

# Inhaltsübersicht

Vorwort zur 5. Auflage .....	5
Vorwort zur 1. Auflage .....	7
Inhaltsverzeichnis .....	11
Abkürzungsverzeichnis .....	17
1. Grundsätzliches .....	21
2. Materiell-rechtliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung .....	33
3. Rangverhältnisse zwischen Rechten am Versteigerungs- objekt und den Aufhebungsansprüchen der Gemein- schaftsmitglieder (Geringstes Gebot) .....	65
4. Das Verfahren (Grundsätzliches) .....	95
5. Der Versteigerungsantrag .....	109
6. Anordnung der Teilungsversteigerung .....	125
7. Reaktionen des Antragsgegners auf die Anordnung .....	131
8. Handlungsmöglichkeiten des Antragstellers nach Anordnung .....	141
9. Wertfeststellungsverfahren .....	145
10. Zwischen Wertfestsetzung und Versteigerungstermin ..	155
11. Der Versteigerungstermin .....	163
12. Zuschlag .....	181
13. Erlösverteilung .....	219
14. Maßnahmen des Gerichts nach der Erlösverteilung .....	245
Verzeichnis der verwendeten und weiterführenden Literatur .....	247
Stichwortverzeichnis .....	259

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage .....	5
Vorwort zur 1. Auflage .....	7
Inhaltsübersicht .....	9
Abkürzungsverzeichnis .....	17
1.       Grundsätzliches .....	21
1.1      Begriffe.....	21
1.2      Zweck und Funktionen der Teilungsversteigerung.....	21
1.3      Ist die Teilungsversteigerung ein Zwangsvollstreckungs-verfahren? .....	24
1.3.1     Bedeutung der Frage .....	24
1.3.2     Meinungsstand .....	25
1.3.3     Stellungnahme .....	27
1.4      Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	30
1.5      Das Verhältnis von Teilungs- und Forderungs-versteigerung .....	31
2.       Materiell-rechtliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung .....	33
2.1      Versteigerungsgegenstände .....	33
2.2      Gemeinschaften im Sinne des § 180 Abs. 1 ZVG.....	35
2.2.1     Bruchteilsgemeinschaften .....	35
2.2.1.1   Der Aufhebungsanspruch .....	35
2.2.1.2   Ausschluss der Teilung in Natur.....	38
2.2.2     Gesamthandsgemeinschaften .....	38
2.2.2.1   Erbengemeinschaft .....	39
2.2.2.2   Gesellschaft bürgerlichen Rechts und nichtrechtsfähiger Verein .....	41
2.2.2.3   Gütergemeinschaft und fortgesetzte Gütergemeinschaft ..	42
2.2.2.4   Handelsrechtliche Personengesellschaften .....	43
2.2.3     Einkommens- und Vermögensgemeinschaft .....	44
2.2.4     Zugewinnungsgemeinschaft .....	45
2.2.4.1   Anwendbarkeit des § 1365 BGB .....	46
2.2.4.2   Zeitpunkt des Vorliegens der Einwilligung .....	49
2.2.4.3   Zustimmungersetzung durch das Familiengericht.....	50
2.2.4.4   Einwendung des Fehlens der Einwilligung .....	52

