

# **Seminar:**

# **Die Teilungsversteigerung**

# **in der familien- und**

# **erbrechtlichen Praxis**

Die Teilungsversteigerung in der familien- und erbrechtlichen Praxis .....	1
I. Ausgangslage .....	4
1. Objekt ist hoch belastet .....	4
2. Objekt ist kaum belastet .....	5
II. Zweck und Funktionen des Verfahrens .....	5
III. Verfahrensgrundsätze .....	7
1. Ranggrundsatz (§§ 10-13 ZVG) .....	7
2. Deckungsgrundsatz (§ 44 ZVG) .....	9
3. Übernahmegrundsatz (§ 52 ZVG).....	9
4. Eintragungsgrundsatz (§§ 181, 180, 17 ZVG).....	10
IV. Gegenstände der Teilungsversteigerung.....	10
1. Bruchteilsgemeinschaft.....	10
2. Gesamthandsgemeinschaft.....	11
3. Erbengemeinschaft (§ 2032 ff. BGB) .....	11
4. BGB-Gesellschaft (§§ 705 ff. BGB) .....	11
5. Eheleiche Gütergemeinschaft (§§ 1415 ff. BGB) .....	12
6. Sonderfall: Pfändungs- Abtretungsgläubiger .....	12
V. Anordnungs- Beitrittsverfahren .....	13
1. Antrag .....	13
1.1 Richtige Antragstellung abpassen .....	13
1.2 Antragsinhalt.....	15
1.3 Bruchteils-Erbengemeinschaft .....	18
1.4 Ehegemeinschaft.....	19
1.5 Pfändungsgläubiger.....	23
1.6 Bruchteilsgemeinschaft .....	24
1.7 Erbengemeinschaft.....	24
VI. Der Versteigerung entgegenstehende Rechte bzw. Vereinbarungen bei Ehegatten ..	25
1. Vereinbarung über einen Ausschluss.....	25
2. Teilung in Natur .....	26
3. Treu und Glauben (§ 242 BGB).....	26
4. Schutz des räumlich-gegenständlichen Bereichs der Ehe.....	26
5. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 1353 BGB) .....	27
VII. Einstellungsmöglichkeiten.....	28
1. Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller .....	28
2. Möglichkeiten der Verfahrenseinstellung für den Antragsgegner .....	29
2.1. Einstweilige Einstellung nach § 180 Abs. 2 ZVG .....	29
2.2 Einstellungsantrag nach § 180 Abs. 3 ZVG .....	31
2.3 Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO.....	32
VIII. Wertermittlung und Festsetzung des Verkehrswertes.....	33
1. Allgemeines.....	33
2. Zugangsverweigerung durch Partei .....	34
3. Wertfestsetzung .....	35
IX. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins.....	36
1. Eingeschränkter Bieterkreis .....	36
2. Anmeldung von Rechten gem. § 37 Nr. 4 ZVG .....	36
3. Mietverhältnisse .....	38
4. Einschränkungen beim Zugriff auf Mit- Pachtzahlungen durch Ersteher.....	39
5. Aktives bzw. passives Sicherheitsverlangen .....	39
5.1 Berechtigung .....	39
5.2 Höhe der Sicherheitsleistung .....	41
5.3 Art der Sicherheitsleistung .....	41
6. Abgabe von Geboten durch Dritte.....	42
7. Fristenprüfung, Prüfung der Terminsbestimmung .....	43

