ERBRECHT HALLE: TEILUNGSVERSTEIGERUNG VON NACHLASSIMMOBILIEN

Was tun, wenn eine Immobilie an mehrere Erben (Erbengemeinschaft) fällt?

Verstirbt der Eigentümer einer Immobilie und wird von mehreren Erben (Erbengemeinschaft) beerbt, so sind diese nunmehr gemeinschaftliche Eigentümer des Objektes und müssen alle Entscheidungen gemeinsam treffen.

Die Erbengemeinschaft muss gemeinschaftlich befinden, ob die Immobilie veräußert oder vermietet werden soll, ob und welche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, ob gegebenenfalls einer der Erben die Immobilie selbst weiter nutzen möchte usw.

Nicht selten kommt es vor, dass einer der Miterben die Immobilie weiter nutzen möchte - z. B. weil er schon lange Zeit dort wohnt -, der bzw. die anderen Miterben jedoch die Immobilie veräußern möchten. Ein freihändiger Verkauf bei einem Notar wird in dieser Konstellation daran scheitern, dass der in der Immobilie lebende Miterbe den Kaufvertrag nicht unterzeichnen wird. Es fragt sich daher, wie die Veräußerung der Immobilie trotz des Vetos des einen Miterben gelingen kann.

Möglich ist in diesem Fall die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Erbengemeinschaft (Teilungsversteigerung) gemäß den Regeln der §§ 180 ff. ZVG. Den Antrag auf Durchführung des Versteigerungsverfahrens kann ein Miterbe – gleich, wie gering sein Erbanteil ist - gegen den Willen der anderen Miterben stellen.

Grund hierfür ist, dass gemäß der Regelung des § 2042 BGB jeder Miterbe jederzeit die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangen kann. Hierbei soll die Auseinandersetzung grundsätzlich durch Teilung des Nachlasses in Natur erfolgen. Da Immobilien jedoch nicht teilbar sind, wird die Immobilie im Wege der Zwangsversteigerung veräußert. Der Versteigerungserlös (Geld) tritt an die Stelle der Immobilie in den Nachlass. Da Geld in Natur teilbar ist, kann dann der Versteigerungserlös entsprechend den Erbquoten geteilt werden.

Der Versteigerungserlös wird jedoch nicht unmittelbar an die Erben ausgezahlt, sondern ist vom Ersteher an das Versteigerungsgericht zu zahlen. An die Erben ausgezahlt wird der Erlös durch das Gericht nur dann, wenn diese diesbezüglich gleichlautende Erklärungen (z. B. Aufteilung nach Erbquoten) angeben.

Meint einer der Erben jedoch, dass ihm - aus welchem Grund auch immer - ein größerer Anteil

vom Versteigerungserlös zustünde und kann deshalb keine Einigung zwischen den Erben über die Auszahlung des Versteigerungserlöses herbeigeführt werden, so muss diesbezüglich ein weiteres gerichtliches Verfahren durchgeführt werden.

Die Teilungsversteigerung ist, wie jede Zwangsversteigerung auch, öffentlich mit der Folge, dass ein jeder zur sogenannten Bieterstunde erscheinen und dort seine Gebote abgeben kann. Auch die Miterben selbst können mitbieten.

Sei es, dass man Antragsteller oder Antragsgegner ist, gibt es bei der Teilungsversteigerung vieles zu beachten. Als erfahrener Fachanwalt für Erbrecht berate ich Sie diesbezüglich gerne, um mit Ihnen gemeinsam für Sie den auch verfahrenstaktisch besten Weg zu finden.