

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (Text)	1
---	---

A. Einführung

1. Aufgabe, Wesen und Bedeutung	53
2. Maßnahme der Zwangsvollstreckung?	64
3. Verhältnis zu anderen Versteigerungen	68
4. Grundsätze der Teilungsversteigerung	75

B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

1. Sachliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung	91
2. Anwendbare Vorschriften (§ 180)	132
3. Einstweilige Einstellung des Verfahrens	145
4. Formelle Voraussetzungen	185
5. Geringstes Gebot (§ 182)	191
6. Miet- und Pachtverhältnisse (§ 183)	228
7. Sicherheitsleistung (§§ 184, 67–70)	232
8. Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 185)	246

C. Verlauf des Versteigerungsverfahrens

1. Überblick	247
2. Formelles Verfahren	255
3. Einleitung des Verfahrens	267
4. Schutz durch einstweilige Einstellung	286
5. Festsetzung des Grundstückswertes	290
6. Vorbereitung des Versteigerungstermins	303
7. Der Versteigerungstermin	321
8. Entscheidung über den Zuschlag	349
9. Verteilung des Versteigerungserlöses	392
10. Nichtzahlung des Meistgebots	435
11. Abschluss des Verfahrens	447
Sachregister	451

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (Text)	1
--	----------

A. Einführung

1. Aufgabe, Wesen und Bedeutung	53
1.1. Allgemeines	53
1.2. Interessengegensätze in der Teilungsversteigerung	54
1.3. Ablauf des Verfahrens	58
1.4. Bedeutung für Gemeinschaft und Gläubiger	59
1.5. Kann eine Teilungsversteigerung verhindert werden?	60
1.6. Wie kann man sich in einer Teilungsversteigerung schützen?	61
1.7. Taktische Hinweise	63
2. Maßnahme der Zwangsvollstreckung?	64
2.1. Meinungsstreit	64
2.2. Die Anwendbarkeit von § 765a ZPO	65
2.3. Zwangsverwaltung zur Aufhebung einer Gemeinschaft	66
2.4. Taktische Hinweise	67
3. Verhältnis zu anderen Versteigerungen	68
3.1. Forderungszwangsversteigerung	68
3.2. Insolvenz- und Nachlassverwalterversteigerung	72
3.3. Zuweisungsverfahren gemäß §§ 13 ff. GrdstVG	72
3.4. Taktische Hinweise	73
4. Grundsätze der Teilungsversteigerung	75
4.1. Übersicht	75
4.2. Ranggrundsatz	76
4.3. Deckungs- und Übernahmegrundsatz	80
4.4. Eintragungsgrundsatz	81
4.5. Selbständigkeit der Einzelverfahren	82
4.6. Amtsprinzip	84
4.7. Rechtliches Gehör (Art. 103 GG)	85
4.8. Prozessleitungspflicht (§ 139 ZPO)	86
4.9. Taktische Hinweise	88

B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

1. Sachliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung	91
1.1. In Natur nicht teilbare Grundstücke	92
1.2. Gemeinschaft am Grundstück	95
1.3. Das Recht zur Auseinandersetzung	95
1.3.1. Bruchteilsgemeinschaft	96
1.3.2. Gesamthandsgemeinschaft	96
1.3.3. Erbengemeinschaft	96