# Inhaltsverzeichnis

2.2.4.5	Einwendung des Fehlens der Einwilligung gegenüber einem Vollstreckungsgläubiger? . . . . .	55
2.2.4.6	Anwendbarkeit des § 1365 BGB bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .	56
2.2.5	Eingetragene Lebenspartnerschaft . . . . .	57
2.3	Ausschluss des Aufhebungsanspruchs gemäß § 242 BGB	58
2.4	Die Geltendmachung materiell-rechtlicher Einwendungen . . . . .	59
3.	Rangverhältnisse zwischen Rechten am Versteigerungsobjekt und den Aufhebungsansprüchen der Gemeinschaftsmitglieder (Geringstes Gebot) . . . . .	65
3.1	Bedeutung der Rangverhältnisse . . . . .	65
3.2	Das geringste Gebot (Grundsätzliches) . . . . .	66
3.3	Rangverhältnisse und ihre Auswirkungen auf das geringste Gebot . . . . .	69
3.4	Das geringste Gebot (Einzelheiten) . . . . .	76
3.4.1	Der Ausgleichsanspruch gemäß § 182 Abs. 2 ZVG . . . . .	76
3.4.2	Einzel-, Gruppen- und Gesamtausgebote . . . . .	81
3.4.3	Abweichende Feststellung des geringsten Gebotes . . . . .	85
3.4.4	Ausnahme- und Sonderregelungen . . . . .	89
4.	Das Verfahren (Grundsätzliches) . . . . .	95
4.1	Überblick über den Verfahrensablauf . . . . .	95
4.2	Verbindung mehrerer Verfahren . . . . .	96
4.3	Rechtsbehelfe . . . . .	98
4.4	Kosten . . . . .	100
4.5	Vorbereitungsmaßnahmen und Vorüberlegungen . . . . .	105
5.	Der Versteigerungsantrag . . . . .	109
5.1	Adressat (zuständiges Gericht) . . . . .	109
5.2	Antragsberechtigung . . . . .	111
5.2.1	Gemeinschaftsmitglieder . . . . .	112
5.2.1.1	Kleines und großes Antragsrecht . . . . .	112
5.2.1.2	Nießbrauch . . . . .	113
5.2.1.3	Vor- und Nacherbschaft . . . . .	114
5.2.2	Pfändungsgläubiger . . . . .	117
5.2.2.1	Bruchteilsgemeinschaft . . . . .	117
5.2.2.2	Erbengemeinschaft . . . . .	120
5.2.2.3	Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .	120
5.2.2.4	Gütergemeinschaft und fortgesetzte Gütergemeinschaft . . . . .	121
5.2.3	Verpfändungsgläubiger . . . . .	122
5.3	Sonstige Antragsvoraussetzungen . . . . .	122

## Inhaltsverzeichnis

6.	Anordnung der Teilungsversteigerung .....	125
6.1	Anordnungsverfahren.....	125
6.2	Wirkungen der Anordnung .....	126
7.	Reaktionen des Antragsgegners auf die Anordnung .....	131
7.1	Rechtsgeschäftliche Einigung.....	131
7.2	Rechtsbehelfe gegen die Anordnung.....	131
7.3	Beitritt .....	132
7.4	Vollstreckungsschutzanträge .....	133
7.4.1	Schutz des Antragsgegners gemäß § 180 Abs. 2 ZVG ..	133
7.4.2	Kinderschutz gemäß § 180 Abs. 3 ZVG .....	136
7.4.3	§ 765 a ZPO .....	138
8.	Handlungsmöglichkeiten des Antragstellers nach Anordnung .....	141
8.1	Einstweilige Einstellung.....	141
8.2	Rücknahme des Antrags.....	142
9.	Wertfestsetzungsverfahren .....	145
10.	Zwischen Wertfestsetzung und Versteigerungstermin ...	155
10.1	Terminsbestimmung durch das Gericht.....	155
10.2	Anmeldungen .....	159
10.3	Besichtigungsrecht für Bietinteressenten? .....	160
11.	Der Versteigerungstermin .....	163
11.1	Allgemeines und Überblick .....	163
11.2	Bekanntmachungen.....	165
11.3	Feststellung des geringsten Gebotes und der Versteigerungsbedingungen .....	165
11.4	Hinweis auf Ausschluss von Anmeldungen.....	166
11.5	Bietzeit .....	166
11.5.1	Abgabe und Wirksamkeit von Geboten .....	167
11.5.2	Sicherheitsleistung .....	172
11.5.3	Erlöschen von Geboten .....	178
11.6	Verhandlung über den Zuschlag .....	179
12.	Zuschlag .....	181
12.1	Die Entscheidung über den Zuschlag .....	181
12.1.1	Zuschlagversagung gemäß § 33 ZVG .....	183
12.1.2	Zuschlagversagung gemäß § 85 a ZVG .....	183
12.1.3	Zuschlagversagung gemäß § 74 a ZVG .....	189
12.1.4	Zuschlagversagung gemäß § 85 ZVG .....	190

