

01.01.2023

Die Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft **(sog. „Teilungsversteigerung“)**



Bei der Teilungsversteigerung handelt es sich um eine zwangsweise Auseinandersetzung einer bestehenden Gemeinschaft an einem Grundstück.

Auseinandergesetzt werden können auf Antrag jeden einzelnen Teilhabers z.B. Bruchteilsgemeinschaften, Erbengemeinschaften oder Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (BGB-Gesellschaften).

Ziel der Teilungsversteigerung ist in erster Linie die „Umwandlung“ des Grundbesitzes in Geld, über die anschließende Aufteilung des Geldes/Erlöses unter den Beteiligten kann das Gericht hingegen nicht entscheiden.

Die Teilungsversteigerung läuft in ihren Grundzügen nach denselben Regeln ab wie die Zwangsversteigerung. Dies bedeutet auch, dass - in der Regel - ein geringerer Erlös erzielt wird als ggf. im freien Verkauf möglich wäre. Daher ist es immer ratsam, zuvor und ggf. auch während des laufenden Verfahrens mit den weiteren Teilhabern eine Einigung anzustreben, um die Auseinandersetzung der Gemeinschaft durch notariellen Vertrag zu regeln.

Welche Kosten entstehen und wer zahlt?

Der Antragsteller hat auf jeden Fall die Kosten der Anordnung (110 € + 3,50 € Zustellungsauslagen pro Miteigentümer) zu tragen. Diese werden bei Entscheidung über den Antrag fällig.

Alle Antragsteller, für die das Verfahren durchgeführt wird, haften zudem für alle weiter anfallenden Kosten. Die Höhe der Kosten ist abhängig vom Wert des Grundstücks und der Anzahl der durchzuführenden Termine.

In der Regel fordert das Gericht im Laufe des Verfahrens zwei Vorschüsse für die anfallenden Kosten an:

- a) einen Vorschuss in Höhe von ca. 1.500 - 2.000 € für die Erstellung des Gutachtens.
- b) einen Vorschuss vor Bestimmung des ersten Versteigerungstermins. Die Höhe dieser Gebühr richtet sich nach dem zuvor festgesetzten Verkehrswert und berechnet sich nach der Gebührentabelle zu § 34 GKG (eine volle Gebühr).

Für den Fall, dass der Zuschlag erteilt wird, werden die Verfahrenskosten vorab aus dem Erlös entnommen; geleistete Vorschüsse werden wieder zurückerstattet.

Endet das Verfahren anderweitig, werden die Vorschüsse auf die Gerichtskosten verrechnet und ggf. ein Teil zurückerstattet bzw. ein noch offener Restbetrag angefordert.

Inhaltliche Anforderungen an den Antrag

Ein vorformulierter Musterantrag ist diesem Merkblatt angehängt. Die hier verlangten Angaben sind notwendig.

Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, bitte ggfs. ändern!!!

Die Eigentümerstellung muss sich entweder aus dem Grundbuch ergeben oder die Erbfolge ist nachzuweisen durch eine Ausfertigung des Erbscheins oder eine notarielle Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) nebst Eröffnungsprotokoll.

Ein Betreuer, Vormund oder Pfleger bedarf zur Antragstellung der Genehmigung des Betreuungsgerichts.

Einleitung des Verfahrens

Das Gericht ordnet die Versteigerung durch Beschluss an und lässt im Grundbuch einen Vermerk eintragen.

Von der Anordnung sind grds. alle im Grundbuch eingetragenen Berechtigten zu informieren.

Von der Zustellung des Anordnungsbeschlusses an hat/haben der/die Antragsgegner zunächst binnen einer Frist von 2 Wochen die Möglichkeit, einen Einstellungsantrag gem. § 180 Absatz 2 oder 3 ZVG zu stellen.

Der Einstellungsantrag nach Absatz 2 ist nur begründet, wenn bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen aller Beteiligten die Zwangsversteigerung zu diesem Zeitpunkt nicht angemessen scheint. Die Einstellung ist auf die Dauer von bis zu 6 Monaten möglich und kann einmal wiederholt werden.

