



Merkblatt Teilungsversteigerung

Streit zwischen Erben ums Haus kommt in den besten Familien vor. Der Klassiker: Während der eine Erbe für sein Ausscheiden aus der Erbengemeinschaft einen möglichst guten Preis haben möchte, will der andere Erbe hingegen den Grundbesitz billigst erhalten.

Mit der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, bei Erben die sog. **Teilungsversteigerung**, kann jeder Miterbe ohne Zustimmung der anderen Miterben, die Erbengemeinschaft am Grundbesitz auflösen und durch die **Gemeinschaft am Versteigerungserlös** ersetzen.

Dieses Recht kann der Erblasser durch besondere Anordnungen einschränken, etwa durch ein Auseinandersetzungsverbot oder eine Teilungsanordnung.

Häufig erfolgt ein Antrag eines Erben auf Teilungsversteigerung nur, um doch einen freihändigen Verkauf zu erreichen.

Aber die Teilungsversteigerung ist ein Spiel mit dem Feuer: Das Haus kann unter Wert versteigert werden. Bei Zwangsversteigerungen liegt der Erlös durchschnittlich nur bei einem 2/3 des Marktwerts.

Für jeden Miterben wird es daher wichtig sein, auf das Verfahren Einfluss zu nehmen.

Dies kann zunächst mit dem **„Beitritt“ zum Verfahren der Teilungsversteigerung** geschehen.

Erfolgt kein Beitritt, kann der alleine betreibende Antragsteller jederzeit und ohne Rücksicht auf den Antragsgegner die Einstellung des Verfahrens erreichen. Erfolgt eine solche Einstellungsbewilligung nach Schluss der Bietstunde, ist der Zuschlag – und damit die Versteigerung - zu versagen. Damit kann der Antragsteller allein über Zuschlagserteilung oder Zuschlagsversagung entscheiden, je nachdem, ob ihm das Ergebnis der Bietstunde gefällt oder nicht.

Besteht neben der Erbengemeinschaft am Versteigerungsobjekt noch eine **Bruchteilsgemeinschaft**, so kann auf die Höhe des sog. **„geringsten Gebots“** Einfluss genommen werden. Das kann bei unterschiedlicher Belastung der verschiedenen Eigentumsanteile geschehen. Nach der sog. „Niedrigstgebotstheorie“ orientiert sich die Höhe des geringsten Gebots nach dem Anteil des betreibenden Antragstellers, der am geringsten mit Grundpfandrechten belastet ist (Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung.).

Durch ein Bietgefecht kann der mitbietende Erbe verhindern, dass das Haus verschleudert wird.

Anträge auf einstweilige Einstellung des Verfahrens sowie Beschwerden, beispielsweise zur Höhe des festgesetzten Verkehrswerts, können ein Teilungsversteigerungsverfahren verzögern.



Bei **Abgabe eines Gebotes** muss sich der Bieter ausweisen können. Bietet er für einen anderen, benötigt er eine notarielle **Bietvollmacht**.

Auf Verlangen hat der Bietende **Sicherheit** in Höhe von 10% des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes zu erbringen und zwar auf ein **Konto der Gerichtskasse** vor dem Versteigerungstermin.

Das **geringste Gebot** setzt sich aus den **bestehen bleibenden Rechten** (§ 52 ZVG) und dem bar zu zahlenden Teil (Bargebot nach § 49 ZVG) zusammen. Um das eigene Gebot - vor allem das eigene Limit - zu bestimmen, sind die bestehen bleibenden Rechte (z. B. Grundschulden, etc.) einzurechnen.

Kann bezüglich dieser Rechte keine Einigung mit den anderen Verfahrensbeteiligten (z.B. Banken) erzielt werden, müssen diese in voller Höhe ihres Wertes samt dinglicher Zinsen ab Zuschlag an den jeweiligen Berechtigten bezahlt werden. Sogar dann, wenn ein Darlehen nicht mehr (voll) valutiert!

Vielleicht kann der Ersteigerer dann das Geld zurückholen, aber dafür wird eine Einigung der bisherigen Eigentümer (Miterben) notwendig sein.

Ein Teilungsversteigerungsverfahren kann auch scheitern, wenn bestehen bleibende Rechte in das geringste Gebot fallen, die so hoch sind, dass sie den Verkehrswert erheblich übersteigen. Dann sollte vorher versucht werden, einen (Teil-)Verzicht der Berechtigten zu erreichen.

Bei der Teilungsversteigerung ist die **5/10-Grenze** bei der Frage der Zuschlagserteilung zu berücksichtigen (unter den weiteren Voraussetzungen wie z. B. (Fort-)Bestehen der Wertgrenze des § 85 ZVG); nicht etwa, die 7/10-Grenze des § 74 ZVG hingegen nicht. Den 7/10-Antrag können nur Gläubiger unter bestimmten Voraussetzungen stellen. Insofern ist das Risiko einer „Zerschlagung“ bei der Teilungsversteigerung hoch.

Seit dem 1. Juli 2007 erhalten **Wohngeldforderungen** anderer Wohnungseigentümer ein Vorrecht bei der Verteilung des Versteigerungserlöses.

Nach erfolgreicher Versteigerung muss der Erlös (einstimmig) verteilt werden. Hier schließt sich nicht selten ein **Hinterlegungsprozess bzw. Verteilungsprozess** an. Der Ersteigerer muss dann ggf. lange auf seine „Rückfinanzierung“ warten.