AUS DEM IUSTORIA-BLOG

Mein Miteigentümer bietet mir zu wenig für meinen Anteil. Welche Bewertung zählt und wie komme ich zu einem fairen Preis?

> *Nachlassbewertung, Bankgutachten, Maklerschätzung und Sachverständigengutachten nennen für dasselbe Haus verschiedene Zahlen. Welcher Preis vor Gericht zählt und wie Sie verhandeln.*

MGR. BÁRA BARTOŇKOVÁ

3. 11. 2026 · 7 min Lesezeit

Geschwister erben das Haus ihrer Eltern. Sie sind sich einig, dass einer es behält und den anderen auszahlt. Dieser Teil geht schnell. Dann fällt eine Zahl, und die Verhandlungen stocken.

So erlebe ich es in der Praxis oft: Dass das Miteigentum enden soll, ist unstreitig, gestritten wird nur über den Preis. Der Gegenvorschlag ist nicht selten bis zu dreimal so hoch wie das Angebot. Und meistens steckt dahinter, dass eine Seite mit der Bewertung aus dem Nachlassverfahren rechnet.

Das Gericht geht jedoch vom üblichen Preis des ganzen Hauses zum Zeitpunkt seiner Entscheidung aus und berechnet daraus den Anteil. Die Bewertung aus dem Nachlassverfahren ist dafür nicht maßgeblich. Bevor Sie über den Preis verhandeln, lassen Sie ein eigenes Sachverständigengutachten erstellen.

In diesem Beitrag geht es nur um den Preis: woher so unterschiedliche Zahlen kommen und wie man zu einer gelangt, die Bestand hat. Das gilt für das Miteigentum nach Bruchteilen (*podílové spoluvlastnictví*), typischerweise nach einem Erbfall. Ein Haus im gemeinsamen Vermögen der Ehegatten (*společné jmění manželů*) wird nach anderen Regeln auseinandergesetzt (§ 736 ff. des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuchs, *občanský zákoník*); über die Vermögensvereinbarung bei der Scheidung schreibe ich im Artikel Einvernehmliche vs. streitige Scheidung.

Vier Bewertungen für ein Haus

Die Bewertung aus dem Nachlassverfahren. Im tschechischen Nachlassverfahren (*dědické řízení*) geht das Gericht von der gemeinsamen Erklärung der Erben oder von der Bewertung durch denjenigen aus, der den Nachlass verwaltet. Ein Sachverständigengutachten holt es nur in begründeten Fällen ein. Maßgeblich ist der Stand zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers (§ 181 des tschechischen Gesetzes über besondere gerichtliche Verfahren). Die Zahl aus dem Beschluss über das Erbe ist also oft die, auf die sich die Erben irgendwann geeinigt haben, und sie spiegelt die Preise zur Zeit des Todes der Eltern wider.

Die Bewertung für die Bank. Bei einem Immobilienkredit bewertet die Bank die Immobilie, die sie als Sicherheit nimmt, mit dem üblichen Preis oder dem Marktwert, und die Bewertung muss unparteiisch sein (§ 113 Abs. 3 des tschechischen Verbraucherkreditgesetzes). Eine solche Bewertung dient aber der Bank für ihre Kreditentscheidung und gilt zu dem Tag, an dem sie erstellt wurde. Haben Sie dafür bezahlt, muss Ihnen die Bank das Ergebnis samt Begründung aushändigen (§ 83 Abs. 2).

Die Schätzung des Maklers. Sie sagt, zu welchem Preis sich das Haus anbieten ließe. Ein Sachverständigengutachten ist sie nicht. Sachverständigentätigkeit dürfen nur Sachverständige, Sachverständigenbüros und Sachverständigeninstitute ausüben (§ 2 des tschechischen Sachverständigengesetzes).