1.3.4.	BGB-Gesellschaft	97
1.3.5.	Verein, Stille Gesellschaft	97
1.3.6.	OHG, KG	97
1.3.7.	eheliche Gütergemeinschaft	97
1.3.8.	fortgesetzte Gütergemeinschaft	98
1.3.9.	Gütertrennung	98
1.3.10.	Zugewinnngemeinschaft	98
1.3.11.	Eigentums- und Vermögensgemeinschaft nach DDR-FGB	98
1.3.12.	Eingetragene Lebenspartnerschaft	99
1.4.	Antragsberechtigung der Teilhaber	99
1.4.1.	Bruchteilsgemeinschaft	102
1.4.2.	Zugewinnngemeinschaft	102
1.4.3.	Erbengemeinschaft	107
1.5.	Antragsberechtigung – Sonderfälle	108
1.5.1.	Eltern, Vormund, Betreuer	108
1.5.2.	Testamentsvollstrecker	109
1.5.3.	Nacherbschaft	109
1.5.4.	Erbschaftskauf	110
1.5.5.	Nießbrauch	110
1.5.6.	Ausschluss der Teilungsversteigerung	111
1.6.	Antragsberechtigung der Gläubiger	111
1.6.1.	Grundpfandrechte	111
1.6.2.	(Ver-)Pfändung des Auseinandersetzungsanspruchs	114
1.6.2.1.	Bruchteilsgemeinschaft	114
1.6.2.2.	Erbengemeinschaft	117
1.6.2.3.	Gütergemeinschaft	119
1.6.2.4.	Gesellschaft	119
1.6.3.	Vorgehen gegen Anfechtungsgegner	120
1.7.	Entgegenstehende Rechte	121
1.7.1.	Materielles Recht	121
1.7.1.1.	Antragsberechtigung	121
1.7.1.2.	Ausschluss-Vereinbarung	121
1.7.1.3.	Bundesversorgungsgesetz § 75	123
1.7.1.4.	Ehegatten-Zustimmung gemäß § 1365 BGB	123
1.7.1.5.	Erbengemeinschaft	123
1.7.1.6.	Gesamtgut-Grundstück	123
1.7.1.7.	Nacherbenvermerk	124
1.7.1.8.	Pfändung, Verpfändung	124
1.7.1.9.	Realteilung	124
1.7.1.10.	Restitutionsanspruch nach dem VermG	124
1.7.1.11.	Sonderrechtsnachfolger	125
1.7.1.12.	Teilbarkeit des Grundstücks	125
1.7.1.13.	Testamentsvollstrecker	125
1.7.1.14.	Treu und Glauben	125
1.7.1.15.	Veräußerungsverbot	127
1.7.1.16.	Wichtiger Grund	128
1.7.1.17.	Wohnungseigentum	128
1.7.1.18.	Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB	128
1.7.2.	Formelle Behandlung	128
1.8.	Taktische Hinweise	129
2.	Anwendbare Vorschriften (§ 180)	132
2.1.	Übersicht	132
2.2.	Einzelne Vorschriften	132

2.2.1.	Ablösung des Gläubigers, § 268 BGB, § 75	132
2.2.2.	Altenteil, § 9 EGZVG	133
2.2.3.	Aufhebung der Teilungsversteigerung, zB §§ 28, 29	133
2.2.4.	Aufklärungs- und Belehrungspflicht, § 139 ZPO	133
2.2.4a.	Auflassungsvormerkung	133
2.2.5.	Aussetzung des Verfahrens, § 246 ZPO	134
2.2.6.	Befriedigungsfiktion, § 114a	134
2.2.7.	Beitritt, § 27	134
2.2.8.	Benutzungsregelung, § 24	134
2.2.9.	Beschlagnahme, §§ 20–33	134
2.2.10.	Betriebssteuerrückstände, § 75 AO	134
2.2.10a.	Eigentumsvormerkung	135
2.2.11.	Einstweilige Einstellung, insbesondere §§ 180 Abs. 2, 30	135
2.2.12.	Erbbauerecht	135
2.2.13.	Fälligkeit von Grundpfandrechten, § 54	135
2.2.14.	Fristen, insbesondere §§ 43, 44 II	135
2.2.15.	Gerichtsferien, § 202 GVG	135
2.2.16.	Gerichtliche Verwaltung, § 94	135
2.2.17.	Heimstätte	136
2.2.18.	Kosten, § 109	136
2.2.19.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	136
2.2.20.	Nacherbschaft	136
2.2.21.	Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB	136
2.2.22.	Prozesskostenhilfe, §§ 114–127 ZPO	136
2.2.22a.	Prozessleitungspflicht (§ 139 ZPO)	137
2.2.23.	Rangklassen, § 10	137
2.2.24.	Räumungsvollstreckung, § 93	137
2.2.25.	Rechtliches Gehör, Art. 103 GG	137
2.2.26.	Schuldübernahme, § 53	137
2.2.27.	Sicherheitsleistung, §§ 184, 67–70	138
2.2.28.	Sicherungsmaßregeln, § 25	138
2.2.29.	Stockwerkseigentum	138
2.2.30.	Tilgungshypothek, § 1181 BGB	138
2.2.31.	Umlegungsverfahren (BauGB)	138
2.2.32.	Veräußerungsbeschränkung, zB §§ 751, 2042 BGB	138
2.2.33.	Veräußerungsverbot, zB § 75 BVersG	139
2.2.34.	Verfahrensverbindung, § 18	139
2.2.35.	Vergleich	139
2.2.36.	Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO	139
2.2.37.	Vorkaufsrechte	140
2.2.38.	Wiederversteigerung, §§ 132, 133	140
2.2.39.	Wohnungseigentum, WEG	140
2.2.40.	Zubehör, §§ 55 II, 90 II	140
2.2.41.	Zustellungen; §§ 3–8 und §§ 166 ff. ZPO	141
2.3.	Taktische Hinweise	141
3.	Einstweilige Einstellung des Verfahrens	145
3.1.	Einstellungsbewilligung gemäß §§ 180, 30	145
3.1.1.	Übersicht	145
3.1.2.	Rechtslage	146
3.1.3.	Taktische Hinweise	148
3.2.	Einstellung gemäß § 180 Abs. 2	150
3.2.1.	Übersicht	150

