

## **Ungeteiltes gemeinsames Eigentum**

Fragen der Nutzung / Aufhebung der Miteigentümerschaft

Teil 2.

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 ersten Teil gaben wir zu der Frage und derer Lösung eine Übersicht, in dem jetzigen Teil beschäftigen uns mit den weiteren Lösungsmöglichkeiten, wie Teilung des Grundstücks sowie Aufhebung der Miteigentümerschaft.

### **3.1. Teilung des Grundstückes**

Die eindeutigste und naheliegende Möglichkeit wäre, um die Eigentümerverhältnisse zu klären, die immobilienrechtliche Teilung des Grundstückes anzustrengen.

Dies wäre nach Vermessung des Grundstückes und mit der Zustimmung des weiteren Eigentümers durch Antragstellung bei dem zuständigen Grundbuchamte möglich.

Eine solche Teilung kommt aber nur in Frage, sofern die zu entstehenden Grundstücke der gestellten Kriterien des Bebauungsplans der örtlichen Stadtverwaltung entsprechen.

Nach den für die gegebene Ortschaft geltenden Bebauungsplan muss das zu entstehende Grundstück an der ersten Stelle der Mindestgröße eines Grundstückes für den betroffenen Stadtteil entsprechen.

Wenn diese nicht gegeben ist, und auch keine Ausnahme von der Regelung existiert, die Teilung eines Grundstückes – auch wenn es für die Miteigentümer Kopfschmerzen bereitet – nicht möglich.

a) Aufhebung des gemeinsamen Eigentums (Miteigentumsgemeinschaft)

Das ungarische BGB sieht das Recht des Miteigentümers vor, die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft auch ohne die Zustimmung der weiteren Eigentümer von dem Gericht zu beantragen.

Bei der Auflösungsformen hat die Aufteilung in natura – also die immobilienrechtliche Aufteilung des Grundstückes - Vorrang, sofern diese jedoch nicht möglich sei (wie in dem vorliegenden Fall), kommen die weitere Optionen, wie

- Kauf durch einen Eigentümer des weiteren Eigentumsanteils
- bzw. wenn es nicht möglich, gemeinsamer Verkauf/Versteigerung des gesamten Grundstückes und Aufteilung des Erlöses

Bei der Klage ist das Gericht nur an den Antrag auf der Aufhebung gebunden, nicht jedoch an die vom Kläger beantragten Aufhebungsform, diese wird nach individuellen, objektiven und subjektiven Gegebenheiten des Falles (bzw. Leistungsfähigkeit des zum Kauf des anderen Eigentumsanteils aufgerufenen Eigentümers, Interessen der Parteien) und grundsätzlich nach Ermessen des Gerichtes entschieden, sodass eine Klage sozusagen auch unkontrolliert „ausarten“ kann.

Die Klagegebühr beträgt 6% des Verkehrswertes des Eigentumsanteils des Klägers. (Der Verkehrswert wird regelmäßig nach sog. Steuer- und Wertnachweis beurteilt, welche die örtliche Stadtverwaltung auf Antrag gegen Gebühr von HUF 4.000,- ausstellt.)

Dazu kommen noch die Anwaltskosten, die vorab nicht genau einzuschätzen sind; diese werden von den Parteien im Anteil ihren Gewinn/Verlust des Klageantrages getragen.

Die Klagedauer kann 1-2 Jahre betragen, und sofern das Urteil den Interessen der einem Partei nicht entspricht, mit Rechtsmittel noch ein weiteres Jahr.

Hinzu kommt noch die Umsetzung (evtl. Verkauf des Grundstückes etc.) ggf. noch ein halbes Jahr.