

Teilungsversteigerung: Erklärung, Antrag, Ablauf, Kosten & Abwendung

Ein Ratgeberartikel von



Ausgezeichnete Beratung von erfahrenen Anwälten



Inhaltsverzeichnis

advocado stellt sich vor	3
1. Was ist eine Teilungsversteigerung?	4
2. Wann kommt es zu einer Teilungsversteigerung?	4
3. Antrag auf Teilungsversteigerung	5
3.1 Benötigte Dokumente	6
3.2 Gutachten	6
3.3 Geringstes Gebot/ Festlegung Mindestgebot	7
3.4 Antrag und Muster	7
4. Ablauf der Teilungsversteigerung	8
4.1 Das Teilungsversteigerungsverfahren	8
4.1.1 Ablauf der Teilungsversteigerung	8
4.1.2 Selbst ersteigern möglich?	9
4.1.3 Miteigentümer ersteigert möglich?	9
4.1.4 Dauer einer Teilungsversteigerung	9
4.2 Auszahlung & Verteilung des Erlöses	10
4.3 Praktisches Beispiel: Teilungsversteigerung & Haus	10
5. Kosten einer Teilungsversteigerung	12
5.1 Welche Kosten fallen an?	12
5.2 Wer trägt die Kosten?	12
6. Teilungsversteigerung verhindern, blockieren & verzögern	13
6.1 Vorkaufsrecht ausüben	13
6.2 Einstweilige Einstellung des Verfahrens	14
6.3 Einwände geltend machen mittels Widerspruchsklage	15
6.4 Beitritt zur Teilungsversteigerung	15
7. Alternativen zur Teilungsversteigerung	16
7.1 Privatverkauf	16
7.2 Freiwillige Versteigerung	16
8. Tipp: kostenlose Ersteinschätzung im Erbrecht	17

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?

Die Teilungsversteigerung – auch Auseinandersetzungsversteigerung genannt – ist eine besondere Variante der Zwangsversteigerung. Dabei wird eine Sache (meist ein Grundstück oder ein Haus) versteigert. Hatten mehrere Personen Miteigentum daran, wird der Versteigerungserlös zwischen ihnen aufgeteilt und die Eigentumsgemeinschaft aufgelöst.

2. Wann kommt es zu einer Teilungsversteigerung?

Die Teilungsversteigerung kann bei drei verschiedenen Fallkonstellationen relevant werden. Welche das im Einzelnen sind, erfahren Sie im Folgenden.

Auflösung einer Erbengemeinschaft

Hat ein Erblasser kein Testament hinterlassen, greift die gesetzliche Erbfolge. Dann werden die Hinterbliebenen – Kinder, Ehegatten, Lebenspartner, Geschwister und andere – gemäß ihrer gesetzlichen Erbquote zu Mitgliedern einer Erbengemeinschaft. Eine solche kann sich auch aus dem unmittelbaren Willen des Erblassers ergeben – dazu muss er in seinem Testament mehrere Personen zu Erben derselben Nachlassgegenstände ernennen. Die Erbengemeinschaft hat zur Folge, dass die Erben sich das Eigentum an den Nachlassgegenständen teilen – sie sind Miterben und haben Miteigentum. Jeder Miteigentümer kann dann zwar alleine über seinen Anteil verfügen, über die ganze Sache aber nur gemeinsam mit den anderen. Ist der Nachlassgegenstand zum Beispiel ein Haus, kann jeder Miterbe darin wohnen – verkaufen kann er es aber nur mit Zustimmung der anderen.

Finden sich Personen in einer Erbengemeinschaft wieder, können alle jederzeit die Auseinandersetzung dieser fordern. Dabei ist es aber leider nicht ungewöhnlich, dass man sich nicht über die genaue Aufteilung des Miteigentums einig wird. Sind die Miterben nicht zu einem Kompromiss bereit, stellt die Teilungsversteigerung eine letzte Möglichkeit dar, die Erbengemeinschaft aufzulösen.

