

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XIX

<b>I. Die Ausgangslage .....</b>	<b>1</b>
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch .....	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangs- versteigerung .....	2
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG ..	2
b) Vorrang der Forderungszwangsversteigerung? .....	3
c) Beispielfall .....	4
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils 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 Zugewinnsgemein- schaft .....	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 Teilungsversteigerungs- antrages 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>	 <b>39</b>
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. Drittwiderspruchsantrag .....	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 Drittwiderspruchsantrag .....	85
3. Der Beitrittsantrag .....	86

<b>V. Die Wertermittlung</b>	89
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor</i> dem Versteigerungsverfahren	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</i> Versteigerungsverfahren	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 Grundbuches	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 Eigentümergrundschild	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</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	133
cc) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des <i>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 Gesamtgrundschild belastet	139
bb) Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschild und ferner gleich hoch mit Einzelgrundschilden, 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 Einzel- belastungen	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 Einzelgrund- schulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundschild</i> ein- getragen 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 Niedrigstge- botstheorie	153
e) Konsequenzen für die Beispielsfälle	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 Terminladung .....	191
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG ....	193
2. Die Anwesenheitspflicht .....	194
3. Der Terminsablauf .....	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 1/10-Grenze (§ 85a ZVG) .....	207
(2) Nichterreichen der 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 Aus- gleichsbetrags	257
b) Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigen- rumsanteilen 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>	267
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. Drittwiderspruchsantrag gem. § 771 ZPO .....	283
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Beschwerde .....	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 (Immobilienwertermittlungsverordnung – 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 Grundstücksveräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG .....	357
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>361</b>