

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	V
Literatur	XIX
§ 1 Einleitung	1
A. Wagnis Teilungsversteigerung – ein paar offene Worte zum Geleit	1
B. Verfahrensgegenstand, -zwecke und -alternativen ...	17
I. Verfahrensgegenstand	17
1. „Grundstück“	17
2. Gemeinschaft	17
a) Gesamthandsgemeinschaften	18
b) Bruchteilsgemeinschaften	18
II. Verfahrenszwecke	19
III. Verfahrensalternativen	20
1. Freihändige Veräußerung; auch § 857 Abs. 5 ZPO	20
2. Teilung in Natur	21
3. Anspruch auf Übertragung eines Bruchteils ..	21
4. Einvernehmliche Dereliktion	22
5. Teilungsverfahren nach §§ 363 ff. FamFG	22
6. Einigung mit den Nacherben	22
7. Gerichtlich protokollierter Vergleich im Verfahrensverlauf	23
8. „Unechte Forderungsversteigerung“	24
C. Rechte und Pflichten der Banken	24
I. Allgemeines	24
II. Einzelne Rechte und Pflichten	25
1. Grundsätzliches	25
2. Rechte	29
3. Pflichten	35

D. Geldbedarf und Wahl der Strategie	36
I. Allgemeines	36
II. Versteigerungsobjekt als Sicherungsgegenstand ..	44
III. Hinterlegung eines Teilbetrags	45
§ 2 Antrag und Verfahren, §§ 180 Abs. 1, 181 ZVG	49
A. Antrag	49
I. Zuständigkeit	49
II. Antragsteller	49
1. Grundsatz: Miteigentümer oder Teilhaber	49
2. Sonderfälle	50
a) Miterbe bei hohlem Erbteil	50
b) Erbteilserwerber	51
c) Testamentsvollstreckung bei einem Erbteil oder einem Grundstücksanteil	51
d) Nießbrauch an einem Erbteil	52
e) Insolvenzverwaltung bei einem Erbteil	52
f) Vorerbe und Nacherbe	53
g) Pfandgläubiger	54
aa) Pfändungspfandrecht	54
bb) Rechtsgeschäftliches Pfandrecht	55
III. Antragsgegner und Beteiligte im Sinne des § 9 ZVG	56
1. Grundsatz	56
2. Sonderfälle	56
a) Miterbe bei unbekanntem Aufenthalt oder Rechtsnachfolger	56
b) Unbekannter Miterbe	57
c) Testamentsvollstrecker	57
d) Bei Gemeinschaft in der Gemeinschaft (Stichwort: „großes“ und „kleines“ An- tragsrecht)	58
3. Sonstige Beteiligte im Sinne des § 9 ZVG	60
a) Von Amts wegen zu berücksichtigen auf- grund Grundbucheintrags, § 9 Nr. 1 ZVG	60
b) Nur aufgrund Anmeldung zu berück- sichtigen, § 9 Nr. 2 ZVG	61

IV. Antragsinhalt	63
1. Rechtsschutzbegehren	63
2. Formalien	64
a) Allgemeines	64
b) Voreintragung/Nachweis von Rechtsnachfolge u.a.	65
3. Prozesskostenhilfe für das Verfahren	67
V. Beitritt	69
1. Berechtigte und Wirkungen	69
a) Berechtigte	69
b) Wirkungen	70
2. Voraussetzungen, Inhalt und Form des Beitrittsantrags	71
3. Risiken	72
4. Rechtsfolgen im Verhältnis zum Antragsteller	73
B. Verfahren nach Antragstellung	74
I. Überblick	74
II. Verfahrensgrundsätze	79
1. Allgemeine Bezugnahme (§ 180 Abs. 1 ZVG)	79
2. Teilungsversteigerung: Grundsätze des ZVG	79
a) Amtsprinzip	79
b) Grundsatz der Selbstständigkeit der Einzelverfahren	80
c) Verbindung mit Forderungsversteigerung	81
d) Ranggrundsatz (§§ 10–13 ZVG)	81
aa) Katalog und Rangordnung	81
bb) Besonderheiten der Teilungsversteigerung	84
e) Deckungsgrundsatz (§ 44 ZVG) und Übernahmegrundsatz (§ 52 ZVG)	84
3. Andere Bestimmungen, §§ 181–185 ZVG	84
III. Rechtliches Gehör vor dem Anordnungsbeschluss	85
IV. Anordnungs- oder Zurückweisungsbeschluss	85