## Inhaltsverzeichnis

12.1.5	Zuschlagversagung gemäß §§ 83, 84 ZVG .....	191
12.1.6	Form, Inhalt und Wirksamkeit der Entscheidung .....	193
12.2	Rechtsmittel gegen die Zuschlagentscheidung .....	194
12.3	Wirkungen der Zuschlagerteilung .....	199
12.3.1	Eigentumserwerb des Erstehers .....	199
12.3.2	Aufhebung der Gemeinschaft am Versteigerungsgegenstand .....	202
12.3.3	Das Schicksal von dinglichen Rechten .....	202
12.3.3.1	Erlöschen gemäß §§ 91 Abs. 1, 92 ZVG .....	202
12.3.3.2	Bestehenbleiben aufgrund einer Liegenbelassungsvereinbarung .....	206
12.3.4	Gefahrübergang, Nutzen, Lasten, Gewährleistung .....	208
12.3.5	Miet- und Pachtverhältnisse .....	209
12.3.6	Schuldübernahme .....	211
12.3.7	Fälligkeit der vom Erstehher übernommenen Grundpfandrechte .....	212
12.3.8	Gesamtschuldnerische Haftung von Erstehher und Bieter .....	212
12.3.9	Grunderwerbssteuer .....	213
12.3.10	Verzinsung des Bargebotes .....	213
12.3.11	Kosten des Zuschlags .....	213
12.3.12	Zuschlagbeschluss als Vollstreckungstitel .....	214
13.	Erlösverteilung .....	219
13.1	Bedeutung und Grundsätzliches .....	219
13.2	Die gerichtliche Erlösverteilung im Verteilungstermin ..	220
13.2.1	Überblick .....	220
13.2.2	Die Teilungsmasse .....	222
13.2.3	Die Schuldenmasse .....	224
13.2.3.1	Verfahrenskosten .....	224
13.2.3.2	Haus- bzw. Wohngeldansprüche (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) .....	225
13.2.3.3	Öffentliche Lasten (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) .....	226
13.2.3.4	Dingliche Rechte (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG) .....	227
13.2.3.4.1	Grundsätzliches .....	227
13.2.3.4.2	Teilweise valutierte Sicherungsgrundschuld .....	229
13.2.3.5	Ältere Rückstände (§ 10 Abs. 1 Nr. 7 und 8 ZVG) .....	231
13.2.3.6	Verspätet angemeldete Rechte (§ 110 ZVG) .....	232
13.2.4	Die Zuteilung .....	232
13.2.5	Ausführung des Teilungsplans bei Zahlung des Erlöses ..	233
13.2.5.1	Befriedigung der Berechtigten .....	234
13.2.5.2	Verteilung des Übererlöses .....	235
13.2.6	Ausführung des Teilungsplans bei Nichtzahlung des Erlöses .....	236
13.2.6.1	Überblick .....	236

## *Inhaltsverzeichnis*

13.2.6.2	Forderungsübertragung .....	237
13.2.6.3	Sicherungshypothesen .....	240
13.2.6.4	Zwangsvollstreckung gegen den Ersteher, insbesondere Wiederversteigerung .....	241
13.2.7	Besonderheiten bei Versteigerung mehrerer Grundstücke oder Bruchteile .....	243
13.3	Erlösverteilung durch außergerichtliche Einigung .....	244
13.4	Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten .....	244
14.	Maßnahmen des Gerichts nach der Erlösverteilung .....	245
	Verzeichnis der verwendeten und weiterführenden Literatur .....	247
	Stichwortverzeichnis .....	259