

3. NOVEMBER 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Teilungsversteigerung von Immobilien:

Wenn nur ein Miteigentümer verkaufen will

- *Eine Teilungsversteigerung ist oft der letzte Ausweg, vor allem wenn Eigentümergemeinschaften sich nicht selbstständig über den Verbleib der gemeinsamen Immobilie einigen können*
- *Jeder Miteigentümer kann einen Antrag auf Teilungsversteigerung stellen, dabei bedarf es nicht der Zustimmung der anderen Eigentümer*
- *Miterben haben ein Vorkaufsrecht, bei einer Scheidung muss das jedoch vorher im Ehevertrag festgehalten werden*

Berlin, 3. NOVEMBER 2020 – Viele Köche verderben den Brei: Ob Scheidung oder Erbengemeinschaft – bei mehreren Immobilieneigentümern kann es schnell zu Uneinigkeiten kommen. Der eine will das Haus verkaufen, der andere will es behalten. Eine möglichst schnelle Lösung muss her: Da kein Übereinkommen in Sicht ist, kommt es zur Teilungsversteigerung – eine besondere Form der Zwangsversteigerung. Ziel ist, die unteilbare Immobilie in einen teilbaren Geldbetrag umzuwandeln. Worauf Eigentümer bei einer Teilungsversteigerung achten müssen, fasst McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler, zusammen.

Was ist eine Teilungsversteigerung?

Wenn eine Eigentümergemeinschaft sich nicht auf den Verbleib der gemeinsamen Immobilie einigen kann, besteht die Möglichkeit für einen Miteigentümer, den Verkauf zu erzwingen, indem er eine Teilungsversteigerung beantragt. Anders als bei Zwangsversteigerungen ist die finanzielle Situation des Eigentümers hierbei eher zweitrangig. Das primäre Ziel ist es, die meist unteilbare Immobilie zu verkaufen, um so die Eigentümergemeinschaft aufzuheben. „Eine Teilungsversteigerung ist oft der letzte Ausweg und kommt nur zum Einsatz, wenn Eigentümergemeinschaften sich nicht selbstständig einigen können. Bei Versteigerungen besteht häufig das Risiko, die Immobilie unter dem tatsächlichen Verkehrswert zu verkaufen“, weiß Matthias Klausner, Chief Revenue Officer bei McMakler.

Wer kann eine Teilungsversteigerung beantragen?

Teilungsversteigerungen werden, wie auch Zwangsversteigerungen, vom Vollstreckungsgericht durchgeführt. Jeder Miteigentümer einer Immobilie kann einen Antrag auf Teilungsversteigerung stellen. Miteigentümer können beispielsweise Ehepartner oder Erben in einer Erbengemeinschaft sein. Die Teilungsversteigerung wird beim zuständigen Amtsgericht formlos beantragt. Voraussetzung bei Ehegatten ist, dass beide Partner als Eigentümer im

Grundbuch eingetragen sind und die Immobilie dem verkaufswilligen Partner zu einem Anteil von mindestens zehn Prozent gehört. Bei einer Erbengemeinschaft reicht bereits ein Anteil von einem Prozent aus. Um das Verfahren einzuleiten, muss der Antragsteller seine Miteigentümerschaft nachweisen. Hierfür ist ein aktueller Grundbuchauszug notwendig. Wichtig ist: Sobald die Mindestanforderungen erfüllt sind, kann der Antragsteller auch ohne die Zustimmung der anderen Eigentümer fortfahren.

Ablauf der Teilungsversteigerung

Sobald der Antrag auf Teilungsversteigerung vom zuständigen Gericht geprüft wurde, informiert dieses die anderen Miteigentümer über das eingeleitete Verfahren. Anschließend lässt ein Rechtspfleger die Teilungsversteigerung im Grundbuch vermerken und den Wert der Immobilie ermitteln. „Anders als bei einer Zwangsversteigerung muss das Verkehrswertgutachten nicht von einem gerichtlich angeordneten Sachverständigen ausgeführt werden. Es steht dem Antragsteller frei, das Gutachten selbst in Auftrag zu geben. Dafür benötigt er jedoch die Zustimmung der Miteigentümer“, sagt Klauser von McMakler. Anschließend erfolgt die Festlegung des Versteigerungstermins sowie eines Mindestgebots. Bei der Bieterstunde können sowohl Kaufinteressenten als auch die Miteigentümer oder der Antragsteller selbst Gebote abgeben. Nur wenn das Mindestgebot am Ende der Bieterstunde erreicht wurde, erhält der Höchstbietende den Zuschlag. Die Miteigentümer teilen dann den Erlös aus der Teilungsversteigerung untereinander auf – die Verteilung erfolgt nicht durch das Gericht.

Teilungsversteigerung verhindern

Es ist schwierig, eine Teilungsversteigerung zu verhindern, sobald dieser stattgegeben wurde. Miteigentümer können innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Beschlusses eine einstweilige Einstellung des Verfahrens verlangen. Dazu benötigen sie allerdings einen triftigen Grund. „In einer Erbengemeinschaft hat jeder Miterbe ein Vorkaufsrecht, falls ein anderes Mitglied seinen Erbanteil an einen Dritten verkaufen will. Im Falle einer Scheidung gibt es üblicherweise kein eingeräumtes Vorkaufsrecht. Eine Ausnahme bildet hier lediglich eine entsprechende Vereinbarung im Ehevertrag“, weiß Immobilienexperte Klauser.

Fazit

Matthias Klauser von McMakler resümiert: „Eine Teilungsversteigerung ist nicht immer der schnellste Weg zum Geld. Häufig kann sich das Verfahren über mehrere Monate hinziehen. Der Verkaufserlös aus einer Versteigerung kann dabei deutlich niedriger ausfallen, zudem werden die anfallenden Kosten für das Verfahren abgezogen. Für Eigentümergemeinschaften ist es daher oft

McMakler PRESSEMITTEILUNG

lukrativer, die Immobilie auf dem freien Markt zu verkaufen und den Erlös anschließend gleichermaßen aufzuteilen.“

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 300 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist mit über 40 Prozent gestützter Markenbekanntheit das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.