8.	Muss-Inhalt der Terminbestimmung .....	44
9.	Terminsbenachrichtigungen .....	46
10.	Rechtzeitige Anmeldung von Rechten und Ansprüchen .....	46
11.	Nichtvaluierung von eingetragenen Grundstücksbelastungen prüfen .....	47
11.1	Möglicher Rettungsanker: abweichende Versteigerungsbedingungen .....	48
X.	Das geringste Gebot .....	52
1.	Grundsatz – Bedeutung des geringsten Gebots in der Zwangsversteigerung .....	52
2.	Unterschiede bei unterschiedlichen Versteigerungsarten sind zu beachten .....	54
2.1	Vollstreckungsversteigerung .....	54
2.2	Teilungsversteigerung .....	55
2.2.1	Grundstücksbruchteile sind unbelastet oder gleich belastet .....	55
2.2.2	Grundstücksbruchteile sind unterschiedlich belastet .....	57
XI.	Der Versteigerungstermin .....	62
1.	Allgemeines .....	62
2.	Bekanntmachungsteil .....	63
3.	Bietstunde .....	63
4.	Das Gebot .....	64
4.1	Die Zulassung von Geboten .....	65
4.2	Ausbietungsgarantie .....	66
5.	Die Zuschlagserteilung .....	67
5.1	Verhandlung über den Zuschlag .....	67
5.2	Zuschlagsversagung – Übersicht .....	68
5.3.1	Heilbare Zuschlagsversagungsgründe .....	71
5.3.2	Unheilbare Zuschlagsversagungsgründe .....	71
6.	Zuschlagsentscheidung .....	72
7.	Erforderliche Zustimmungen .....	73
8.	Die Wirkungen der Zuschlagserteilung .....	73
XII.	Erlösverteilung .....	75
1.	Allgemeines .....	75
2.	Zahlung des Erlöses .....	76
3.	Nichtzahlung des Erlöses .....	77
4.	Einigung der Berechtigten .....	79
5.	Aufstellung eines Teilungsplanes .....	81
6.	Berücksichtigung von Ansprüchen .....	82
6.1	Anzumeldende Ansprüche .....	82
6.2	Von Amts wegen zu berücksichtigende Ansprüche .....	83
7.	Muster eines Teilungsplanes .....	83
8.	Anfechtung des Teilungsplans .....	86
8.1	Widerspruch (§ 115 Abs. 2 ZVG) .....	86
8.2	Widerspruchsklage .....	87
8.3	Sofortige Beschwerde .....	88
XIII.	Die Wiederversteigerung gegen den Ersteher .....	88
XIV.	Literaturverzeichnis .....	89

## **Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (sog. Teilungsversteigerung) unter familien- und erbrechtlichen Gesichtspunkten**

Angesichts vermehrter Ehescheidungen, sowie Erbauseinandersetzungen steigt die Anzahl der gerichtlichen Teilungsversteigerungsverfahren. Aufgrund der komplexen Materie solcher Verfahren bestehen hier gerade für beratende Rechtsanwälte erhöhte Regressgefahren, wenn bestimmte Grundregeln nicht beachtet werden. Andererseits können sich durch solche Verfahren aber auch für die Mandantschaft günstige Auseinandersetzungsmöglichkeiten hinsichtlich des Miteigentums ergeben. In diesem Skript erfahren Sie, wie Sie taktisch am besten in jeder Verfahrenslage vorgehen. Sie lernen, die starke Stellung eines (Pfändungs-) Gläubigers/Antragstellers im Teilungs- Versteigerungsverfahren vollständig auszuschöpfen.

### **I. Ausgangslage**

Es muss zwischen zwei grundsätzlich unterschiedlichen Ausgangslagen unterschieden werden:

#### **1. Objekt ist hoch belastet**

Ist das Objekt im Verhältnis zum Verkehrswert hoch belastet, eignet sich die Teilungsversteigerung aus folgendem Grunde nicht (vgl. auch ausführlich Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 2):

Ein Miteigentümer, der die Versteigerung beantragt, verfolgt seine Rechtsposition nicht aus einem eingetragenen Recht, sondern aus seinem Eigentümeranspruch. Die Systematik des Zwangsversteigerungsverfahrens gem. § 10 ZVG behandelt ihn so, als betreibe er das Verfahren aus dem allerletzten Rang. Eingetragene Hypotheken und Grundschulden werden daher nicht beeinträchtigt. Die Grundpfandrechte bleiben vielmehr bestehen. Es werden nur Gebote zugelassen, die diese bestehen bleibenden Rechte berücksichtigen. Aus dem

Bargebot müssen die Zinsen und Kosten auf die Grundpfandrechte gezahlt werden. Nur der überschießende Erlös kann den Miteigentümern zur Verteilung zugeteilt werden.

Folge: Bei stark belasteten oder überschuldeten Grundstücken ist also von vorneherein abzusehen, dass die Teilungsversteigerung mangels Gebot voraussichtlich zu keinem Ergebnis führen wird. Bei dieser Situation sollte der Anwalt darauf hinwirken, dass im Interesse beider Parteien der freihändige Verkauf ggf. auch unter Einschaltung eines Maklers, durch Zeitungsinserate, Internetauftritte etc. alsbald bewerkstelligt wird. Das oftmals über länger als ein Jahr sich hinziehende Teilungsversteigerungsverfahren ist gänzlich ungeeignet und verursacht zudem unnötig Kosten (Sachverständige, Gerichts- und Anwaltskosten).