3.2.2. Rechtslage	150
3.2.2.1. Antragsgrund	150
3.2.2.2. Antragsberechtigung	153
3.2.2.3. Antragsfrist/Hinweis gemäß § 30b Abs. 1	155
3.2.2.4. Anhörung/Entscheidung	156
3.2.2.5. Fortsetzung des Verfahrens	157
3.2.2.6. Verhältnis zu anderen Einstellungen	157
3.2.3. Taktische Hinweise	158
3.3. Einstellung gemäß § 180 Abs. 3	159
3.3.1. Übersicht	159
3.3.2. Rechtslage	160
3.3.2.1. Antragsgrund	160
3.3.2.2. Antragsberechtigung/2-Wochen Frist	163
3.3.2.3. Entscheidung/Einstellungsdauer	164
3.3.2.4. Änderung der Sachlage (§ 180 Abs. 3 S. 3)	166
3.3.2.5. Fortsetzung/Wiederholung	166
3.3.3. Taktische Hinweise	167
3.4. Andere Einstellungen	168
3.4.1. Übersicht	168
3.4.2. Vollstreckungsschutz § 765a ZPO	168
3.4.3. Einstellungen gemäß §§ 775, 769, 766 ZPO	171
3.4.3.1. Einstellung gegenüber einem Miteigentümer	171
3.4.3.2. Einstellung gegenüber Pfandungsgläubigern	172
3.4.4. Ablösung gemäß § 75 oder § 268 BGB	174
3.4.5. §§ 28, 77 sowie §§ 30a, c, d, 76	175
3.4.6. Taktische Hinweise	176
3.5. Einstellung, Fortsetzung, Aufhebung	177
3.5.1. Übersicht	177
3.5.2. Einstweilige Einstellung allgemein	177
3.5.3. Fortsetzung des Verfahrens	181
3.5.4. Aufhebung	182
3.5.5. Taktische Hinweise	184
4. Formelle Voraussetzungen	185
4.1. Versteigerungsantrag (§§ 180, 15)	185
4.1.1. Übersicht	185
4.1.2. Antrag	185
4.2. Kein Vollstreckungstitel nötig (§ 181)	186
4.3. Notwendige Nachweise	187
4.3.1. Eintragung des Antragstellers	187
4.3.2. Eintragung der Antragsgegner	187
4.3.3. Nachweis der Erbfolge	188
4.3.4. Genehmigung von Familien-/Betreuungs- und Nachlassgericht	188
4.3.5. Gesellschaften, Gemeinschaften	189
4.3.6. Zustimmungserfordernisse?	189
4.3.7. Zustellungsnachweise	190
4.4. Taktischer Hinweis	190
5. Geringstes Gebot (§ 182)	191
5.1. Aufgabe und Bedeutung	191
5.1.1. Übersicht	191
5.1.2. Folge des Deckungsgrundsatzes	192
5.1.3. Verhältnis Auseinandersetzungsanspruch zu Belastungen	194
5.1.4. Sonderfälle	196