Die Einstellungsmöglichkeit nach Absatz 3 dient zum evtl. notwendigen Schutz des Kindeswohls. Diese Einstellung des Verfahrens kann mehrfach angeordnet werden.

Die Einstellung des Verfahrens nach § 180 Abs. 2 + 3 ZVG darf allerdings insgesamt nicht länger als 5 Jahre dauern.

Sie dient in der Regel nicht der Verhinderung der Versteigerung, sie gewährt nur Aufschub und ist auf besondere Ausnahmefälle beschränkt.

Jeder Teilhaber kann aber auch einen eigenen Antrag stellen (dem Verfahren beitreten) und somit aus der Position des „Antragsgegners“ in die Position des „Antragstellers“ wechseln.

Des Weiteren besteht zweimal die Möglichkeit für jeden Antragsteller, sein Verfahren auf die Dauer von maximal 6 Monate einstellen (ruhen) zu lassen, was ratsam ist, wenn sich eine außergerichtliche Lösung (z. B. Verkauf) andeutet.

Selbstverständlich kann der Antrag auch jederzeit zurückgenommen werden.

01.01.2023

Wertermittlung

Sobald feststeht, dass die Versteigerung durchzuführen ist, muss das Gericht den Verkehrswert des Grundbesitzes ermitteln, d.h. den Wert, der aktuell auf dem freien Markt erzielbar wäre.

Hierzu wird regelmäßig ein Sachverständiger mit der Bewertung des Objekts vom Gericht beauftragt. Die Kosten für diese Schätzung belaufen sich auf ca. 1.000 € - 3.000 € je nach Größe des Objekts und Aufwand des Sachverständigen (zur Kostenhaftung siehe vorne).

Diese Kosten können eventuell vermieden werden, wenn bereits ein Gutachten neueren Datums vorgelegt werden kann und die Beteiligten der Verwendung dieses Gutachtens nicht widersprechen. Es wird empfohlen bereits bei der Antragstellung das Gutachten mit einzureichen oder wenigstens auf dessen Existenz hinzuweisen.

Sobald dem Gericht ein Gutachten vorliegt, werden die Beteiligten hierzu angehört. Wenn keine (relevanten) Einwände erhoben werden, wird der Verkehrswert des Grundstücks auf Grund dieses Gutachtens festgesetzt.

Versteigerungstermin

Nach der Rechtskraft des Verkehrswertfestsetzungsbeschlusses kann ein Versteigerungstermin bestimmt werden.

Ein erster Termin findet regelmäßig frühestens 1 Jahr nach Anordnung statt, je nach Anzahl der zu terminierenden Verfahren muss jedoch auch mit einer längeren Wartezeit gerechnet werden. Hierzu kann gegebenenfalls durch den zuständigen Sachbearbeiter telefonisch Auskunft erteilt werden.

Die Terminbestimmung muss den Beteiligten 4 Wochen vor dem Termin zugestellt werden, so dass eine rechtzeitige Information gesichert ist.

Die Terminbestimmung wird außerdem im Internet unter www.zvg-portal.de, unter www.versteigerungspool.de und unter www.zvg.com veröffentlicht und an der Gerichtstafel ausgehängt.

Zum Ablauf im Versteigerungstermin beachten Sie bitte das gesonderte Merkblatt „Hinweise für Bietinteressenten in Zwangsversteigerungsverfahren“, welches - abgesehen von den nachstehend geschilderten Besonderheiten - auch für Zwangsversteigerungen zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft gilt.