## **2. Objekt ist kaum belastet**


Ganz anders kann sich die Situation bei einem unbelasteten oder wenig belasteten Grundstück darstellen. Wenn zumindest einer der Parteien ein Interesse daran hat, das Grundstück zu übernehmen, will dieser Beteiligte möglichst günstig den Gesamterwerb bewerkstelligen. Dem steht entweder das gleichgelagerte Interesse des Miteigentümers oder das Interesse, einen möglichst hohen Verkaufserlös zu erzielen, gegenüber. Die Verfahrenstaktik muss völlig unterschiedlich sein, je nachdem welchen Beteiligten man vertritt (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 2).

## **II. Zweck und Funktionen des Verfahrens**


Die Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft – auch Teilungsversteigerung genannt - ist ein in der Praxis häufig vorkommendes besonderes Verfahren nach dem ZVG (§§ 180 Abs. 1, 15 ZVG). Das Verfahren ist, soweit nichts in den §§ 180–185 ZVG besonders geregelt ist, nach den Regelungen des ersten (§§ 1–162 ZVG) und zweiten Abschnitts (§§ 162–171n ZVG) des ZVG zu vollziehen (§ 180 Abs. 1 ZVG).

Der Sinn und Zweck der Teilungsversteigerung besteht in der Durchsetzung eines materiellrechtlichen Anspruchs eines Mitglieds einer Gemeinschaft auf Auseinandersetzung im Wege des Zwanges. Im bildlichen Sinne wird also eine Gemeinschaft „gesprengt“, weil eine anderweitige Einigung bzw. Auseinandersetzung nicht möglich ist. Der Miteigentümer eines Grundstücks nach Bruchteilen (§ 1008 BGB) kann gemäß § 749 Abs. 1 BGB jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft, insbesondere die Versteigerung des unteilbaren Grundstücks gemäß § 753 Abs. 1 BGB in Verbindung mit §§ 180 ff. ZVG verlangen und die Zustimmung

zu einer den Miteigentumsanteilen entsprechenden Teilung und Auszahlung des außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verteilenden Erlöses fordern (BGH, FamRZ 2006, 410).

	<p>Da sich das Eigentum der Gemeinschaft am Surrogat, d.h. am Erlös fortsetzt, ist das Versteigerungsverfahren als solches noch nicht die Auseinandersetzung der Gemeinschaft. Vielmehr wird durch die Versteigerung lediglich die Aufhebung vorbereitet.</p> <p>Werden sich die Eigentümer hinsichtlich der Verteilung des Erlöses nicht einig, müssen sie ihre Rechte außerhalb des Versteigerungsverfahrens im ordentlichen Prozesswege verfolgen.</p>
---	---

Der Unterschied zur Zwangsversteigerung im klassischen Sinn liegt darin, dass es kein Vollstreckungstitels bedarf. Es gibt also kein Gläubiger-Schuldner-Verhältnis (Kogel, Rn. 5). Ursache ist in erster Linie nicht Zahlungsunfähigkeit einer Person, sondern Zerstrittenheit der Gemeinschaft (z.B. Ehescheidungen und Erbstreitigkeiten). Deshalb spricht man von den Parteien als Antragsteller und Antragsgegner und nicht wie bei der klassischen Zwangsversteigerung von Gläubiger und Schuldner. Ursache der Zwangsversteigerung hingegen ist finanzielle Not des Eigentümers, der seinen finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Der Antrag wird hier von einem Gläubiger gestellt.

	<p>Nach mehr als 25-jähriger Ehe war die Ehefrau verstorben, ohne ein Testament oder einen Ehevertrag aufgesetzt zu haben. Zurück blieben der Ehemann sowie drei volljährige Kinder. Nach der gesetzlichen Erbfolge wurde der Ehemann von seiner Ehefrau und den beiden Kindern beerbt. Unter Berücksichtigung des Anspruches auf Zugewinnausgleich belief sich der gesetzliche Erbteil Mannes auf 1/2, der gesetzliche Erbteil eines jeden Kindes auf 1/6 der Erbschaft. Die Erbschaft bestand im Wesentlichen aus einem Wohnhaus, in welchem die Eheleute bis dahin gemeinsam gelebt hatten. Obwohl der Mann den Miterben angeboten hatte, ihnen monatlich Miete für die Benutzung des Hauses zu bezahlen, bestanden die Kinder auf einer Auszahlung, da sie u.a. aus dem Erlös private Verbindlichkeiten begleichen wollten. Da man sich nicht einigen konnte, beantragte schließlich</p>
---	--