Scheidung

Nicht jede Ehe ist für die Ewigkeit bestimmt. Haben die Eheleute während ihrer Partnerschaft ein gemeinsames Haus angeschafft und lassen sich dann scheiden, kommt es nicht selten zum Streit um das gemeinsame Eigentum. Wie im Fall der Erbengemeinschaft ist auch hier die Teilungsversteigerung ein Mittel für die Auseinandersetzung.

Auflösung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Die Teilungsversteigerung kann auch dann relevant werden, wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts – kurz GbR – aufgelöst wurde. Eine GbR ist der Zusammenschluss von mindestens zwei Personen, die sich im Rahmen eines Gesellschaftsvertrages dazu verpflichten, einen gemeinsamen Zweck zu fördern. Dieser liegt dem Gesellschaftsvertrag zugrunde und muss nicht notwendigerweise gewerblicher Natur sein – auch eine Tippgemeinschaft kann eine GbR sein. In der Praxis trifft man häufig auf entsprechende Zusammenschlüsse von Ärzten oder Rechtsanwälten.

Haben sich die Gesellschafter dazu entschieden, die GbR aufzulösen, kann jeder von ihnen die Teilungsversteigerung einer im Eigentum der GbR stehenden Immobilie beantragen. Diesen Anspruch muss er vorher nicht gerichtlich durchsetzen.

3. Antrag auf Teilungsversteigerung

Einer jeden Teilungsversteigerung geht ein Antragsverfahren voraus. Dieses kann von jedem der Miterben, beiden Ehepartnern oder jedem ehemaligen Gesellschafter einer GbR betrieben werden. Ausreichend dafür ist ein formloser schriftlicher Antrag. Dieser wird beim zuständigen Amtsgericht eingereicht und dann geprüft.

Welche Dokumente neben dem Antragsschreiben benötigt werden und was darüber hinaus beachtet werden muss, erfahren Sie im Folgenden.

3.1 Benötigte Dokumente

Will der Antragssteller eine Teilungsversteigerung beantragen, muss er zweifelfrei nachweisen können, dass er über Miteigentum an der zu versteigernden Immobilie bzw. dem zu versteigernden Grundstück verfügt. Dafür muss dem Antragsschreiben ein entsprechender Grundbuchauszug beigelegt werden. Dieser darf nicht älter als sechs Monate sein.

3.2 Gutachten

Wie bei Versteigerungen üblich muss auch im Falle der Teilungsversteigerung ein Wertgutachten über den Versteigerungsgegenstand vorliegen. Dieses bildet die Grundlage für die Festlegung des geringsten Gebotes.

In der Regel wird das Gutachten eingeholt, nachdem dem Antrag auf Teilungsversteigerung stattgegeben wurde und sämtliche Miterben, beide Ehepartner oder jeder ehemalige Gesellschafter darüber informiert wurden.

Für die Einholung des Gutachtens stehen dem Antragssteller drei Möglichkeiten zur Verfügung:

- Er gibt das Gutachten selbst in Auftrag,
- das Gutachten wird vom Gericht eingeholt oder
- der Antragssteller kann ein aktuelles Gutachten vorlegen.

Will der Antragssteller das Gutachten selbst in Auftrag geben, ist er auf die Zustimmung der Miterben, des Ehepartners oder der ehemaligen Gesellschafter angewiesen – nur dann kann es im Rahmen der Teilungsversteigerung verwertet werden. Wird die Zustimmung zum privaten Gutachten versagt, muss es vom Gericht eingeholt werden. Hat der Antragssteller bereits vor wenigen Wochen oder Monaten ein Wertgutachten eingeholt, kann auch dieses eingereicht werden – für seine Verwendung ist dann die Zustimmung des Gerichts notwendig.

