

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXV
I. Die Ausgangslage	1
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangswerteigerung	8
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG	8
b) Vorrang der Forderungszwangswerteigerung?	9
c) Beispieldfall	10
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigentumsanteils durch den anderen Miteigentümer	12
aa) Die Ausgangslage	12
bb) Antragsrecht des Miteigentümers trotz erfolgter Pfändung?	15
(1) Das Interesse des Pfändungsgläubigers an der Durchsetzung einer erfolgreichen Vollstreckung	16
(2) Der Wortlaut des § 1258 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1273 BGB	18
e) Die Probleme um den Beitritt in diesem Sonderfall ..	20
f) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigentumsanteils durch den anderen Miteigentümer bei einer nicht mehr valutierten Grundschuld	23
3. Die Grundstücksbelastungen	24
a) Variante A: hoch belastetes Grundstück	25
b) Variante B: unbelastetes oder wenig belastetes Grundstück	27
4. Die „Spekulationssteuer“	27
a) Allgemeines	28
b) Vermeidung der Spekulationssteuer	30
5. Die Anwendbarkeit der Europäischen Güterrechtsverordnung und das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinngemeinschaft	34

a)	Die Anwendbarkeit deutschen Rechts	34
b)	Allgemeines zu § 1365 BGB	36
c)	Wertgrenzen und Einzelfälle	38
d)	Ersetzung der Zustimmung	41
e)	Subjektive Komponente	43
f)	Abwehrstrategien	44
g)	Rechtsfolgen eines unzulässigen Teilungsversteigerungsantrages und taktische Vorgehensweisen	45
6.	Rechtsansprüche Dritter	49
a)	Wohnungsrechte	49
b)	Rechte von Darlehensgebern	49
c)	Zurückbehaltungsrechte des Miteigentümers	50
7.	Verstoß gegen das Gebot der ehelichen Rücksichtnahme sowie gegen Treu und Glauben	52
8.	Verstoß gegen § 1361b Abs. 3 BGB	58
9.	Besonderheiten bei einer noch nicht rechtskräftigen Ehescheidung	59
a)	OLG Hamburg, FamRZ 2017, 1829	59
b)	Eigene Stellungnahme	60
c)	Die Entscheidung des BGH vom 16.11.2022	63
d)	Abwehrstrategien	66
II.	Die Anordnung des Verfahrens	69
1.	Die Antragstellung	69
a)	Zuständigkeit und Antragsvoraussetzungen	69
b)	Nochmals: Das Problem des § 1365 BGB	72
c)	Die Beteiligten am Verfahren (vgl. § 9 ZVG)	73
2.	Die Rolle des Rechtspflegers	75
3.	Versteigerungsgegenstand und Ausschlussvereinbarungen	77
a)	Versteigerungsgegenstand	77
b)	Ausschlussvereinbarungen	77
c)	Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungseigentum	78
d)	Besonderheit bei der Gütergemeinschaft	79
e)	Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger	80
aa)	Allgemeines	80
bb)	Übergangsfälle	80
cc)	Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB	81
f)	Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung	82
4.	Die Anträge	83
a)	Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB	83

b) Teilungsversteigerungsantrag unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand) ...	84
5. Drittiderspruchsantrag	85
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses	87
III. Die Einstellungsmöglichkeiten	89
1. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller	89
2. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner	92
a) Allgemeines	92
b) § 180 Abs. 2 ZVG	95
aa) Allgemeines	95
bb) Musterantrag	97
c) § 180 Abs. 3 ZVG	98
aa) Allgemeines	98
bb) Musterantrag	101
3. Fristen und Rechtsfolgen	103
4. Sonderfall: Einstellungsantrag gem. § 765a ZPO	106
a) Allgemeines	106
b) Sonderproblem: Suizidgefahr	108
aa) Die Entwicklung in der Rechtsprechung	108
bb) Eigene Stellungnahme	115
c) Checkliste	117
aa) Checkliste aus <i>Gläubigersicht</i>	117
bb) Checkliste aus <i>Schuldnersicht</i>	119
d) Ausblick und Reformbestrebungen	120
5. Zusammenfassender Überblick über die Einstellungsmöglichkeiten des Antragsgegners	121
6. Die Aufhebung des Verfahrens	122
IV. Der Beitritt zum Verfahren	125
1. Allgemeines	125
2. Beitritt und Drittiderspruchsantrag	128
3. Der Beitrittsantrag	129
V. Die Wertermittlung	133
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor</i> dem Versteigerungsverfahren	133
a) Allgemeines	133
b) Das selbständige Beweisverfahren	135
aa) Vermeidung eines Rechtsstreits	136
bb) Keine Anhängigkeit eines Rechtsstreits	139
c) Kostensituation	140
aa) Aus Mandantensicht	141
bb) Aus Anwaltssicht	141

