsame Teile zu instand halten;
- im Falle der Vernichtung des Gebäudes im ganzen oder zu einem Verhältnis von mehr als die Hälfte dessen Wertes, kann jeder Miteigentümer, als es keine konträre Absprache bestehen, das Verkauf in einer öffentlichen Versteigerung des Grundstücks und der resultierenden Baumaterialien zu beantragen;
  - die **Ende der Bestimmung zur gemeinsamen Nutzung für die gemeinsame Teilen** der Gebäuden mit mehreren Stockwerken und Wohnungen kann man motiviert entscheiden über eine Mehrheit von zwei drittel der Anzahl von Miteigentümer, die Ende der Bestimmung zur gemeinsamen Nutzung für diese teilen erfolgt über eine Entscheidung der Hauptversammlung der Eigentümerverband angenommen mit einer Mehrheit von zwei drittel der Anzahl von Miteigentümer.
  - Der Immobilie, d.h. der Immobilienteil der sich ergibt nach dem Ende der gemeinsamen Nutzung wird dementsprechend im Grundbuch eingetragen, aufgrund der Katasterdokumentation die zu diesem Zweck erstellt wird.

**Im Falle der Gebäuden mit mehreren Stockwerken und oder Wohnungen oder im Falle der Wohnanlagen (Siedlungen) die aus individuelle Wohnungen bestehen, die freistehend, in Reihen oder als Zweifamilienhäuser gebaut sind, wo es gemeinsame und individuelle Eigentümer gibt, ist die Gründung des Eigentümerverbandes verpflichtet.** Dieses wird organisiert und funktioniert gemäß dem Gesetz 230/2007 über die Gründung, Organisation und Funktionierung der Eigentümerverbände.

#### Miteigentum über gemeinsame Abteilungen

- Die Mauer, die Graben, und auch irgendwelche andere Teilung zwischen zwei Eigentümer werden betrachtet als Miteigentum von Nachbarn, wenn es nicht anders aus dem Eigentumstitel ergibt, aus einem Zeichen von nicht gemein sein oder wenn das Miteigentum nicht über Ersitzung Eigentum geworden ist;
- Die folgende sind Zeichen von **nicht gemein sein**:
  - wenn die Mauerkuppe ist senkrecht gegenüber einem Eigentum und geneigt zum anderen Eigentum, wird die Mauer betrachtet als ausschließliches Eigentum des Eigentümers des Grundstücks wonach die Mauerkuppe geneigt ist;
  - als die Erde ausschließlich auf einer Seite des Grabens geworfen oder gehäuft ist, nimmt man an dass der Graben ausschließliches Eigentum des Eigentümers des Grundstücks wo die Erde gehäuft ist;
  - es werden als Zeichen von nicht gemein sein irgendwelche andere Zeichen wodurch man vermutet dass die Mauer ausschließlich von einem der Miteigentümer gebaut worden ist:
- die Halter der benachbarten Grundstücks können zum Bauen einer gemeinsamen Teilung verpflichtet werden;
- die Höhe der gemeinsamen Mauer wird von den Seiten bestimmt, aber ohne 2 Meter zu überschreiten, dabei wird auch die Mauerkuppe einbegriffen;
- die Kosten für die Instandhaltung und Reparatur der gemeinsamen Teilungen werden von den Miteigentümer bezahlt, verhältnismäßig mit dem Recht von jedem; wenn er nicht zu den Kosten teilnimmt dann verzichtet der Miteigentümer zu seinem Eigentumsrecht über die gemeinsame Teilung;
- irgendwelcher Miteigentümer hat das Recht, Konstruktionen zu stützen oder Träger in der gemeinsamen Mauer zu installieren, dabei ist er verpflichtet 6 Zentimeter frei zu lassen bis zum anderen Miteigentümer und ohne dessen Recht seine eigenen Konstruktionen zu unterstützen oder seine eigene Träger in der gemeinsamen Mauer installieren zu lassen;
- die Erhöhung der Mauer über die Grenze der gemeinsamen Mauer kann von irgendwelchen Miteigentümer gemacht werden, dabei gibt es die Verpflichtung um alleine die Erhöhungskosten zu zahlen über die Grenze der gemeinsamen Mauer, als auch die Kosten für die Reparatur der gemeinsamen Teil der Mauer als Folge von deren Erhöhung;

#### Miteigentum als Gemeinschaftseigentum

- es gibt Gemeinschaftseigentum wenn, als Folge des Gesetzes oder aufgrund von einer Rechtshandlung,

**Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“**

das Eigentumsrecht gehört zugleich zu mehreren Personen *ohne dass eine davon Halter ist von einem bestimmten Anteil* aus dem Eigentumsrecht über das Gut oder die gemeinsamen Güter.