

Teilungsversteigerung Erbengemeinschaft: Antrag, Ablauf & Strategien

Ein Ratgeberartikel von



Ausgezeichnete Beratung von erfahrenen Anwälten



Inhaltsverzeichnis

advocado stellt sich vor	3
1. Was ist eine Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft?	4
2. Antrag auf Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft	5
2.1 Benötigte Dokumente	5
2.2 Gutachten	5
2.3 Festlegung Mindestgebot	6
2.4 Antrag & Muster	7
3. Das Teilungsversteigerungsverfahren bei Erbengemeinschaft	7
3.1 Ablauf	7
3.2 Dauer	8
3.3 Erlösverteilung & Auszahlung	8
4. Kosten Teilungsversteigerung Erbengemeinschaft	9
4.1 Welche Kosten fallen an?	9
4.2 Wer trägt die Kosten?	10
5. Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft verhindern, blockieren & verzögern	10
5.1 Wohn- oder Nießbrauchrecht	10
5.2 Vorkaufsrecht ausüben	11
5.3 Einstweilige Einstellung des Verfahrens	12
5.4 Beitritt zur Teilungsversteigerung	12
6. Alternativen zur Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft	13
6.1 Privatverkauf	13
6.2 Freiwillige Versteigerung	13
7. Tipp: kostenfreie Ersteinschätzung im Erbrecht	14

advocado stellt sich vor

Ob der eigene Nachlass, Baupfusch oder fristlose Kündigung – avocado vermittelt ausgezeichnete Beratung von erfahrenen und spezialisierten Anwälten zu jedem Rechtsproblem. Durch unsere **kostenfreie Ersteinschätzung** bieten wir Ihnen immer eine schnelle und unverbindliche Orientierungshilfe.

Sofern eine weiterführende Betreuung notwendig ist, wird ein auf Sie zugeschnittenes Angebot mit detailliertem Leistungsumfang und zum transparenten Festpreis erstellt. Sie entscheiden selbst, ob Ihnen die kostenfreie Ersteinschätzung genügt oder ob Sie eine anwaltliche Betreuung in Anspruch nehmen wollen.

Focus-Money zeichnete avocado mit der höchsten Weiterempfehlungsquote im Bereich der Online-Rechtsberatung aus.



1. Was ist eine Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft?

Die Teilungsversteigerung ist eine besondere Variante der Zwangsversteigerung. Haben mehrere Personen Eigentum an einer Sache, kann diese (meist ein Grundstück oder ein Haus) versteigert und der Erlös dann unter den Miteigentümern aufgeteilt werden.

Besondere Bedeutung kommt der Teilungsversteigerung zu, wenn eine [Erbengemeinschaft](#) vorliegt. Eine solche entsteht z. B. dann, wenn der Erblasser kein Testament hinterlassen hat – die gesetzliche Erbfolge greift und die Hinterbliebenen gemäß ihrer gesetzlichen Erbquote zu Mitgliedern einer Erbengemeinschaft werden. Diese kann auch entstehen, wenn der Erblasser sie in seinem Testament ausdrücklich angeordnet hat – dazu müssen in seinem Testament mehrere Personen zu Erben derselben Nachlassgegenstände ernannt worden sein.

Ist eine Erbengemeinschaft entstanden, teilen sich ihre Mitglieder das Eigentum an den Nachlassgegenständen – sie sind Miterben und haben Miteigentum. Über seinen Anteil kann jeder der Miteigentümer frei verfügen, über die gesamte Sache jedoch nur in Übereinstimmung mit den anderen.

Finden sich Personen in einer Erbengemeinschaft wieder, kommt es nicht selten zu Streit um das gemeinsame Eigentum. Begehrt einer der Miterben die [Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft](#) und zeigen sich die anderen Mitglieder zu keinerlei Kompromiss bereit, stellt die Teilungsversteigerung eine letzte Möglichkeit zur [Auflösung einer Erbengemeinschaft](#) dar.

Jedes Mitglied einer Erbengemeinschaft kann jederzeit die Auseinandersetzung dieser fordern – eine Teilungsversteigerung kann eingeleitet werden.

Ausführlichere Informationen sowie weitere Gründe für Teilungsversteigerungen finden Sie in unserem übergeordneten Beitrag „[Teilungsversteigerung](#)“.

