

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis.....	XIX

<b>I. Die Ausgangslage.....</b>	<b>1</b>
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch .....	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangsver- steigerung .....	2
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG.....	2
b) Vorrang der Forderungszwangsversteigerung?.....	3
c) Beispielsfall .....	4
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigentums- anteils durch den anderen Miteigentümer.....	6
3. Die Grundstücksbelastungen .....	8
a) Variante A: Hoch belastetes Grundstück .....	9
b) Variante B: Unbelastetes oder wenig belastetes Grundstück..	10
4. Die „Spekulationssteuer“ .....	10
a) Allgemeines .....	11
b) Vermeidung der Spekulationssteuer .....	13
5. Das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinnngemeinschaft ...	16
a) Allgemeines .....	16
b) Wertgrenzen und Einzelfälle .....	17
c) Ersetzung der Zustimmung.....	20
d) Abwehrstrategien .....	21
e) Rechtsfolgen eines unzulässigen Antrages .....	22
6. Rechtsansprüche Dritter .....	23
7. Verstoß gegen Treu und Glauben .....	24
<b>II. Die Anordnung des Verfahrens .....</b>	<b>27</b>
1. Die Antragstellung .....	27
a) Zuständigkeit und Antragsvoraussetzungen .....	27
b) Nochmals: Das Problem des § 1365 BGB .....	29
c) Die Beteiligten am Verfahren (vgl. § 9 ZVG) .....	29
2. Die Rolle des Rechtspflegers .....	31
3. Versteigerungsgegenstand und Ausschlussvereinbarungen .....	32
a) Versteigerungsgegenstand.....	32
b) Ausschlussvereinbarungen .....	32

c) Besonderheit bei der Gütergemeinschaft .....	33
d) Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger .....	34
aa) Allgemeines .....	34
bb) Übergangsfälle .....	35
cc) Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB .....	35
e) Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung .....	36
4. Die Anträge .....	37
a) Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB .....	37
b) Teilungsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand).....	38
5. Drittwiderspruchsantrag .....	39
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses .....	40
<b>III. Die Einstellungsmöglichkeiten.....</b>	<b>41</b>
1. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller .....	41
2. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner .....	44
a) Allgemeines .....	44
b) § 180 Abs. 2 ZVG.....	46
aa) Allgemeines .....	46
bb) Musterantrag.....	48
c) § 180 Abs. 3 ZVG.....	49
aa) Allgemeines .....	49
bb) Musterantrag.....	51
3. Fristen und Rechtsfolgen .....	53
4. Sonderfall: Einstellungsantrag gem. § 765a ZPO.....	54
a) Allgemeines .....	54
b) Sonderproblem: Suizidgefahr.....	56
c) Checkliste .....	59
aa) Checkliste aus Gläubigersicht .....	59
bb) Checkliste aus Schuldnersicht .....	61
5. Die Aufhebung des Verfahrens .....	62
<b>IV. Der Beitritt zum Verfahren .....</b>	<b>65</b>
1. Allgemeines .....	65
2. Beitritt und Drittwiderspruchsantrag.....	67
3. Der Beitrittsantrag .....	68
<b>V. Die Wertermittlung .....</b>	<b>71</b>
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten vor dem Versteigerungsverfahren.....	71
a) Allgemeines .....	71

b)	Das selbständige Beweisverfahren .....	72
aa)	Vermeidung eines Rechtsstreits .....	73
bb)	Keine Anhängigkeit eines Rechtsstreits .....	75
c)	Kostensituation .....	76
aa)	Aus Mandantensicht .....	76
bb)	Aus Anwaltssicht .....	76
cc)	Gerichtskosten .....	77
dd)	Streitwert .....	77
2.	Die Einholung von Sachverständigengutachten im Versteigerungsverfahren .....	78
a)	Vergleichswertverfahren .....	78
b)	Sachwertverfahren .....	79
c)	Ertragswertverfahren .....	79
3.	Zutrittsrecht von Sachverständigen und Bietern .....	80
a)	Zutrittsrecht des Sachverständigen .....	80
b)	Zutrittsrecht von Bietern .....	80
4.	Checkliste zur Überprüfung von Gutachten .....	82
5.	Verwertung des Gutachtens .....	83
<b>VI.</b>	<b>Die Vorbereitung des Versteigerungstermins .....</b>	<b>85</b>
1.	Die Nichtvalutierung von Grundstücksbelastungen .....	85
a)	Forderungstilgungen und Zinsbelastungen .....	85
aa)	Allgemeines .....	85
bb)	Gegenmaßnahmen .....	89
(1)	Bereinigung des Grundbuches .....	89
(2)	Abweichende Versteigerungsbedingungen .....	90
b)	Rechte in Abreilung II .....	90
2.	Die Ausgebotsarten .....	91
a)	Einzel- und Gesamtausgebote .....	91
b)	Antrag gem. § 64 Abs. 1 ZVG .....	93
3.	Nochmals: Der Beitritt .....	94
4.	Die Sicherheitsleistung .....	95
a)	Höhe der Sicherheitsleistung .....	95
b)	Arten der Sicherheitsleistung .....	95
aa)	Scheckvorlage .....	95
bb)	Bankbürgschaft .....	96
cc)	Überweisung .....	96
dd)	Eintragung einer Eigentümergrundschild .....	98
c)	Taktische Vorgehensweisen und Regressgefahren .....	98
d)	„Aktueller Hinweis zur Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung“ (Muster) .....	99
5.	Die Abgabe von Geboten .....	101

