

INHALTSVERZEICHNIS

1 KAPITEL –
ZUM UMGANG MIT DIESEM BUCH 11

1.1 Einleitung.....12

1.2 Aufbau und Ziel des Buches.....13

1.3 An wen richtet sich das Buch?.....13

2. KAPITEL -
DAS VERFAHREN DER TEILUNGSVERSTEIGERUNG15

2.1 Der Begriff der Teilungsversteigerung16

2.2 Die Stellung des Gläubigers im Verfahren.....17

2.3 Grundlagen und Ablauf der Teilungsversteigerung.....17

2.4 Antrag, Beitritt und Anordnung des Verfahrens18

2.5 Die Versteigerungsgrundsätze20

2.6 Das geringste Gebot20

2.6.1 Beispiel für ein geringstes Gebot – der Ausgangsfall.....23

2.6.2 Das geringste Gebot bei unterschiedlichen Belastungen
und mehreren Antragstellern25

2.6.3 Der Ausgleichsbetrag im geringsten Gebot27

2.7 Die Sicherheitsleistung28

2.8 Erteilung und Verhinderung des Zuschlags.....29

2.9 Die Erlösverteilung.....29

2.9.1 Beispiel29

2.9.2 Auskehrung des Grundschulderlöses durch den Gläubiger nur bei gleichlautender
gemeinschaftlicher Erklärung der ehemaligen Eigentümer31

3. KAPITEL -
MANCHMAL KOMMT ES DOCH DAZU:
DIE VERSTEIGERUNG MIT BESTEHENBLEIBENDEN GRUNDSCHULDEN
UND IHRE FOLGEN..... 33

3.1 Die Bedeutung des Rückgewähranspruchs für die
bestehenbleibenden Grundschulden.....34

3.2 Die Bedeutung des BGH-Urteils für die bestehenbleibenden Grundschulden35

3.3 Offene Fragen nach dem BGH-Urteil.....38

3.4 Die verschiedenen Bezahlmöglichkeiten der Grundschuld39

3.4.1 Die Eigentümer zahlen auf die Forderung (sukzessive) wie auch zuvor (1. Variante)39

3.4.2 Der Ersteher zahlt die Forderung (2. Variante)40

3.4.3 Der Ersteher stammt aus der alten Gemeinschaft
und bezahlt die Forderung (3. Variante).....41

3.4.4 Der Ersteher zahlt den Grundschuldbetrag einschließlich der dinglichen Zinsen ab dem
Tag des Zuschlags (4. Variante)44

3.4.5 Der Ersteher stammt aus der alten Gemeinschaft und bezahlt die Grundschuld
einschließlich der dinglichen Zinsen ab dem Tag des Zuschlags (5. Variante).....47

3.4.6 Niemand zahlt - Die Anforderung der Grundschuld beim Ersteher (6. Variante).....50

3.5 Wie verhält sich der Ersteher, sofern der Gläubiger nicht (sofort) gegen ihn vorgeht? 54

3.5.1 Sofortige und vollständige Zahlung seitens des Erstehers..... 55

3.5.2	Abwartende Haltung seitens des Erstehers.....	55
3.6	Die BGH-Entscheidung zur Einschränkung von Rückgewähransprüchen.....	56
3.7	Die bestehenbleibende Grundschild als Preisbestandteil und Vermögenswert.....	58
3.8	Die bereits erteilte Löschungsbewilligung.....	58
3.8.1	Unterschiede zwischen Grundschild und Hypothek.....	59
3.8.2	Einer verfügt über die Löschungsbewilligung und nur der andere kommt als Bieter infrage	59
3.8.3	Einer verfügt über die Löschungsbewilligung und kommt auch nur alleine als Bieter infrage	60
3.8.4	Beide sind im Besitz jeweils einer Löschungsbewilligung, aber nur einer kommt als Bieter infrage	61
3.8.5	Beide sind im Besitz jeweils einer Löschungsbewilligung und beide kommen als Bieter infrage.....	61
3.9	Zwischenfazit.....	65
3.10	So könnte sich ein Termin abspielen	66
3.11	Löschungsansprüche des Gläubigers am eigenen Recht.....	68
3.12	Belehrungspflichten seitens des Gerichts	72
3.13	Belehrung der Bietinteressenten durch den Gläubiger über eine bestehenbleibende Grundschild	77
3.14	Die Finanzierung des Erwerbs mit bestehen bleibenden Rechten durch den ursprünglichen Gläubiger	77
3.15	Vereinbarung des Bestehenbleibens bei erlöschendem Recht.....	81
3.16	Die Finanzierung durch einen neuen Gläubiger unter Verwendung bestehenbleibender Rechte.....	82
4.	KAPITEL - TIEFENANALYSE DES HAUPTPROBLEMS UND LÖSUNGSVORSCHLAG	83
4.1	Die Motivation des Gläubigers zur Mitwirkung.....	85
4.1.1	Verhinderung der Teilungsversteigerung durch den Gläubiger	85
4.1.2	„Unechte Forderungsversteigerung?“.....	86
4.1.3	Kreditkündigung wegen Einleitung der Teilungsversteigerung.....	87
4.1.4	Der Servicegedanke	87
4.2	Maßnahmen zur Anpassung des Rechts	88
4.2.1	Die Eintragung eines Verzichts im Grundbuch – Nur eine Notlösung	90
4.2.2	Die Anpassung durch Anmeldung zum Zwangs- versteigerungstermin seitens des Gläubigers	91
4.2.2.1	Die Nebenleistung im bar zu zahlenden Teil des geringsten Gebots.....	91
4.2.2.2	Verzicht auf Rückstände von Zinsen und Nebenleistungen	92
4.2.2.3	Minderanmeldung	94
4.2.2.4	Die Beschränkung des Kapitalanspruchs nach dinglichen Gesichtspunkten	95
4.3	Der drohende Verlust des Finanzierungsgeschäfts.....	96
4.4	Die Rolle des Gerichts: Der Vortermine	97
4.5	Der Versteigerungstermin – Wahrnehmung durch den Gläubiger?.....	99
4.5.1	Die Berechtigung des Gläubigers zur Anpassung im Hinblick auf den Abweichungsantrag.....	99
4.5.2	Die Möglichkeiten der Eigentümer zur Anpassung	102
4.5.3	Rückgewähranspruch seitens der Eigentümer	103
4.6	Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen (Formulierungsvorschlag)....	104

5.	KAPITEL -	
	GRUNDSATZ UND ZULÄSSIGKEIT DER ABWEICHENDEN	
	VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN	107
5.1	Rechtsmittel gegen die Nichtzulassung des Antrags	
	auf abweichende Versteigerungsbedingungen	109
5.2	Mögliche Benachteiligungen der Eigentümer durch die Zustimmungspflicht?	112
5.2.1	Der ursprüngliche Sinn der bestehenbleibenden Rechte	112
5.2.2	Schutzzweck des § 52 Abs.1 S. 1 ZVG – Bestehenbleibende Grundschulden	114
5.2.3	Die Eigentümer können rechtzeitig Freigabe verlangen	115
5.2.4	Das Zustimmungserfordernis des Eigentümers zur	
	Löschung von Grundpfandrechten	116
5.3	Die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs als Beweislastregelung	118
5.4	Keine Anwendung der Grundbuchvorschriften	119
5.5	Der Gegenantrag des Gläubigers bei verteiltem Gesamtrecht	120
5.6	Keine weiteren Nachteile für den Eigentümer und sonstige Berechtigte	121
5.7	Die notwendige Differenzierung der Grundschuld zu den Rechten in Abt. II	123
5.8	Höhere Anforderungen - unnötigerweise	125
5.8.1	Die abweichende Bedingung erzielt eine geringere	
	Schuldentilgung als die gesetzliche Variante	127
5.8.2	Die Übernahme der persönlichen Haftung	132
5.8.3	Vermeidung der Versteigerung - Die gesetzliche	
	Versteigerungsbedingung wird nicht ausgebaut	134
5.8.4	LG Rostock – hoher Betrag des bar zu zahlenden Teils	
	bei gesetzlichen Bedingungen	134
5.9	Die Abteilung III des Grundbuchs ist zur Finanzierung bestimmt	135
5.10	Erlöserwartung aufgrund der Mitteilung nach § 41 Abs. 1 ZVG	136
5.11	Das Doppelausgebot - Die letzte Rettung oder auch (k)eine Lösung?	137
5.12	Resümee	139
5.12.1	Weitere Vorteile der abweichenden Versteigerungsbedingungen	140
5.12.2	Nachteile und Vorteile – Justitias Waage	140
6.	KAPITEL -	
	TRICKS FÜR DIE PRAXIS	145
6.1	Die Verteilung des Gesamtrechts	146
6.2	Pfandfreigabe und darauffolgende Löschungsbewilligung	147
	Schlusswort	151
	Glossar	153
	Anhang - Muster und Beispiele	167
	1. Grundbuchmuster	168
	2. Beispiel für ein weiteres Schreiben an den Ersteher	
	wegen der Zinsen ab Zuschlag	171
	3. Beispiel für eine Anmeldung an das Amtsgericht	173
	4. Beispiel eines Anschreibens des Gläubigers	
	an die ehemaligen Eigentümer	174
	5. Weitere Muster	176
	6. Beispiel für Verzicht auf Rückgewähransprüche	178
	Zu guter Letzt	179