3.3 Geringstes Gebot/ Festlegung Mindestgebot

Nach § 44 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung werden bei einer Teilungsversteigerung nur Gebote zugelassen, durch die sowohl die Kosten des Versteigerungsverfahrens als auch die Ansprüche der Verfahrensbeteiligten gedeckt werden können. Um dies zu gewährleisten, legt das Gericht vor dem Versteigerungsverfahren ein sogenanntes „geringstes Gebot“ fest.

Die Bestimmung des geringsten Gebotes hat weder etwas mit dem Verkehrswert noch mit dem Kaufpreis des Versteigerungsgegenstandes zu tun. Vielmehr ist es ein fiktiver Wert, der zum Schutz der Verfahrensbeteiligten aufgestellt wird.

Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus:

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

Wer bei einer Teilungsversteigerung den Zuschlag erhält, muss sämtliche Rechte und Belastungen übernehmen – er wird zum Schuldner und muss für die Forderungen eintreten.

3.4 Antrag und Muster

Will ein Mitglied der Erbengemeinschaft diese mittels Teilungsversteigerung auseinandersetzen, kann er dies mithilfe eines formlosen Schreibens oder in der Geschäftsstelle beim zuständigen Amtsgericht beantragen. Bei diesem wird Sachverhalt geschildert und ein Rechtspfleger nimmt sämtliche Angaben zu Protokoll und erstellt einen Antrag auf Teilungsversteigerung.

Wenn Sie die Teilungsversteigerung selbstständig in die Wege leiten möchten, können Sie auf das kostenfrei von uns zur Verfügung gestellte Muster zurückgreifen. Da jede Fallkonstellation individuell beurteilt werden muss, sollte das Muster jedoch lediglich als Grundlage genutzt und auf Ihre Situation zugeschnitten werden.

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

Unbedingt beigelegt werden muss ein Grundbuchauszug – unbeglaubigt und nicht älter als sechs Monate – oder alternativ ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamts.

4. Ablauf der Teilungsversteigerung

Wie die Teilungsversteigerung im Einzelnen abläuft, wie lange sie dauert und was mit dem Erlös passiert, erfahren Sie hier.

4.1 Das Teilungsversteigerungsverfahren

Im Folgenden erfahren Sie, welche Schrittfolge im Rahmen der Teilungsversteigerung einzuhalten ist und welche Rechte die Miteigentümer noch während des Verfahrens haben.

4.1.1 Ablauf der Teilungsversteigerung

Der regelmäßige Gang einer Teilungsversteigerung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Beginn der Teilungsversteigerung

Die Teilungsversteigerung nimmt ihren Lauf, sobald der Antrag beim zuständigen Gericht eingegangen ist. Dieser wird dann von einem Rechtspfleger geprüft und im Idealfall genehmigt. Anschließend leitet das Gericht die Teilungsversteigerung ein, indem es sämtliche Miteigentümer über die Vorgänge in Kenntnis setzt. Der Grundbucheintrag der zu versteigernden Immobilie bzw. des zu versteigernden Grundstücks wird mit einem Versteigerungsvermerk versehen und anschließend mit der Wertermittlung begonnen. Abschließend legt das Gericht das geringste Gebot sowie einen Termin für die Teilungsversteigerung fest.

Mögliche Interessenten werden mittels Zeitungsannoncen, Aushängen und/oder Internetanzeigen über die bevorstehende Teilungsversteigerung informiert. Oftmals können fremde Interessenten vorab Besichtigungstermine vereinbaren – so können sie sich ein Bild von der Immobilie machen, bevor sie mitbieten.

Während der Teilungsversteigerung

Am Versteigerungstermin können sämtliche Interessenten in einem vorher festgelegten Zeitrahmen Gebote für die Immobilie abgeben. Ist die Zeit abgelaufen, erhält der Interessent mit dem bis dahin höchsten Gebot den Zuschlag.

Ende der Teilungsversteigerung

Die Teilungsversteigerung ist beendet, wenn der Versteigerungstermin stattgefunden hat, das geringste Gebot erreicht wurde und einer der Interessenten den Zuschlag erhalten hat.