cc) Gerichtskosten	142
dd) Streitwert	143
2. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>im</i> Versteigerungsverfahren	145
a) Allgemeines	145
b) Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 ...	147
aa) Vergleichswertverfahren	147
bb) Sachwertverfahren	147
cc) Ertragswertverfahren	148
c) Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ...	148
3. Zutrittsrecht von Sachverständigen und Bietern	150
a) Zutrittsrecht des Sachverständigen	150
b) Zutrittsrecht von Bietern	152
4. Datenschutzrechtliche Überlegungen	155
5. Checkliste zur Überprüfung von Gutachten	156
6. Verwertung des Gutachtens	158
7. Rechtsmittel gegen die Wertfestsetzung	160
 VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins	163
1. Die Nichtvalutierung von Grundstücksbelastungen	163
a) Forderungstilgungen und Zinsbelastungen	163
aa) Allgemeines	163
(1) Die Rechtslage aus Sicht des Kreditinstituts ...	163
(2) Die Rechtslage aus Sicht der Sicherungsgeber ..	165
(3) Das Zinsproblem	167
bb) Gegenmaßnahmen	170
(1) Bereinigung des Grundbuches	170
(2) Abweichende Versteigerungsbedingungen ..	176
(3) Lösungsvorschlag von Alff	178
(4) Eigener Lösungsvorschlag	178
b) Rechte in Abteilung II	181
2. Die Ausgebotsarten	182
a) Einzel- und Gesamtausgebote	182
b) Antrag gem. § 64 Abs. 1 ZVG	184
3. Nochmals: Der Beitritt	186
4. Die Sicherheitsleistung	186
a) Höhe der Sicherheitsleistung	186
b) Arten der Sicherheitsleistung	186
aa) Scheckvorlage	187
bb) Bankbürgschaft	188
cc) Überweisung	189
dd) Eintragung einer Eigentümergrundschuld	191
c) Taktische Vorgehensweisen und Regressgefahren ..	192

d) „Aktueller Hinweis zur Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung“ (Muster)	193
5. Die Abgabe von Geboten	195
a) Sollen Gebote abgegeben werden?	195
aa) Es bestehen <i>keine</i> Gegenrechte	195
bb) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	196
cc) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	197
b) Wie sollen Gebote erfolgen?	198
6. Das geringste Gebot	199
a) Allgemeines	199
b) Gleiche Anteile	200
aa) Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschuld belastet	202
bb) Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschuld und ferner <i>gleich hoch</i> mit Einzelgrundschulden, aber für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet	203
cc) Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet	207
(1) Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber	207
(2) Der Miteigentümer, dessen Anteil <i>nicht</i> belastet ist, ist Alleinbetreiber	208
dd) Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzelbelastungen	208
(1) Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung auf seinem Anteil betreibt	209
(2) Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung auf seinem Anteil betreibt	210
ee) Gleiche Anteile, gleich hoch durch Einzelgrundschulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundschuld</i> eingetragen wird	211
c) Ungleiche Anteile	213
aa) Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt	214
bb) Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt	214
d) Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigstgebotstheorie	216
e) Konsequenzen für die Beispiele Fälle	220
aa) Nochmals Beispieldfall 19 (Rn. 393)	220
bb) Nochmals Beispieldfall 18 (Rn. 384)	222
cc) Nochmals Beispieldfall 23 (Rn. 410)	223

f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes	227
aa) Altenteil	227
bb) Auflassungsvormerkung	228
cc) Bedingte Rechte	228
dd) Dienstbarkeiten	228
ee) Erbbaurecht	228
ff) Nießbrauch	228
(1) Nießbrauch am gesamten Grundstück	229
(2) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil	229
gg) Reallast	230
hh) Vorkaufsrechte	230
7. Die Belastung des Miteigentumsanteils	232
a) Das Argument der Verteidigungshandlung	232
b) Das Argument der Zuteilung	233
c) Das Vexierbild der abweichenden Versteigerungsbedingungen	236
aa) Ist ein solcher Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen überhaupt zuzulassen?	236
bb) Macht ein solcher Antrag überhaupt einen Sinn?	237
d) Gegenmaßnahmen: Die Teilveräußerung des eigenen Anteils <i>vor</i> einer Belastung	238
e) Sonderfall: Liegenbelassungsvereinbarung	241
8. Die Anmeldung von Rechten	243
a) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage bis zum 31.8.2009	243
aa) Ausgangsfall	244
bb) Abwandlung	245
b) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage ab dem 1.9.2009	246
aa) Allgemeines	246
bb) Gegenmaßnahmen	252
cc) Vorgehensweisen	253
c) Konsequenzen aus der Entscheidung des BGH vom 10.3.2021	255
d) Die Anmeldung von Rechten, eingetragen auf dem Miteigentumsanteil	257
e) Die Anmeldung von Forderungen gem. § 53 ZVG ..	259
9. Werbemaßnahmen und Ausbietungsgarantie	260
10. Auswahl des Beraters – Warnung vor unseriösen Angeboten!	261

