

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (Text)	1
---	---

A. Einführung

1. Aufgabe, Wesen und Bedeutung	55
2. Maßnahme der Zwangsvollstreckung?	66
3. Verhältnis zu anderen Versteigerungen	70
4. Grundsätze der Teilungsversteigerung	77

B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

1. Sachliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung	93
2. Anwendbare Vorschriften (§ 180)	134
3. Einstweilige Einstellung des Verfahrens	147
4. Formelle Voraussetzungen	187
5. Geringstes Gebot (§ 182)	193
6. Miet- und Pachtverhältnisse (§ 183)	231
7. Sicherheitsleistung (§§ 184, 67–70)	235
8. Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 185)	249

C. Verlauf des Versteigerungs-Verfahrens

1. Überblick	251
2. Formelles Verfahren	259
3. Einleitung des Verfahrens	270
4. Schutz durch einstweilige Einstellung	289
5. Festsetzung des Grundstückswertes	293
6. Vorbereitung des Versteigerungstermins	306
7. Der Versteigerungstermin	325
8. Entscheidung über den Zuschlag	353
9. Verteilung des Versteigerungserlöses	396
10. Nichtzahlung des Meistgebots	439
11. Abschluß des Verfahrens	451
Sachregister	455

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (Text)	1
--	---

A. Einführung

1. Aufgabe, Wesen und Bedeutung	55
1.1. Allgemeines	55
1.2. Interessengegensätze in der Teilungsversteigerung	56
1.3. Ablauf des Verfahrens	60
1.4. Bedeutung für Gemeinschaft und Gläubiger	61
1.5. Kann eine Teilungsversteigerung verhindert werden?	62
1.6. Wie kann man sich in einer Teilungsversteigerung schützen?	63
1.7. Taktische Hinweise	65
2. Maßnahme der Zwangsvollstreckung?	66
2.1. Meinungsstreit	66
2.2. Die Anwendbarkeit von § 765a ZPO	67
2.3. Zwangsverwaltung zur Aufhebung einer Gemeinschaft	68
2.4. Taktische Hinweise	69
3. Verhältnis zu anderen Versteigerungen	70
3.1. Forderungszwangsvorsteigerung	70
3.2. Insolvenz- und Nachlaßverwalterversteigerung	74
3.3. Zuweisungsverfahren gemäß §§ 13 ff. GrdstVG	74
3.4. Taktische Hinweise	75
4. Grundsätze der Teilungsversteigerung	77
4.1. Übersicht	77
4.2. Ranggrundsatz	78
4.3. Deckungs- und Übernahmegrundsatz	82
4.4. Eintragungsgrundsatz	83
4.5. Selbständigkeit der Einzelverfahren	84
4.6. Amtsprinzip	86
4.7. Rechtlisches Gehör (Art. 103 GG)	87
4.8. Prozessleitungspflicht (§ 139 ZPO)	88
4.9. Taktische Hinweise	90

B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

1. Sachliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung	93
1.1. In Natur nicht teilbare Grundstücke	94
1.2. Gemeinschaft am Grundstück	97
1.3. Das Recht zur Auseinandersetzung	97
1.3.1. Bruchteilsgemeinschaft	98
1.3.2. Gesamthandsgemeinschaft	98
1.3.3. Erbgemeinschaft	98
1.3.4. BGB-Gesellschaft	99
1.3.5. Verein, Stille Gesellschaft	99

