

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V

Abkürzungsverzeichnis XIII

I. Einleitung 1

 A. Communio mater rixarum est 1

 B. Aufbau und Schwerpunkte 5

II. Die Aufhebung der schlichten Miteigentumsgemeinschaft 9

 A. Systematik 9

 B. Geltendmachung des Aufhebungsanspruchs mittels Teilungsklage 16

 1. Aufhebungsanspruch 16

 a) Anspruchsinhalt und -umfang 16

 b) Sachlegitimation 20

 c) Teilungsarten 23

 (1) Grundlegendes 23

 (2) „Echte“ Realteilung 24

 a) Vorgehensweise 24

 b) Zulässigkeit 25

 (3) Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum 30

 (4) Zivilteilung 32

 a) Vorgehensweise 32

 b) Zulässigkeit 33

 d) Teilweise Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft 41

 2. Teilungsklage 43

 a) Rechtliche Einordnung 43

 b) Klagebegehren 44

 c) Gerichtliche Zuständigkeit 45

 (1) Allgemeines 45

 (2) Sachliche Zuständigkeit 46

 (3) Örtliche Zuständigkeit 47

 (4) Funktionelle Zuständigkeit 48

 d) Parteienvertretung 48

 e) Bücherliche Anmerkung 48

 (1) Zulässigkeit 48

 (2) Rechtswirkungen 49

 C. Teilungsurteil 53

 1. Urteilsspruch 53

 2. Festlegung der konkreten Teilungsmodalitäten 54

 3. Iudicium duplex 55

 D. Teilungsexekution 56

 1. Grundlegendes 56

 2. Realteilung 56

 a) Derivativer Eigentumserwerb 56

 b) Nicht näher konkretisiertes Teilungsurteil 57

 c) Konkretisiertes Teilungsurteil 61

 3. Zivilteilung 63

Inhaltsverzeichnis

III. Die Teilungsexekution	65
A. Grundlegendes	65
B. Exekutionsrechtliche Einordnung	65
C. Exekutionstitel	66
1. Grundlegendes	66
2. Notwendiger Inhalt	66
D. Exekutionsantrag	68
1. Betreibende Partei	68
2. Verpflichtete Partei	69
3. Mindestinhalt	69
4. Beilagen	71
5. Äußere Form	72
6. Einbringung	73
E. Zuständigkeit	73
1. Grundlegendes	73
2. Sachliche Zuständigkeit	74
3. Örtliche Zuständigkeit	74
a) Allgemeines	74
b) Real- und Zivilteilung von Immobilien	74
c) Real- und Zivilteilung von beweglichem Vermögen	75
(1) Grundregel	75
(2) Wahlrechte des Betreibenden	75
(3) Kein allgemeiner Gerichtsstand in Österreich	76
4. Funktionelle Zuständigkeit	77
5. Unzuständigkeit	77
F. Bewilligungsverfahren	77
1. Entscheidung über den Exekutionsantrag	77
a) Grundlegendes	77
b) Zurückstellung zur Verbesserung	78
c) Abweisung	78
d) Zurückweisung	80
e) Bewilligung	81
2. Zustellung der Exekutionsbewilligung	81
a) Allgemeines	81
b) Realteilung	82
c) Zivilteilung	83
3. Bücherliche Anmerkung der Verfahrenseinleitung	86
a) Zivilteilung	86
b) Realteilung	88
G. Vollzugsverfahren	89
1. Parteienvertretung	89
2. Einstellung	90
a) Grundlegendes	90
b) Exekutionsverzicht	90
c) Undurchführbarkeit der Teilungsexekution	91
d) Übergangene Miteigentümer	93
e) Zuschlag in der Zwangsversteigerung	94
f) Nichterlag des Kostenvorschusses	94
3. Rechtsmittel	95
a) Grundlegendes	95
b) Realteilung	95
c) Zivilteilung	97

Inhaltsverzeichnis

4. Aufschiebung	99
a) Zulässigkeit	99
b) Aufschiebungsgründe	99
c) Aufschiebungsinteresse	100
d) Erlag einer Sicherheit	102
H. Kostenrecht	103
I. Exekutionsklagen	106
1. Oppositionsklage (§ 35 EO)	106
2. Impugnationsklage (§ 36 EO)	108
3. Exszindierungsklage (§ 37 EO)	109
IV. Die Zivilteilung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft	113
A. Grundlegendes	113
B. Anwendbare Gesetzesbestimmungen	113
C. Teilungsversteigerung	116
1. Versteigerungsbedingungen	116
a) Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	116
b) Festlegung abweichender Versteigerungsbedingungen	117
(1) Exekutionsverfahren	117
(a) Vorlage	117
(b) Einigung der Miteigentümer	118
(c) Grenzen der Zulässigkeit	119
(d) Gerichtliche Bewilligung	121
(2) Teilungsprozess	122
2. Festsetzung des Ausrufungspreises	123
a) Grundlegendes	123
b) Schätzung	123
(1) Vorbereitung	123
(2) Schätzungstermin	125
(3) Beischaffung von Unterlagen	125
(4) Wertermittlung	126
(a) Einfache Bewertung	126
(b) Sonderfall Hypotheken	128
(c) Schätzungsgutachten	130
(5) Schätzwertbekanntgabe	131
(6) Überarbeitung des Schätzungsgutachtens	132
(7) Neuerliche Schätzung	133
(8) Einigung auf abweichenden Ausrufungspreis	134
c) Unterbleiben der Schätzung	136
(1) Einigung auf bestimmten Ausrufungspreis	136
(2) Übernahme eines früheren Schätzungsgutachtens	138
3. Anberaumung des Versteigerungstermins	139
a) Grundlegendes	139
b) Versteigerungsedikt	139
(1) Bekanntmachung	139
(2) Inhalt	141
(a) Notwendiger Inhalt	141
(b) Fakultativer Inhalt	144
c) Zeitliche Vorgaben	144
(1) Vorgaben des § 167 Abs 3 EO	144
(2) Fristen des § 167 Abs 2 EO	145
4. Prüfungspflichten des Exekutionsgerichts	148
5. Besichtigung der Liegenschaft	148

