

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Gemeinsames Haus, kein gemeinsamer Verkaufsplan: Möglichkeiten bei Bruchteilseigentum in Deutschland

Wenn Miteigentümer eines deutschen Hauses getrennte Wege wollen, sind Übernahme, gemeinsamer Verkauf und Aufhebung unterschiedliche Optionen. Der Beitrag erklärt Bruchteilseigentum und Teilungsversteigerung mit ihren Grenzen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zwei oder mehrere Personen besitzen gemeinsam ein Haus in Deutschland, möchten aber nicht mehr auf Dauer gemeinsam gebunden sein. Eine Person will verkaufen, eine andere dort bleiben. Ein Inserat löst diesen Konflikt nicht. Zuerst muss klar sein, welche Gemeinschaft vorliegt, was jede Person rechtlich und wirtschaftlich erreichen möchte und welcher Weg diese Ziele tatsächlich behandeln kann. Dieser Beitrag betrifft Bruchteilseigentum; eine ungeteilte Erbengemeinschaft wird hier nicht gleichgesetzt.

Den Gegenstand des Ausstiegs benennen

§ 747 BGB unterscheidet die Verfügung über den eigenen Anteil von der Verfügung über den gemeinschaftlichen Gegenstand im Ganzen. Letztere können die Teilhaber nur gemeinschaftlich vornehmen. [\[ANTEIL\]](#) Wenn eine Person aussteigen möchte, ist daher zu klären: Soll ihr Anteil übernommen, das ganze Haus gemeinsam verkauft oder die Gemeinschaft auf einem anderen Weg aufgehoben werden?

Eine ideelle Quote ist dabei nicht die Aussage, eine bestimmte Etage könne ohne weitere Grundlage allein verkauft werden. Lege Grundbuch und vorhandene Vereinbarungen zur rechtlichen Prüfung vor. Dieser Beitrag erklärt keine Aufteilung in selbstständige Wohnungen und stellt keine Finanzierung für den Erwerb eines Anteils in Aussicht.

Eine interne Übernahme konkret durchrechnen

Unsere praktische Empfehlung ist, bei ernsthaftem Übernahmewunsch mit einer gemeinsamen, nachvollziehbaren Wertgrundlage zu beginnen. Welche Immobilie in welchem Zustand und mit welchen Rechten wird betrachtet? Ein alter Kaufpreis und die heutige Hoffnung auf einen Verkaufserlös sind unterschiedliche Ausgangszahlen.

Daneben kommen bestehende Finanzierung, Ausgleich, tatsächliche Nutzung und Abwicklungskosten auf den Tisch. Die Person, die bleiben möchte, benötigt eine realistische Grundlage für den geplanten Ausgleich. Eine private Einigung über die wirtschaftliche Last ersetzt nicht die gesonderte Prüfung bestehender Bankverpflichtungen und Sicherheiten. Verspricht deshalb keine Entlassung eines Beteiligten aus einem Kredit, solange die tatsächlich erforderliche Zustimmung nicht geklärt ist.

Zeit und Zwischenkosten gehören ebenfalls zur Rechnung. Wer übernimmt welche laufenden Zahlungen bis zur geplanten Lösung und wie werden sie später berücksichtigt? Diese Punkte werden abgestimmt, ohne damit ungeprüft eine endgültige Rechtsposition festzulegen.

Freihändiger Verkauf braucht einen gemeinsamen Handlungsstand

Wenn ein Verkauf des ganzen Hauses ernsthaft möglich ist, vereinbart ihr einen nachvollziehbaren Prozess: Wer beschafft Unterlagen, wer koordiniert Termine und wie werden Angebote allen Beteiligten zugänglich gemacht? Ein Preisvorschlag ist noch keine Ermächtigung, jede Erklärung für die anderen abzugeben.

Bei Uneinigkeit hilft eine konkrete Gegenüberstellung. Geht es um den erzielbaren Preis, um den Auszugstermin oder um die grundsätzliche Absicht, das Eigentum zu behalten? Ein gemeinsames Wertgutachten kann eine Preisfrage versachlichen. Es entscheidet aber keinen Streit darüber, ob jemand überhaupt verkaufen will. Fachlich begleitete Vermittlung kann einen anderen Lösungsraum eröffnen, ohne dass daraus eine Einigungsgarantie entsteht.