	eines der Kinder die Teilungsversteigerung.
--	---

### III. Verfahrensgrundsätze

#### 1. Ranggrundsatz (§§ 10-13 ZVG)

Der Ranggrundsatz besagt allgemein, dass die verschiedenen Ansprüche in einer festgelegten Reihenfolge zu berücksichtigen sind.


Zwischen den Miteigentümern bzw. Anteilen besteht kein Rangverhältnis wie bei der Forderungszwangsversteigerung. Es besteht lediglich ein Rangverhältnis für die Belastung des gesamten Grundstücks oder innerhalb einzelner Anteile. Das Rangverhältnis wird über § 10 Abs. 1 ZVG geregelt. § 10 Abs. 2 ZVG erlaubt überdies die Geltendmachung der notwendigen Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung in der für den Hauptanspruch maßgeblichen Rangklasse. Gem. § 109 ZVG sind die Verfahrenskosten vorweg zu entnehmen, also noch vor den Ansprüchen des § 10 Abs. 1 ZVG. Zu spät angemeldete Ansprüche (§ 110 ZVG) werden danach berücksichtigt, aber noch vor den Miteigentümern!

Solche Belastungen sind bedeutsam für das geringste Gebot, insbesondere wenn unterschiedliche Belastungen bestehen. § 182 ZVG bestimmt nämlich, dass die den Anteil des Antragstellers belastenden oder mitbelastenden Rechte bei der Feststellung des geringsten Gebots zu berücksichtigen sind.

Relevant sind folgende Rangklassen in der Teilungsversteigerung:

- Verfahrenskosten (gem. § 109 ZVG dem Erlös vorweg zu entnehmen),
- § 10 Abs. 1 Nr. 2: - selten – Lohnrückstände bei Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken,
- § 10 Abs. 1 Nr. 3: öffentliche Lasten (z.B. Grundsteuer etc.)
- § 10 Abs. 1 Nr. 4: dingliche Rechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld; Reallast, Erbbaurecht, Nießbrauch etc.); hier können auch laufende und für 2 Jahre rückständige wiederkehrende Leistungen geltend gemacht werden.
- § 10 Abs. 1 Nr. 7: ältere Rückstände aus RK 3
- § 10 Abs. 1 Nr. 8: ältere Rückstände aus RK 4

- § 110: hinter alle Rangklassen des § 10 zurückgestellt sind die Rechte, die nicht vor Beginn der Bietestunde angemeldet wurden (§ 37 Nr. 5 ZVG).

	Bei der Rangklasse 2,3 und 7 besteht Gleichrang; hier erfolgt eine quotale Befriedigung; bei Rangklasse 4 und 8 ist der grundbuchmäßige rang entscheidend. (§ 11 ZVG).
---	--

**Hinweis:** Diese Rangklasse 2 hatte für bis zum 30.06.07 anhängige Verfahren nur bei der Versteigerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eine Bedeutung. Zu berücksichtigen sind nur die Ansprüche der zur Bewirtschaftung des Grundstücks oder zum Betrieb eines mit dem Grundstück verbundenen land- oder forstwirtschaftlichen Nebengewerbes (Mühle, Molkerei, Brennerei) angenommenen, in einem Dienst- oder Arbeitsverhältnis stehenden Personen, insbesondere Lohn, Kostgeld und andere Bezüge. Berücksichtigt werden aufgrund Anmeldung aber nur die laufenden und die aus dem letzten Jahr rückständigen Beträge. Ältere Rückstände finden nur in Rangklasse 5 Berücksichtigung, soweit aus ihnen das Verfahren betrieben wird.

Durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (BGBl 2007, 370) und anderer Gesetze gilt seit dem 1.07.07 das Wohnungseigentumsgesetz in einer neuen Fassung.

