



Das neue BGB für alle

DIE EIGENTUMSTEILUNG

- Die Eigentumsteilung ist geregelt im Bürgergesetzbuch in den Artikeln 669-686;
- In Anbetracht der Schritten und der aktuellen Manier der Verwirklichung, die Eigentumsteilung ist in der Zivilprozedurordnung geregelt. Die wesentlichen Regeln sind in der Rechtsquelle zurückzufinden – das BGB.
- Es ist ein Rechtsgeschäft worüber man ein Ende macht die an das gemeinschaftliche Eigentum. Das gemeinschaftliche Eigentum setzt voraus, dass das Recht zum Privateigentum zwei oder mehr Halter hat. Das gemeinschaftliche Eigentum kennt die folgende Formen:
 - Teileigentum (Miteigentum), diese kann:
 - ▶ Normal oder
 - ▶ Zwangsmiteigentum sein;
 - Unteilbares Eigentum (Allgemeingut).
- Im Falle des Miteigentums, durch die Eigentumsteilung werden der Vermögensgegenstand oder die Vermögensgegenstände die gemeinsam geteiltes Besitz sind, materiell geteilt zwischen Miteigentümer, jeder davon **wird der alleiniger Inhaber** von einem Gegenstand oder von Teilen davon, die früher Teile des Miteigentums waren;
- Im Falle des Beendens des unteilbaren Eigentums (der Gegenstand oder die Gegenstände die gemeinsam in Besitz von mehreren Personen sind, ohne dass eine davon Halter eines bestimmten Teils des Eigentumsrechts sei) kann man die Eigentumsteilung so machen, dass über den Gegenstand oder die Gegenstände ein ausschließliches Eigentumsrecht entsteht;
- Für die Eigentumsteilung von gemeinsamen Gütern der Eheleute wird die spezielle Regel angewandt betreffend die Auswirkungen des ehelichen Güterstands, der Eheverträge und die Auswirkungen der Ehescheidung über die Vermögensbeziehungen zwischen Eheleute.

Wann kann man die Eigentumsteilung beantragen?

- In der Regel **kann die Eigentumsteilung jederzeit beantragt werden**, mit Ausnahme des Falles wann die Eigentumsteilung gesetzlich, über eine Rechtsakte oder eine gerichtliche Entscheidung aufgesetzt wurde;
- die Eigentumsteilung kann **über eine Vereinbarung aufgesetzt werden**, abgeschlossen in beglaubigter Form und unterworfen an den Werbungsformlichkeiten gemäß dem Gesetz, für einen Zeitraum vom maximal 5 Jahren;
- die Eigentumsteilung kann auch über **gerichtliche Entscheidung aufgesetzt werden** für höchstens 1 Jahr, um zu vorkommen dass man den anderen Miteigentümer schwere Schaden anbringt;

Arten von Eigentumsteilung

- die Eigentumsteilung kann **verträglich (über einen Auseinandersetzungsvertrag) oder gerichtlich (über eine gerichtliche Entscheidung) sein**;
- wenn ein Mitbesitzer keine oder eine beschränkte Handlungsfähigkeit besitzt, kann die Eigentumsteilung über Auseinandersetzungsvertrag nur mit Genehmigung des Pflschaftsgerichts, als auch, je nach dem Fall, des gesetzlichen Vormunds;
- im Falle der Teilnutzungsrechten und in den anderen Fällen von Zwangsmiteigentum, ist die Eigentumsteilung nur über einen Auseinandersetzungsvertrag möglich;

Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“

1

Das Inhalt dieses Materials ist keine offizielle Interpretation des neuen Bürgergesetzbuchs und deckt nicht alle Aspekte dieses Themas.

- die Eigentumsteilung über Auseinandersetzungsvertrag kann man annullieren für dieselbe Reden als andere Verträge;
- die Eigentumsteilung ohne Teilnahme aller Mitbesitzer ist null und nichtig;

Situationen wann die Eigentumsteilung unzulässig ist

- die Eigentumsteilung ist **unzulässig** im Falle des Zwangsmiteigentums; trotzdem kann die Eigentumsteilung beantragt werden im Falle der gemeinsamen Teilen in Gebäuden mit mehrere Stockwerken oder Wohnungen wenn diese Teile nicht mehr gemeinsam benutzt werden;
- die Eigentumsteilung ist **unzulässig** im Falle der Ersitzung des Gegenstands von einem der Mitbesitzer;

Die mögliche Eigentumsteilungen sind die folgende:

- **in natura**, verhältnismäßig mit dem Anteil von jedem Mitbesitzer;
- Zuweisung **des ganzen Gegenstands, gegen einer Ausgleichzahlung**, zugunsten von einem oder mehreren Mitbesitzer, auf deren Anfrage;
- **Verkauf des Gegenstands und Verteilung des Preises: Der Verkauf des Gegenstands** erfolgt wie von den Mitbesitzer bestimmt oder, im Falle einer Meinungsverschiedenheit, auf öffentlicher Versteigerung, gemäß dem Gesetz, und die **Verteilung des Preises** an den Mitbesitzern erfolgt verhältnismäßig mit dem Anteil von jedem davon;

Rechten der Gläubiger

- Die Gläubiger eines Mitbesitzers *können sein Recht auf den Anteil aus dem gemeinschaftlichen Guten* vollstrecken oder *können im Gericht die Verteilung des Gutes beantragen*. In diesem Fall wird die Vollstreckung angewandt gegen dem Anteil des Gutes oder, je nach dem Fall, gegen der Summe die dem Schuldner zustimmt;
- Die persönlichen Gläubiger eines Mitbesitzers können *sich auf ihren eigenen Kosten, in die Eigentumsteilung einmischen, die von den Miteigentümern oder von einem anderen Gläubiger beantragt wird*.
- Die Gläubiger können aber nicht eine schon erfolgte Eigentumsteilung gerichtlich belangen, es sei denn, sie wurde gemacht in deren Abwesenheit und ohne ihren Widerstand zu berücksichtigen. Eine andere Ausnahme sind die Situationen wo die Eigentumsteilung scheinbar ist oder gemacht wurde so dass die Gläubiger kein Eingriff im Prozess haben konnten;

Auswirkungen der Eigentumsteilung

- Das Eigentumsrecht auf die geteilte Güter entsteht am in der Teilungsurkunde festgestellten Datum, aber nicht früher als das Datum des Abschließens der Urkunde, im Falle der freiwilligen Teilung, oder, je nach dem fall, ab dem Datum wann die gerichtliche Entscheidung rechtskräftig wird;
- Für die Immobilien entstehen die Rechtswirkungen der Eigentumsteilung nur wenn die Eigentumsteilungsurkunde in beglaubigter Form oder die rechtskräftige gewordene gerichtliche Entscheidung, je nach dem Fall, im Grundbuch eingetragen wurden;
- Die Urkunden die, gemäß dem Gesetz, von einem Mitbesitzer über den gemeinsamen Besitz abgeschlossen wurden, bleiben gültig und sind der Person an wem nach der Eigentumsteilung der Besitz zugeteilt wurde, gegenüberstellbar;
- Zwischen den Mitbesitzern besteht in der Regel die Verpflichtung in Verbindung mit der Zwangsräumung und versteckten Mängel, innerhalb der Grenzen der Anteile; die Mitbesitzer schulden keine Garantie wenn der Schaden Folge ist einer Tat die von einem anderen Mitbesitzer begangen wurde oder wenn sie durch die Teilungsurkunde entlastet wurden;

Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“