Inhaltsverzeichnis

1.3.6. OHG, KG	99
1.3.7. eheliche Gütergemeinschaft	99
1.3.8. fortgesetzte Gütergemeinschaft	100
1.3.9. Gütertrennung	100
1.3.10. Zugewinngemeinschaft	100
1.3.11. Eigentums- und Vermögensgemeinschaft nach DDR-FGB	100
1.3.12. Eingetragene Lebenspartnerschaft	101
1.4. Antragsberechtigung der Teilhaber	101
1.4.1. Bruchteilsgemeinschaft	104
1.4.2. Zugewinnngemeinschaft	104
1.4.3. Erbgemeinschaft	109
1.5. Antragsberechtigung – Sonderfälle	110
1.5.1. Eltern, Vormund, Betreuer	110
1.5.2. Testamentsvollstrecker	111
1.5.3. Nacherbschaft	111
1.5.4. Erbschaftskauf	112
1.5.5. Nießbrauch	112
1.5.6. Ausschluß der Teilungsversteigerung	113
1.6. Antragsberechtigung der Gläubiger	113
1.6.1. Grundpfandrechte	113
1.6.2. (Ver-)Pfändung des Auseinandersetzungsanspruchs	116
1.6.2.1. Bruchteilsgemeinschaft	116
1.6.2.2. Erbgemeinschaft	119
1.6.2.3. Gütergemeinschaft	120
1.6.2.4. Gesellschaft	121
1.6.3. Vorgehen gegen Anfechtungsgegner	122
1.7. Entgegenstehende Rechte	122
1.7.1. Materielles Recht	123
1.7.1.1. Antragsberechtigung	123
1.7.1.2. Ausschluß-Vereinbarung	123
1.7.1.3. Bundesversorgungsgesetz § 75	124
1.7.1.4. Ehegatten-Zustimmung gemäß § 1365 BGB	125
1.7.1.5. Erbgemeinschaft	125
1.7.1.6. Gesamtgut-Grundstück	125
1.7.1.7. Nacherbenvermerk	125
1.7.1.8. Pfändung, Verpfändung	126
1.7.1.9. Realteilung	126
1.7.1.10. Restitutionsanspruch nach dem VermG	126
1.7.1.11. Sonderrechtsnachfolger	126
1.7.1.12. Teilbarkeit des Grundstücks	126
1.7.1.13. Testamentsvollstrecker	127
1.7.1.14. Treu und Glauben	127
1.7.1.15. Veräußerungsverbot	129
1.7.1.16. Wichtiger Grund	129
1.7.1.17. Wohnungseigentum	130
1.7.1.18. Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB	130
1.7.2. Formelle Behandlung	130
1.8. Taktische Hinweise	131
2. Anwendbare Vorschriften (§ 180)	134
2.1. Übersicht	134
2.2. Einzelne Vorschriften	135
2.2.1. Ablösung des Gläubigers, § 268 BGB, § 75	135

Inhaltsverzeichnis

2.2.2. Altenteil, § 9 EGZVG	135
2.2.3. Aufhebung der Teilungsversteigerung, z. B. §§ 28, 29	135
2.2.4. Aufklärungs- und Belehrungspflicht, § 139 ZPO	136
2.2.4a. Auflassungsvormerkung	136
2.2.5. Aussetzung des Verfahrens, § 246 ZPO	136
2.2.6. Befriedigungsfiktion, § 114a	136
2.2.7. Beitritt, § 27	136
2.2.8. Benutzungsregelung, § 24	136
2.2.9. Beschlagnahme, §§ 20–33	137
2.2.10. Betriebsteuerrückstände, § 75 AO	137
2.2.10a. Eigentumsvormerkung	137
2.2.11. Einstweilige Einstellung, insbesondere §§ 180 Abs. 2, 30	137
2.2.12. Erbbaurecht	137
2.2.13. Fälligkeit von Grundpfandrechten, § 54	137
2.2.14. Fristen, insbesondere §§ 43, 44 II	137
2.2.15. Gerichtsferien, § 202 GVG	138
2.2.16. Gerichtliche Verwaltung, § 94	138
2.2.17. Heimstätte	138
2.2.18. Kosten, § 109	138
2.2.19. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	138
2.2.20. Nacherbschaft	138
2.2.21. Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB	139
2.2.22. Prozesskostenhilfe, §§ 114–127 ZPO	139
2.2.22a. Prozesseleitungspflicht (§ 139 ZPO)	139
2.2.23. Rangklassen, § 10	139
2.2.24. Räumungsvollstreckung, § 93	139
2.2.25. Rechtliches Gehör, Art. 103 GG	139
2.2.26. Schuldübernahme, § 53	140
2.2.27. Sicherheitsleistung, §§ 184, 67–70	140
2.2.28. Sicherungsmaßregeln, § 25	140
2.2.29. Stockwerkseigentum	140
2.2.30. Tilgungshypothek, § 1181 BGB	140
2.2.31. Umlegungsverfahren (BauGB)	140
2.2.32. Veräußerungsbeschränkung, z. B. §§ 751, 2042 BGB	141
2.2.33. Veräußerungsverbot, z. B. § 610 RVO	141
2.2.34. Verfahrensverbindung, § 18	141
2.2.35. Vergleich	141
2.2.36. Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO	142
2.2.37. Vorkaufsrechte	142
2.2.38. Wiederversteigerung, §§ 132, 133	142
2.2.39. Wohnungseigentum, WEG	142
2.2.40. Zubehör, §§ 55 II, 90 II	143
2.2.41. Zustellungen; §§ 3–8 und §§ 166 ff. ZPO	143
2.3. Taktische Hinweise	143
3. Einstweilige Einstellung des Verfahrens	147
3.1. Einstellungsbewilligung gemäß §§ 180, 30	147
3.1.1. Übersicht	147
3.1.2. Rechtslage	148
3.1.3. Taktische Hinweise	150
3.2. Einstellung gemäß § 180 Abs. 2	152
3.2.1. Übersicht	152
3.2.2. Rechtslage	152