5.2. Bestandteile allgemein	198
5.3. Bestehenbleibende Rechte, ein Antragsteller (§ 182 I)	199
5.4. Bestehenbleibende Rechte, mehrere Antragsteller (§ 182 I)	200
5.4.1. Problemstellung	200
5.4.2. Verschiedene Theorien	201
5.4.2.1. Die „Totalbelastungs-Theorie“	202
5.4.2.2. Die „Zustimmungswegfall-Theorie“	202
5.4.2.3. Die „Niedrigstgebots-Theorie“	202
5.4.2.4. Die „Korrebelastungs-Theorie“	203
5.4.3. Eigene Ansicht	203
5.4.4. Gleichwertigkeit von Rechten	206
5.5. Der Ausgleichsbetrag (§ 182 II)	207
5.5.1. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung	207
5.5.2. Ermittlung des Ausgleichsbetrages	209
5.5.3. Behandlung des Ausgleichsbetrags	215
5.6. Einzel- oder Gesamtausgebote (§ 63)	217
5.7. Änderung des geringsten Gebots	218
5.7.1. Abweichende Feststellung gemäß § 59	218
5.7.2. Nachträgliche Änderung	219
5.8. Taktische Hinweise	223
6. Miet- und Pachtverhältnisse (§ 183)	228
6.1. Rechtslage	228
6.2. Taktische Hinweise	230
7. Sicherheitsleistung (§§ 184, 67–70)	232
7.1. Einführung	232
7.1.1. Übersicht	232
7.1.2. Besonderheiten in der Teilungsversteigerung	233
7.2. Das Verlangen nach Sicherheitsleistung (§ 67 Abs. 1 und 2)	233
7.3. Pflicht zur Sicherheitsleistung (§ 67 Abs. 2 und 3)	234
7.4. Höhe der Sicherheit (§ 68)	235
7.5. Art der Sicherheitsleistung (§ 69)	236
7.6. Entscheidung über Sicherheitsleistung und Gebot (§ 70)	240
7.7. Rückgabe der Sicherheit	241
7.8. Taktische Hinweise	242
8. Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 185)	246

C. Verlauf des Versteigerungsverfahrens

1. Überblick	247
1.1. Übersicht	247
1.2. Voraussetzungen der Versteigerung	247
1.3. Einleitung des Verfahrens	248
1.4. Einstweilige Einstellung	250
1.5. Festsetzung des Grundstückswertes	250
1.6. Versteigerungstermin und Zuschlag	251
1.6.1. Vorbereitung	251
1.6.2. Versteigerungstermin	251
1.6.3. Zuschlag	252
1.7. Erlösverteilung	253
1.8. Evtl. Wiederversteigerung und Abschluss	253

2. Formelles Verfahren	255
2.1. Zuständigkeit und Zustellungen	255
2.2. Verbindung von Verfahren (§ 18)	257
2.3. Rechtsmittel in der Teilungsversteigerung	259
2.4. Kosten	261
2.4.1. Verfahrenskosten	261
2.4.2. Rechtsanwalts-Gebühren	262
2.4.3. Prozesskostenhilfe	263
2.5. Taktische Hinweise	264
3. Einleitung des Verfahrens	267
3.1. Versteigerungsantrag	267
3.1.1. Rechtslage	267
3.1.2. Muster eines Versteigerungsantrags	270
3.2. Anordnung der Versteigerung	270
3.2.1. Rechtslage	270
3.2.2. Muster eines Anordnungsbeschlusses	272
3.3. Beschlagnahme	273
3.4. Beitritt	275
3.4.1. Rechtslage	275
3.4.2. Muster von Beitrittsantrag und -beschluss	282
3.4.2.1. Beitrittsantrag	282
3.4.2.2. Beitrittsbeschluss	282
3.5. Taktische Hinweise	283
4. Schutz durch einstweilige Einstellung	286
4.1. Verweisung auf Abschnitt B.3.	286
4.2. Muster	286
4.2.1. Hinweis gemäß § 180 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 30	286
4.2.2. Einstellungsantrag gemäß § 180 Abs. 2	287
4.2.3. Einstellungsbeschluss gemäß § 180 Abs. 2	288
4.2.4. Fortsetzungsantrag	288
4.2.5. Fortsetzungsbeschluss	289
5. Festsetzung des Grundstückswertes	290
5.1. Bedeutung des festgesetzten Wertes	290
5.2. Festsetzungsverfahren	293
5.2.1. Rechtslage	293
5.2.2. Muster	296
5.2.2.1. Mitteilung an die Beteiligten	296
5.2.2.2. Stellungnahme eines Beteiligten	297
5.2.2.3. Wertfestsetzungsbeschluss	297
5.3. Rechtsmittel – Relative Rechtskraft	298
5.4. Taktische Hinweise	300
6. Vorbereitung des Versteigerungstermins	303
6.1. Vorbereitung durch das Gericht	303
6.1.1. Bestimmung des Versteigerungstermins	303
6.1.2. Bekanntmachung der Terminbestimmung	306
6.1.3. Zustellungen und Mitteilungen	307
6.1.4. Muster	308
6.1.4.1. Bekanntmachung im Amtsblatt	308
6.1.4.2. Sonstige Veröffentlichung durch das Gericht	309
6.1.4.3. Muster einer Mitteilung gemäß § 41 Abs. 2	310
6.2. Vorbereitung durch die Miteigentümer	310