6. Das geringste Gebot .....	102
a) Allgemeines .....	102
b) Gleiche Anteile .....	103
aa) Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschuld belastet .....	104
(1) Allgemeine Situation .....	104
(2) Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamt- grundschuld und ferner gleich hoch mit Einzel- grundschulden, aber für verschiedene Gläubiger belastet .....	105
bb) Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet .....	107
(1) Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber .....	108
(2) Der Miteigentümer, dessen Anteil nicht belastet ist, ist Alleinbetreiber .....	109
cc) Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzel- belastungen .....	109
(1) Der Miteigentümer mit der höheren Belastung auf seinem Anteil betreibt .....	110
(2) Der Miteigentümer mit der geringeren Belastung auf seinem Anteil betreibt .....	110
dd) Gleiche Anteile, gleich hoch durch Einzelgrundschul- den für verschiedene Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine Gesamtgrundschuld eingetragen wird .....	111
c) Ungleiche Anteile .....	113
aa) Der Miteigentümer mit der geringeren Belastung betreibt .....	115
bb) Der Miteigentümer mit der höheren Belastung betreibt .....	115
d) Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigstgebots- theorie .....	117
e) Konsequenzen für die Beispielfälle .....	119
aa) Nochmals Beispiel 14 .....	119
bb) Nochmals Beispiel 13 .....	122
cc) Nochmals Beispiel 18 .....	123
f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes .....	124
aa) Altenteil .....	124
bb) Auflassungsvormerkung .....	125
cc) Bedingte Rechte .....	125
dd) Dienstbarkeiten .....	126
ee) Erbbaurecht .....	126

ff) Nießbrauch .....	126
(1) Nießbrauch am gesamten Grundstück .....	126
(2) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil .....	126
gg) Vorkaufsrechte .....	127
7. Die Belastung des Miteigentumsanteils .....	128
a) Das Argument der Verteidigungshandlung .....	128
b) Das Argument der Zuteilung .....	130
c) Gegenmaßnahmen: Die Teilveräußerung des eigenen Anteils vor einer Belastung .....	132
8. Die Anmeldung von Rechten .....	135
a) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage bis zum 31.8.2009 .....	135
aa) Ausgangsfall .....	135
bb) Abwandlung .....	137
b) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der neuen Rechtslage ab dem 1.9.2009 .....	137
aa) Allgemeines .....	137
bb) Gegenmaßnahmen .....	140
cc) Vorgehensweisen .....	141
c) Die Anmeldung von Rechten eingetragen auf dem Miteigentumsanteil .....	143
d) Die Anmeldung von Forderungen gem. § 53 ZVG .....	144
9. Werbemaßnahmen und Ausbietungsgarantie .....	145
10. Auswahl des Beraters – Warnung vor unseriösen Angeboten! ..	146

<b>VII. Der Versteigerungstermin .....</b>	<b>149</b>
1. Die Bekanntmachung .....	149
a) Terminsladung .....	149
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG .....	151
2. Die Anwesenheitspflicht .....	152
3. Der Terminsablauf .....	153
a) Allgemeines .....	153
b) Der Bekanntmachungsteil .....	154
aa) Das geringste Gebot .....	154
bb) Bestehen bleibende Rechte .....	155
cc) Ersatzwerte .....	155
dd) Abänderung der gesetzlichen Versteigerungsbedin- gungen .....	155
ee) Anmeldung von Rechten .....	156
ff) Ausgebotsformen .....	156
gg) Grunderwerbsteuer .....	157
hh) Sonstiges .....	157

