

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXIII

<b>I. Die Ausgangslage .....</b>	<b>1</b>
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch .....	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangs- versteigerung .....	8
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG .....	8
b) Vorrang der Forderungszwangsversteigerung? .....	9
c) Beispielsfall .....	10
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils 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 Mitei- gentumsanteils durch den anderen Miteigentümer bei einer nicht mehr valuierten 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 Güterrechts- verordnung und das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinnngemeinschaft .....	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
<b>II.</b>	<b>Die Anordnung des Verfahrens . . . . .</b>	<b>75</b>
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

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
<b>III. Die Einstellungsmöglichkeiten . . . . .</b>	<b>95</b>
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
<b>IV. Der Beitritt zum Verfahren . . . . .</b>	<b>133</b>
1. Allgemeines . . . . .	133
2. Beitritt und Drittwiderspruchsantrag . . . . .	136
3. Der Beitrittsantrag . . . . .	137

<b>V. Die Wertermittlung</b>	141
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor</i> dem Versteigerungsverfahren	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</i> Versteigerungsverfahren	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
<b>VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins</b>	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 Eigentümergrundsuld .....	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 Gesamtgrundsuld belastet .....	212
bb)	Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrund- schuld und ferner <i>gleich hoch</i> mit Einzelgrund- schulden, 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 Einzelgrund- schulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrund-</i> schuld eingetragen wird .....	220

c)	Ungleiche Anteile .....	222
aa)	Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Herr</i> Becker) .....	223
bb)	Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Frau</i> Becker) .....	224
d)	Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigstgebotstheorie .....	226
e)	Konsequenzen für die Beispielsfälle .....	229
aa)	Nochmals Beispielsfall 19 (Rn. 393) .....	229
bb)	Nochmals Beispielsfall 18 (Rn. 384) .....	232
cc)	Nochmals Beispielsfall 23 (Rn. 410) .....	233
f)	Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes .....	236
aa)	Altenteil .....	236
bb)	Auflassungsvormerkung .....	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 Eigentümergrundschild <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
<b>VII. Der Versteigerungstermin .....</b>	<b>283</b>
1. Die Bekanntmachung .....	283
a) Die Terminsladung .....	283
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG ...	291
2. Die Anwesenheitspflicht .....	292
3. Der Terminsablauf .....	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) Ausgebotsformen .....	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 5/10-Grenze (§ 85a ZVG) .....	309
(2) Nichterreichen der 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
<b>VIII. Die Erlösverteilung .....</b>	<b>323</b>
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 Teilgrundschild .....	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>Alleinhaftung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis .....	373
c)	Sonderproblem 3: Auswirkungen eines günstigen Erwerbs auf die Zugewinnausgleichspflicht .....	377
7.	Allgemeine strategische Hinweise .....	379
<b>IX.</b>	<b>Die Kosten</b> .....	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
<b>X.</b>	<b>Rechtsbehelfe</b> .....	403
1.	Drittwiderrspruchsantrag gem. § 771 ZPO .....	403
2.	Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Beschwerde .....	404
<b>XI.</b>	<b>Schlusswort</b> .....	407

<b>XII. ABC zur Teilungsversteigerung</b>	409
<b>Anhang: Private Veräußerungsgeschäfte</b>	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