Besonderheiten

- a) In der Teilungsversteigerung bleiben in der Regel alle im Grundbuch eingetragenen Belastungen bestehen und müssen vom Ersterher übernommen werden; ob den Rechten noch eine Forderung zugrunde liegt, spielt hierbei keine Rolle. Je höher die Belastung, desto geringer die Erfolgsaussicht der Versteigerung.
- b) Ein Miteigentümer muss für ein eigenes Gebot keine Sicherheit leisten, wenn ihm ein Grundpfandrecht zusteht, das aus dem Bargebot eine Zuteilung bekäme.
- c) In der Teilungsversteigerung gilt in der Regel nur die 50%-Grenze, da es für die 70%-Grenze wegen der zumeist bestehen bleibenden Grundpfandrechte an einem antragsberechtigten Gläubiger mangelt. Der Antragsteller hat daneben die Möglichkeit, durch die Einstellung des Verfahrens einen Zuschlag auf ein aus seiner Sicht zu niedriges Gebot zu verhindern.
- d) Der Ersterher tritt wie beim Kauf in bestehende Miet- und Pachtverträge ein. Ein Sonderkündigungsrecht außerhalb der vertraglichen Kündigungsfristen gibt es hier nicht.
- e) Wird einem Miteigentümer der Zuschlag erteilt, muss er dennoch das gesamte Meistgebot zahlen. Welcher Teil ihm davon selbst zustehen würde, ist durch das Gericht nicht zu entscheiden. Bei der Berechnung der Kosten für den Zuschlag wird ihm jedoch sein bisher schon gehörender Anteil angerechnet.

Erlösverteilung

Im Verteilungstermin werden aus dem Erlös zunächst die Gerichtskosten, Gerichtskostenvorschüsse der Parteien und ggfs. rückständige öffentliche Grundstückslasten (wie z.B. Grundsteuer) entnommen. Danach werden ggfs. bestehende Ansprüche von Gläubigern nach der Rangfolge des § 10 ZVG befriedigt, z.B. offene Hausgeldforderungen bei Wohnungseigentum oder Zinsen für bestehen gebliebene Grundpfandrechte.

Der darüber hinausgehende Teil des Erlöses steht den bisherigen Eigentümern zu.

Zur Auszahlung des Erlöses sind übereinstimmende Erklärungen aller bisherigen Eigentümer und evtl. Pfändungsgläubiger notwendig, wie der Übererlös ausgezahlt werden soll.

Die Erklärungen sind entweder vor dem Verteilungstermin schriftlich oder spätestens im Verteilungstermin zu Protokoll des Gerichts abzugeben.

Sollte bis zum Verteilungstermin keine Einigung erzielt werden, so wird der Übererlös bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts hinterlegt für alle bisherigen Teilhaber gemeinsam, bis übereinstimmende Erklärungen vorliegen oder ein gerichtliches Urteil eingereicht wird, welches diese ersetzt. Das Versteigerungsgericht sowie die Hinterlegungsstelle werden also keine Einigung bzw. Entscheidung herbeiführen.

01.01.2023

Antragsteller/in:

(Vor- und Nachname)

(Straße und Hausnummer)

(PLZ und Ort)

**An das
Amtsgericht Ludwigshafen
-Vollstreckungsgericht-
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich die Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der

Bruchteilsgemeinschaft

Erbengemeinschaft

Gesellschaft des bürgerlichen Rechts

an folgendem Grundbesitz:

1) Grundbuch von _____ Blatt _____

nämlich _____

(Flurstücksnummer, Anschrift, Wohnungs-Nr., ... gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs)

2) Grundbuch von _____ Blatt _____

nämlich _____

(Flurstücksnummer, Anschrift, Wohnungs-Nr., ... gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs)

01.01.2023

Miteigentümer bzw. Miterben sind neben d. Antragsteller/in folgende Personen:

1)	_____	2)	_____
	(Vor- und Nachname)		(Vor- und Nachname)
	_____		_____
	(Straße und Hausnummer)		(Straße und Hausnummer)
	_____		_____
	(PLZ und Ort)		(PLZ und Ort)
3)	_____	4)	_____
	(Vor- und Nachname)		(Vor- und Nachname)
	_____		_____
	(Straße und Hausnummer)		(Straße und Hausnummer)
	_____		_____
	(PLZ und Ort)		(PLZ und Ort)

Alle genannten Eigentümer sind im Grundbuch eingetragen.

Die genannten Eigentümer sind Erben des eingetragenen Eigentümers

_____, verstorben am _____
(Vor- und Nachname)

zuletzt wohnhaft: _____

Zum Nachweis der Erbfolge füge ich bei:

Erbscheinsausfertigung

notarielle Verfügung von Todes wegen nebst Eröffnungsprotokoll

Ein Gutachten über den Wert des Grundstücks liegt vor und kann zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

(Datum)

(Unterschrift)