

Ungeteiltes gemeinsames Eigentum

Fragen der Nutzung / Aufhebung der Miteigentümerschaft

Teil 1.

Es ist sehr häufig, dass Grundstücke ungeteiltes gemeinsames Eigentum von ansonsten fremden Personen bilden. Dies führt in der Praxis auch oft dazu, dass die Interessen der Parteien bez. der Grundstücksangelegenheiten weit auseinandergehen und es besteht ein Bedarf entweder die Eigentümerverhältnisse – Rechte und Pflichten – zwischen den Parteien eindeutig zu regeln, oder ggf. die Miteigentümerschaft gar aufzulösen.

In dem folgenden Artikel geben wir zu der Frage und derer Lösung eine Übersicht, entlang der die Miteigentümer über die Lösung, die ihnen am meisten entspricht, Gedanken machen können.

1.) Rechte und Pflichten der Miteigentümer

a) Ausübung der Eigentümerrechte

Das ung. BGB regelt die Grundsätze der Ausübung von Rechten und Pflichten von Miteigentümern von ungeteiltes gemeinsames Eigentum, auch Grundstücke betreffend.

Die Eigentümer demgemäß

- entscheiden

- in Fragen, welche in den Bereich der ordentlichen Wirtschaftsführung fallen – d.h. auf nützliche und zweckmäßige Investitionen abzielen – mit einfacher Stimmenmehrheit

- sämtlichen anderen Fragen (z.B. Investitionen, die nicht notwendig sind bzw. überdurchschnittlich hohe Kosten nach sich ziehen) mit einer überwiegenden Stimmenmehrheit

- dürfen Ihre Rechte nicht zum Nachteil der Rechte und wesentlichen rechtlichen Interessen des anderen Eigentümers ausüben.

Es kann also in dem Fall, wenn z.B. ein Eigentümer den Großteil an dem Grundstück hält, dass dieser – grundsätzlich unter Beachtung der Interessen der weiteren Eigentümer – in den grundlegenden Angelegenheiten weitestgehend alleine entscheiden kann, wenn sich der andere dagegen (auch ggf. vor dem Gericht) nicht wehrt.

Jedoch wenn die Anteile fast gleich, nämlich 50-50% sind, können wir feststellen, dass in allen Angelegenheiten des Grundstückes und grundsätzlich gemeinsam – übereinstimmend - und das Interesse der Parteien gleichwohl beachtend entschieden werden muss, nicht nur in den Fragen, die keine unverhältnismäßigen Investitionen nach sich ziehen.

b) Kostenaufteilung

Die Eigentümer

- tragen ihrer Eigentumsverhältnisse entsprechend die mit dem Grundstück verbundenen Ausgaben und Verbindlichkeiten, sowie daran eingetretenen Schäden
- sind auch einzeln berechtigt, die zur Erhaltung und Unterhaltung der Substanz unbedingt notwendigen Arbeiten – nach Benachrichtigung der anderen Partei – auch selbstständig durchführen; von solchen Ausgaben hat jeder Miteigentümer den auf ihn entfallenden Teil zu tragen.

Die Kostenaufteilung regelt also das Gesetz eindeutig, in Detail bzw. in der Wirklichkeit ist es jedoch Situationsabhängig, ob darüber sich die Parteien tatsächlich einig sein können, vor allem, dass Investitionen, die einer der Eigentümer bevorschusst hat, von dem anderen ersetzt bekommt – dazu ist ein großer Maß an Vertrauen nötig, was in dem Fall meist nicht da ist, oder der andere hat gar nicht erst die Mittel, die Kosten von vornherein zu tragen, und spätestens das führt zu Auseinandersetzungen zwischen den Parteien.

c) Fazit

Gemeinsames Eigentum verpflichtet, über die Angelegenheiten und die Umsetzung müssen jedoch die Miteigentümer grundsätzlich stets einzeln verhandeln.

2.) Regelung der Nutzung eines Grundstücks im ungeteilten gemeinsamen Eigentum

In den folgenden schildern wir die Möglichkeiten und derer Umsetzbarkeit zur Klärung, bzw. zur Regelung der Nutzung des Grundstücks im ungeteilten gemeinsamen Eigentum.

a) Regelung der Nutzung durch Vereinbarung

Die Eigentümerverhältnisse könnten durch zivilrechtliche Vereinbarung geregelt werden.

Eine Vereinbarung ist nicht an Form gebunden, kann auch in Wort abgeschlossen werden oder einfach nach Gewohnheit entstehen.

Sicherer und eindeutiger ist es jedoch, eine Nutzungsvereinbarung schriftlich, besonders mithilfe eines Rechtsanwaltes abzuschließen, sodass es einerseits in Streitfall rechtskonform ausgelegt werden kann, und auch ggf. in Falle der Veräußerung des Eigentumsanteils für den Käufer eine Sicherung und Klarheit zur Regelung der Eigentümerverhältnisse gibt und dadurch den Verkauf fördern kann.

Eine Vereinbarung basiert auf dem gegenseitigen Willen der Parteien, die räumliche Nutzung, sowie ihre Rechte und Pflichten bez. der Nutzung gemeinsam zu Regeln und kann individuell, den Interessen der Parteien entsprechen gestaltet werden.

Eine Nutzung gem. Vereinbarung kann von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen abweichen und das Grundstück kann nicht nur stickt eigentumsanteilig benutzt werden (kann z.B. die weitere Mitbenutzung des Grundstücksteils, an dem das Haus des einen Eigentümer steht durch den anderen Eigentümer nicht vermieden werden, weil sonst keine Verbindung zur Straße besteht, ergibt sich ggf. auch eine Mehrnutzung) und die Kompensation (auch in Form von Entgelt für Mehrnutzung) dafür können die Parteien ebenfalls aushandeln.

Es ist zu bemerken, dass

- die Nutzungsvereinbarung ist nicht Teil des Grundbuches und alleinstehend kann bei dem Grundbuchamt auch nicht eingereicht werden (nur z.B. als Anlage zu einem Kaufvertrag)
- sofern die andere Partei sich nicht an die Vereinbarung hält, die Einhaltung kann auch nur vor dem Gericht erstrebt werden
- eine spätere Änderung der Vereinbarung muss ggf. auch vor dem Gericht erwirkt werden, falls der Miteigentümer nicht kooperiert;

es ist jedoch praktisch die einzige Möglichkeit der Nutzungsvoraussetzungen eines bestehenden ungeteilten Eigentums effektiv zu regeln.

Bei der eventuellen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft ist weiters nicht die Nutzung bzw. Verhältnisse gem. Nutzungsvereinbarung, sondern nach den tatsächlichen Eigentümerverhältnisse zu entscheiden, d.h. diesbezügliche Nachteile ergeben sich nicht.

In der Fortsetzung beschäftigen uns mit den weiteren Lösungsmöglichkeiten, wie Teilung des Grundstücks sowie Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft