

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXIII
I. Die Ausgangslage	1
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangsvorsteigerung	8
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG	8
b) Vorrang der Forderungszwangsvorsteigerung?	9
c) Beispieldurchsetzung	10
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigentumsanteils durch den anderen Miteigentümer	12
aa) Die Ausgangslage	12
bb) Antragsrecht des Miteigentümers trotz erfolgter Pfändung?	15
(1) Das Interesse des Pfändungsgläubigers an der Durchsetzung einer erfolgreichen Vollstreckung	16
(2) Der Wortlaut des § 1258 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1273 BGB	18
e) Die Probleme um den Beitritt in diesem Sonderfall ..	20
f) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigentumsanteils durch den anderen Miteigentümer bei einer nicht mehr valutierten Grundschuld	23
3. Die Grundstücksbelastungen	24
a) Variante A: hoch belastetes Grundstück	25
b) Variante B: unbelastetes oder wenig belastetes Grundstück	27
4. Die „Spekulationssteuer“	27
a) Allgemeines	28
b) Vermeidung der Spekulationssteuer	30
5. Die Anwendbarkeit der Europäischen Güterrechtsverordnung und das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinngemeinschaft	34

a)	Die Anwendbarkeit deutschen Rechts	34
b)	Allgemeines zu § 1365 BGB	37
c)	Wertgrenzen und Einzelfälle	38
d)	Ersetzung der Zustimmung	41
e)	Subjektive Komponente	44
f)	Abwehrstrategien	45
g)	Rechtsfolgen eines unzulässigen Teilungsversteigerungsantrages und taktische Vorgehensweisen	46
6.	Rechtsansprüche Dritter	49
a)	Wohnungsrechte	49
b)	Rechte von Darlehensgebern	50
c)	Vorerbschaft	52
d)	Zurückbehaltungsrechte des Miteigentümers	52
7.	Verstoß gegen das Gebot der ehelichen Rücksichtnahme sowie gegen Treu und Glauben	54
a)	Die Parteien leben noch zusammen	55
b)	Die Beteiligten leben getrennt	55
c)	Die Beteiligten sind geschieden	56
d)	Es besteht ein Rückgewähranspruch	57
e)	Es besteht ein Anspruch gem. § 1383 BGB	58
f)	Die Teilungsversteigerung dient als bloßes Druckmittel	59
g)	Es bestehen Gesundheitsgefahren	59
h)	Verstoß gegen ein faires Verfahren	59
8.	Verstoß gegen § 1361b Abs. 3 BGB	65
9.	Besonderheiten bei einer noch nicht rechtskräftigen Ehescheidung	66
a)	OLG Hamburg, FamRZ 2017, 1829	66
b)	Eigene Stellungnahme	67
c)	BGH, FamRZ 2023, 352	70
d)	Abwehrstrategien	73
II.	Die Anordnung des Verfahrens	75
1.	Die Antragstellung	75
a)	Zuständigkeit und Antragsvoraussetzungen	75
b)	Nochmals: Das Problem des § 1365 BGB	78
c)	Die Beteiligten am Verfahren (vgl. § 9 ZVG)	79
2.	Die Rolle des Rechtspflegers	81
3.	Versteigerungsgegenstand und Ausschlussvereinbarungen	83
a)	Versteigerungsgegenstand	83
b)	Ausschlussvereinbarungen	83
c)	Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungseigentum	84