V. Zustellung	86
VI. Beschlagnahmewirkungen	87
VII. Wertfestsetzung	88
1. Verfahren	88
2. Wirkungen	93
3. Rechtsmittel	93
4. Rechtskraft	94
VIII. Anmeldungen u.a.	95
1. Allgemeines	95
a) Katalog	95
b) Spätester Zeitpunkt; Folgen der Versäumnis	98
c) Inhalt; Berechtigte	99
d) Form	101
e) Glaubhaftmachung	101
f) Wirkungsdauer	101
2. Rücknahme	102
3. Folgen unterbliebener Anmeldung	102
IX. Anträge betreffend Versteigerungsbedingungen und Ausgebot, §§ 59, 63–65 ZVG	103
1. Anträge nach § 59 ZVG	103
a) Allgemeines	103
b) Formelles; Zustimmung	105
c) Rechtsfolgen für den Zuschlag	106
2. Anträge nach § 63 ZVG	106
a) Grundsatz	106
b) Gemeinsames Ausgebot bei einheitlicher Bebauung, § 63 Abs. 1 S. 2 ZVG	109
c) Die Fälle des § 63 Abs. 2 ZVG	110
aa) Grundsatz	110
bb) Im Einzelnen	111
cc) Geringstes Gebot in solchen Fällen ...	112
d) Antrag nach § 64 ZVG und Strategien im Lichte des § 182 ZVG	114
aa) Allgemeines	114
bb) Wirkung	115

cc) Formelles	116
dd) Gegenantrag, § 64 Abs. 2 ZVG	117
e) Antrag nach § 65 ZVG	117
X. Terminsbestimmung, §§ 35–43 ZVG	118
1. Allgemeines	118
2. Rechtsbehelfe	120
XI. Exkurs zu § 182 ZVG: Geringstes Gebot; nicht valutierte Grundschuld	120
1. Das geringste Gebot in der Teilungsversteigerung	120
a) Allgemeines zu den bestehen bleibenden Rechten; § 182 Abs. 1 ZVG	120
aa) Grundsatz und Zuzahlungspflicht	120
bb) Sonderfall: Unterschiedlich belastete Anteile	123
cc) Sonderfall: Nacherbenvermerk	125
b) Bargebot und Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs. 2 ZVG)	125
aa) Kosten, wiederkehrende Leistungen (insbesondere dinglicher Zins), anmeldete Rechte	125
bb) Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs. 1 ZVG)	136
c) Sonderfall: Mehrere Antragsteller bei unterschiedlicher Belastung	138
aa) Allgemeines („Niedrigstgebot-Lösung“)	138
bb) Zum Ausgleichsbetrag im Fall unterschiedlicher Belastung	139
d) Ausgleichsbetrag bei unterschiedlicher Anteilsquote	139
2. Sonderfall: Schicksal nicht valutierter Grundschuld	140
XII. Termin, §§ 66–78 ZVG	141
1. Ort des Termins u.a.	141
2. Ablauf	141
a) Bekanntmachungen, Hinweise u.a.	141
b) Bietzeit	143

c) Gebote	144
aa) Allgemeines	144
bb) Unwirksame Gebote	146
cc) Anfechtung u.a.	146
dd) Bietabkommen/Sittenwidrigkeit	147
d) Sicherheitsleistung, §§ 67–70 und 184 ZVG	147
aa) Allgemeines	147
bb) Höhe	149
cc) Art der Sicherheit	149
dd) Entscheidung, Widerspruch, Rechtsbehelf	152
ee) Leistungsfrist	152
ff) Sonderregelung des § 184 ZVG: Befreiung von der Sicherheit	152
e) Fünf-Zehntel-Grenze und Sieben-Zehntel-Antrag; §§ 85a Abs. 1, 74a Abs. 1 S. 1 ZVG	154
aa) § 85a Abs. 1 ZVG	154
bb) § 74a Abs. 1 ZVG	155
3. Letztes Gebot, Verhandlung über den Zuschlag u.a.	157
a) Letztes Gebot, § 73 Abs. 2 ZVG	157
b) Verhandlung über den Zuschlag, § 74 ZVG	157
c) Zuschlagsentscheidung	157
d) Rechtsmittel („Zuschlagsanfechtung“)	159
aa) Allgemeines	159
bb) Beschwerdegründe	160
e) Wirkung des Zuschlags	164
f) Sonderregelung des § 183 ZVG betreffend Mietverhältnisse	166
4. Ergebnisloser Termin	166
XIII. Verteilung des Erlöses	167
1. Verteilungstermin	167
2. Zahlung	167
3. Teilungsplan	169
4. Rechtsmittel	175