2. Antrag auf Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft

Einer Teilungsversteigerung geht auch im Falle einer Erbengemeinschaft ein Antragsverfahren voraus. Dieses kann von jedem der Miterben eingeleitet werden – ausreichend ist ein formloser schriftlicher Antrag, welcher beim zuständigen Amtsgericht eingereicht und dann dort geprüft wird.

Welche Dokumente dem Antragsschreiben beigelegt werden müssen, erfahren Sie im Folgenden. Außerdem erhalten Sie Zugriff auf ein Antragsmuster.

2.1 Benötigte Dokumente

Will ein Mitglied der Erbengemeinschaft eine Teilungsversteigerung beantragen, muss von ihm zweifelsfrei nachgewiesen werden, dass er über Miteigentum an der zu versteigernden Immobilie verfügt. Dafür muss er einen entsprechenden Grundbuchauszug einholen und diesen dem Antragsschreiben beilegen. Dieser darf nicht älter als sechs Monate sein.

2.2 Gutachten

Soll es im Rahmen einer Erbengemeinschaft zu einer Teilungsversteigerung kommen, muss ein Wertgutachten über die Immobilie vorliegen. Auf dessen Grundlage kann das Gericht dann das geringste Gebot festlegen.

Meistens wird ein solches Gutachten eingeholt, sobald dem Antrag auf Teilungsversteigerung stattgegeben wurde. Außerdem sollten bereits sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft über die bevorstehende Teilungsversteigerung informiert worden sein.

Der Antragssteller hat für die Einholung des Gutachtens drei Möglichkeiten:

- Er gibt das Gutachten selbst in Auftrag,
- das Gericht holt das Gutachten ein oder
- der Antragssteller legt ein aktuelles Gutachten vor.

Möchte sich der Antragssteller selbst um die Einholung des Gutachtens kümmern, bedarf es der Zustimmung sämtlicher Miterben – anderenfalls kann es im Rahmen der Teilungsversteigerung nicht verwertet werden. Liegt keine Zustimmung zum privaten Gutachten vor, wird es vom Gericht eingeholt.

Existiert bereits vor dem Antrag auf Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft ein privates Gutachten und ist dieses nicht älter als wenige Wochen oder Monate, kann auch dieses eingereicht werden. Für seine Verwendung ist dann die Zustimmung des Gerichts nötig.

2.3 Festlegung Mindestgebot

Es muss gewährleistet sein, dass mit dem Erlös der Teilungsversteigerung sowohl die Verfahrenskosten als auch die Ansprüche aller Mitglieder der Erbengemeinschaft gedeckt werden können. Dafür legt das Gericht vor Beginn der Teilungsversteigerung ein sogenanntes geringstes Gebot fest.

Wird das geringste Gebot bestimmt, sind weder der Verkehrswert noch der Kaufpreis der Immobilie maßgeblich. Stattdessen wird ein fiktiver Wert aufgestellt.

Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus:

- Rechten und Belastungen (z. B. Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte) und
- Mindestbarbetrag.

Derjenige, der bei der Teilungsversteigerung dann den Zuschlag erhält, übernimmt nicht nur die Immobilie, sondern auch sämtliche Rechte und Belastungen. Er wird also sowohl zum Käufer als auch zum Schuldner.

2.4 Antrag & Muster

Eine Teilungsversteigerung kann entweder mithilfe eines formlosen Schreibens oder zu Protokoll der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts beantragt werden. Dort schildert man einem Rechtspfleger den Sachverhalt und dieser protokolliert sämtliche Angaben und erstellt einen entsprechenden Antrag.

Entscheiden Sie sich dafür, selbstständig einen Antrag zu verfassen, können Sie auf das kostenfrei von uns zur Verfügung gestellte Muster zurückgreifen. Da jedoch jeder Erbfall anders ist und die Teilungsversteigerung je nach Fallkonstellation verschiedene Konsequenzen haben kann, sollte das Muster lediglich als Grundlage genutzt und auf Ihren Fall zugeschnitten werden.

Hier können Sie unsere [Muster-Vorlage zur Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft](#) herunterladen.

Bitte beachten Sie, dass dem Antrag unbedingt ein Grundbuchauszug – unbeglaubigt und nicht älter als sechs Monate – beigelegt werden muss. Alternativ reicht auch ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamts aus.

3. Das Teilungsversteigerungsverfahren bei Erbengemeinschaft

Wie eine Teilungsversteigerung abläuft, wie lange sie dauert und wer mitbieten darf, erfahren Sie im Folgenden.

