



**Aktenzeichen: Pet 4-20-07-481-009756**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 02.03.2023 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs dahingehend gefordert, dass bei ehemaligen Familienheimen die Aufhebung der Gemeinschaft vorrangig durch Auszahlung des die Aufhebung betreibenden ausgezogenen Miteigentümers auf Basis eines Gutachtens erfolgt.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, der Auszug eines Ehepartners und die Scheidung der Ehe würden oftmals dazu führen, dass der ausgezogene Miteigentümer die Teilungsversteigerung des Familienheims betreibe, um auch den verbliebenen Miteigentümer zum Auszug zu zwingen. Durch eine gesetzliche Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) solle es dem im Haus verbleibenden Miteigentümer ermöglicht werden, das volle Eigentum zu erwerben, ohne dem Risiko einer Teilungsversteigerung ausgesetzt zu sein.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe Bezug genommen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 20 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 23 Diskussionsbeiträge ein.

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



Der Petitionsausschuss stellt zunächst klar, dass die Vorschriften über die Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 bis 758 BGB) Anwendung finden, wenn ein Recht mehreren gemeinschaftlich zusteht, sofern sich aus dem Gesetz nicht ein anderes ergibt. Nach § 742 BGB ist im Zweifel anzunehmen, dass den Teilhabern gleiche Anteile zustehen. Diese Vorschriften gelten auch bei dem Erwerb einer Immobilie, wenn diese von beiden Ehegatten während der Ehe gemeinsam erworben wurde.

Der Ausschuss stellt ferner fest, dass sich die Aufhebung einer Miteigentümergeinschaft nach den §§ 749 ff. BGB bestimmt. Verlangt ein Miteigentümer die Aufhebung der Miteigentümergeinschaft, so können die Miteigentümer nach § 753 BGB die Sache in Natur teilen und die Teile unter den Miteigentümern verteilen. Ist eine Teilung in Natur ausgeschlossen, wird die Miteigentümergeinschaft durch Veräußerung der Sache und Teilung des Veräußerungserlöses aufgehoben („Teilungsversteigerung“), wobei durch Gesetz vorgesehen ist, dass die Aufhebung der Gemeinschaft an einem Grundstück durch Zwangsversteigerung nach den §§ 180 ff. des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) erfolgt. Den Antrag auf Teilungsversteigerung kann jeder Miteigentümer stellen. Der Versteigerungserlös tritt im Wege der sogenannten „dinglichen Surrogation“ an die Stelle des Grundstücks. Dieser Erlös kann unter den Miteigentümern aufgeteilt werden.

Diese Regelungen sind nach Auffassung des Petitionsausschusses auch für den mit der Petition unter Bezug genommenen Fall der Aufhebung der Miteigentümergeinschaft im Fall der Scheidung sachgerecht und ausreichend. Die genannten Regelungen sind dispositiv, mithin so ausgestaltet, dass abweichende Vereinbarungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse des Einzelfalles ermöglicht werden. Die Miteigentümer können so zum Beispiel abweichend von den genannten Regelungen auch eine Teilungsvereinbarung treffen. Vereinbarungen über die Durchführung der Teilung durch Miteigentümer gehen den gesetzlichen Regeln in den §§ 752 ff. BGB vor, soweit Sonderregelungen getroffen wurden. Neben anderen Verfahren zur Teilung des gemeinschaftlichen Gegenstandes (etwa freihändiger Verkauf oder Realteilung mit Ausgleich) kann in einer solchen Teilungsvereinbarung auch eine Teilaufhebung oder die Abfindungszahlung und Übernahme des Anteils durch einen oder die anderen



Miteigentümer geregelt werden. Eine solche Teilungsvereinbarung muss dabei nicht erst zum Zeitpunkt getroffen werden, in welchen die Miteigentümergeinschaft aufgehoben werden soll. Sie kann vielmehr auch davor und auch schon zum Zeitpunkt der Begründung der Gemeinschaft getroffen werden. Ehepartner, die im Fall einer Scheidung eine Teilungsversteigerung verhindern möchten, können daher bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs vertraglich regeln, dass im Fall der Scheidung oder in anderen Fällen der Aufhebung der Miteigentümergeinschaft auch eine Abfindungszahlung durch einen der Miteigentümer geleistet werden kann.

