



Welche Eigentumsformen gibt es bei Immobilien?

Kapitel 1 Alleineigentum

Beim Grundstückserwerb in dieser rechtlichen Konstellation wird nur ein Eigentümer*in ins Grundbuch eingetragen. Ihm / Ihr obliegen alle Pflichten, die mit dem Grundbesitz einhergehen. Das heißt, er ist für die Zahlung der Hypothek, für die Begleichung von Steuern und Abgaben und alle sonstigen finanziellen Lasten alleine verantwortlich. Auch der Gebäudeunterhalt obliegt nur dem Alleineigentümer.

Der Alleineigentümer hat grundsätzlich die alleinige Verfügungsgewalt über die Immobilie. Er entscheidet demnach über die Nutzung, Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung eigenmächtig. Ausnahmen gelten allerdings bei gemeinsam bewohnten Familienwohnungen. Im Falle einer Scheidung kann der Ehepartner, der nicht Eigentümer war, eventuell Ersatzansprüche oder ein befristetes Wohnrecht geltend machen.

Kapitel 2 Miteigentum

Beim Miteigentum werden die Beteiligten gemeinschaftlich in einem bestimmten Verhältnis des Eigentumsanteils ins Grundbuch eingetragen. Bei Ehepaaren hat beispielsweise jeder einen Eigentumsanteil von 50 Prozent. Jeder Miteigentümer kann über seinen Eigentumsanteil eigenständig verfügen, ihn also auch veräußern. Die übrigen Miteigentümer können in der Regel ein gesetzliches Vorkaufsrecht in Anspruch nehmen. Beim Verkauf des Miteigentums ist jeder Beteiligte im Verhältnis seines Eigentumsanteils am Gewinn beziehungsweise Verlust beteiligt. Bei Eheleuten ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Verkauf des Miteigentumsanteils eines Ehepartners im Familienrecht der ehelichen Treuepflicht zuwiderlaufen würde, weil jeder Ehegatte sein Eigentum nur mit Rücksicht auf die Belange des anderen ausüben darf. Wurde für die Errichtung des Hauses eine Baufinanzierung abgeschlossen, sind die entsprechenden Verträge und Rechte in Abteilung III des Grundbuches zu berücksichtigen.

Kapitel 3 Gesamteigentum

Im Gegensatz zum Miteigentum gehört eine Immobilie beim Gesamteigentum (auch Gesamthand Eigentum genannt) den Beteiligten gemeinschaftlich. Das bedeutet, sie können nur gemeinsam die Verfügungsgewalt ausüben. Gesamteigentum besteht von Gesetzes wegen immer dann, wenn Eheleute in Gütergemeinschaft leben. Es können aber auch Personen in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu einander stehen oder Miteigentümer einer Erbengemeinschaft sein.

Kapitel 4 Umwandlung

Alleineigentum kann in Miteigentum oder Gesamteigentum umgewandelt werden. Wird dies in einer Ehe angestrebt, in der noch keine Gütergemeinschaft besteht, kann diese durch einen notariell beglaubigten Ehevertrag eingerichtet werden. Der Grundbucheintrag ist dann entsprechend abzuändern.