

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 15.12.2016 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – zu überweisen.

### Begründung

Die Petentin fordert, dass im Fall der Trennung von Eheleuten eine Zwangsversteigerung für das gemeinsame Haus nicht einseitig von einem Ehepartner durchgesetzt werden kann. Zumindest sollte ein Vorkaufsrecht für die Eigentümer bestehen.

Zur Begründung trägt sie vor, dass die Familie dann noch die Wahl habe, in dem eigenen Haus wohnen zu bleiben anstatt sich mit dem geringeren Betrag aus der Zwangsversteigerung ein neues Zuhause zu suchen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die eingereichten Unterlagen verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde von 158 Mitzeichnern unterstützt. Außerdem gingen 26 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Nach dem bürgerlichen Recht steht jedem Beteiligten einer Gemeinschaft nach Bruchteilen das Recht zu, jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen (§ 749 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Können sich die Beteiligten einer Gemeinschaft nach Bruchteilen an einem Grundstück nicht anderweitig einigen, etwa indem das Eigentum von einem der Berechtigten - gegen Zahlung einer Geldsumme - allein übernommen oder das Grundstück an einen Dritten veräußert wird, erfolgt auf

Antrag nach §§ 15, 180 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft, sog. „Teilungsversteigerung“.

Bei der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft finden die Vorschriften des Ersten und Zweiten Abschnitts entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus den §§ 181 bis 185 ZVG ein anderes ergibt. Ein vollstreckbarer Titel ist nach § 181 Absatz 1 ZVG nicht erforderlich, da unstreitig ein Anspruch auf Teilung besteht.

Das von der Petentin geforderte Vorkaufsrecht am Miteigentumsanteil am Grundstück kann von den Ehegatten jederzeit vereinbart werden. Es kann auch im Grundbuch als dingliches Vorkaufsrecht eingetragen werden. Allerdings würde es nicht zu dem von der Petentin gewünschten Erfolg führen. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts hätte den Abschluss eines Vertrages des anderen Ehepartners mit einem Dritten über den Verkauf seines Miteigentumsanteils als Voraussetzung. Der Vorkaufsberechtigte hätte dann die Möglichkeit, durch eine einseitige empfangsbedürftige Erklärung zwischen sich und dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu grundsätzlich gleichen Bedingungen (das betrifft auch die Höhe des Kaufpreises) abzuschließen. Der Ehepartner wird jedoch praktisch kaum oder nur in ganz seltenen Einzelfällen einen Käufer für seinen Anteil am Grundstück finden. Demgegenüber kann ein Ehepartner schon nach geltendem Recht jederzeit seinen Anteil am Grundstück an den anderen Ehepartner veräußern.

Können sich die Ehepartner nicht einigen, gewähren die Regelungen des ZVG ein alle Interessen wahrendes rechtsstaatliches und schonendes Verfahren, um den Auseinandersetzungsanspruch eines Teilhabers zu realisieren. So kann der Miteigentümer beispielsweise auch im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens das Grundstück erwerben. Gleichwohl prüft das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz derzeit in einem Forschungsvorhaben den Reformbedarf des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und wird dabei auch das Verfahren der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft mit einbeziehen.

Daher empfiehlt der Ausschuss, die Eingabe der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) – zuzuleiten, damit sie bei zukünftiger Gesetzgebung in die Überlegungen mit einbezogen wird.