

CHECKLISTE

Teilungsversteigerung beantragen: Diese Unterlagen brauchen wir

Für den Antrag beim Amtsgericht (Vollstreckungsgericht) und für unsere Einschätzung, ob der Antrag für Sie der richtige Weg ist.

Sie müssen nicht alles vollständig haben. Was vorhanden ist, schicken Sie uns nach dem ersten Telefonat. Fehlende Nachweise, etwa den Grundbuchauszug oder das Zeugnis des Grundbuchamts, besorgen wir. Kein Titel nötig: Für die Teilungsversteigerung genügt Ihre Eintragung als Miteigentümer oder Ihre Stellung als Erbe eines eingetragenen Eigentümers (§ 181 Abs. 1 und 2 ZVG).

1. Immobilie und Gemeinschaft

- ☐ Anschrift der Immobilie und, wenn bekannt, Grundbuchbezeichnung
Grundbuch von ..., Blatt ..., Flurstück Steht auf jedem Grundbuchauszug und im Kaufvertrag.
- ☐ Grundbuchauszug, möglichst aktuell, alle drei Abteilungen
Den amtlichen Nachweis nach § 17 Abs. 2 ZVG holen wir ein. Gehören Vollstreckungsgericht und Grundbuchamt zum selben Amtsgericht, genügt die Bezugnahme auf das Grundbuch.
- ☐ Namen, Anschriften und Geburtsdaten aller Miteigentümer sowie die Anteile
Bruchteile, zum Beispiel 1/2 oder 1/3. Bei einer Erbengemeinschaft: alle Miterben mit Erbquoten.
- ☐ Bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung, letzte Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Höhe des Hausgelds und etwaige Rückstände

2. Ihre Berechtigung

- ☐ Sind Sie im Grundbuch als Miteigentümer eingetragen: kein weiterer Nachweis nötig
- ☐ Sind Sie Erbe, aber noch nicht eingetragen: Erbschein oder notarielles Testament mit Eröffnungsniederschrift
Die Erbfolge ist dem Gericht durch Urkunden glaubhaft zu machen (§ 17 Abs. 3 ZVG).
- ☐ Handelt ein Vormund oder Betreuer: Genehmigung des Familien- oder Betreuungsgerichts
Ohne sie darf der Antrag nicht gestellt werden (§ 181 Abs. 2 Satz 2 ZVG).
- ☐ Bei Ehegatten und Lebenspartnern: Ehevertrag oder Angaben zum Güterstand, Trennungszeitpunkt, Stand eines Scheidungsverfahrens
- ☐ Leben minderjährige Kinder in der Immobilie?
Das Gericht kann das Verfahren zum Schutz eines gemeinschaftlichen Kindes einstweilen einstellen (§ 180 Abs. 3 ZVG). Wir müssen das vorher wissen.

3. Belastungen und Verträge

- ☐ Darlehensverträge zu Grundschulden und Hypotheken, aktuelle Restschuld, Löschungsbewilligungen für getilgte Darlehen
Die Rechte auf Ihrem Anteil bestimmen das geringste Gebot mit (§ 182 ZVG).
- ☐ Mietverträge und Mieterliste, wenn die Immobilie vermietet ist

- ☐ Wohnrechte, Nießbrauch, Wegrechte und andere Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, dazu die zugrunde liegenden Urkunden
- ☐ Vereinbarungen zwischen den Miteigentümern
Etwa zur Nutzung, zu Kostenverteilung oder zum Ausschluss der Aufhebung. Ein solcher Ausschluss lässt die Aufhebung aus wichtigem Grund weiter zu (§ 749 Abs. 2 BGB).

4. Unterlagen zum Wert

- ☐ Frühere Gutachten, Kaufvertrag, Exposé
- ☐ Grundrisse, Wohn- und Grundstücksfläche, Baujahr
- ☐ Modernisierungen mit Jahr und Kosten, Energieausweis
- ☐ Aktuelle Fotos innen und außen

Das Gericht setzt den Verkehrswert fest, meist nach einem Sachverständigengutachten (§ 74a Abs. 5 ZVG). Gute Unterlagen beschleunigen das.

5. Vorgeschichte

- ☐ Schriftverkehr mit den Miteigentümern, Einigungsversuche, Kaufangebote
- ☐ Laufende oder abgeschlossene Verfahren, die die Immobilie betreffen
- ☐ Ihr Ziel: Auszahlung, selbst erwerben oder beides offenhalten

Wer die Immobilie behalten möchte, kann im Termin selbst bieten. Das planen wir vorher mit Ihnen.

So geht es weiter

SCHRITT 1

Kurzes erstes Telefonat: Wir klären, worum es geht, wer beteiligt ist und ob wir helfen können. Das ist noch keine Beratung und kostet nichts. Schicken Sie Unterlagen bitte erst danach; wir sagen Ihnen dann, was wir brauchen.

SCHRITT 2

Erstberatung, 30 Minuten: für Verbraucher 226,10 € inkl. USt (190 € netto), für Unternehmen 250 € zzgl. USt; die Gebühr wird auf das Mandat angerechnet. Wir prüfen Grundbuch und Belastungen und sagen Ihnen, ob der Antrag der richtige Weg ist.

SCHRITT 3

Antrag beim Amtsgericht. Gebühr: 0,4 nach Nr. 3311 VV RVG, berechnet nach dem Wert Ihres Anteils. Das ist die gesetzliche Gebühr, die jeder Anwalt im Verfahren mindestens berechnen muss (§ 49b Abs. 1 BRAO).

SCHRITT 4

Anordnung, Wertfestsetzung, Termin, Zuschlag, Erlösverteilung. In der Regel ein bis eineinhalb Jahre.