4.1.2 Selbst ersteigern möglich?

Wer eine Teilungsversteigerung einleitet, darf selbst auch mitbieten. Gibt der Antragssteller das höchste Gebot ab, erhält er den Zuschlag und kann die Immobilie so selbst ersteigern.

4.1.3 Miteigentümer ersteigert möglich?

Ebenso wie der Antragssteller dürfen sämtliche Miteigentümer – also Miterben, Ehegatten oder ehemalige Gesellschafter – bei einer Teilungsversteigerung mitbieten. Derjenige von ihnen, der das höchste Gebot abgibt, erhält dann den Zuschlag und kann die Immobilie als Miteigentümer ersteigern.

4.1.4 Dauer einer Teilungsversteigerung

Für eine Teilungsversteigerung sollte etwa ein Jahr eingeplant werden. Allerdings kann die tatsächliche Dauer stark variieren – je nachdem, wie lange die Erstellung des Gutachtens oder die Stattgabe des Antrags auf Teilungsversteigerung dauert, verkürzt oder verlängert sich die Dauer.

Der Vorgang kann allenfalls beschleunigt werden, wenn bereits vor Antragsstellung ein aktuelles Gutachten vorliegt und das Gericht seiner Verwertung zustimmt.

4.2 Auszahlung & Verteilung des Erlöses

Ist die Teilungsversteigerung erfolgreich verlaufen und die Immobilie versteigert worden, wird der Erlös an die Beteiligten verteilt. Dafür ist nicht länger das Gericht zuständig – die Beteiligten müssen sich untereinander einigen. Erst wenn der Versteigerungserlös vollständig an die Beteiligten verteilt worden ist, gilt die Eigentümergemeinschaft als aufgelöst. Bis dahin besteht ein gemeinschaftliches Eigentum fort – nicht länger an der Immobilie, sondern am Erlös der Teilungsversteigerung.

Im Falle einer Erbengemeinschaft können gesetzliche Erbquoten oder vom Erblasser testamentarisch festgelegte Teilungsanordnungen Grundlage für die Verteilung des Erlöses sein. Nach einer Scheidung ist eine hälftige Teilung üblich. Gegenseitige Ansprüche zwischen den Beteiligten müssen immer berücksichtigt werden.

Sind sich die Beteiligten über die genaue Verteilung des Versteigerungserlöses uneinig, steht ihnen der Weg in eine zivilrechtliche Klage offen – das Gericht kann dann eine Entscheidung über die genaue Verteilung fällen. Diese wiederum ist mit zusätzlichen Gerichts- und Anwaltsgebühren verbunden. Ausführliche Informationen zu den Kosten finden Sie weiter unten.

Bis eine Einigung über die Verteilung vorliegt, kann das zuständige Gericht den Erlös beim Amtsgericht hinterlegen. Wird eine Einigung dann schriftlich übermittelt, beraumt es einen Termin für die Auszahlung an.

4.3 Praktisches Beispiel: Teilungsversteigerung & Haus

Die Teilungsversteigerung ist eine recht abstrakte Thematik. Aus diesem Grund bieten wir Ihnen im Folgenden ein Fallbeispiel, anhand dessen die praktische Umsetzung einer Teilungsversteigerung deutlich werden soll.

Beispiel:

A und B lassen sich nach zehn Jahren Ehe scheiden. Während ihrer ehelichen Gemeinschaft haben sie gemeinsam ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück erworben. Beide ließen sich im Grundbuch als Eigentümer eintragen – eine Eigentümergemeinschaft ist entstanden.

Nach der Scheidung stellt sich die Frage, was mit dem gemeinsamen Haus geschehen soll. Während B weiterhin darin wohnen möchte, will A seine Hälfte zu Geld machen und stellt hohe Forderungen an B. B verfügt jedoch nicht über die finanziellen Mittel, um A auszubehalten und ihm seinen Anteil an der Immobilie abzukaufen. Eine einvernehmliche Einigung ist nicht in Sicht. Daher stellt A einen Antrag auf Teilungsversteigerung beim für ihn zuständigen Gericht.