Inhaltsverzeichnis

6. Versteigerungstermin	149
a) Allgemeines	149
b) Bekanntmachungen	149
c) Aufklärungen	150
d) Verkündung der Versteigerungsreihenfolge	150
e) Bietanbote	150
f) Vadium	151
g) Widerspruch	152
h) Entscheidung über den Zuschlag	153
i) Rekurs gegen die Zuschlagserteilung bzw -versagung	154
7. Erteilung des Zuschlags	154
a) Rechtsfolgen	154
(1) Eigentumserwerb durch den Ersteher	154
(2) Aufhebung der schlichten Miteigentumsgemeinschaft	159
(3) Übergang von Gefahr, Lasten und Einkünften	163
(4) Unanfechtbarkeit des rechtskräftigen Zuschlags	164
(5) Ausschluss der Gewährleistung	165
(6) Schadenersatz	167
(7) Eintritt in schuldrechtliche Positionen der Miteigentümer	168
b) Grundverkehrsgesetzliche Beschränkungen	169
c) Öffentliche Bekanntmachung des Zuschlags	170
d) Bücherliche Anmerkung des Zuschlags	171
e) Unzulässigkeit von Überboten	172
f) Grunderwerbsteuer	173
8. Dingliche Lasten	174
a) Grundlegendes	174
b) Ungleiche Belastung der Miteigentumsanteile	177
c) Übermäßige Belastung	179
(1) Wertausgleich	179
(2) Erhöhung des Ausrufungspreises	180
(3) Lastenfreistellung	181
d) Sonderfall Hypotheken	183
(1) Realhaftung	183
(2) Personalschuld	183
(a) Schuldübernahme im Zweifelsfall	183
(b) Reine Sachhaftung als Regelfall	186
(3) Reformvorschlag	187
9. Sonstige bücherliche Lasten	189
a) Allgemeines	189
b) Wiederkaufsrechte	189
c) Vorkaufsrechte	192
d) Bestandrechte	195
e) Belastungs- und Veräußerungsverbote	196
10. Einstweilige Verwaltung	198
11. Erlag des Meistbots	200
a) Grundlegendes	200
b) Teilweise Befreiung von der Erlagspflicht	200
(1) Zuschlag an einen Hypothekargläubiger	200
(2) Zuschlag an einen bisherigen Miteigentümer	202
c) Rechtsfolgen der vollständigen Entrichtung des Meistbots	203
(1) Unbeschränkte und unangreifbare Eigentümerstellung	203
(2) Herstellung der Grundbuchsordnung	204
(3) Übergabe der Liegenschaft	206
d) Eigentum am Meistbot	207

Inhaltsverzeichnis

12. Wiederversteigerung	208
13. Schriftliches Anbotsverfahren	208
a) Grundlegendes	208
b) Herabgesetzter Ausrufungspreis	209
c) Verfahrensablauf	212
d) Ungeregelte Aspekte des Verfahrens	215
(1) Allgemeines	215
(2) Widerspruch	215
(3) Formmängel schriftlicher Anbote	215
(4) Mehrere schriftliche Meistbote	217
(5) Nichterlag des Vadiums	219
(6) Kein schriftliches Bietanbot	219
D. Verteilungsverfahren	221
1. Grundlegendes	221
2. Zuständigkeit	222
3. Einigungsverfahren	223
a) Allgemeines	223
b) Anberaumung der Verteilungstagsatzung	224
c) Anträge der Miteigentümer	225
d) Verteilungsentwurf	227
e) Verteilungstagsatzung	227
f) Verteilungsbeschluss	228
4. Streitiges Verteilungsverfahren	228
a) Allgemeines	228
b) Anwendung zivilprozessrechtlicher Bestimmungen	230
c) Urteilsanträge der Miteigentümer	232
d) Streitwert	235
e) Verfahrensgegenstand	236
(1) Allgemeines	236
(2) Anteilmäßige Verteilung	236
(3) Berücksichtigung der Lasten	237
(a) Wertausgleich	237
(b) Berechnungsmethode	239
(4) Berücksichtigung zivilrechtlicher Ansprüche	242
(a) Zulässigkeit	242
(b) Kriterien	243
(5) Conclusio	245
f) Verteilungsurteil	245
g) Rechtsmittel	246
h) Kostenrecht	246
5. Ausfolgung der Teilbeträge	247
V. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	249
A. Die Aufhebung der schlichten Miteigentumsgemeinschaft	249
B. Die Teilungsexekution	250
C. Die Realteilung	251
D. Die Zivilteilung	252
E. Schlussbemerkungen	259
Literaturverzeichnis	261
Judikaturverzeichnis	265
Stichwortverzeichnis	273