3.1 Ablauf

Eine Teilungsversteigerung beginnt auch im Falle einer Erbengemeinschaft mit der Antragsstellung. Nachdem der Antrag geprüft und genehmigt wurde, werden sämtliche Miterben über die Teilungsversteigerung informiert. Außerdem wird der Grundbucheintrag der zu versteigernden Immobilie mit einem Versteigerungsvermerk versehen. Wenn dem Gericht dann ein Wertgutachten vorliegt, kann es sowohl das geringste Gebot als auch einen Termin für die Teilungsversteigerung festlegen.

Anschließend werden Zeitungsannoncen sowie Internetanzeigen geschaltet, um mögliche Interessenten über Objekt und Termin zu informieren. Mit Zustimmung der Erbengemeinschaft können fremde Interessenten Besichtigungstermine vereinbaren, um sich schon vorab ein Bild von der Immobilie zu machen.

Zum Versteigerungstermin können alle Interessenten in einem vorher festgelegten Zeitrahmen Gebote für die Immobilie abgeben. Nach Ablauf der Zeit erhält der Interessent mit dem bis dahin höchstem Gebot den Zuschlag.

Wurde beim Versteigerungstermin das geringste Gebot erreicht und hat einer der Interessenten den Zuschlag erhalten, ist die Teilungsversteigerung beendet und es kann zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft kommen.

3.2 Dauer

Die genaue Dauer einer Teilungsversteigerung ist auch im Falle einer Erbengemeinschaft abhängig vom Einzelfall. Je nachdem, wie lange die Erstellung des Gutachtens oder die Stattgabe des Antrags dauert, kann es sich um einen kürzeren oder längeren Zeitraum handeln.

Der Antragssteller kann allenfalls dann Einfluss auf die Dauer der Teilungsversteigerung nehmen, wenn er bereits bei Antragsstellung ein aktuelles Wertgutachten vorlegen kann und das Gericht seiner Verwertung zustimmt.

3.3 Erlösverteilung & Auszahlung

Eine Erbengemeinschaft ist nicht schon mit Ende der Teilungsversteigerung erfolgreich auseinandergesetzt – sie endet erst mit erfolgreicher Verteilung des Erlöses.

Die Verteilung des Erlöses liegt nicht im Zuständigkeitsbereich des Gerichts – sie ist Aufgabe der Miterben. Grundlage für die Verteilung können die gesetzlichen Erbquoten oder vom Erblasser testamentarisch festgelegte Teilungsanordnungen sein.

Besteht zwischen den Mitgliedern der Erbengemeinschaft keine Einigkeit über die genaue Verteilung des Erlöses, haben sie die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Klage. Dann wird die Entscheidung über die Verteilung vom Gericht vorgenommen. Bis eine Entscheidung vorliegt, kann der Erlös beim zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden. Erst bei Vorliegen einer schriftlichen Einigung wird dann ein Termin für die Auszahlung anberaumt.

Wie jede Klage ist auch diese mit zusätzlichen Gerichts- und Anwaltsgebühren verbunden. Ausführliche Informationen zu den Kosten finden Sie im nächsten Abschnitt.

4. Kosten Teilungsversteigerung Erbengemeinschaft

Kommt es im Falle einer Erbengemeinschaft zur Teilungsversteigerung, fallen verschiedene Kosten an. Welche das sind und wer sie tragen muss, lesen Sie hier.

4.1 Welche Kosten fallen an?

Soll eine Erbengemeinschaft mittels Teilungsversteigerung auseinandergesetzt werden, fallen folgende Kosten an:

- Antragskosten,
- Verfahrenskosten,
- Gutachterkosten,
- ggf. Rechtsanwaltsgebühren und
- Kosten für Zeitungs- und Internetannoncen.

Von den Antragskosten sind jene Kosten erfasst, die die gerichtliche Anordnung einer Teilungsversteigerung nach sich zieht. Auch Kosten für die Benachrichtigung von Miterben wird den Antragskosten hinzugezählt. Üblicherweise müssen die Verfahrenskosten als Vorschuss gezahlt werden.

4.2 Wer trägt die Kosten?

Wer die Kosten für die Teilungsversteigerung tragen muss, entscheidet sich mit dem Ausgang der Teilungsversteigerung. Wenn sie erfolgreich verläuft, werden dem Erlös sämtliche Kosten abgezogen. Auf diesem Wege werden alle Mitglieder der Erbengemeinschaft zu gleichen Teilen beteiligt.

