

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XIX
<b>I. Die Ausgangslage .....</b>	1
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch .....	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangsvorsteigerung .....	2
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG .....	2
b) Vorrang der Forderungszwangsvorsteigerung? .....	3
c) Beispielfall .....	4
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigentumsanteils durch den anderen Miteigentümer .....	6
3. Die Grundstücksbelastungen .....	12
a) Variante A: Hoch belastetes Grundstück .....	12
b) Variante B: Unbelastetes oder wenig belastetes Grundstück .....	14
4. Die „Spekulationssteuer“ .....	14
a) Allgemeines .....	15
b) Vermeidung der Spekulationssteuer .....	17
5. Das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinngemeinschaft .....	20
a) Allgemeines .....	20
b) Wertgrenzen und Einzelfälle .....	22
c) Ersetzung der Zustimmung .....	25
d) Subjektive Komponente .....	27
e) Abwehrstrategien .....	28
f) Rechtsfolgen eines unzulässigen Teilungsversteigerungsantrages und taktische Vorgehensweisen .....	29
6. Rechtsansprüche Dritter .....	32
a) Wohnungsrechte .....	32
b) Rechte von Darlehensgebern .....	32
c) Zurückbehaltungsrechte des Miteigentümers .....	33
7. Verstoß gegen Treu und Glauben .....	35
8. Verstoß gegen § 1361b Abs. 3 BGB .....	38
<b>II. Die Anordnung des Verfahrens .....</b>	39
1. Die Antragstellung .....	39
a) Zuständigkeit und Antragsvoraussetzungen .....	39

b) Nochmals: Das Problem des § 1365 BGB .....	41
c) Die Beteiligten am Verfahren (vgl. § 9 ZVG) .....	42
2. Die Rolle des Rechtspflegers .....	43
3. Versteigerungsgegenstand und Ausschlussvereinbarungen .....	45
a) Versteigerungsgegenstand .....	45
b) Ausschlussvereinbarungen .....	46
c) Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungseigentum .....	47
d) Besonderheit bei der Gütergemeinschaft .....	47
e) Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger	48
aa) Allgemeines .....	48
bb) Übergangsfälle .....	49
cc) Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB .....	49
f) Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung .....	50
4. Die Anträge .....	51
a) Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB .....	51
b) Teilungsversteigerungsantrag unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand) .....	52
5. Drittiderspruchsantrag .....	53
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses .....	54
<b>III. Die Einstellungsmöglichkeiten .....</b>	<b>55</b>
1. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller .....	55
2. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner .....	58
a) Allgemeines .....	58
b) § 180 Abs. 2 ZVG .....	61
aa) Allgemeines .....	61
bb) Musterantrag .....	62
c) § 180 Abs. 3 ZVG .....	63
aa) Allgemeines .....	63
bb) Musterantrag .....	66
3. Fristen und Rechtsfolgen .....	68
4. Sonderfall: Einstellungsantrag gem. § 765a ZPO .....	70
a) Allgemeines .....	70
b) Sonderproblem: Suizidgefahr .....	71
c) Checkliste .....	76
aa) Checkliste aus <i>Gläubigersicht</i> .....	76
bb) Checkliste aus <i>Schuldnersicht</i> .....	78
5. Die Aufhebung des Verfahrens .....	79
<b>IV. Der Beitritt zum Verfahren .....</b>	<b>83</b>
1. Allgemeines .....	83
2. Beitritt und Drittiderspruchsantrag .....	85
3. Der Beitrittsantrag .....	86

