

» Wenn Erben sich nicht einig werden, ist die Teilungsversteigerung oft die Notlösung. «

Fotos: © white78/Depositphotos.com

## Teilungsversteigerung: Wenn Erben sich nicht einig werden

**Besteht kein Testament, wird eine Immobilie häufig an mehrere Hinterbliebene vererbt. Es entsteht eine Erbengemeinschaft. Das Problem: Nicht immer sind sich die Erben einig darüber, was mit der Immobilie passieren soll. Der letzte Ausweg ist die Teilungsversteigerung. Wir erklären, worum es sich dabei handelt und worauf Erben hier achten sollten.**

Die Tochter möchte gerne selbst in die Immobilie einziehen, hat aber nicht das Geld, um ihre Geschwister auszuzahlen. Ihr Bruder möchte die Immobilie gerne verkaufen, ihre Schwester hält eine Vermietung für die beste Idee. Oftmals werden Erben sich auch nach mehreren Gesprächen nicht einig. Damit bleibt nur noch eine Notlösung: Die Teilungsversteigerung.

### Wie und wo wird eine Teilungsversteigerung beantragt?

Jeder Teil der Erbengemeinschaft kann vom ersten Tag nach dem Erbfall an, eine Teilung des Nachlasses beantragen (vgl. § 2042 BGB). Der Antrag kann formlos schriftlich beim zuständigen Amtsgericht gestellt werden. Allerdings be-

nötigen Erben, um die Teilungsversteigerung zu beantragen einen Grundbuchauszug, der belegt, dass entweder der Erblasser oder die Erben selbst bereits als Eigentümer eingetragen sind.

### Wie läuft die Teilungsversteigerung ab?

Wurde dem Antrag stattgegeben, wird ein gerichtliches Verfahren angeordnet. Hierfür ermittelt zunächst ein Sachverständiger den Verkehrswert der Immobilie. Die Antragssteller können bei der Begehung der Immobilie dabei sein, um ihre eigenen Interessen zu vertreten. Deshalb empfiehlt es sich auch für die Miterben, die den Antrag nicht selbst gestellt haben, später mit in das Verfahren einzusteigen. Das ist zu jedem Zeitpunkt möglich.

Anschließend folgt ein Bekanntmachungsteil. Hier veröffentlicht das Gericht alle wichtigen Informationen zur Immobilie. Dazu zählt nicht nur der Verkehrswert, sondern unter anderem auch die Quadratmeterzahl, der Grundbuchbestand und das Mindestgebot. Dieses wird ebenfalls vom Gericht festgelegt. Es entspricht nicht dem Verkehrswert, sondern besteht aus den Werten noch bestehender Hypotheken sowie einem Mindestbarbetrag.

Schließlich findet die Bietstunde an einem öffentlichen Terminteil. Hier können Interessenten auf die Immobilie bieten. Die Versteigerung endet, wenn das höchste Gebot dreimal laut vorgelesen wurde und in dieser Zeit niemand mehr ein höheres Gebot abgibt. Anschließend muss der Bieter eine Sicherheitsleistung (zum Beispiel in Form eines Schecks) erbringen. Erst daraufhin verhandelt das Gericht über den Zuschlag.

Selbstverständlich können auch die Miterben auf die Immobilie bieten. Sollte die Tochter aus dem obigen Beispiel also doch noch an eine entsprechende Geldsumme kommen, hätte Sie die Möglichkeit, die Immobilie auf diesem Wege zu erwerben.

### Wie wird der Erlös aufgeteilt?

Der Erlös wird abzüglich aller bestehenden Belastungen nach einem Verteilungsschlüssel an die Erben ausgezahlt. Entscheidend ist dabei die Erbfolge. Im Beispiel der drei Geschwister von oben steht jedem der Erben der gleiche Anteil des Erlöses zu, sofern ein Erbe nicht einen anderen Gegenstand aus dem Erbe, wie etwa ein Auto behält.

### Wieso ist eine Teilungsversteigerung nur eine „Notlösung“?

Grundsätzlich sollte eine Teilungsversteigerung nur als Notlösung genutzt werden. In der Regel können die Erben einen besseren Preis erzielen, wenn Sie die Immobilie ohne Einbeziehung des Gerichts verkaufen. Teilungsversteigerungen werden häufig von Sparfüchsen besucht, die hier hoffen, ein Schnäppchen zu machen. Bei einem Verkauf hingegen erreichen Sie eine größere Zielgruppe und können Ihre Immobilie bei Besichtigungen im besten Licht präsentieren.

**Sie wollen Ihre geerbte Immobilie verkaufen? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir unterstützen Sie gerne.**