	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XI
d) Besonderheit bei der Gütergemeinschaft	85	
e) Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger	86	
aa) Allgemeines	86	
bb) Übergangsfälle	86	
cc) Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB	87	
f) Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung	88	
4. Die Anträge	89	
a) Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB	89	
b) Teilungsversteigerungsantrag unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand) ...	90	
5. Drittwiderspruchsantrag	91	
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses	93	
 III. Die Einstellungsmöglichkeiten	 95	
1. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller	95	
2. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner ..	99	
a) Allgemeines	99	
b) § 180 Abs. 2 ZVG	102	
aa) Allgemeines	102	
bb) Musterantrag	104	
c) § 180 Abs. 3 ZVG	105	
aa) Allgemeines	105	
bb) Musterantrag	108	
3. Fristen und Rechtsfolgen	110	
4. Sonderfall: Einstellungsantrag gem. § 765a ZPO	112	
a) Allgemeines	112	
b) Sonderproblem: Suizidgefahr	114	
aa) Die Entwicklung in der Rechtsprechung	114	
bb) Eigene Stellungnahme	122	
c) Checkliste	124	
aa) Checkliste aus <i>Gläubigersicht</i>	124	
bb) Checkliste aus <i>Schuldnersicht</i>	126	
d) Ausblick und Reformbestrebungen	127	
5. Zusammenfassender Überblick über die Einstellungsmöglichkeiten des Antragsgegners	129	
6. Die Aufhebung des Verfahrens	129	
 IV. Der Beitritt zum Verfahren	 133	
1. Allgemeines	133	
2. Beitritt und Drittwiderspruchsantrag	136	
3. Der Beitrittsantrag	137	

V. Die Wertermittlung	141
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor dem Versteigerungsverfahren</i>	141
a) Allgemeines	141
b) Das selbständige Beweisverfahren	143
aa) Vermeidung eines Rechtsstreits	144
bb) Keine Anhängigkeit eines Rechtsstreits	147
c) Kostensituation	148
aa) Aus Mandantensicht	149
bb) Aus Anwaltssicht	149
cc) Gerichtskosten	150
dd) Streitwert	151
2. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>im Versteigerungsverfahren</i>	153
a) Allgemeines	153
b) Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 ...	155
aa) Vergleichswertverfahren	155
bb) Sachwertverfahren	155
cc) Ertragswertverfahren	156
c) Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ...	156
3. Zutrittsrecht von Sachverständigen und Bietern	160
a) Zutrittsrecht des Sachverständigen	160
b) Zutrittsrecht von Bietern	162
4. Datenschutzrechtliche Überlegungen	165
5. Checkliste zur Überprüfung von Gutachten	166
6. Verwertung des Gutachtens	167
7. Rechtsmittel gegen die Wertfestsetzung	169
VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins	173
1. Die Nichtvalutierung von Grundstücksbelastungen	173
a) Forderungstilgungen und Zinsbelastungen	173
aa) Allgemeines	173
(1) Die Rechtslage aus Sicht des Kreditinstituts ...	173
(2) Die Rechtslage aus Sicht der Sicherungsgeber ..	175
(3) Das Zinsproblem	177
bb) Gegenmaßnahmen	180
(1) Bereinigung des Grundbuches	180
(2) Abweichende Versteigerungsbedingungen	185
(3) Lösungsvorschlag von <i>Alff</i>	187
(4) Eigener Lösungsvorschlag	188
b) Rechte in Abteilung II	191
2. Die Ausgebotsarten	192
a) Einzel- und Gesamtausgebote	192
b) Antrag gem. § 64 Abs. 1 ZVG	194
3. Nochmals: Der Beitritt	195

4.	Die Sicherheitsleistung	196
a)	Höhe der Sicherheitsleistung	196
b)	Arten der Sicherheitsleistung	196
aa)	Scheckvorlage	197
bb)	Bankbürgschaft	198
cc)	Überweisung	199
dd)	Eintragung einer Eigentümergrundschuld	201
c)	Taktische Vorgehensweisen und Regressgefahren ...	202
d)	„Aktueller Hinweis zur Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung“ (Muster)	203
5.	Die Abgabe von Geboten	205
a)	Sollen Gebote abgegeben werden?	205
aa)	Es bestehen <i>keine</i> Gegenrechte	206
bb)	Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	206
cc)	Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	207
b)	Wie sollen Gebote erfolgen?	208
6.	Das geringste Gebot	209
a)	Allgemeines	209
b)	Gleiche Anteile	210
aa)	Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschuld belastet	212
bb)	Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschuld und ferner <i>gleich hoch</i> mit Einzelgrundschulden, aber für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet ..	213
cc)	Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet	217
(1)	Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber	217
(2)	Der Miteigentümer, dessen Anteil <i>nicht</i> belastet ist, ist Alleinbetreiber	218
dd)	Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzelbelastungen	218
(1)	Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung auf seinem Anteil betreibt (hier: Herr Becker)	219
(2)	Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung auf seinem Anteil betreibt (hier: Frau Becker)	219
ee)	Gleiche Anteile, gleich hoch durch Einzelgrundschulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundschuld</i> eingetragen wird	220

c) Ungleiche Anteile	222
aa) Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Herr Becker</i>)	223
bb) Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Frau Becker</i>)	224
d) Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigstgebotstheorie	226
e) Konsequenzen für die Beispieldfälle	229
aa) Nochmals Beispieldfall 19 (Rn. 393)	229
bb) Nochmals Beispieldfall 18 (Rn. 384)	232
cc) Nochmals Beispieldfall 23 (Rn. 410)	233
f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes	236
aa) Altanteil	236
bb) Auflösungsvormerkung	237
cc) Bedingte Rechte	237
dd) Dienstbarkeiten	237
ee) Erbbaurecht	238
ff) Nießbrauch	238
(1) Nießbrauch am gesamten Grundstück	238
(2) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil	238
gg) Reallast	239
hh) Vorkaufsrechte	240
7. Die Belastung des Miteigentumsanteils	241
a) Das Argument der Verteidigungshandlung	242
b) Das Argument der Zuteilung	243
c) Das Vexierbild der abweichenden Versteigerungsbedingungen	246
aa) Ist ein solcher Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen überhaupt zuzulassen?	246
bb) Macht ein solcher Antrag überhaupt einen Sinn? ..	247
d) Gegenmaßnahme 1: Die Teilveräußerung des eigenen Anteils <i>vor</i> einer Belastung	248
e) Gegenmaßnahme 2: Eintragung einer Eigentümergrundschuld <i>nach</i> der 1. Beschlagnahme, wobei eine Anmeldung unterbleibt	250
f) Sonderfall: Liegenbelassungsvereinbarung	253
8. Die Anmeldung von Rechten	255
a) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage bis zum 31.8.2009	255
aa) Ausgangsfall	256
bb) Abwandlung	257
b) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage ab dem 1.9.2009	258
aa) Allgemeines	258

bb) Gegenmaßnahmen	264
cc) Vorgehensweisen	265
c) Konsequenzen aus der Entscheidung des BGH vom 10.3.2021	267
d) Die Anmeldung von Rechten, eingetragen auf dem Miteigentumsanteil	269
e) Die Anmeldung von Forderungen gem. § 53 ZVG ..	271
9. Werbemaßnahmen und Ausbietungsgarantie	272
10. Auswahl des Beraters – Warnung vor unseriösen Angeboten!	274
 VII. Der Versteigerungstermin	283
1. Die Bekanntmachung	283
a) Die Terminladung	283
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG ...	291
2. Die Anwesenheitspflicht	292
3. Der Terminablauf	294
a) Allgemeines	294
b) Der Bekanntmachungsteil	294
aa) Das geringste Gebot	295
bb) Bestehen bleibende Rechte	295
cc) Ersatzwerte	296
dd) Abänderung der gesetzlichen Versteigerungs- bedingungen	297
ee) Anmeldung von Rechten	299
ff) Angebotsformen	300
gg) Grunderwerbsteuer	301
hh) Sonstiges	301
c) Die Bietzeit	302
aa) Allgemeines	302
bb) Die Zulassung von Geboten	302
d) Der Zuschlag	305
aa) Die Zuschlagserteilung	305
bb) Die Zuschlagsversagung bei Einzel- und Gesamtausgeboten	307
cc) Allgemeine Zuschlagsversagungsgründe	308
(1) Kein (ausreichendes) Gebot, Nichterreichen der $\frac{5}{10}$ -Grenze (§ 85a ZVG)	309
(2) Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 74a ZVG) ...	309
(3) Verfahrensfehler	310
(4) Besonderheiten	310
(5) Einstellungsbewilligung des Antragstellers	311
(6) Zuschlagsversagung gem. § 85 ZVG	312