VII. Der Versteigerungstermin	271
1. Die Bekanntmachung	271
a) Die Terminsladung	271
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG	279
2. Die Anwesenheitspflicht	280
3. Der Termsinsablauf	282
a) Allgemeines	282
b) Der Bekanntmachungsteil	282
aa) Das geringste Gebot	283
bb) Bestehen bleibende Rechte	283
cc) Ersatzwerte	284
dd) Abänderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen	285
ee) Anmeldung von Rechten	286
ff) Angebotsformen	288
gg) Grunderwerbsteuer	288
hh) Sonstiges	289
c) Die Bietzeit	289
aa) Allgemeines	289
bb) Die Zulassung von Geboten	289
d) Der Zuschlag	292
aa) Die Zuschlagserteilung	292
bb) Die Zuschlagsversagung bei Einzel- und Gesamtausgeboten	294
cc) Allgemeine Zuschlagsversagungsgründe	295
(1) Kein (ausreichendes) Gebot, Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 85a ZVG)	295
(2) Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 74a ZVG)	296
(3) Verfahrensfehler	297
(4) Besonderheiten	297
(5) Einstellungsbewilligung des Antragstellers	298
(6) Zuschlagsversagung gem. § 85 ZVG	298
dd) Zusammenfassung	299
ee) Die Wirkungen des Zuschlags	300
(1) Allgemeines	301
(2) Besonderheiten beim Familienheim	301
(3) Sonstige Rechtsfolgen des Zuschlags	303
4. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	304
5. Allgemeine strategische Hinweise zum Versteigerungstermin und zum Zuschlag	305
6. Antrag gem. § 94 ZVG	307

VIII. Die Erlösverteilung	309
1. Der Auseinandersetzungsanspruch	309
a) Allgemeines; <i>materiell-rechtliche</i> Verteilung	311
aa) Gleiche Anteile, gleiche Belastung	311
bb) Ungleiche Anteile, ungleiche Belastungen	312
b) Aufteilung bei noch offenen, gegenseitigen Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen	313
aa) Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH ..	314
(1) BGH FamRZ 1990, 254	315
(2) BGH FamRZ 2000, 355	316
(3) BGH FamRZ 2008, 767	317
(4) BGH FamRZ 2014, 285	318
(5) BGH FamRZ 2017, 693	321
bb) Konsequenzen für die Praxis	324
cc) Zusammenfassende Beraterhinweise für den Erstehher	326
(1) Variante 1: Es bestehen keine Gegenrechte ..	326
(2) Variante 2: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des Alleinerwerbers	326
(3) Variante 3: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des Alleinerwerbers	327
2. Inhalt des Teilungsplans	329
3. Muster eines Teilungsplanes	330
a) Allgemeines	330
b) Einvernehmliche und nicht einvernehmliche Regelung; Widerspruch und Klage gegen den Teilungsplan	332
aa) Einvernehmliche Regelung	332
bb) Nichteinvernehmliche Regelung	332
cc) Besonderheit: Landesrechtliche Hinterlegungsgesetze	333
dd) Widerspruch im Verteilungsverfahren und Klage	335
4. Die Nichtzahlung des Barbetrages	338
a) Vollstreckungsmöglichkeiten bei Nichtzahlung	339
aa) Forderungsübergang gem. § 118 ZVG	339
bb) Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG	341
cc) Wiederversteigerungsantrag gem. § 133 ZVG ..	342
dd) Konsequenzen	342
b) Sonderfall bei Nichtzahlung des Gebotes	343
5. Die Zuzahlung bzw. Bildung einer Teilgrundschuld	345
a) Allgemeines	345
b) Wahlrecht des neuen Eigentümers	348
c) Sonderfälle	349

aa) Einer der <i>vormaligen Miteigentümer</i> erwirbt	349
bb) Ein <i>Dritter</i> hat erworben	351
cc) Sonderfall: <i>Weiterverkauf</i> durch Erwerber	351
d) Musterantrag	352
6. Sonderprobleme bei der Erlöszuteilung	357
a) Sonderproblem 1: Irrtümliche Annahme eines Ausgleichsbetrags	357
b) Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigentumsanteilen bei <i>Alleinhaftung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis	359
c) Sonderproblem 3: Auswirkungen eines günstigen Erwerbs auf die Zugewinnausgleichspflicht	362
7. Allgemeine strategische Hinweise	364
IX. Die Kosten	367
1. Die Gerichtskosten	367
2. Die Rechtsanwaltsvergütung	368
3. Die Prozesskostenhilfe	371
a) Mutwilligkeit	371
b) Probleme mit der Nachzahlungsanordnung	374
aa) Rechtslage bis zum 31.12.2013	374
bb) Rechtslage ab dem 1.1.2014	376
4. Die steuerliche Behandlung von Kosten	379
a) Rechtslage bis zum 31.12.2012	379
b) Rechtslage ab dem 1.1.2013	383
5. Kostenerstattung	385
X. Rechtsbehelfe	387
1. Drittwiderrufspruchsantrag gem. § 771 ZPO	387
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Beschwerde	388
XI. Schlusswort	391
XII. ABC zur Teilungsversteigerung	393
Anhang: Private Veräußerungsgeschäfte	407
1. Wortlaut des § 23 EStG	407
2. Auszug aus dem Schreiben des BMF vom 5.10.2000 zu den Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG	408
Stichwortverzeichnis	411