

Merkblatt zur Teilungsversteigerung

Neben der Versteigerung zur Durchsetzung und Vollstreckung einer Forderung kennt das Gesetz auch die sogenannte Teilungsversteigerung oder Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Diese Art der Zwangsversteigerung wird durchgeführt, wenn mehrere Eigentümer (z.B. Erben oder geschiedene Eheleute) sich nicht über den Verkauf des Grundstücks oder der Eigentumswohnung einigen können.

Im Rahmen dieses gerichtlichen Verfahrens soll das Objekt dann „versilbert“ werden, damit die - dann ehemaligen - Eigentümer den Versteigerungserlös unter sich aufteilen können.

Wichtig ist hierbei, dass der Erlös nicht vom Gericht verteilt wird. Vielmehr müssen sich die Eigentümer selbst über die Verteilung des Geldes einigen, da es ansonsten vom Versteigerungsgericht für alle ehemaligen Eigentümer gemeinsam hinterlegt wird.

Die Teilungsversteigerung kann von jedem Eigentümer mit einem formlosen Schreiben beantragt werden. Im Antrag müssen das zu versteigernde Objekt - mit der Bezeichnung laut Grundbuch - und die Eigentümer mit voller Anschrift angegeben werden.

Das Teilungsversteigerungsverfahren weist im Vergleich zu der Zwangsversteigerung zur Durchsetzung einer Geldforderung mehrere Besonderheiten auf, z.B.

- a) der antragstellende Miteigentümer hat kein Recht, bei einem Gebot von weniger als 70 % des Verkehrswertes die Versagung des Zuschlages zu beantragen
- b) alle im Grundbuch auf dem Anteil des Antragstellers eingetragenen Rechte müssen von einem evtl. Erwerber übernommen werden, was sich u.U. ungünstig auf die Verwertungschancen auswirkt
- c) für den Erwerber innerhalb des Teilungsversteigerungsverfahrens gilt nicht das Sonderkündigungsrecht gegenüber einem Mieter. Der Mietvertrag muß mit übernommen werden (Kauf bricht nicht Miete)

Ein weit verbreitetes Mißverständnis besteht darin, dass zum Teil angenommen wird, innerhalb der Teilungsversteigerung werde nur der Anteil des Antragstellers versteigert. Dem ist nicht so! Mit der Versteigerung soll ja gerade das komplette Objekt „verkauft“ werden, um sich dann am Verkaufserlös auseinanderzusetzen. Die Versteigerung des ganzen Objektes findet daher auch gegen den Willen des/der übrigen Miteigentümer statt.

Soweit ein Miteigentümer das Grundstück oder die Wohnung selber erwerben will, ist er genauso innerhalb des Versteigerungstermines zu behandeln, wie ein verfahrensfremder Bieter. Er muss auf Antrag eines anderen Miteigentümers die komplette Sicherheitsleistung erbringen und ein Gebot auf das ganze Objekt abgeben, also seinen eigenen Anteil mitersteigern.

Ebenso muß er zum Verteilungstermin den vollen Steigpreis an das Gericht zahlen, es sei denn, er hat sich vorher mit seinen Miteigentümern über die Erlösverteilung geeinigt.