Das Sachverständigengutachten. Es ermittelt den üblichen Preis (*cena obvyklá*; entspricht etwa dem Verkehrswert), also den Preis, zu dem eine gleiche oder vergleichbare Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Bewertungsstichtag verkauft wird. Eine Notlage des Verkäufers oder Käufers, familiäre Beziehungen zwischen ihnen oder eine besondere Vorliebe fließen nicht ein (§ 2 Abs. 2 des tschechischen Gesetzes über die Bewertung von Vermögen). Die emotionale Bindung an das Elternhaus erhöht den Preis nicht, und dass einer von Ihnen schnell Geld braucht, senkt ihn nicht.

Welchen Preis das Gericht zugrunde legt

Weist das Gericht das Haus einem der Miteigentümer gegen angemessene Entschädigung zu (§ 1147 des Bürgerlichen Gesetzbuchs), hat die Höhe der Entschädigung *„ihre Grundlage im üblichen Preis der gemeinsamen Sache, also im Preis am jeweiligen Ort und zur jeweiligen Zeit im Zeitpunkt der Entscheidung“*. So hat der tschechische Oberste Gerichtshof (*Nejvyšší soud*) seine ständige Rechtsprechung im Urteil Az. 22 Cdo 4856/2017 vom 12. November 2019 zusammengefasst.

Daraus ergeben sich zwei praktische Folgen. Die Bewertung zum Todestag der Eltern ist für das Gericht nicht maßgeblich. Und auch ein Gutachten, das Sie vor Jahren haben erstellen lassen, hat womöglich keinen Bestand, wenn sich die Preise inzwischen bewegt haben.

Der Anteil wird schlicht als Quote aus dem Preis des Ganzen berechnet, und einen Abschlag für einen Minderheitsanteil nimmt das Gericht nicht vor. Erhöhen oder herabsetzen kann es die Entschädigung nur ausnahmsweise mit Rücksicht auf die guten Sitten. In der genannten Sache, in der es um einen in einer Versteigerung erworbenen Anteil ging, zog der gerichtlich bestellte Sachverständige selbst ein Viertel vom Preis des Anteils ab. Die Gerichte beider Instanzen übernahmen seine Zahl, und der Oberste Gerichtshof hob beide Urteile auf, weil sie von seiner ständigen Rechtsprechung abwichen. Lesen Sie das Gutachten deshalb ganz, nicht nur die letzte Seite mit dem Ergebnis.

Wer ein Gutachten in Auftrag geben kann

Jeder. Auf das Gericht müssen Sie nicht warten. Wird die Vergütung mit dem Sachverständigen vertraglich vereinbart, muss das schriftlich und im Voraus geschehen, und sie darf nicht vom Ergebnis seiner Arbeit abhängen; andernfalls richtet sie sich nach der Durchführungsverordnung. Im Gutachten muss der Sachverständige angeben, ob eine vertragliche Vergütung vereinbart wurde (§ 31 des Sachverständigengesetzes). Klären Sie Preis und Abgabetermin, bevor der Sachverständige mit der Arbeit beginnt.

Vor Gericht wird ein Gutachten, das eine der Parteien vorlegt, wie ein vom Gericht eingeholtes Gutachten behandelt. Es muss alle gesetzlichen Anforderungen erfüllen, und der Sachverständige muss die Erklärung beifügen, dass er sich der Folgen eines wissentlich unwahren Gutachtens bewusst ist (§ 127a der tschechischen Zivilprozessordnung, *občanský soudní řád*). Die übrigen Parteien können sich dazu äußern, vor allem zur Person des Sachverständigen, zu Fachgebiet und Zweig, zum Auftrag und zu den Unterlagen.

Das Gericht kann den Sachverständigen auch selbst bestellen (§ 127 der Zivilprozessordnung).

Bevor Sie einen Sachverständigen ansprechen, suchen Sie ihn im öffentlichen Sachverständigenverzeichnis, das das tschechische Justizministerium führt. Ein Gutachten darf er nur in dem Fachgebiet und Zweig erstatten, für den er zugelassen ist (§ 1 Abs. 3 des Sachverständigengesetzes).