Die in der Zwangsversteigerung geltende Rangklasse des § 10 ZVG wurde zugunsten der WE-Gemeinschaft modifiziert. Bei der Vollstreckung von Teileigentum sowie Wohnungs- und Teilerbbaurecht gilt ab dem Stichtag 1.7.07, dass für fällige Ansprüche gegen einen Miteigentümer auf Entrichtung der anteiligen Lasten und Kosten (sog. Hausgeldforderungen) ein begrenztes Vorrecht vor Grundpfandrechten geschaffen wurde.

Dadurch wird die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt, wenn sie Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder –unwilligen Wohnungseigentümer geltend machen.

Erfasst werden Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, letztere allerdings nur, wenn sie über die Gemeinschaft abgerechnet werden, also nicht von einem Wohnungseigentümer unmittelbar gegenüber Dritten. Der Vorrang erstreckt sich damit etwa auch auf die Kaltwasserkosten des Sondereigentums.

Auch Vorschüsse gemäß § 28 Abs. 2 WEG und die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG werden vom Vorrecht erfasst. Gerade die laufenden Zahlungen werden, solange über die Jahresabrechnung nicht beschlossen ist, vielfach nur



aus Vorschüssen und Beiträgen zur Rückstellung bestehen. Die Vorschüsse – und ebenso die Rückstellungen – sind zur Klarstellung besonders erwähnt, um Zweifel über ihren Vorrang auszuschließen.

Das Vorrecht ist allerdings beschränkt auf die laufenden sowie die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei (Kalender)Jahren. Gerade die Miteinbeziehung der Rückstellungen für künftige Maßnahmen ist nach Ansicht des Gesetzgebers sachgerecht, da diese den Werterhalt des Wohnungseigentums sichern (BT-Drucks 16/887, 45 li. Sp.). Der vorgesehene Zeitraum entspricht somit weithin dem Zeitraum für wiederkehrende Leistungen der Rangklassen 3 und 4 (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 und 4 ZVG). Bei einer rechtzeitigen Geltendmachung ermöglicht es dieser Zeitraum, dass der Anspruch dem Umfang nach weitgehend durchgesetzt werden kann. Andererseits wird die Belastung der nachfolgenden Gläubiger in überschaubaren Grenzen gehalten. Dies ist auch Sinn der in Satz 2 erklärten Begrenzung des Vorrechts auf höchstens 5 % des festgesetzten Verkehrswerts.

Bei den anteiligen Lasten und Kosten geht es um die Zahlungsverpflichtungen aufgrund der Beschlüsse der Wohnungseigentümer

- gem. § 28 Abs. 5 WEG über den Wirtschaftsplan,
- die Jahresabrechnung oder
- eine Sonderumlage („Beitragsschulden“)

Bestimmte Regressansprüche werden ebenfalls erfasst. Sofern etwa in einer Zweiergemeinschaft kein Verwalter bestellt ist und wegen des gesetzlichen Kopfprinzips (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, können die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten nur in der Weise beglichen werden, dass ein Wohnungseigentümer in Vorlage tritt. Dieser kann gemäß § 16 Abs. 2 WEG bei dem anderen Wohnungseigentümer anteilig Regress nehmen (BayObLG, ZWE 2002, 357).

## **2. Deckungsgrundsatz (§ 44 ZVG)**

Alle den Anteil des Antragstellers belastenden oder mitbelastenden Rechte bleiben bestehen und müssen durch das geringste Gebot gedeckt sein.

## **3. Übernahmegrundsatz (§ 52 ZVG)**

Alle den Anteil des Antragstellers belastenden oder mitbelastenden Rechte bleiben bestehen und müssen durch den Ersteher übernommen werden.

#### 4. Eintragungsgrundsatz (§§ 181, 180, 17 ZVG)


Antragsteller und Antragsgegner müssen als Miteigentümer eingetragen oder Erben eines Eingetragenen sein.

### IV. Gegenstände der Teilungsversteigerung


#### 1. Bruchteilsgemeinschaft

Bei der sog. Bruchteilsgemeinschaft steht jedem einzelnen Eigentümer ein – ideeller – Anteil an dem Gegenstand (hier Immobilie) zu (§§ 741-758 BGB). Insofern hat der Bruchteileigentümer die Stellung eines echten Eigentümers. Er darf daher frei über seinen Anteil verfügen, d.h. diesen belasten, übertragen oder gar verpfänden. Jeder der in der Gemeinschaft befindlichen (Bruchteils-)Eigentümer kann jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft jedem anderen gegenüber verlangen.