<b>V. Die Wertermittlung</b> .....	89
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor dem Versteigerungsverfahren</i> .....	89
a) Allgemeines .....	89
b) Das selbständige Beweisverfahren .....	90
aa) Vermeidung eines Rechtsstreits .....	91
bb) Keine Anhängigkeit eines Rechtsstreits .....	94
c) Kostensituation .....	95
aa) Aus Mandantensicht .....	95
bb) Aus Anwaltssicht .....	96
cc) Gerichtskosten .....	96
dd) Streitwert .....	97
2. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>im Versteigerungsverfahren</i> .....	99
a) Vergleichswertverfahren .....	100
b) Sachwertverfahren .....	100
c) Ertragswertverfahren .....	101
3. Zutrittsrecht von Sachverständigen und Bietern .....	102
a) Zutrittsrecht des Sachverständigen .....	102
b) Zutrittsrecht von Bietern .....	103
4. Checkliste zur Überprüfung von Gutachten .....	104
5. Verwertung des Gutachtens .....	106
<b>VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins</b> .....	109
1. Die Nichtvalutierung von Grundstücksbelastungen .....	109
a) Forderungstilgungen und Zinsbelastungen .....	109
aa) Allgemeines .....	109
(1) Die Rechtslage aus Sicht des Kreditinstituts ..	109
(2) Die Rechtslage aus Sicht der Sicherungsgeber ..	110
(3) Das Zinsproblem .....	112
bb) Gegenmaßnahmen .....	115
(1) Bereinigung des Grundbuchs .....	115
(2) Abweichende Versteigerungsbedingungen .....	119
b) Rechte in Abteilung II .....	121
2. Die Ausgebotsarten .....	121
a) Einzel- und Gesamtausgebote .....	121
b) Antrag gem. § 64 Abs. 1 ZVG .....	124
3. Nochmals: Der Beitritt .....	125
4. Die Sicherheitsleistung .....	125
a) Höhe der Sicherheitsleistung .....	125
b) Arten der Sicherheitsleistung .....	126
aa) Scheckvorlage .....	126
bb) Bankbürgschaft .....	127
cc) Überweisung .....	127

dd) Eintragung einer Eigentümergrundschuld .....	129
c) Taktische Vorgehensweisen und Regressgefahren .....	130
d) „Aktueller Hinweis zur Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung“ (Muster) .....	131
5. Die Abgabe von Geboten .....	133
a) Sollen Gebote abgegeben werden? .....	133
aa) Es bestehen <i>keine</i> Gegenrechte .....	133
bb) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten des Alleinerwerbers</i> .....	133
cc) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten des Alleinerwerbers</i> .....	134
b) Wie sollen Gebote erfolgen? .....	135
6. Das geringste Gebot .....	137
a) Allgemeines .....	137
b) Gleiche Anteile .....	138
aa) Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschuld belastet .....	139
bb) Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschuld und ferner gleich hoch mit Einzelgrundschulden, aber für verschiedene Gläubiger belastet .....	140
cc) Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet .....	144
(1) Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber .....	144
(2) Der Miteigentümer, dessen Anteil nicht belastet ist, ist Alleinbetreiber .....	145
dd) Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzelbelastungen .....	146
(1) Der Miteigentümer mit der höheren Belastung auf seinem Anteil betreibt .....	146
(2) Der Miteigentümer mit der geringeren Belastung auf seinem Anteil betreibt .....	147
ee) Gleiche Anteile, gleich hoch durch Einzelgrundschulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundschuld</i> eingetragen wird .....	148
c) Ungleiche Anteile .....	150
aa) Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt .....	151
bb) Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt .....	151
d) Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigstgebotstheorie .....	153
e) Konsequenzen für die Beispiele .....	156
aa) Nochmals Beispiel 14 (Rn. 247) .....	156