Wie Sie sich gegen ein schlechtes Gutachten wehren

Ein Gutachten muss vollständig, wahrheitsgemäß und nachprüfbar sein. Das Gesetz schreibt auch seine Bestandteile vor, unter anderem Auftrag, Verzeichnis der Unterlagen, Befund, Begründung, Ergebnis und Sachverständigenerklärung (§ 28 des Sachverständigengesetzes). Genau danach sollten Sie fragen:

- Zu welchem Stichtag hat der Sachverständige bewertet, und hat er das ganze Haus bewertet oder nur den Anteil?
- War er im Haus, oder hat er den Zustand nur von außen und anhand von Fotos beurteilt?
- Mit welchen Verkäufen hat er verglichen, und wie sehr ähneln diese Objekte Ihrem Haus?
- Hat er etwas abgezogen, das dort nicht hingehört, etwa einen Abschlag dafür, dass es nur um einen Anteil geht?

Tragen Sie dem Gericht Ihre Einwände konkret vor und beantragen Sie, den Sachverständigen anzuhören. Wecken die Einwände beim Gericht Zweifel an der Richtigkeit des Gutachtens, muss das Gericht den Sachverständigen um Erläuterung bitten. Hilft das nicht, bittet es ihn um eine Ergänzung oder lässt das Gutachten von einem anderen Sachverständigen überprüfen (§ 127 Abs. 2 der Zivilprozessordnung).

Wie wichtig die Anhörung des Sachverständigen ist, zeigt auch die Sache Az. 22 Cdo 4856/2017. Das Berufungsgericht hob dort das erste Urteil gerade deshalb auf, weil das Gericht erster Instanz den Sachverständigen nicht geladen hatte, damit er sich zu den Einwänden der Parteien äußert.

Investitionen und wenn einer von Ihnen im Haus wohnt

Der Sachverständige bewertet das Haus in dem Zustand, in dem es ist, also auch mit neuem Dach oder neuer Küche. Hat einer von Ihnen sie allein bezahlt oder jahrelang im Haus gewohnt, die anderen aber nicht, wird das als Forderung zwischen den Miteigentümern behandelt. Solche Forderungen werden bei der Aufhebung des Miteigentums neben dem Preis ausgeglichen (§ 1148 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Aufwendungen, die einer von Ihnen ohne Benachrichtigung und Zustimmung der anderen gemacht hat, können von ihnen nur anteilig und nur insoweit verlangt werden, als sie den Wert des Hauses erhöht haben. Ausgenommen sind notwendige Aufwendungen zur Rettung des Hauses, etwa eine Notreparatur (§ 1136). Diese Forderungen verjähren; warten Sie damit nicht zu lange.

In Verhandlungen wird beides gern vermischt: „Ich habe investiert, also bekommt ihr weniger.“ Trennen Sie das. Zuerst der Preis des Hauses und daraus der Anteil, dann die gegenseitigen Abrechnungen. Jede Zahl lässt sich dann für sich verteidigen.

Wenn ein Kind oder eine betreute Person beteiligt ist

Volljährige, voll geschäftsfähige Miteigentümer können sich auf jeden beliebigen Preis einigen. Ist aber einer der Miteigentümer ein minderjähriges Kind oder ein Mensch, dem das Gericht einen Betreuer (*opatrovník*) bestellt hat, ist es mit dieser Freiheit vorbei.

Für ein Rechtsgeschäft, mit dem ein Kind eine unbewegliche Sache oder einen Anteil daran erwirbt oder veräußert, ist immer die Genehmigung des Gerichts erforderlich (§ 898 Abs. 2 Buchst. a des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Ein Betreuer, der das Vermögen des Betreuten verwaltet, darf dessen Anteil an einer Immobilie ohne Genehmigung des Gerichts weder veräußern noch für ihn einen Anteil erwerben (§ 483 Abs. 2 Buchst. b). Unabhängig davon braucht der Betreuer immer die Genehmigung des Gerichts, wenn der Betreute Vermögen im Wert von mehr als dem Fünfhundertfachen des Existenzminimums oder mehr als die Hälfte seines Vermögens erwirbt oder veräußert (§ 483 Abs. 3). Und ist ein Elternteil die andere Partei der Vereinbarung, typischerweise wenn die Mutter das Haus zusammen mit den Kindern geerbt hat, kann sie die Kinder nicht selbst vertreten. Bei möglichem Interessenkonflikt bestellt das Gericht ihnen einen Pfleger (§ 892 Abs. 3).

