

der Anspruch auf Herausgabe gerichtet, so ist diese an alle Miteigentümer zu verlangen.

Die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft

Ein charakteristisches Merkmal des Miteigentums ist ferner, daß jeder Miteigentümer jederzeit die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft verlangen kann — allerdings unter der Voraussetzung, daß der dafür gewählte Zeitpunkt den berechtigten Interessen anderer Miteigentümer nicht widerspricht (§ 41 Abs. 1 ZGB). Obwohl das Gesetz eine Angabe von Gründen für die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft nicht verbindlich vorschreibt, sollten sie dennoch angegeben werden, da dies für die Abwägung der Interessenlage der Beteiligten beachtlich sein kann.

Ein genereller Zwang zur Veräußerung der Sache und zur Befriedigung der Anteilsansprüche aus dem Verkaufserlös kann zu Verlusten der Anteilseigner führen. Deshalb sollen sich die Miteigentümer über die Teilung einigen, und die Ansprüche können durch Sachen befriedigt werden, die dem Wert der Anteile entsprechen. Ist dies nach der Beschaffenheit der Sachen nicht möglich oder einigen sich die Partner nicht, dann sind die Sachen zu verkaufen, und der Erlös ist zu teilen (§ 41 Abs. 2 ZGB). Kann ein Miteigentümer seinen Anteil an einem Grundstück oder Gebäude weder an einen anderen Miteigentümer noch an einen Dritten veräußern, ist er — wenn er unbedingt aus der Miteigentumsgemeinschaft ausscheiden will — berechtigt, den gerichtlichen Verkauf des Grundstücks nach §§ 25, 26 der VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude vom 18. Dezember 1975 (GBl. 1976 I S. 1) herbeizuführen.^{/2/}

Das Gesamteigentum

Im Gegensatz zum Miteigentum, bei dem es ausgewiesene Anteile der gemeinschaftlichen Eigentümer mit einem relativ selbständigen Eigentumsrecht an diesen Anteilen gibt, wird das Gesamteigentum dadurch charakterisiert, daß es ausschließlich und quotenlos ∞ den Eigentümern gemeinsam zusteht (§ 34 Abs. 2 Satz 3 ZGB). Die wichtigsten Erscheinungsformen des Gesamteigentums sind die im ZGB und im FGB ausdrücklich geregelten Fälle

- der Mietergemeinschaft (§ 118 ZGB)
- der Gemeinschaften von Bürgern (§ 266 ZGB)
- der Erbengemeinschaft (§ 400 ZGB)
- des gemeinschaftlichen Eigentums der Ehegatten (§ 13 FGB).

Gemeinschaftliches Eigentum als Gesamteigentum zu behandeln ist dort erforderlich, wo im Interesse der Beteiligten und der Gesellschaft eine gewisse Stabilität des Zusammenschlusses gewährleistet werden muß und die Belange der Gemeinschaft in jedem Fall das Primat haben.

Den verschiedenen Erscheinungsformen des Gesamteigentums ist — sieht man einmal von der Erbengemeinschaft und in gewisser Hinsicht auch vom gemeinschaftlichen Eigentum der Ehegatten ab — gemeinsam, daß es zur Erreichung eines bestimmten wirtschaftlichen Zwecks gebildet wurde, der für die Beteiligten am besten durch einen kollektiven Zusammenschluß zu erreichen ist. Entsprechend den Zielen der Gemeinschaft können die Anforderungen hinsichtlich der juristischen Ausgestaltung dieser Formen sehr differenziert sein. Aus diesem Grunde wurde mit dem ZGB auch nicht angestrebt, ähnlich wie für das Miteigentum eine in sich geschlossene und komplexe Regelung des Gesamteigentums zu erreichen; diese Regelung erfolgt vielmehr bei den jeweiligen Erscheinungsformen. Das Gesamt-

^{/2/} Die VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude wird in einem der nächsten Hefte der „Neuen Justiz“ eingehend erläutert werden.

eigentum findet deshalb im Kapitel über das Eigentumsrecht nur seine grundsätzliche Fixierung (§ 42 ZGB). Für die Rechte- und Pflichtensituation der Gesamteigentümer im Innen- und Außenverhältnis wird auf die jeweilige besondere gesetzliche Regelung und auf die von den Gesamteigentümern getroffenen Vereinbarungen verwiesen.