Nach eingehender Prüfung gibt das Gericht dem Antrag statt. Es leitet die Teilungsversteigerung ein, indem es B über den Vorgang in Kenntnis setzt. Die bevorstehende Teilungsversteigerung wird im Grundbuch vermerkt und ein Gutachter mit der Wertermittlung beauftragt. Der ermittelte Wert bildet gemeinsam mit bestehenden Verbindlichkeiten – hier einer Hypothek – die Grundlage für das geringste Gebot. Nachdem das Gericht dieses festgelegt hat, bestimmt es einen Termin für die Teilungsversteigerung.

B, die sich informiert hat und der Teilungsversteigerung nicht machtlos gegenüberstehen möchte, stellt einen fristgemäßen Antrag auf Beitritt zur Teilungsversteigerung – nun ist sie mit denselben Verfahrensrechten ausgestattet wie A als Antragssteller.

Einige Wochen vor der Teilungsversteigerung schaltet das Gericht entsprechende Anzeigen in Zeitung und Internet. So wird eine Reihe von Interessenten auf die Immobilie aufmerksam. B, die sich mit der Teilungsversteigerung arrangiert hat, bietet ihnen Besichtigungstermine an.

Am Tag der Teilungsversteigerung können die Interessenten innerhalb einer halben Stunde Gebote abgeben. Auch B, die an dem Haus hängt und ihre letzten Ersparnisse zusammengetragen hat, bietet mit. Den Zuschlag erhält sie jedoch nicht – stattdessen wird die Immobilie unter Wert an einen Dritten verkauft.

Den Erlös teilen A und B einvernehmlich untereinander auf. Die Eigentümergemeinschaft existiert nun nicht länger.

5. Kosten einer Teilungsversteigerung

Bei einer Teilungsversteigerung fallen Kosten an. Welche das sind und von wem sie getragen werden müssen, erfahren Sie hier.

5.1 Welche Kosten fallen an?

Kommt es zu einer Teilungsversteigerung, muss mit folgenden Kosten gerechnet werden:

- Antragskosten,
- Verfahrenskosten,
- Gutachterkosten,
- gegebenenfalls Rechtsanwaltskosten sowie
- Kosten für Zeitungs- und Internetannoncen.

Die Antragskosten beinhalten jene Kosten, die bei der gerichtlichen Anordnung einer Teilungsversteigerung und der Benachrichtigung der Miterben bzw. des Ehepartners entstehen. Sämtliche Verfahrenskosten müssen üblicherweise als Vorschuss gezahlt werden.

5.2 Wer trägt die Kosten?

Von wem die Kosten getragen werden müssen, ist abhängig vom Ausgang der Teilungsversteigerung. Hat sie Erfolg, werden sämtliche Kosten vom Erlös abgezogen – beteiligt werden also sämtliche Miterben bzw. beide Ehepartner zu gleichen Teilen. Bleibt die Teilungsversteigerung erfolglos, müssen ihre Kosten allein vom Antragssteller getragen werden.



► **Sie benötigen eine fachkundige Beratung zum Thema Teilungsversteigerung?** Hier bieten wir Ihnen die Möglichkeit einer [kostenfreien Ersteinschätzung](#) durch unseren **Anwalt für Zwangsvollstreckungsrecht**.

6. Teilungsversteigerung verhindern, blockieren & verzögern

Teilungsversteigerung zu verhindern, zu blockieren oder zu verzögern, ist nur schwer möglich. Welche Möglichkeiten Sie dennoch haben, erfahren Sie hier.

6.1 Vorkaufsrecht ausüben

Sehen Sie sich von einer Teilungsversteigerung bedroht, steht Ihnen unter Umständen ein Vorkaufsrecht zu. Das würde bedeuten, dass ein Miteigentümer seinen Anteil nicht an einen Dritten verkaufen darf, solange Sie nicht die Möglichkeit zum Kauf bekommen haben.

