

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XV
§ 1 Einleitung	1
A. Wagnis Teilungsversteigerung – ein paar offene Worte zum Geleit	1
B. Verfahrensgegenstand, -zwecke und -alternativen	10
I. Verfahrensgegenstand	10
1. „Grundstück“	10
2. Gemeinschaft	10
a) Gesamthandsgemeinschaften	10
b) Bruchteilsgemeinschaften	11
II. Verfahrenszwecke	11
III. Verfahrensalternativen	12
1. Freihändige Veräußerung; auch § 857 Abs. 5 ZPO	12
2. Teilung in Natur	13
3. Anspruch auf Übertragung eines Bruchteils	13
4. Einvernehmliche Dereliktion	13
5. Teilungsverfahren nach §§ 363 ff. FamFG	14
6. Einigung mit den Nacherben	14
7. Gerichtlich protokollierter Vergleich im Verfahrensverlauf	14
8. „Unechte Forderungsversteigerung“	15
C. Rechte und Pflichten der Banken	15
I. Allgemeines	15
II. Einzelne Rechte und Pflichten	16
1. Grundsätzliches	16
2. Rechte	19
3. Pflichten	22
D. Geldbedarf und Wahl der Strategie	23
I. Allgemeines	23
II. Versteigerungsobjekt als Sicherungsgegenstand	26
III. Hinterlegung eines Teilbetrags	27
§ 2 Antrag und Verfahren, §§ 180 Abs. 1, 181 ZVG	29
A. Antrag	29
I. Zuständigkeit	29
II. Antragsteller	29

1. Grundsatz: Miteigentümer oder Teilhaber	29
2. Sonderfälle	30
a) Miterbe bei hohlem Erbteil	30
b) Erbteilserwerber	30
c) Testamentsvollstreckung bei einem Erbteil oder einem Grundstücksanteil	30
d) Nießbrauch an einem Erbteil	31
e) Insolvenzverwaltung bei einem Erbteil	31
f) Vorerbe und Nacherbe	31
g) Pfandgläubiger	32
aa) Pfändungspfandrecht	32
bb) Rechtsgeschäftliches Pfandrecht	33
III. Antragsgegner und Beteiligte im Sinne des § 9 ZVG	34
1. Grundsatz	34
2. Sonderfälle	34
a) Miterbe bei unbekanntem Aufenthalt oder Rechts- nachfolger	34
b) Unbekannter Miterbe	34
c) Testamentsvollstrecker	35
d) Bei Gemeinschaft in der Gemeinschaft (Stichwort: „großes“ und „kleines“ Antragsrecht)	35
3. Sonstige Beteiligte im Sinne des § 9 ZVG	36
a) Von Amts wegen zu berücksichtigen aufgrund Grundbucheintrags, § 9 Nr. 1 ZVG	36
b) Nur aufgrund Anmeldung zu berücksichtigen, § 9 Nr. 2 ZVG	37
IV. Antragsinhalt	38
1. Rechtsschutzbegehren	38
2. Formalien	39
a) Allgemeines	39
b) Voreintragung/Nachweis von Rechtsnachfolge u.a. ..	39
3. Prozesskostenhilfe für das Verfahren	40
V. Beitritt	42
1. Berechtigte und Wirkungen	42
a) Berechtigte	42
b) Wirkungen	42
2. Voraussetzungen, Inhalt und Form des Beitritts- antrags	43
3. Risiken	44
4. Rechtsfolgen im Verhältnis zum Antragsteller	44
B. Verfahren nach Antragstellung	45
I. Verfahrensgrundsätze	45
1. Allgemeine Bezugnahme (§ 180 Abs. 1 ZVG)	45

2. Teilungsversteigerung: Grundsätze des ZVG	45
a) Amtsprinzip	45
b) Grundsatz der Selbstständigkeit der Einzel- verfahren	46
c) Verbindung mit Forderungsversteigerung	46
d) Ranggrundsatz (§§ 10–13 ZVG)	46
aa) Katalog und Rangordnung	46
bb) Besonderheiten der Teilungsversteigerung	48
e) Deckungsgrundsatz (§ 44 ZVG) und Übernahme- grundsatz (§ 52 ZVG)	48
3. Andere Bestimmungen, §§ 181–185 ZVG	49
II. Rechtliches Gehör vor dem Anordnungsbeschluss	49
III. Anordnungs- oder Zurückweisungsbeschluss	49
IV. Zustellung	50
V. Beschlagnahmewirkungen	50
VI. Wertfestsetzung	51
1. Verfahren	51
2. Wirkungen	54
3. Rechtsmittel	54
4. Rechtskraft	55
VII. Anmeldungen u.a.	56
1. Allgemeines	56
a) Katalog	56
b) Spätester Zeitpunkt; Folgen der Versäumnis	58
c) Inhalt; Berechtigte	59
d) Form	60
e) Glaubhaftmachung	60
f) Wirkungsdauer	60
2. Rücknahme	60
3. Folgen unterbliebener Anmeldung	61
VIII. Anträge betreffend Versteigerungsbedingungen und Ausgebot, §§ 59, 63–65 ZVG	61
1. Anträge nach § 59 ZVG	61
a) Allgemeines	61
b) Formelles; Zustimmung	63
c) Rechtsfolgen für den Zuschlag	63
2. Anträge nach § 63 ZVG	63
a) Grundsatz	63
b) Gemeinsames Angebot bei einheitlicher Bebauung, § 63 Abs. 1 S. 2 ZVG	66
c) Die Fälle des § 63 Abs. 2 ZVG	67
aa) Grundsatz	67
bb) Im Einzelnen	67