Aufhebung ist ein rechtlicher Weg mit eigenen Grenzen

§ 749 BGB enthält grundsätzlich den Anspruch jedes Teilhabers auf Aufhebung. Die Vorschrift behandelt auch vereinbarte Ausschlüsse und den wichtigen Grund. [\[AUFHEBUNG\]](#) Daraus folgt nicht ohne Weiteres ein Anspruch darauf, dass die andere Person genau deinen vorgeschlagenen freihändigen Preis oder Vertrag akzeptiert.

Ist Teilung in Natur ausgeschlossen, regelt § 753 BGB die Aufhebung durch Verkauf, bei Grundstücken durch Zwangsversteigerung, und Teilung des Erlöses. [\[VERKAUF\]](#) § 180 ZVG enthält dazu besondere Regeln, unter anderem Möglichkeiten einer einstweiligen Einstellung nach Interessenabwägung und unter näheren familiären Voraussetzungen zum Schutz gemeinschaftlicher Kinder. [\[VERFAHREN\]](#) Ein Antrag ist daher kein verlässlicher Knopf für einen kurzfristigen garantierten Geldzufluss.

Vor einem solchen Weg brauchst du eine auf die konkrete Gemeinschaft bezogene Beurteilung von Voraussetzungen, möglichen Einwendungen, Kosten, Rechten Dritter und Erlösfolgen. Der Artikel verspricht weder einen Mindestpreis noch eine bestimmte Verfahrensdauer. Gerade wenn weitere Forderungen zwischen den Beteiligten streitig sind, ist eine einfache Rechnung Hauswert geteilt durch Personenzahl zu grob.

Ein fiktiver Vergleich der Optionen

Zwei Personen halten nach den für das Beispiel angenommenen Unterlagen je einen hälftigen Anteil. Eine möchte bleiben, kann den vorgeschlagenen Ausgleich aber noch nicht finanzieren. Die andere braucht einen nachvollziehbaren Ausstiegstermin. Sie vergleichen deshalb eine zeitlich konkret vorbereitete Übernahme, einen gemeinsamen Verkauf und nach fachlicher Prüfung die Aufhebung.

Für jede Option notieren sie verfügbare Finanzierung, Bedingungen, Zwischenkosten und offene Risiken. Die bloße Drohung mit einer Versteigerung wird dabei nicht als fertige Lösung gezählt. Am Ende soll entweder eine umsetzbare Einigung mit wirksamer Gestaltung stehen oder eine bewusst gewählte rechtliche Vorgehensweise. Unterschiedliche Ziele werden damit nicht weggeredet, sondern in prüfbare Entscheidungen übersetzt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt und Anteile

Trag Adresse und die Anteile aller Miteigentümer laut Grundbuch ein.

02 / Ziele der Beteiligten

Notiere je Person, ob sie verkaufen, übernehmen oder das Eigentum behalten möchte.

03 / Bestehende Vereinbarungen

Liste vorhandene Vereinbarungen zur Gemeinschaft mit Datum auf.

04 / Gemeinsame Wertgrundlage

Halte fest, wer den Wert ermittelt, zu welchem Stichtag und mit welchem Ergebnis.

05 / Finanzierung und Kredit

Notiere bestehende Kredite, Restschuld und den Stand der Rückfrage bei der Bank.

06 / Laufende Zahlungen

Trag ein, wer bis zur Lösung welche Kosten übernimmt und wie das festgehalten wird.

07 / Vergleich der Optionen

Stell für Übernahme, gemeinsamen Verkauf und Aufhebung Finanzierung, Kosten und Risiken gegenüber.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welche Beratung oder Vermittlung du wann beauftragst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ANTEIL] BGB § 747 – Anteil und gemeinschaftlicher Gegenstand

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[AUFHEBUNG] BGB § 749 – Aufhebungsanspruch

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[VERKAUF] BGB § 753 – Teilung durch Verkauf

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[VERFAHREN] ZVG § 180 – Versteigerung zur Aufhebung

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-05-DE-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.