Praktisch bedeutsam ist die Bruchteilsgemeinschaft bei Ehegatten, wenn diese nicht in Gütergemeinschaft leben, oder bei Lebenspartnern (§ 6 LPartG), die im Vermögensstand der Ausgleichsgemeinschaft bzw. Vermögensstrennung leben.

	<p>Eine Ausnahme das Recht der Aufhebung zu verlangen, besteht dann, wenn dieses Aufhebungsverlangen zeitlich oder für immer durch eine Vereinbarung ausgeschlossen wurde (§§ 749, 1010 BGB). Vor Einleitung eines entsprechenden Verfahrens sollten sich daher Gläubiger durch Einsicht in das Grundbuch darüber vergewissern, ob ein solcher Ausschluss besteht. Ist dies der Fall, so sollte aus Gründen einer Kosten-Nutzung auf einen Versteigerungsantrag verzichtet werden.</p>
---	--

	<p>§ 749 Abs. 2 BGB bestimmt jedoch, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eine Auseinandersetzung erfolgen kann. Dies sollten Gläubiger auf jeden Fall prüfen. Ein wichtiger Grund setzt voraus, dass die Fortsetzung</p>
--	---


	der Gemeinschaft für einen der Teilhaber unzumutbar ist, so z.B. dass eine ordnungsgemäße gemeinschaftliche Nutzung und Verwaltung unter Abwägung aller den Einzelfall prägenden Umstände unmöglich ist (BGH, WM 1984, 873), und dass der Teilhaber, der die Aufhebung begehrt, den wichtigen Grund nicht allein oder überwiegend herbeigeführt hat.
---	--

## 2. Gesamthandsgemeinschaft

Die Gesamthandsgemeinschaft ist eine Gemeinschaft von Personen, denen ein bestimmtes Vermögen gemeinschaftlich zusteht. Das Wesen einer Gesamthandsgemeinschaft besteht bildlich ausgedrückt darin, dass die „einzelnen Finger einer Hand nichts ohne die anderen Finger“ unternehmen können. Insofern darf also kein Teilhaber über einzelne Gegenstände der Gemeinschaft allein verfügen, solange eine Auseinandersetzung nicht stattgefunden hat. Jeder Teilhaber ist demnach auf die Zustimmung der anderen Teilhaber zwingend angewiesen. Im Einzelnen gibt es folgende Arten von Gesamthandsgemeinschaften:

### 3. Erbengemeinschaft (§ 2032 ff. BGB)

Hat eine Person nach ihrem Tod mehreren Personen den Nachlass hinterlassen, so können diese nur gemeinschaftlich hierüber verfügen. Jeder Miterbe hat allerdings das Recht, jederzeit die Auseinandersetzung der Gemeinschaft zu verlangen (§§ 2042, 752, 753 BGB). Ausnahmen finden sich auch hier in den §§ 2043 – 2045 BGB. Eine solche ist beispielsweise dann gegeben, wenn der Erblasser die Auseinandersetzung durch letztwillige Verfügung (Testament) ausgeschlossen hat (§ 2044 BGB). Aber auch hier besteht die Möglichkeit, bei einem wichtigem Grund die Auseinandersetzung zu verlangen (§§ 2044 Abs. 1 S. 2, 749 Abs. 2 BGB). Ob dies der Fall ist, beurteilt sich ebenfalls nach den Umständen des Einzelfalls. Danach ist z. B. eine Auseinandersetzung möglich, wenn die Miterben untereinander verfeindet sind, was in der Praxis oftmals vorkommt (LG Düsseldorf, FamRZ 1955,303).

	Der Ausschluss der Auseinandersetzung durch letztwillige Verfügung ist allerdings unwirksam, wenn 30 Jahre seit dem Eintritt des Erbfalls verstrichen sind (§ 2044 Abs. 2 S. 1 BGB).
---	--

### 4. BGB-Gesellschaft (§§ 705 ff. BGB)

Der einzelne BGB-Gesellschafter kann gleichfalls nicht allein über einzelne Vermögensgegenstände der Gesellschaft ohne Zustimmung der anderen Gesellschafter verfügen. Ebenfalls kann er nicht über seinen Anteil am Gesellschaftsvermögen verfügen. Erst nach Auflösung der Gesellschaft ist er berechtigt, eine Teilung bzw. Auseinandersetzung zu verlangen. (§ 730 BGB; vgl. auch Mock, VE 06, 165). Eine Ausnahme besteht lediglich dann, wenn die Gesellschafter etwas anderes vereinbaren.