Hatte die Teilungsversteigerung keinen Erfolg, trägt der Antragssteller allein die Kosten.

5. Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft verhindern, blockieren & verzögern

Begehrt ein Mitglied der Erbengemeinschaft eine Teilungsversteigerung, kann diese nur schwer verhindert, blockiert oder verzögert werden. Ob Sie dennoch eine Handhabe haben, erfahren Sie hier.

5.1 Wohn- oder Nießbrauchrecht

Eine Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft kann dann verhindert werden, wenn der Erblasser einer ihm nahestehenden Person ein Wohn- oder Nießbrauchrecht eingeräumt hat. Verfügt eine Person über Wohnrecht an einer Immobilie, kann sie für einen vom Erblasser festgelegten Zeitraum – begrenzt oder lebenslang – darin wohnen. Besteht ein Nießbrauchrecht, kann die Person nicht nur in der Immobilie wohnen, sondern auch Einkünfte aus Mieteinkünften oder Pacht erzielen.

Wohn- oder Nießbrauchrechte werden in der Regel mit einem entsprechenden Verweis im Grundbuch gesichert. Sie gelten dann gegenüber jedermann – auch wenn die Immobilie z. B. bei einem Verkauf den Eigentümer wechselt.

Ist eine Immobilie mit einem Wohn- oder Nießbrauchrecht belastet, ist ihre Teilungsversteigerung ausgeschlossen. Hat ein Mitglied der Erbengemeinschaft dennoch bereits einen entsprechenden Antrag gestellt, wird das Gericht diesem nach Sichtung des Grundbucheintrages nicht stattgeben.

Weitere Informationen finden Sie in unseren Beiträgen „[Wohnrecht auf Lebenszeit](#)“ und „[Nießbrauch](#)“.

5.2 Vorkaufsrecht ausüben

Sehen sich Mitglieder der Erbengemeinschaft mit einer Teilungsversteigerung konfrontiert, steht ihnen gemäß § 2034 BGB ein Vorkaufsrecht zu. In diesem Fall darf die Immobilie nicht an einen Dritten verkauft werden, solange nicht jeder Miterbe die Möglichkeit zum Kauf bekommen hat.

Soll das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, müssen folgende Schritte befolgt werden:

- ✓ Sobald der Miterbe einen rechtskräftigen Vertrag mit einem Dritten schließen will, muss er die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft darüber informieren.
- ✓ Der Vorkaufsberechtigte kann nun entscheiden, ob er als Käufer in den Kaufvertrag eintreten möchte, oder nicht – dafür hat er im Falle eines Grundstücks zwei Monate Zeit, im Falle einer Immobilie oder eines anderen Gegenstandes eine Woche.
- ✓ Entscheidet sich der Vorkaufsberechtigte für den Kauf, genügt eine formlose Mitteilung an den Miterben, der den Verkauf begehrt.
- ✓ An die Stelle des Dritten tritt der Vorkaufsberechtigte – dieser ist nun an den Kaufvertrag gebunden und kann keine weiteren Änderungen an Kaufgegenstand oder Kaufpreis vornehmen.

Macht ein Mitglied der Erbengemeinschaft von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch, wird verhindert, dass das einstige Familieneigentum durch die Teilungsversteigerung in fremde Hände fällt.

5.3 Einstweilige Einstellung des Verfahrens

Soll die Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft verzögert oder wenigstens zeitweise blockiert werden, kommt eine einstweilige Einstellung des Verfahrens in Betracht.

Gemäß § 180 Absatz 3 Zwangsversteigerungsgesetz ist eine solche möglich, wenn „dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen erscheint“. Eine solche Situation wäre gegeben, wenn die Teilungsversteigerung zu einer Unzeit stattfinden soll – z. B. wenn es vielversprechende Vergleichsverhandlungen zwischen den Mitgliedern der Erbengemeinschaft gäbe. Auch eine zeitnah zu erwartende beachtliche Wertsteigerung würde diese Voraussetzungen erfüllen.

Steht der einstweiligen Einstellung der Teilungsversteigerung nichts entgegen, kann sie längstens sechs Monate andauern und einmalig wiederholt werden.