Immer gesetzlich vorgesehen ist das Vorkaufsrecht gemäß § 2034 BGB im Falle einer Erbengemeinschaft – nicht aber im Rahmen einer Scheidung oder der Auflösung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Soll das Vorkaufsrecht auch bei der Scheidung oder bei der Auflösung einer GbR gelten, muss es im [Ehevertrag](#) bzw. im [Gesellschaftsvertrag](#) ausdrücklich festgelegt worden sein.

Besteht ein Vorkaufsrecht, müssen folgende Schritte befolgt werden:

- ✓ Wenn der Miteigentümer einen rechtskräftigen Kaufvertrag mit einem Dritten schließt, muss er den Vorkaufsberechtigten unverzüglich darüber unterrichten.
- ✓ Handelt es sich beim Kaufgegenstand um ein Grundstück, hat der Vorkaufsberechtigte zwei Monate Zeit, als Käufer in den Kaufvertrag einzutreten oder nicht – handelt es sich beim Kaufgegenstand um eine Immobilie oder einen anderen Gegenstand, hat er eine Woche Zeit.
- ✓ Entscheidet sich der Vorkaufsberechtigte für den Kauf, muss er dem Miteigentümer formlos mitteilen, dass er sein Recht ausüben möchte.
- ✓ Der Vorkaufsberechtigte tritt an die Stelle des Dritten und ist nun an den Kaufvertrag gebunden. Änderungen an Kaufgegenstand oder Kaufpreis können nicht mehr vorgenommen werden.

Mithilfe des Vorkaufsrechts kann verhindert werden, dass das einstige Familieneigentum durch eine Teilungsversteigerung in fremde Hände fällt.

6.2 Einstweilige Einstellung des Verfahrens

Ein Mittel, mit dem die Teilungsversteigerung verzögert und zumindest zeitweise blockiert werden kann, ist die einstweilige Einstellung des Verfahrens.

Diese ist gemäß § 180 Absatz 3 Zwangsversteigerungsgesetz möglich, wenn „dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen erscheint.“ Das wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn die geplante Teilungsversteigerung zu einer Unzeit stattfinden soll. Diese wäre gegeben, wenn zwischen den Miteigentümern erfolgsversprechende Vergleichsverhandlungen liefen, die die Teilungsversteigerung sinnlos machen würden. Ebenso wäre eine zeitnah zu erwartende beachtliche Wertsteigerung des Versteigerungsgegenstandes denkbar. In einem solchen Fall kann die einstweilige Einstellung des Verfahrens längstens sechs Monate andauern und einmalig wiederholt werden.

Außerdem möglich ist die einstweilige Einstellung des Verfahrens gemäß § 180 Absatz 3 Zwangsversteigerungsgesetz im Falle einer (zerbrochenen) Ehe oder Lebenspartnerschaft, wenn sie der Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinsamen Kindes zuträglich ist. Erfolgt die einstweilige Einstellung der Teilungsversteigerung aus einem solchen Grund, ist eine mehrfache Wiederholung zulässig. Je Wiederholung beträgt die einstweilige Einstellung des Verfahrens längstens sechs Monate – die Gesamtdauer aller Wiederholungen höchstens fünf Jahre.

6.3 Einwände geltend machen mittels Widerspruchsklage

Ein Rechtsmittel, das insbesondere den (ehemaligen) Mitgliedern einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zukommt, ist gemäß § 771 ZPO die Widerspruchsklage. Durch diese können sich Miteigentümer gegen eine unberechtigte Teilungsversteigerung wehren. Ist die Widerspruchsklage erfolgreich, wird die drohende Teilungsversteigerung für unzulässig erklärt.