Inhaltsverzeichnis

3.2.2.1. Antragsgrund	152
3.2.2.2. Antragsberechtigung	155
3.2.2.3. Antragsfrist/Hinweis gemäß § 30b Abs. 1	157
3.2.2.4. Anhörung/Entscheidung	158
3.2.2.5. Fortsetzung des Verfahrens	158
3.2.2.6. Verhältnis zu anderen Einstellungen	159
3.2.3. Taktische Hinweise	159
3.3. Einstellung gemäß § 180 Abs. 3	161
3.3.1. Übersicht	161
3.3.2. Rechtslage	161
3.3.2.1. Antragsgrund	161
3.3.2.2. Antragsberechtigung/2-Wochen Frist	164
3.3.2.3. Entscheidung/Einstellungsdauer	166
3.3.2.4. Änderung der Sachlage (§ 180 Abs. 3 S. 3)	167
3.3.2.5. Fortsetzung/Wiederholung	168
3.3.3. Taktische Hinweise	169
3.4. Andere Einstellungen	169
3.4.1. Übersicht	169
3.4.2. Vollstreckungsschutz § 765a ZPO	170
3.4.3. Einstellungen gemäß §§ 775, 769, 766 ZPO	173
3.4.3.1. Einstellung gegenüber einem Miteigentümer	173
3.4.3.2. Einstellung gegenüber Pfändungsgläubigern	174
3.4.4. Ablösung gemäß § 75 oder § 268 BGB	175
3.4.5. §§ 28, 77 sowie §§ 30a, c, d, 76	177
3.4.6. Taktische Hinweise	177
3.5. Einstellung, Fortsetzung, Aufhebung	179
3.5.1. Übersicht	179
3.5.2. Einstweilige Einstellung allgemein	179
3.5.3. Fortsetzung des Verfahrens	182
3.5.4. Aufhebung	183
3.5.5. Taktische Hinweise	185
4. Formelle Voraussetzungen	187
4.1. Versteigerungsantrag (§§ 180, 15)	187
4.1.1. Übersicht	187
4.1.2. Antrag	187
4.2. Kein Vollstreckungstitel nötig (§ 181)	188
4.3. Notwendige Nachweise	189
4.3.1. Eintragung des Antragstellers	189
4.3.2. Eintragung der Antragsgegner	189
4.3.3. Nachweis der Erbfolge	190
4.3.4. Genehmigung von Familien-/Betreuungs- und Nachlaßgericht	190
4.3.5. Gesellschaften, Gemeinschaften	191
4.3.6. Zustimmungserfordernisse?	191
4.3.7. Zustellungs nachweise	192
4.4. Taktischer Hinweis	192
5. Geringstes Gebot (§ 182)	193
5.1. Aufgabe und Bedeutung	193
5.1.1. Übersicht	193
5.1.2. Folge des Deckungsgrundsatzes	194
5.1.3. Verhältnis Auseinandersetzungsanspruch zu Belastungen	196
5.1.4. Sonderfälle	198
5.2. Bestandteile allgemein	200