Der Ausschuss ist der Überzeugung, dass das geltende Recht zudem einen ausreichenden Schutz vor Teilungsversteigerungen in den Fällen vorsieht, in denen ein vormaliger Ehepartner die Teilungsversteigerung eines Grundstücks beantragt, die vom anderen vormaligen Ehepartner bewohnt wird.

Betreibt ein Miteigentümer die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft, der außer ihm nur sein Ehegatte, sein früherer Ehegatte, sein Lebenspartner oder sein früherer Lebenspartner angehört, so ist nach § 180 Absatz 3 ZVG auf Antrag dieses Ehegatten, früheren Ehegatten, dieses Lebenspartners oder früheren Lebenspartners die einstweilige Einstellung des Verfahrens anzuordnen, wenn dies zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist. Denn unter der genannten Voraussetzung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes hat das Interesse des Ehegatten oder früheren Ehegatten, der die Zwangsversteigerung betreibt, an der alsbaldigen Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundstück zurückzutreten (Bundestags-Drucksache 10/2888, Seite 36). Die einstweilige Einstellung des Verfahrens ist nach § 180 Absatz 2 ZVG zudem auf Antrag eines Miteigentümers auf die Dauer von längstens sechs Monaten anzuordnen, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen erscheint. Die Anordnungen nach § 180 Absatz 2 und 3 ZVG sind bis zu einer Dauer von fünf Jahren möglich.

Ergänzend weist der Petitionsausschuss darauf hin, dass mit den durch das Gesetz zur Änderung des Zugewinnausgleichs- und Vormundschaftsrechts im Jahr 2009 aufgenommenen Gesetzesänderungen zudem die Möglichkeit eröffnet wurde, dass der in der Wohnimmobilie verbleibende Ehepartner auch nach der Scheidung weiter in der



Wohnimmobilie wohnen kann (vgl. BGBl. I 2009, Seite 1696). So kann nach § 1568a Absatz 1 BGB ein Ehegatte verlangen, dass ihm der andere Ehegatte anlässlich der Scheidung die Ehewohnung überlässt, wenn er auf deren Nutzung unter Berücksichtigung des Wohls der im Haushalt lebenden Kinder und der Lebensverhältnisse der Ehegatten in stärkerem Maße angewiesen ist als der andere Ehegatte oder die Überlassung aus anderen Gründen der Billigkeit entspricht. Er tritt dann in ein von dem anderen Ehegatten eingegangenes Mietverhältnis ein bzw. setzt ein von beiden Ehegatten eingegangenes Mietverhältnis allein fort (§ 1568a Absatz 3 Satz 1 BGB). Besteht kein Mietverhältnis über die Ehewohnung, so kann sowohl der Ehegatte, der Anspruch auf deren Überlassung hat, als auch die zur Vermietung berechtigte Person die Begründung eines Mietverhältnisses zu ortsüblichen Bedingungen verlangen (§ 1568a Absatz 5 Satz 1 BGB). Sofern ein solcher Mietvertrag geschlossen wurde, schützt ein solches Mietverhältnis den berechtigten Ehegatten auch bei Verkauf der Ehewohnung. Denn wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an einen Dritten veräußert, so tritt nach § 566 BGB der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Bei Ehewohnungen, die im Miteigentum, insbesondere beider Ehegatten, stehen, dient ein solches Mietverhältnis nach der Gesetzesbegründung insbesondere auch dem Schutz des berechtigten Ehegatten mit Blick auf eine mögliche Teilungsversteigerung nach § 753 BGB (Bundestags-Drucksache 16/10798, Seite 22). Falls ein gerichtliches Verfahren notwendig wird, legt das Gericht den Inhalt des Mietvertrages durch eine rechtsgestaltende Entscheidung fest.

Nach alledem hält der Petitionsausschuss vor dem Hintergrund des Dargelegten die geltende Rechtslage für sachgerecht und auch unter Berücksichtigung der Belange des im ehemaligen Familienheim verbleibenden Miteigentümers für angemessen. Aus diesem Grund vermag er keinen gesetzgeberischen oder anderweitigen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe zu erkennen.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.