

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXV

<b>I. Die Ausgangslage .....</b>	<b>1</b>
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch .....	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangs- versteigerung .....	8
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG .....	8
b) Vorrang der Forderungszwangsversteigerung? .....	9
c) Beispielsfall .....	10
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils 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 Mitei- gentumsanteils durch den anderen Miteigentümer bei einer nicht mehr valuierten 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 Güterrechts- verordnung und das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinnngemeinschaft .....	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 Teilungsversteigerungs- antrages 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
<b>II.</b>	<b>Die Anordnung des Verfahrens .....</b>	<b>69</b>
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 Ausschluss- vereinbarungen .....	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. Drittwiderspruchsantrag . . . . .	85
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses . . . . .	87
<b>III. Die Einstellungsmöglichkeiten . . . . .</b>	<b>89</b>
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
<b>IV. Der Beitritt zum Verfahren . . . . .</b>	<b>125</b>
1. Allgemeines . . . . .	125
2. Beitritt und Drittwiderspruchsantrag . . . . .	128
3. Der Beitrittsantrag . . . . .	129
<b>V. Die Wertermittlung . . . . .</b>	<b>133</b>
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten vor 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
<b>VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins</b>	163
1. Die Nichtvaluierung 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 Regressverfahren	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 Gesamtgrundsuld belastet .....	202
bb)	Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundsuld und ferner <i>gleich hoch</i> mit Einzelgrundsulden, 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 Einzelgrundsulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundsuld</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 Beispielsfälle .....	220
aa)	Nochmals Beispielsfall 19 (Rn. 393) .....	220
bb)	Nochmals Beispielsfall 18 (Rn. 384) .....	222
cc)	Nochmals Beispielsfall 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

<b>VII. Der Versteigerungstermin</b>	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 Terminsablauf	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 Versteigerungs-	
bedingungen	285
ee) Anmeldung von Rechten	286
ff) Ausgebotsformen	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 $\frac{5}{10}$ -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

<b>VIII. Die Erlösverteilung</b>	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 Ersteher	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 Hinterlegungs- gesetze	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
<b>IX. Die Kosten</b> . . . . .	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
<b>X. Rechtsbehelfe</b> . . . . .	387
1. Drittwiderspruchsantrag gem. § 771 ZPO . . . . .	387
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Beschwerde . . . . .	388
<b>XI. Schlusswort</b> . . . . .	391
<b>XII. ABC zur Teilungsversteigerung</b> . . . . .	393
<b>Anhang: Private Veräußerungsgeschäfte</b> . . . . .	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 Grundstücksveräußerungs- geschäfte nach § 23 EStG . . . . .	408
Stichwortverzeichnis . . . . .	411