

UNEINIGKEIT ZWISCHEN MITEIGENTÜMERN – WAS TUN?

Steht eine Liegenschaft im Miteigentum mehrerer Personen, kann, solange zwischen den Miteigentümern Einvernehmen besteht, mit dieser beliebig verfahren werden. Jeder Miteigentümer kann, solange er die Rechte seiner Mitteilhaber nicht verletzt, seinen Anteil unabhängig verpfänden, vermachen oder veräußern. Meist entsteht die Miteigentümerschaft durch die gemeinsame Anschaffung einer Liegenschaft von Lebensgefährten (für Ehegatten gibt es im EheG eigene Bestimmungen), wobei es zu Problemen üblicherweise bei Auflösung der Lebensgemeinschaft kommt oder durch eine Erbschaft von mehreren Erbberechtigten.

Kommt es zu Unstimmigkeiten zwischen den Miteigentümern, was etwa die Nutzung der Liegenschaft oder gar deren Veräußerung angeht, so kann von jedem Miteigentümer das Gericht eingeschalten werden.

Streitigkeiten zwischen den Miteigentümern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten werden im Außerstreitverfahren entschieden.

Die Teilung der Miteigentumsgemeinschaft kann jedoch nur im streitigen Verfahren verlangt und durchgesetzt werden. Hierzu bringt einer der Miteigentümer oder auch mehrere die Teilungsklage bei Gericht ein. Lässt sich die Liegenschaft in der Natur teilen, so wird vom Richter entschieden, wer welches Teilstück, gegebenenfalls auch gegen Ausgleichszahlung, erhält. Ist diese sogenannte Realteilung nicht möglich, muss eine Zivilteilung erfolgen, was bedeutet,

dass die Liegenschaft zur Versteigerung auszuschreiben ist und der Versteigerungserlös letztendlich zwischen den Miteigentümern entsprechend ihrer Anteile aufgeteilt wird. Hierüber entscheidet der Richter mit Urteil. Zur Durchsetzung der Zivilteilung ist dann noch ein Exekutionsverfahren notwendig. Die Kosten der Verfahren hat der unterlegene Miteigentümer zu tragen. Der Beklagte im Teilungsverfahren kann lediglich einwenden, dass die begehrte Teilung zur Unzeit erfolgt, beispielsweise wenn der Beklagte auf die Benützung der Liegenschaft zur Deckung seines dringenden Wohnbedürfnisses angewiesen ist.

Für eine ausführliche Beratung zum Thema Miteigentum und Teilungsklage stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne jederzeit nach vorhergehender telefonischer Terminvereinbarung in meiner Kanzlei zur Verfügung.