Bei einem Vergleich der verschiedenen Erscheinungsformen des Gesamteigentums lassen sich jedoch charakteristische Besonderheiten feststellen, die ihnen allen mehr oder weniger entsprechen:

1. Gesamteigentum entsteht in der Regel in den vom Gesetz ausdrücklich genannten Fällen. Es kann aber auch durch Vertrag entstehen (vgl. z. B. §§ 266 ff. ZGB). Sind die vertraglichen Vereinbarungen nicht eindeutig im Sinne des Gesamteigentums, ist im Zweifel Miteigentum anzunehmen.

2. Gesamteigentum ist anteilloses Eigentum. Bei der Aufhebung einer Gemeinschaft von Bürgern wird das Gesamteigentum wertmäßig zu gleichen Teilen an die Vertragspartner verteilt (vgl. § 273 Abs. 2 ZGB); bei Aufhebung der Erbengemeinschaft werden die Erben in Höhe ihrer festgestellten Erbteile unter Berücksichtigung aller gegenüber der Erbmasse bestehenden Verbindlichkeiten befriedigt (vgl. §§ 399 ff. und §§ 409 ff. ZGB). Dagegen besteht beim Ausscheiden eines Mieters aus einer Mietergemeinschaft kein Anspruch auf Teilung des Gesamteigentums oder auf Auszahlung eines Anteils (vgl. § 118 Abs. 3 ZGB).^{/3/}

3. Aus dem Charakter des anteillosen Eigentums folgt, daß eine Verfügung über das Gesamteigentum oder über Teile desselben nur durch die Gemeinschaft möglich ist (vgl. §§ 118 Abs. 1, 269 Abs. 2, 400 Abs. 1 ZGB). Eine Ausnahme bildet die notariell beurkundete vertragliche Verfügung des Erben über seinen Erbteil, wobei aber ein Vorkaufsrecht der Miterben i. S. der §§ 38 und 39 ZGB zu beachten ist (vgl. § 401 ZGB).

4. Die Vertretung der Gemeinschaft steht allen Partnern gemeinschaftlich zu. Einzelne Gesamteigentümer können mit der Vertretung beauftragt werden (vgl. § 271 ZGB). Diese Vorschrift gilt entsprechend für die Mieter- und Erbengemeinschaft.

5. Mit Ausnahme der Erbengemeinschaft^{/4/} kann die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft nicht beliebig gefordert werden. Bei der Mietergemeinschaft besteht ein solcher Anspruch überhaupt nicht, bei der Gemeinschaft von Bürgern kommt eine Auflösung des Gesamteigentums nur in Betracht, wenn der im Vertrag festgelegte Zweck erreicht oder der vereinbarte Zeitpunkt eingetreten ist oder wenn alle Partner der Aufhebung des Vertrags zustimmen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, daß die Vorschriften über das gemeinschaftliche Eigentum nur in den Fällen zur Anwendung kommen, in denen nicht durch den Zusammenschluß eine juristisch selbständige Einrichtung mit eigener Rechtspersönlichkeit im Sinne einer juristischen Person entstanden ist. Ist durch die Bildung eines Sondervermögens und unter Erfüllung der erforderlichen anderen Voraussetzungen eine selbständige Einrichtung in diesem Sinne entstanden, handelt es sich nicht mehr um gemeinschaftliches Eigentum, sondern um Alleineigentum der juristischen Person mit spezifischen Berechtigungsverhältnissen der vormals selbständigen Eigentümer.

^{/3/} Aul familienrechtliche Besonderheiten bei der Beendigung einer Eigentums- oder Vermögensgemeinschaft der Ehepartner kann hier nicht eingegangen werden (vgl. dazu aber §§ 13, 14 FGB i. d. F. des § 12 Ziff. 1 EGZGB).

^{/4/} Jeder Miterbe kann nach § 25 Abs. 1 Satz 3 der VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude die Aufhebung einer an einem Grundstück bestehenden Eigentumsgemeinschaft durch gerichtlichen Verkauf beantragen, wenn beweglicher Nachlaß nicht oder nicht mehr vorhanden ist.