Inhaltsverzeichnis

5.3. Bestehenbleibende Rechte, ein Antragsteller (§ 182 I)	201
5.4. Bestehenbleibende Rechte, mehrere Antragsteller (§ 182 I)	202
5.4.1. Problemstellung	202
5.4.2. Verschiedene Theorien	203
5.4.2.1. Die „Totalbelastungs-Theorie“	204
5.4.2.2. Die „Zustimmungswegfall-Theorie“	204
5.4.2.3. Die „Niedrigstgebots-Theorie“	205
5.4.2.4. Die „Korrealbelastungs-Theorie“	205
5.4.3. Eigene Ansicht	205
5.4.4. Gleichwertigkeit von Rechten	208
5.5. Der Ausgleichsbetrag (§ 182 II)	210
5.5.1. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung	210
5.5.2. Ermittlung des Ausgleichsbetrages	212
5.5.3. Behandlung des Ausgleichsbetrags	218
5.6. Einzel- oder Gesamtausgebote (§ 63)	219
5.7. Änderung des geringsten Gebots	220
5.7.1. Abweichende Feststellung gemäß § 59	221
5.7.2. Nachträgliche Änderung	222
5.8. Taktische Hinweise	226
6. Miet- und Pachtverhältnisse (§ 183)	231
6.1. Rechtslage	231
6.2. Taktische Hinweise	233
7. Sicherheitsleistung (§§ 184, 67–70)	235
7.1. Einführung	235
7.1.1. Übersicht	235
7.1.2. Besonderheiten in der Teilungsversteigerung	236
7.2. Das Verlangen nach Sicherheitsleistung (§ 67 Abs. 1 und 2)	236
7.3. Pflicht zur Sicherheitsleistung (§ 67 Abs. 2 und 3)	237
7.4. Höhe der Sicherheit (§ 68)	238
7.5. Art der Sicherheitsleistung (§ 69)	239
7.6. Entscheidung über Sicherheitsleistung und Gebot (§ 70)	243
7.7. Rückgabe der Sicherheit	244
7.8. Taktische Hinweise	245
8. Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 185)	249

C. Verlauf des Versteigerungs-Verfahrens

1. Überblick	251
1.1. Übersicht	251
1.2. Voraussetzungen der Versteigerung	251
1.3. Einleitung des Verfahrens	252
1.4. Einstweilige Einstellung	254
1.5. Festsetzung des Grundstückswertes	254
1.6. Versteigerungstermin und Zuschlag	255
1.6.1. Vorbereitung	255
1.6.2. Versteigerungstermin	255
1.6.3. Zuschlag	256
1.7. Erlösverteilung	257
1.8. Evtl. Wiederversteigerung und Abschluß	257
2. Formelles Verfahren	259
2.1. Zuständigkeit und Zustellungen	259

Inhaltsverzeichnis

2.2. Verbindung von Verfahren (§ 18)	261
2.3. Rechtsmittel in der Teilungsversteigerung	263
2.4. Kosten	265
2.4.1. Verfahrenskosten	265
2.4.2. Rechtsanwalts-Gebühren	266
2.4.3. Prozesskostenhilfe	268
2.5. Taktische Hinweise	268
3. Einleitung des Verfahrens	270
3.1. Versteigerungsantrag	270
3.1.1. Rechtslage	270
3.1.2. Muster eines Versteigerungsantrags	273
3.2. Anordnung der Versteigerung	273
3.2.1. Rechtslage	273
3.2.2. Muster eines Anordnungsbeschlusses	275
3.3. Beschlagnahme	276
3.4. Beitritt	278
3.4.1. Rechtslage	278
3.4.2. Muster von Beitrittsantrag und -beschluß	285
3.4.2.1. Beitrittsantrag	285
3.4.2.2. Beitrittsbeschluß	285
3.5. Taktische Hinweise	286
4. Schutz durch einstweilige Einstellung	289
4.1. Verweisung auf Abschnitt B.3.	289
4.2. Muster	289
4.2.1. Hinweis gemäß § 180 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 30	289
4.2.2. Einstellungsantrag gemäß § 180 Abs. 2	290
4.2.3. Einstellungsbeschluß gemäß § 180 Abs. 2	291
4.2.4. Fortsetzungsantrag	291
4.2.5. Fortsetzungsbeschluß	292
5. Festsetzung des Grundstückswertes	293
5.1. Bedeutung des festgesetzten Wertes	293
5.2. Festsetzungsverfahren	296
5.2.1. Rechtslage	296
5.2.2. Muster	299
5.2.2.1. Mitteilung an die Beteiligten	299
5.2.2.2. Stellungnahme eines Beteiligten	300
5.2.2.3. Wertfestsetzungsbeschluß	300
5.3. Rechtsmittel – Relative Rechtskraft	301
5.4. Taktische Hinweise	303
6. Vorbereitung des Versteigerungstermins	306
6.1. Vorbereitung durch das Gericht	306
6.1.1. Bestimmung des Versteigerungstermins	306
6.1.2. Bekanntmachung der Terminsbestimmung	310
6.1.3. Zustellungen und Mitteilungen	310
6.1.4. Muster	311
6.1.4.1. Bekanntmachung im Amtsblatt	311
6.1.4.2. Sonstige Veröffentlichung durch das Gericht	312
6.1.4.3. Muster einer Mitteilung gemäß § 41 Abs. 2	313
6.2. Vorbereitung durch die Miteigentümer	313
6.2.1. Rechtslage	313
6.2.2. Muster	318