Eine Widerspruchsklage kann sich als sehr kompliziert herausstellen. Damit Sie Schwierigkeiten und Unklarheiten aus dem Weg gehen können, bieten wir Ihnen die Möglichkeit einer kostenlosen Ersteinschätzung durch unseren Anwalt für Zwangsvollstreckungsrecht. [Hier können Sie Ihre Anfrage schildern.](#)

6.4 Beitritt zur Teilungsversteigerung

Kann man die Teilungsversteigerung weder verhindern noch blockieren oder verzögern, ist der Beitritt zur Teilungsversteigerung sinnvoll. Wird dieser Weg eingeschlagen, werden passive Antragsgegner im Verfahren zu aktiven Beteiligten. Sie stehen der Teilungsversteigerung nicht länger machtlos gegenüber, sondern verfügen über die gleichen Gestaltungsrechte wie der Antragssteller. Dieser kann u. a. Einfluss auf das Ergebnis der Teilungsversteigerung nehmen – z. B. kann er einen Zuschlag mithilfe der Einstellungsbewilligung unwirksam werden lassen. Treten die Antragsgegner bei, müssen Entscheidungen wie diese gemeinsam getroffen werden und der Antragssteller ist in seiner Verfügungsgewalt eingeschränkt.

Will man als Antragsgegner einer Teilungsversteigerung beitreten, muss ein entsprechender Antrag an das zuständige Gericht gestellt werden. Von diesen Vorgängen muss der Antragssteller mindestens vier Wochen vor dem Versteigerungstermin in Kenntnis gesetzt werden – mit dem Beitritt zur Teilungsversteigerung sollte nicht allzu lange gewartet werden.

7. Alternativen zur Teilungsversteigerung

Eine Teilungsversteigerung ist immer mit dem Risiko verbunden, dass geringe bis gar keine Gewinne erzielt werden. Daher sollte sie gut überlegt und mögliche Alternativen in Betracht gezogen worden sein. Welche das sind, erfahren Sie im Folgenden.

7.1 Privatverkauf

Eine Alternative zur Teilungsversteigerung ist der Privatverkauf. Dabei wird selbstständig nach einem Käufer für die Immobilie oder das Grundstück gesucht. Vorteil ist, dass sowohl Antrags- als auch Verfahrens- und Rechtsanwaltskosten entfallen – ob Gutachter und Annoncen in Anspruch genommen werden, bleibt den Verkäufern überlassen. Außerdem ist die Käuferwahl frei – die Gefahr, dass unter Wert verkauft wird, besteht nicht.

Grundvoraussetzung für einen Privatverkauf ist eine Einigung zwischen den Miteigentümern – gemeinsames Eigentum kann nur im Einvernehmen aller Miteigentümer verkauft werden.

7.2 Freiwillige Versteigerung

Eine weitere Alternative zur Teilungsversteigerung stellt die freiwillige Versteigerung dar. Auch hier ist das Einverständnis aller Miteigentümer notwendig.

Entscheiden sich die Miteigentümer für eine freiwillige Versteigerung, können sie sich an einen öffentlich bestellten Auktionator wenden, der das Versteigerungsverfahren dann organisiert. Den Miteigentümern kommt dann ein Mitspracherecht beim Mindestgebot zu – so entfällt die Gefahr einer Versteigerung unter Wert.

8. Tipp: kostenlose Ersteinschätzung im Erbrecht

Sehen Sie sich mit einer Teilungsversteigerung konfrontiert oder wollen Ihre Eigentumsgemeinschaft auf diesem Wege auseinandersetzen, empfiehlt sich eine sorgfältige Abwägung der Alternativen. Auch sollten Sie mögliche Risiken im Auge behalten. Haben Sie Fragen oder ein konkretes Problem bezüglich einer Teilungsversteigerung, können diese in unserer kostenlosen Ersteinschätzung unverbindlich geklärt werden.

- ▶ Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Frage oder Ihr Rechtsproblem mit unserem Anwalt für Zwangsvollstreckungsrecht zu besprechen.
- ▶ [Einfach das Rechtsproblem kurz schildern](#), absenden und noch am selben Tag eine kostenlose telefonische Ersteinschätzung von unserem Rechtsanwalt erhalten. **advocado** 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