cc) Geringstes Gebot in solchen Fällen	68
d) Antrag nach § 64 ZVG und Strategien im Lichte des § 182 ZVG	69
aa) Allgemeines	69
bb) Wirkung	71
cc) Formelles	72
dd) Gegenantrag, § 64 Abs. 2 ZVG	72
e) Antrag nach § 65 ZVG	72
IX. Terminsbestimmung, §§ 35–43 ZVG	73
1. Allgemeines	73
2. Rechtsbehelfe	74
X. Exkurs zu § 182 ZVG: Geringstes Gebot; nicht valutierte Grundschuld	75
1. Das geringste Gebot in der Teilungsversteigerung	75
a) Allgemeines zu den bestehen bleibenden Rechten; § 182 Abs. 1 ZVG	75
aa) Grundsatz und Zuzahlungspflicht	75
bb) Sonderfall: Unterschiedlich belastete Anteile	77
cc) Sonderfall: Nacherbenvermerk	78
b) Bargebot und Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs. 2 ZVG)	79
aa) Kosten, wiederkehrende Leistungen (insbesondere dinglicher Zins), angemeldete Rechte	79
bb) Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs. 1 ZVG)	87
c) Sonderfall: Mehrere Antragsteller bei unterschiedlicher Belastung	88
aa) Allgemeines („Niedrigstgebot-Lösung“)	88
bb) Zum Ausgleichsbetrag im Fall unterschiedlicher Belastung	89
d) Ausgleichsbetrag bei unterschiedlicher Anteilsquote	89
2. Sonderfall: Schicksal nicht valutierter Grundschuld	89
XI. Termin, §§ 66–78 ZVG	90
1. Ort des Termins u.a.	90
2. Ablauf	91
a) Bekanntmachungen, Hinweise u.a.	91
b) Bietzeit	92
c) Gebote	93
aa) Allgemeines	93
bb) Unwirksame Gebote	94
cc) Anfechtung u.a.	95
dd) Bietabkommen/Sittenwidrigkeit	95

d) Sicherheitsleistung, §§ 67–70 und 184 ZVG	96
aa) Allgemeines	96
bb) Höhe	97
cc) Art der Sicherheit	97
dd) Entscheidung, Widerspruch, Rechtsbehelf	98
ee) Leistungsfrist	99
ff) Sonderregelung des § 184 ZVG: Befreiung von der Sicherheit	99
e) Fünf-Zehntel-Grenze und Sieben-Zehntel-Antrag; §§ 85a Abs. 1, 74a Abs. 1 S. 1 ZVG	100
aa) § 85a Abs. 1 ZVG	100
bb) § 74a Abs. 1 ZVG	101
3. Letztes Gebot, Verhandlung über den Zuschlag u.a.	102
a) Letztes Gebot, § 73 Abs. 2 ZVG	102
b) Verhandlung über den Zuschlag, § 74 ZVG	102
c) Zuschlagsentscheidung	102
d) Rechtsmittel („Zuschlagsanfechtung“)	104
aa) Allgemeines	104
bb) Beschwerdegründe	104
e) Wirkung des Zuschlags	107
f) Sonderregelung des § 183 ZVG betreffend Mietverhältnisse	109
4. Ergebnisloser Termin	109
XII. Verteilung des Erlöses	110
1. Verteilungstermin	110
2. Zahlung	110
3. Teilungsplan	111
4. Rechtsmittel	115
XIII. Abschluss des Verfahrens	115
XIV. Kosten	115
1. Grundsätzlich keine Kostenfestsetzung	115
2. Kosten von Zwischenstreit und Zuschlagsbeschwerde ..	116
3. Grundbuchvollzug	116
 C. Das Schicksal bestehen bleibender Rechte	117
I. Allgemeines	117
II. Auseinandersetzung von Eigentümerrechten	118
1. Variante 1: Erwerb durch Miteigentümer	118
2. Variante 2: Erwerb durch einen Dritten	119
a) Rechte der früheren Eigentümer	119
b) Rechte des Erwerbers	121