XIV. Abschluss des Verfahrens	175
XV. Kosten	176
1. Grundsätzlich keine Kostenfestsetzung	176
2. Kosten von Zwischenstreit und Zuschlagsbe- schwerde	177
3. Grundbuchvollzug	178
C. Das Schicksal bestehen bleibender Rechte	178
I. Allgemeines	178
1. Variante 1: Rechte der Gemeinschafter	178
2. Variante 2: Möglichkeiten des Erwerbers im Falle des bestehenbleibenden Fremdrechts	180
II. Auseinandersetzung von Rückgewähransprü- chen	181
1. Variante 1: Erwerb durch Miteigentümer	181
2. Variante 2: Erwerb durch einen Dritten	184
a) Rechte der früheren Eigentümer	184
b) Rechte des Erwerbers	186
III. Auseinandersetzung von Fremdrechten	186
1. Variante 1: Ein Dritter hat erworben.	186
2. Variante 2: Ein Miteigentümer hat erwor- ben.	188
IV. Hartensteins Vorschlag	189
D. Bereicherungsansprüche	190
§ 3 Verfahrenshindernde Rechte; ihre Berücksichtigung oder Geltendmachung	191
A. Allgemeines	191
B. Rechte	191
I. Aus dem Erbrecht	191
1. Ungewisse Erbteile wegen familienrechtlicher Ereignisse, § 2043 BGB	191
2. Ausschluss der Auseinandersetzung, §§ 749 Abs. 2, 2044 Abs. 1 S. 1 BGB	192
3. Aufgebotsverfahren, § 2045 BGB (mit §§ 1970–1974, 2061 BGB)	193

4. Testamentsvollstreckung; Nachlassverwaltung	193
5. Teilungsanordnung/Vorausvermächtnis	194
II. Aus dem Güterrecht	194
1. Übernahmerecht aus § 1477 Abs. 2 BGB bei Gesamtgut	194
2. § 1365 Abs. 1 BGB	195
III. Zurückbehaltungsrecht	196
IV. Sittenwidrigkeit	196
V. Möglichkeit der Teilung in Natur	197
VI. Ausländische Rechte u.Ä.	198
VII. Sonderfall des § 185 ZVG: Vorrang landwirtschaftlicher Zuweisungsverfahren	198
C. Berücksichtigung oder Geltendmachung	199
I. Grundbuchersichtliche Rechte, § 28 Abs. 1 ZVG	200
II. Nicht grundbuchersichtliche Rechte	200
§ 4 Aufschub des Verfahrens durch einstweilige Einstellungen	203
A. Allgemeines	203
B. Von Amts wegen durch das Gericht	203
C. Bewirkt durch den Antragsteller oder Beigetretenen	204
D. Auf Antrag des Antragsgegners	205
I. Gemäß § 180 Abs. 2 oder Abs. 3 ZVG	205
1. Allgemeines	205
2. § 180 Abs. 2 ZVG (Abwägung widerstreitender Interessen)	206
a) Berechtigung	206
b) Einstellungsgrund	206
c) Einstellungs dauer und Fortsetzung	207
3. § 180 Abs. 3 und 4 ZVG (Kindeswohlgefährdung)	207
a) Berechtigung	207
b) Einstellungsgrund	208

c) Einstellungsdauer, Fortsetzung, veränderte Umstände	208
II. Gemäß § 765a Abs. 1 ZPO	209
1. Allgemeines	209
2. Einstellungsgrund	210
3. Einstellungsdauer und Fortsetzung	211
§ 5 Übersicht: Rechtsbehelfe und Fristen	213
A. System der Rechtsbehelfe	213
I. Allgemeines	213
1. Sofortige Beschwerde und Beschränkungen ..	213
2. Befristete Erinnerung, § 11 Abs. 2 S. 1 RPflG	215
3. Vollstreckungserinnerung, § 766 ZPO	215
4. Teilungsplan: Widerspruch und Klage aus § 878 ZPO	216
5. Nichtigkeitsbeschwerde u.a.	216
6. Wiederaufnahme	216
II. Einzelheiten	216
1. Unbefristete Erinnerung oder sofortige Beschwerde?	216
2. Materielle Einwendungen	217
B. Fristen, gegliedert nach Verfahrensverlauf	218
I. Auseinandersetzungsanspruch	218
II. Ab dem Anordnungsbeschluss	218
III. Nach Einstellungen	218
IV. Wertfestsetzung	219
V. Terminsvorbereitung	219
VI. Im Termin	220
1. Bis spätestens im Termin zur Aufforderung von Geboten (Beginn der Bietstunde)	220
2. In der Bietstunde	220
3. Bis zum Schluss der Versteigerung im Sinne des § 73 Abs. 2 S. 1 ZVG	221
4. Bis zum Schluss der Verhandlung über den Zuschlag, § 74 ZVG	221

5. Bei ergebnislosem Termin	221
6. Bei Zuschlagsbeschluss, gleich welchen In- halts	221
VII. Verteilungstermin	222
VIII. Aufgrund des Teilungsplans	222
IX. Bis Rechtskraft des Zuschlags/Abschluss des Be- schwerdeverfahrens	222
X. Rechtsbeschwerde	222
Stichwortverzeichnis	223