dd) Zusammenfassung	312
ee) Die Wirkungen des Zuschlags	314
(1) Allgemeines	314
(2) Besonderheiten beim Familienheim	315
(3) Sonstige Rechtsfolgen des Zuschlags	316
4. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	317
5. Allgemeine strategische Hinweise zum Versteigerungs- termin und zum Zuschlag	318
6. Antrag gem. § 94 ZVG	320
 VIII. Die Erlösverteilung	 323
1. Der Auseinandersetzungsanspruch	323
a) Allgemeines; <i>materiell-rechtliche</i> Verteilung	325
aa) Gleiche Anteile, gleiche Belastung	325
bb) Ungleiche Anteile, ungleiche Belastungen	326
b) Aufteilung bei noch offenen, gegenseitigen Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen	327
aa) Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH ..	328
(1) BGH FamRZ 1990, 254	329
(2) BGH FamRZ 2000, 355	330
(3) BGH FamRZ 2008, 767	331
(4) BGH FamRZ 2014, 285	332
(5) BGH FamRZ 2017, 693	335
bb) Konsequenzen für die Praxis	338
cc) Zusammenfassende Beraterhinweise für den Ersteher	340
(1) Variante 1: Es bestehen keine Gegenrechte	340
(2) Variante 2: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des Alleinerwerbers	340
(3) Variante 3: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des Alleinerwerbers	341
2. Inhalt des Teilungsplans	342
3. Muster eines Teilungsplanes	344
a) Allgemeines	344
b) Einvernehmliche und nicht einvernehmliche Regelung; Widerspruch und Klage gegen den Teilungsplan	346
aa) Einvernehmliche Regelung	346
bb) Nichteinvernehmliche Regelung	346
cc) Besonderheit: Landesrechtliche Hinterlegungs- gesetze	347
dd) Widerspruch im Verteilungsverfahren und Klage	349

4.	Die Nichtzahlung des Barbetrages	352
a)	Vollstreckungsmöglichkeiten bei Nichtzahlung	353
aa)	Forderungsübergang gem. § 118 ZVG	354
bb)	Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG	355
cc)	Wiederversteigerungsantrag gem. § 133 ZVG ..	356
dd)	Konsequenzen	356
b)	Sonderfall bei Nichtzahlung des Gebotes	357
5.	Die Zuzahlung bzw. Bildung einer Teilgrundschuld	359
a)	Allgemeines	359
b)	Wahlrecht des neuen Eigentümers	362
c)	Sonderfälle	364
aa)	Einer der <i>vormaligen Miteigentümer</i> erwirbt	364
bb)	Ein <i>Dritter</i> hat erworben	366
cc)	Sonderfall: <i>Weiterverkauf</i> durch Erwerber	366
d)	Musterantrag	367
6.	Sonderprobleme bei der Erlöszuteilung	371
a)	Sonderproblem 1: Irrtümliche Annahme eines Ausgleichsbetrags	371
b)	Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigentumsanteilen bei <i>Alleinhaltung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis	373
c)	Sonderproblem 3: Auswirkungen eines günstigen Erwerbs auf die Zugewinnausgleichspflicht	377
7.	Allgemeine strategische Hinweise	379
IX.	Die Kosten	381
1.	Die Gerichtskosten	381
2.	Die Rechtsanwaltsvergütung	383
3.	Die Prozesskostenhilfe	386
a)	Mutwilligkeit	386
b)	Probleme mit der Nachzahlungsanordnung	389
aa)	Rechtslage bis zum 31.12.2013	389
bb)	Rechtslage ab dem 1.1.2014	391
4.	Die steuerliche Behandlung von Kosten	394
a)	Rechtslage bis zum 31.12.2012	395
b)	Rechtslage ab dem 1.1.2013	398
5.	Kostenerstattung	400
X.	Rechtsbehelfe	403
1.	Drittwiderspruchsantrag gem. § 771 ZPO	403
2.	Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Beschwerde	404
XI.	Schlusswort	407

XVIII	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
XII. ABC zur Teilungsversteigerung	409
Anhang:	
 Private Veräußerungsgeschäfte	423
1. Wortlaut des § 23 EStG	423
2. Auszug aus dem Schreiben des BMF vom 5.10.2000 zu den Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungs- geschäfte nach § 23 EStG	424
 Stichwortverzeichnis	427