

Teilungsversteigerung – Die Lösung beim Streitfall Immobilie!

Sind mehrere Personen Eigentümer einer Immobilie, können sie normalerweise nur im gegenseitigen Einvernehmen die Immobilie verkaufen. Das gegenseitige Einvernehmen gebietet sich allein schon deshalb, als nur dann ein bestmöglicher Erlös und eine vernünftige Abwicklung des Immobilienkaufvertrages zu erwarten ist.

Verweigert ein Eigentümer den Verkauf der Immobilie, kann er die Teilungsversteigerung betreiben (§ 753 BGB). Teilungsversteigerung bedeutet, dass das Amtsgericht auf Antrag die Zwangsversteigerung der Immobilie anordnet.

Sind die Eigentümer verheiratet oder leben in eingetragener Lebenspartnerschaft, besitzen sie die Immobilie regelmäßig in Bruchteilsgemeinschaft. Dann kann jeder Ehegatte die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Aufhebung muss in letzter Konsequenz im Wege der Teilungsversteigerung umgesetzt werden. Allerdings kann der andere Ehegatte die Aufhebung verweigern, wenn und soweit davon auszugehen ist, dass die Aufhebung für die Dauer der Ehe ausgeschlossen sein sollte (§ 749 BGB). Gleichwohl kann die Aufhebung wiederum verlangt werden, wenn ein wichtiger Grund dafür vorliegt. Ein wichtiger Grund könnte darin bestehen, dass nur durch die Aufhebung der Gemeinschaft finanzielle Probleme vermieden werden können.

Teilungsversteigerung und Erbengemeinschaft

Ein ähnliches Problem stellt sich bei Erbengemeinschaften, die eine Immobilie geerbt haben. Jeder Miterbe hat das Recht, die Teilungsversteigerung zu beantragen. Sie bezieht sich auf die gesamte Immobilie und nicht nur auf den Anteil desjenigen Erben, der die Teilungsversteigerung beantragt.

Jeder Erbe, aber auch jeder Dritte, kann das Grundstück ersteigern. Erfahrungsgemäß werden dabei selten die Verkehrswerte erreicht, so dass finanzielle Verluste sehr wahrscheinlich sind. Ein geschickt taktierender Erbe könnte dann versuchen, die Immobilie selbst oder über einen Dritten günstig zu ersteigern.

Wird die Versteigerung beantragt, kann das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Zwangsversteigerungsverfahren für die Dauer von sechs Monaten einstellen. Es besteht dann die Möglichkeit, das Objekt freihändig zu verkaufen oder eine anderweitige Regelung zu erreichen. Die einstweilige Einstellung bedarf jedoch der Abwägung der unterschiedlichen Interessen der Beteiligten, so dass es guter Gründe bedarf, den Antrag mit Erfolg vorzutragen.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!