bb) Nochmals Beispiel 13 (Rn. 240) . . . . .	158
cc) Nochmals Beispiel 18 (Rn. 264) . . . . .	159
f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes . . . . .	161
aa) Altenteil . . . . .	161
bb) Auflassungsvormerkung . . . . .	162
cc) Bedingte Rechte . . . . .	162
dd) Dienstbarkeiten . . . . .	162
ee) Erbbaurecht . . . . .	162
ff) Nießbrauch . . . . .	162
(1) Nießbrauch am gesamten Grundstück . . . . .	163
(2) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil . . . . .	163
gg) Reallast . . . . .	164
hh) Vorkaufsrechte . . . . .	164
7. Die Belastung des Miteigentumsanteils . . . . .	165
a) Das Argument der Verteidigungshandlung . . . . .	165
b) Das Argument der Zuteilung . . . . .	167
c) Gegenmaßnahmen: Die Teilveräußerung des eigenen Anteils <i>vor</i> einer Belastung . . . . .	169
d) Sonderfall: Liegenbelassungsvereinbarung . . . . .	172
8. Die Anmeldung von Rechten . . . . .	173
a) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage bis zum 31.8.2009 . . . . .	173
aa) Ausgangsfall . . . . .	174
bb) Abwandlung . . . . .	175
b) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage ab dem 1.9.2009 . . . . .	176
aa) Allgemeines . . . . .	176
bb) Gegenmaßnahmen . . . . .	181
cc) Vorgehensweisen . . . . .	182
c) Die Anmeldung von Rechten, eingetragen auf dem Mit- eigentumsanteil . . . . .	184
d) Die Anmeldung von Forderungen gem. § 53 ZVG . . . . .	185
9. Werbemaßnahmen und Ausbietungsgarantie . . . . .	186
10. Auswahl des Beraters – Warnung vor unseriösen Angeboten! . . . . .	188
<b>VII. Der Versteigerungstermin . . . . .</b>	<b>191</b>
1. Die Bekanntmachung . . . . .	191
a) Die Terminsladung . . . . .	191
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG . . . . .	193
2. Die Anwesenheitspflicht . . . . .	194
3. Der Termsabslauf . . . . .	196
a) Allgemeines . . . . .	196
b) Der Bekanntmachungsteil . . . . .	197
aa) Das geringste Gebot . . . . .	197

bb) Bestehen bleibende Rechte .....	198
cc) Ersatzwerte .....	198
dd) Abänderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen .....	198
ee) Anmeldung von Rechten .....	200
ff) Ausgebotsformen .....	201
gg) Grunderwerbsteuer .....	201
hh) Sonstiges .....	201
c) Die Bietzeit .....	202
aa) Allgemeines .....	202
bb) Die Zulassung von Geboten .....	202
d) Der Zuschlag .....	205
aa) Die Zuschlagserteilung .....	205
bb) Die Zuschlagsversagung bei Einzel- und Gesamtausgeboten .....	205
cc) Allgemeine Zuschlagsversagungsgründe .....	206
(1) Kein (ausreichendes) Gebot, Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 85a ZVG) .....	207
(2) Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 74a ZVG) .....	207
(3) Besonderheiten .....	208
(4) Einstellungsbewilligung des Antragstellers .....	209
(5) Zuschlagsversagung gem. § 85 ZVG .....	209
dd) Zusammenfassung .....	210
ee) Die Wirkungen des Zuschlags .....	211
(1) Allgemeines .....	211
(2) Besonderheiten beim Familienheim .....	212
(3) Sonstige Rechtsfolgen des Zuschlags .....	214
4. Muster eines Zuschlagsbeschlusses .....	214
5. Allgemeine strategische Hinweise zum Versteigerungstermin und zum Zuschlag .....	216
6. Antrag gem. § 94 ZVG .....	217
<b>VIII. Die Erlösverteilung .....</b>	<b>219</b>
1. Der Auseinandersetzungsanspruch .....	219
a) Allgemeines; <i>materiell-rechtliche</i> Verteilung .....	221
aa) Gleiche Anteile, gleiche Belastung .....	221
bb) Ungleiche Anteile, ungleiche Belastungen .....	222
b) Aufteilung bei noch offenen, gegenseitigen Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen .....	223
aa) Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH .....	224
(1) BGH FamRZ 1990, 254 .....	224
(2) BGH FamRZ 2000, 355 .....	224
(3) BGH FamRZ 2008, 767 .....	226
(4) BGH FamRZ 2013, 285 .....	227