c) Die Bietzeit .....	157
aa) Allgemeines .....	157
bb) Die Zulassung von Geboten.....	158
d) Der Zuschlag .....	160
aa) Die Zuschlagserteilung.....	160
bb) Die Zuschlagsversagung bei Einzel- und Gesamt- ausgeboten .....	161
cc) Allgemeine Zuschlagsversagungsgründe.....	162
(1) Kein (ausreichendes) Gebot, Nichterreichen der 5/10-Grenze (§ 85a ZVG).....	163
(2) Nichterreichen der 7/10-Grenze (§ 74a ZVG).....	163
(3) Besonderheiten.....	163
dd) Zusammenfassung.....	164
ee) Die Wirkungen des Zuschlags.....	165
(1) Allgemeines.....	166
(2) Besonderheiten beim Familienheim.....	166
4. Muster eines Zuschlagsbeschlusses .....	168
5. Allgemeine strategische Hinweise zum Versteigerungster- min und zum Zuschlag .....	169
6. Antrag gem. § 94 ZVG .....	170

## VIII. Die Erlösverteilung .....

1. Der Auseinandersetzungsanspruch .....	173
a) Allgemeines; materiell-rechtliche Verteilung .....	175
aa) Gleiche Anteile, gleiche Belastung .....	175
bb) Ungleiche Anteile, ungleiche Belastungen.....	176
b) Aufteilung bei noch offenen, gegenseitigen Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen .....	177
aa) Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH.....	177
bb) Konsequenzen für die Praxis.....	180
2. Inhalt des Teilungsplans .....	182
3. Muster eines Teilungsplanes.....	183
a) Allgemeines .....	183
b) Einvernehmliche und nicht einvernehmliche Regelung; Widerspruch und Klage gegen den Teilungsplan .....	185
aa) Einvernehmliche Regelung .....	185
bb) Nichteinvernehmliche Regelung .....	185
cc) Besonderheit: Landesrechtliche Hinterlegungs- gesetze .....	186
dd) Widerspruch im Verteilungsverfahren und Klage .....	187
4. Die Nichtzahlung des Barbetrages .....	190
a) Vollstreckungsmöglichkeiten bei Nichtzahlung .....	190

aa) Forderungsübergang gem. § 118 ZVG .....	190
bb) Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG .....	191
cc) Wiederversteigerungsantrag gem. § 133 ZVG.....	192
dd) Konsequenzen .....	193
b) Sonderfall bei Nichtzahlung des Gebotes .....	193
5. Die Zuzahlung bzw. die Bildung einer Teilgrundschuld .....	194
a) Allgemeines .....	194
b) Wahlrecht des neuen Eigentümers .....	196
c) Sonderfall .....	197
d) Musterantrag .....	197
6. Sonderprobleme bei der Erlöszuteilung .....	201
a) Sonderproblem 1: Irrtümliche Annahme eines Ausgleichs- betrages .....	201
b) Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigentums- anteilen bei Alleinhaftung nur eines Eigentümers im Innenverhältnis.....	204
7. Allgemeine strategische Hinweise .....	207
<b>IX. Die Kosten.....</b>	<b>211</b>
1. Die Gerichtskosten .....	211
2. Die Rechtsanwaltsvergütung.....	212
3. Die Prozesskostenhilfe .....	213
a) Mutwilligkeit .....	213
b) Probleme mit der Nachzahlungsanordnung .....	216
4. Die steuerliche Behandlung von Kosten .....	217
5. Kostenerstattung .....	220
<b>X. Rechtsbehelfe .....</b>	<b>221</b>
1. Drittwiderspruchsantrag gem. § 771 ZPO .....	221
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Be- schwerde.....	221
<b>XI. Schlusswort .....</b>	<b>223</b>
<b>Anhang I: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG.....</b>	<b>225</b>
<b>Anhang II: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilien- wertermittlungsverordnung – ImmoWertV) .....</b>	<b>257</b>

<b>Anhang III: Hinterlegungsgesetze der Länder .....</b>	<b>274</b>
I. Vorbemerkung .....	274
II. Hinterlegungsgesetz Nordrhein-Westfalen (HintG NRW) .....	274
III. Fundstellen für sonstige landesrechtliche Hinterlegungs- gesetze .....	283
<b>Anhang IV: Private Veräußerungsgeschäfte.....</b>	<b>284</b>
I. Wortlaut des § 23 EStG .....	284
II. Auszug aus dem Schreiben des BMF vom 5.10.2000 zu den Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG .....	285
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>289</b>