6.2.1. Rechtslage	310
6.2.2. Muster	315
6.2.2.1. Anmeldung einer Grundsuld und Freigabeverlangen für das Zubehör	315
6.2.2.2. Bietvollmacht	316
6.3. Vorbereitung durch Gläubiger und Interessenten	316
6.3.1. Gläubiger	316
6.3.2. Interessenten	317
6.4. Taktische Hinweise	317
7. Der Versteigerungstermin	321
7.1. Dreiteilung des Versteigerungstermins	322
7.1.1. Übersicht	322
7.1.2. Inhalt und Zweck der Dreiteilung	322
7.2. Bekanntmachungsteil (§ 66)	327
7.2.1. Übersicht	327
7.2.2. Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59)	329
7.2.3. Einzel-/Gesamtausgebote (§§ 63, 64)	332
7.3. Bietsunde (§ 73)	336
7.3.1. Übersicht	336
7.3.2. Abgabe von Geboten	339
7.3.3. Erlöschen von Geboten	342
7.4. Taktische Hinweise	343
8. Entscheidung über den Zuschlag	349
8.1. Verhandlung und Entscheidung	350
8.1.1. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74)	350
8.1.2. Besonderer Verkündungstermin (§ 87)	352
8.1.3. Die Zuschlagsentscheidung (§ 81)	354
8.1.4. Vorkaufsrechte	357
8.1.5. Zuschlagsbeschwerde (§§ 95 ff)	358
8.1.6. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	360
8.2. Zuschlagsversagung	361
8.2.1. Übersicht	361
8.2.2. Abhängigkeit von Gebotshöhe	362
8.2.2.1. Einstellung/Aufhebung gemäß § 77	362
8.2.2.2. Zuschlagsversagung gemäß § 85a	363
8.2.2.3. Zuschlagsversagung gemäß § 74a	366
8.2.2.4. Zuschlagsversagung gemäß § 85	368
8.2.2.5. Versagung wegen Verschleuderung	369
8.2.2.6. Versagung wegen Suizidgefahr	371
8.2.3. Einstellung durch Antragsteller	371
8.2.4. Verfahrensfehler und ihre Heilung	373
8.2.5. Taktischer Hinweis	374
8.3. Der Zuschlag	374
8.3.1. Übersicht	374
8.3.2. Wirkungen des Zuschlags	375
8.3.3. Haftung neben dem Zuschlag	382
8.4. Taktische Hinweise	386
9. Verteilung des Versteigerungserlöses	392
9.1. Übersicht	392
9.2. Ziel und formelle Abwicklung	393
9.2.1. Ziel in der Teilungsversteigerung	393

9.2.2. Verteilungstermin	395
9.2.3. Teilungsplan/Widerspruch	397
9.2.4. Planausführung bei Zahlung	398
9.2.5. Außergerichtliche Erlösverteilung (§§ 143, 144)	401
9.2.6. Liegenbelassungsvereinbarung	402
9.3. Teilungsmasse	406
9.4. Schuldenmasse	408
9.4.1. Aufzunehmende Ansprüche	408
9.4.2. Verfahrenskosten	410
9.4.3. Grundpfandrechte	410
9.4.3.1. Allgemeines	410
9.4.3.2. Verteilung eines Gesamtrechts	413
9.4.3.3. Unterschiedliche Anteilsbelastung	416
9.4.3.4. Bestehenbleibende Grundschulden	417
9.4.4. Erlöschende Rechte aus Abt. II	419
9.5. Behandlung des Erlösüberschusses	420
9.5.1. Grundsatz	420
9.5.2. Einigung der Berechtigten	421
9.5.3. Verfahren bei Anteilspfändung	424
9.5.4. Hinterlegung	425
9.6. Muster	426
9.6.1. Muster einer Terminbestimmung	426
9.6.2. Muster einer Anmeldung zum Verteilungstermin	427
9.6.3. Muster einer Liegenbelassungsvereinbarung	428
9.6.4. Muster einer Auszahlungserklärung	428
9.7. Taktische Hinweise	429
10. Nichtzahlung des Meistgebots	435
10.1. Übersicht	435
10.2. Nichtzahlung im Verteilungstermin	435
10.3. Forderungsübertragung	438
10.4. Sicherungshypothek	441
10.5. Wiederversteigerung	442
10.6. Muster einer Forderungsübertragung:	444
10.7. Taktische Hinweise	445
11. Abschluss des Verfahrens	447
11.1. Abschließende Maßnahmen	447
11.2. Taktische Hinweise:	448
Sachregister	451