bb) Konsequenzen für die Praxis . . . . .	231
cc) Zusammenfassende Beraterhinweise für den Ersteher . . . . .	232
(1) Variante 1: Es bestehen keine Gegenrechte . . . . .	233
(2) Variante 2: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des Alleinerwerbers . . . . .	233
(3) Variante 3: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des Alleinerwerbers . . . . .	234
2. Inhalt des Teilungsplans . . . . .	235
3. Muster eines Teilungsplanes . . . . .	236
a) Allgemeines . . . . .	236
b) Einvernehmliche und nicht einvernehmliche Regelung; Widerspruch und Klage gegen den Teilungsplan . . . . .	238
aa) Einvernehmliche Regelung . . . . .	238
bb) Nichteinvernehmliche Regelung . . . . .	239
cc) Besonderheit: Landesrechtliche Hinterlegungsgesetze	240
dd) Widerspruch im Verteilungsverfahren und Klage .	241
4. Die Nichtzahlung des Barbetrages . . . . .	244
a) Vollstreckungsmöglichkeiten bei Nichtzahlung . . . . .	244
aa) Forderungsübergang gem. § 118 ZVG . . . . .	244
bb) Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG . . . . .	245
cc) Wiederversteigerungsantrag gem. § 133 ZVG . .	246
dd) Konsequenzen . . . . .	246
b) Sonderfall bei Nichtzahlung des Gebotes . . . . .	247
5. Die Zuzahlung bzw. Bildung einer Teilgrundschuld . . . . .	249
a) Allgemeines . . . . .	249
b) Wahlrecht des neuen Eigentümers . . . . .	251
c) Sonderfall . . . . .	252
d) Musterantrag . . . . .	253
6. Sonderprobleme bei der Erlöszuteilung . . . . .	257
a) Sonderproblem 1: Irrtümliche Annahme eines Ausgleichsbetrags . . . . .	257
b) Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigentumsanteilen bei <i>Alleinhaltung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis . . . . .	259
c) Sonderproblem 3: Auswirkungen eines günstigen Erwerbs auf die Zugewinnausgleichspflicht . . . . .	263
7. Allgemeine strategische Hinweise . . . . .	265
<b>IX. Die Kosten . . . . .</b>	<b>267</b>
1. Die Gerichtskosten . . . . .	267
2. Die Rechtsanwaltsvergütung . . . . .	268
3. Die Prozesskostenhilfe . . . . .	270
a) Mutwilligkeit . . . . .	270
b) Probleme mit der Nachzahlungsanordnung . . . . .	272

aa) Rechtslage bis zum 31.12.2013 .....	272
bb) Rechtslage ab dem 1.1.2014 .....	274
4. Die steuerliche Behandlung von Kosten .....	277
a) Rechtslage bis zum 31.12.2012 .....	277
b) Rechtslage ab dem 1.1.2013 .....	280
5. Kostenerstattung .....	281
<b>X. Rechtsbehelfe .....</b>	<b>283</b>
1. Drittwiderrufspruchsantrag gem. § 771 ZPO .....	283
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Be- schwerde .....	284
<b>XI. Schlusswort .....</b>	<b>287</b>
<b>XII. ABC zur Teilungsversteigerung .....</b>	<b>289</b>
<b>Anhang I: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG .....</b>	<b>297</b>
<b>Anhang II: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilien- wertermittlungsverordnung – ImmoWertV) .....</b>	<b>329</b>
<b>Anhang III: Hinterlegungsgesetze der Länder .....</b>	<b>346</b>
I. Vorbemerkung .....	346
II. Hinterlegungsgesetz Nordrhein-Westfalen (HintG NRW) .....	346
III. Fundstellen für sonstige landesrechtliche Hinterlegungsgesetze .....	355
<b>Anhang IV: Private Veräußerungsgeschäfte .....</b>	<b>356</b>
I. Wortlaut des § 23 EStG .....	356
II. Auszug aus dem Schreiben des BMF vom 5.10.2000 zu den Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräuße- rungsgeschäfte nach § 23 EStG .....	357
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>361</b>