5.4 Beitritt zur Teilungsversteigerung

Können die Mitglieder der Erbengemeinschaft die Teilungsversteigerung nicht verhindern, blockieren oder verzögern, ist ihr Beitritt zur Teilungsversteigerung sinnvoll.

Treten die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft der Teilungsversteigerung bei, werden sie von passiven Antragsgegnern zu aktiven Verfahrensbeteiligten. Sie haben dann die gleichen Gestaltungsrechte wie der Antragssteller. Ein Beispiel für ein solches Gestaltungsrecht ist die Einstellungsbewilligung. Erlässt der Antragssteller diese kurz vor dem Ende der Teilungsversteigerung, kann er einen möglichen Zuschlag in letzter Sekunde unwirksam werden lassen. Sind die Miterben der Teilungsversteigerung aber beigetreten, benötigt der Antragssteller für solche Entscheidungen deren Einverständnis und wird in seiner Verfügungsgewalt eingeschränkt.

Für den Beitritt zur Teilungsversteigerung ist ein entsprechender Antrag beim zuständigen Gericht nötig. Der Antragssteller muss über die Vorgänge mindestens vier Wochen vor dem Versteigerungstermin informiert werden.

6. Alternativen zur Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft

Eine Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft sollte stets wohl überlegt werden – sie ist immer mit dem Risiko geringer Gewinne verbunden. In die Abwägung sollten mögliche Alternativen einbezogen werden. Welche es gibt, erfahren Sie im Folgenden.

6.1 Privatverkauf

Im Rahmen des Privatverkaufs wird selbstständig nach einem Käufer für die Immobilie gesucht und eine Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft so umgangen. Es entfallen sowohl Antrags- als auch Verfahrens- und Rechtsanwaltskosten. Dadurch, dass die Miterben in der Käuferwahl frei sind, besteht die Gefahr eines Verkaufs unter Wert nicht.

Ein Privatverkauf kommt nur dann in Betracht, wenn sich sämtliche Miterben darüber einig sind – gemeinsames Eigentum kann nur einstimmig verkauft werden.

6.2 Freiwillige Versteigerung

Eine zweite Alternative bietet die freiwillige Versteigerung. Auch diese setzt eine einstimmige Entscheidung aller Miterben voraus. Liegt eine solche vor, kann die Erbengemeinschaft sich an einen öffentlich bestellten Auktionator wenden. Dieser organisiert das Versteigerungsverfahren dann. Das Mindestgebot wird in Absprache mit den Miterben festgelegt – die Gefahr einer Versteigerung unter Wert besteht nicht.

7. Tipp: kostenfreie Ersteinschätzung im Erbrecht

Sehen Sie keine andere Möglichkeit als die Teilungsversteigerung, um Ihre Erbengemeinschaft auseinanderzusetzen, sollten Sie mögliche bedenken. Haben Sie Fragen oder ein konkretes Problem bezüglich einer Teilungsversteigerung bei Erbengemeinschaft, können Sie diese in unserer kostenlosen Ersteinschätzung unverbindlich mit unseren Anwälten besprechen.

- ▶ Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Frage oder Ihr Rechtsproblem mit unserem [Anwalt für Erbrecht](#) zu besprechen.
- ▶ [Einfach den Fall kurz schildern](#), absenden und noch am selben Tag eine kostenlose telefonische Ersteinschätzung von unserem Rechtsanwalt erhalten. avocado übernimmt dabei die Garantie für ausgezeichnete Beratung.

In 3 Schritten zu Ihrem Recht



1. Fall schildern

Schildern Sie uns kurz Ihren Fall und geben Sie Ihre Kontaktdaten an. Wir vereinbaren für Sie einen Termin mit unseren erfahrenen Anwälten.



2. Kostenfreie Ersteinschätzung

Unser Anwalt erläutert Ihnen Gesetzeslage, Ihre Rechten & Pflichten sowie die mit einem juristischen Vorgehen verbundenen Chancen & Risiken. Zudem schätzt er ein, ob es sich lohnt, juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen.



3. Individuelles Angebot

Sollten Sie anschließend eine juristische Betreuung wünschen, erstellen wir Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot zum Festpreis.

Ihren Fall können Sie über folgende Wege einreichen:

- online auf www.advocado.de,
- telefonisch unter 0800 400 18 80 (kostenfrei).

Kontakt

advocado GmbH
Christian Sudoma
0800 400 18 80
service@advocado.de