Inhaltsverzeichnis

6.2.2.1. Anmeldung einer Grundschrift und Freigabeverlangen für das Zubehör	318
6.2.2.2. Bietvollmacht	319
6.3. Vorbereitung durch Gläubiger und Interessenten	319
6.3.1. Gläubiger	319
6.3.2. Interessenten	320
6.4. Taktische Hinweise	320
7. Der Versteigerungstermin	325
7.1. Dreiteilung des Versteigerungstermins	326
7.1.1. Übersicht	326
7.1.2. Inhalt und Zweck der Dreiteilung	326
7.2. Bekanntmachungsteil (§ 66)	331
7.2.1. Übersicht	331
7.2.2. Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59)	333
7.2.3. Einzel-/Gesamtausgebote (§§ 63, 64)	336
7.3. Bietstunde (§ 73)	340
7.3.1. Übersicht	340
7.3.2. Abgabe von Geboten	343
7.3.3. Erlöschen von Geboten	345
7.4. Taktische Hinweise	347
8. Entscheidung über den Zuschlag	353
8.1. Verhandlung und Entscheidung	354
8.1.1. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74)	354
8.1.2. Besonderer Verkündungstermin (§ 87)	356
8.1.3. Die Zuschlagsentscheidung (§ 81)	358
8.1.4. Vorkaufsrechte	361
8.1.5. Zuschlagsbeschwerde (§§ 95ff)	362
8.1.6. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	364
8.2. Zuschlagsversagung	365
8.2.1. Übersicht:	365
8.2.2. Abhängigkeit von Gebotshöhe	366
8.2.2.1. Einstellung/Aufhebung gemäß § 77	366
8.2.2.2. Zuschlagsversagung gemäß § 85a	367
8.2.2.3. Zuschlagsversagung gemäß § 74a	370
8.2.2.4. Zuschlagsversagung gemäß § 85	372
8.2.2.5. Versagung wegen Verschleuderung	373
8.2.2.6. Versagung wegen Suizidgefahr	374
8.2.3. Einstellung durch Antragsteller	375
8.2.4. Verfahrensfehler und ihre Heilung	376
8.2.5. Taktischer Hinweis	378
8.3. Der Zuschlag	378
8.3.1. Übersicht:	378
8.3.2. Wirkungen des Zuschlags	379
8.3.3. Haftung neben dem Zuschlag	385
8.4. Taktische Hinweise	389
9. Verteilung des Versteigerungserlöses	396
9.1. Übersicht:	396
9.2. Ziel und formelle Abwicklung	397
9.2.1. Ziel in der Teilungsversteigerung	397
9.2.2. Verteilungstermin	399
9.2.3. Teilungsplan/Widerspruch	401

Inhaltsverzeichnis

9.2.4. Planausführung bei Zahlung	402
9.2.5. Außergerichtliche Erlösverteilung (§§ 143, 144)	405
9.2.6. Liegenbelassungsvereinbarung	406
9.3. Teilungsmasse	410
9.4. Schuldenmasse	412
9.4.1. Aufzunehmende Ansprüche	412
9.4.2. Verfahrenskosten	414
9.4.3. Grundpfandrechte	414
9.4.3.1. Allgemeines	414
9.4.3.2. Verteilung eines Gesamtrechts	417
9.4.3.3. Unterschiedliche Anteilsbelastung	420
9.4.3.4. Bestehenbleibende Grundschulden	421
9.4.4. Erlöschende Rechte aus Abt. II	423
9.5. Behandlung des Erlösüberschusses	424
9.5.1. Grundsatz	424
9.5.2. Einigung der Berechtigten	425
9.5.3. Verfahren bei Anteilspfändung	429
9.5.4. Hinterlegung	429
9.6. Muster	431
9.6.1. Muster einer Terminbestimmung	431
9.6.2. Muster einer Anmeldung zum Verteilungstermin	432
9.6.3. Muster einer Liegenbelassungsvereinbarung	432
9.6.4. Muster einer Auszahlungserklärung	432
9.7. Taktische Hinweise	433
10. Nichtzahlung des Meistgebots	439
10.1. Übersicht	439
10.2. Nichtzahlung im Verteilungstermin	439
10.3. Forderungsübertragung	442
10.4. Sicherungshypothek	445
10.5. Wiederversteigerung	446
10.6. Muster einer Forderungsübertragung:	448
10.7. Taktische Hinweise:	449
11. Abschluß des Verfahrens	451
11.1. Abschließende Maßnahmen	451
11.2. Taktische Hinweise:	452
Sachregister	455