In der Praxis sehe ich, dass das Familien- bzw. Betreuungsgericht (*opatrovnický soud*) bei einer solchen Vereinbarung vor allem fragt, von welchem Preis sie ausgeht. Die ganze Sache steht dann auf dem Sachverständigengutachten, auch wenn sie am Ende gütlich gelöst wird. Rechnen Sie von Anfang an damit und geben Sie das Gutachten so in Auftrag, dass es auch vor diesem Gericht besteht.

Wie Sie über den Preis verhandeln

Das Gutachten vor der Verhandlung. Wer mit einer Zahl vom Sachverständigen an den Tisch kommt, hat eine bessere Ausgangslage als jemand, der nur eine Schätzung hat. Lassen Sie das Gutachten mit der Erklärung nach § 127a der Zivilprozessordnung erstellen, damit Sie es auch vor Gericht verwenden können.

Ein begründetes Angebot. Schreiben Sie, von welchem Preis des Ganzen Sie ausgehen, nach welcher Quote Sie ihn teilen und welche gegenseitigen Forderungen Sie verrechnen. Die Gegenseite kann dann einen konkreten Posten bestreiten und nicht nur die Gesamtzahl.

Einigkeit wenigstens über den Preis des Ganzen. Auch wenn Sie sich nicht in allem einigen, engt ein gemeinsam bestätigter Preis den Streit ein. Das Gericht kann übereinstimmende Behauptungen der Parteien als eigene Tatsachenfeststellungen übernehmen (§ 120 Abs. 3 der Zivilprozessordnung).

Mediation. Sie hilft dort, wo die Zahlen nicht weit auseinanderliegen und es eher an den Beziehungen hakt. Das Gericht kann auch in einem laufenden Verfahren ein erstes Treffen mit einem eingetragenen Mediator im Umfang von drei Stunden anordnen und das Verfahren aussetzen, höchstens für drei Monate (§ 100 Abs. 2 der Zivilprozessordnung). Wann eine Mediation sinnvoll ist, beschreibt der Artikel Wann vor Gericht und wann in die Mediation.

Gericht. Es lohnt sich dann, wenn der Abstand zwischen dem Angebot und dem, was Sie realistisch vom Gericht erwarten können, größer ist als das, was Sie das Verfahren kosten wird. Die Verfahrenskosten trägt in dieser Art von Streit in der Regel jeder selbst. Eine Ausnahme lässt das Verfassungsgericht bei Obstruktion oder schikanöser Rechtsausübung zu, und das Gericht muss sie überzeugend begründen (Erkenntnis Az. IV. ÚS 404/22). Die Dauer des Verfahrens können Sie dabei nicht beeinflussen, sie hängt vom Gericht, vom Sachverständigen und davon ab, ob jemand Berufung einlegt.

Ihr Miteigentümer bietet Ihnen für Ihren Anteil zu wenig, und Sie wissen nicht, von welchem Preis er ausgeht? Ich befasse mich mit zivilrechtlichen Streitigkeiten und helfe Ihnen, Bewertung und Gutachten einzuschätzen und ein Angebot vorzubereiten, das am Verhandlungstisch wie vor Gericht verteidigt werden kann. Rufen Sie mich an unter +420 732 464 372 oder schreiben Sie an bartonkova@iustoria.cz.

Dieser Artikel beschreibt die Rechtslage zum 3. November 2026. Er dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Mein Miteigentümer bietet mir zu wenig für meinen Anteil. Welche Bewertung zählt und wie komme ich zu einem fairen Preis?

Mgr. Bára Bartoňková · Veröffentlicht 3. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/de/blog/miteigentuemer-bietet-zu-wenig-fuer-ihren-anteil/

Der Text ist urheberrechtlich geschützt. Die unveränderte Weitergabe des gesamten Dokuments ist willkommen; die Übernahme von Teilen in andere Texte nur mit Quellenangabe. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.