III.	Auseinandersetzung von Fremdrechten	121
1.	Variante 1: Ein Dritter hat erworben.	121
2.	Variante 2: Ein Miteigentümer hat erworben.	122
IV.	Hartensteins Vorschlag	123
D.	Bereicherungsansprüche	124
§ 3	Verfahrenshindernde Rechte; ihre Berücksichtigung oder Geltendmachung	125
A.	Allgemeines	125
B.	Rechte	125
I.	Aus dem Erbrecht	125
1.	Ungewisse Erbteile wegen familienrechtlicher Ereignisse, § 2043 BGB	125
2.	Ausschluss der Auseinandersetzung, §§ 749 Abs. 2, 2044 Abs. 1 S. 1 BGB	126
3.	Aufgebotsverfahren, § 2045 BGB (mit §§ 1970–1974, 2061 BGB)	127
4.	Testamentsvollstreckung; Nachlassverwaltung	127
5.	Teilungsanordnung/Vorausvermächtnis	127
II.	Aus dem Güterrecht	127
1.	Übernahmerecht aus § 1477 Abs. 2 BGB bei Gesamtgut	127
2.	§ 1365 Abs. 1 BGB	128
III.	Zurückbehaltungsrecht	129
IV.	Sittenwidrigkeit	129
V.	Möglichkeit der Teilung in Natur	130
VI.	Ausländische Rechte u.Ä.	130
VII.	Sonderfall des § 185 ZVG: Vorrang landwirtschaftlicher Zuweisungsverfahren	130
C.	Berücksichtigung oder Geltendmachung	131
I.	Grundbuchersichtliche Rechte, § 28 Abs. 1 ZVG	131
II.	Nicht grundbuchersichtliche Rechte	132
§ 4	Aufschub des Verfahrens durch einstweilige Einstellungen	135
A.	Allgemeines	135
B.	Von Amts wegen durch das Gericht	135
C.	Bewirkt durch den Antragsteller oder Beigetretenen	135
D.	Auf Antrag des Antragsgegners	137
I.	Gemäß § 180 Abs. 2 oder Abs. 3 ZVG	137
1.	Allgemeines	137

2. § 180 Abs. 2 ZVG (Abwägung widerstreitender Interessen)	137
a) Berechtigung	137
b) Einstellungsgrund	137
c) Einstellungsdauer und Fortsetzung	138
3. § 180 Abs. 3 und 4 ZVG (Kindeswohlgefährdung)	138
a) Berechtigung	138
b) Einstellungsgrund	139
c) Einstellungsdauer, Fortsetzung, veränderte Umstände	139
II. Gemäß § 765a Abs. 1 ZPO	139
1. Allgemeines	139
2. Einstellungsgrund	140
3. Einstellungsdauer und Fortsetzung	141
§ 5 Übersicht: Rechtsbehelfe und Fristen	143
A. System der Rechtsbehelfe	143
I. Allgemeines	143
1. Sofortige Beschwerde und Beschränkungen	143
2. Befristete Erinnerung, § 11 Abs. 2 S. 1 RPflG	145
3. Vollstreckungserinnerung, § 766 ZPO	145
4. Teilungsplan: Widerspruch und Klage aus § 878 ZPO ...	145
5. Nichtigkeitsbeschwerde u.a.	145
6. Wiederaufnahme	146
II. Einzelheiten	146
1. Unbefristete Erinnerung oder sofortige Beschwerde? ...	146
2. Materielle Einwendungen	146
B. Fristen, gegliedert nach Verfahrensverlauf	147
I. Auseinandersetzungsanspruch	147
II. Ab dem Anordnungsbeschluss	147
III. Nach Einstellungen	147
IV. Wertfestsetzung	148
V. Terminsvorbereitung	148
VI. Im Termin	148
1. Bis spätestens im Termin zur Aufforderung von Geboten (Beginn der Bietstunde)	148
2. In der Bietstunde	149
3. Bis zum Schluss der Versteigerung im Sinne des § 73 Abs. 2 S. 1 ZVG	149
4. Bis zum Schluss der Verhandlung über den Zuschlag, § 74 ZVG	149
5. Bei ergebnislosem Termin	150
6. Bei Zuschlagsbeschluss, gleich welchen Inhalts	150

VII. Verteilungstermin	150
VIII. Aufgrund des Teilungsplans	150
IX. Bis Rechtskraft des Zuschlags/Abschluss des Beschwerde- verfahrens	150
X. Rechtsbeschwerde	151
Stichwortverzeichnis	153