### 5. Eheleiche Gütergemeinschaft (§§ 1415 ff. BGB)

Ehegatten, die im Güterstand der ehelichen Gütergemeinschaft leben, erwerben gemeinschaftliches Vermögen (§ 1416 Abs. 1 BGB). Daher können sie erst nach Beendigung der Gemeinschaft eine Auseinandersetzung verlangen (§ 1471 BGB), es sei denn, etwas anderes wurde vereinbart oder wird durch Gesetz vorgeschrieben (§§ 1475–1481 BGB).

### 6. Sonderfall: Pfändungs- Abtretungsgläubiger

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass ein Gläubiger eines Miteigentümers den Anspruch auf Auseinandersetzung pfändet und sich überweisen lässt (§§ 829, 857, 835 ZPO). Dies berechtigt den Gläubiger ebenfalls dazu anstelle des Miteigentümers einen Antrag auf Teilungsversteigerung zu stellen. Dasselbe gilt bei einem Abtretungsgläubiger.

<b>Bsp</b>	A und B sind Eigentümer eines Hauses zu je ½ Anteil. Ein Gläubiger des A. pfändet dessen Anspruch auf Auseinandersetzung gegen B und kann somit anstelle des A. das Grundstück zur Zwangsversteigerung bringen.
------------	---


<b>Bsp</b>	<p>Die im Grundbuch eingetragene Bank tritt den nicht mehr valuierten Teil der Grundschuld an A und B ab, sodass diese nunmehr Gläubiger einer Grundschuld über 50.000,00 EUR sind. Was kann B nunmehr tun?</p> <p>B kann nunmehr die Auseinandersetzung betreiben. Die Auseinandersetzung erfolgt nach den Regeln über die Bruchteilsgemeinschaft (§§ 749, 752 BGB) durch Zerlegung der Grundschuld in Teilgrundschulden (§§ 1152, 1192 BGB), sodass A und B jeweils eine Grundschuld in Höhe von 25.000 EUR erhalten, die gleichen Rang haben. B kann dann aus seiner Grundschuld vorgehen und die</p>
------------	--


	Zwangsvollstreckung des Grundstücks betreiben (§§ 1191 I, 1147 BGB).
--	--

## V. Anordnungs- Beitrittsverfahren

### 1. Antrag

Die Teilungsversteigerung wird gem. §§ 180 ff, 15 ZVG durch Antrag eines Berechtigten an das zuständige Gericht eingeleitet. Ausschließlich zuständig für die Anordnung der Zwangsversteigerung ist das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (§ 1 Abs. 1 ZVG). Funktionell zuständig ist der Rechtspfleger (§ 3 Nr. 1 lit. i RpfVG).

	<p>Ein Irrglaube besteht oftmals darin, dass nur der entsprechende Anteil des Antragstellers zur Versteigerung kommt.</p> <p>Zur Antragstellung berechtigt ist jedoch grundsätzlich jeder Miteigentümer, unabhängig von der Größe seines Anteils. Das bedeutet, dass auch ein Miteigentümer mit einem relativ kleinen Anteil am gesamten Objekt die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstückes beantragen kann.</p>
---	--

	<p>Im Grundbuch ist A als Eigentümer zu einem Bruchteil von 1/3 eingetragen. Daneben hinsichtlich des restlichen 1/2-Anteils B und C zu je 2/6 in Erbengemeinschaft.</p> <p>Da B und C eine Erbengemeinschaft bilden, können diese das gesamte Grundstück, d.h. auch den von A betroffenen 1/3-Anteil zur Versteigerung bringen und müssen nicht zuerst den restlichen 2/3-Anteil der Erbengemeinschaft versteigern lassen.</p>
---	---

#### 1.1 Richtige Antragstellung abpassen

In der Versteigerung können durch Grundpfandrechtgläubiger das eingetragene Kapital nebst Verzinsung und bei entsprechender Anmeldung rückständige Zinsen bis zu zwei

Jahren, sowie Einmalbeträge verlangt werden (§ 10 Abs. 3 ZVG). Schließlich sind die laufenden Zinsen ab der letzten Fälligkeit vor der Beschlagnahme zu berücksichtigen.

Da die meisten Rechte heute mit einer kalenderjährlich nachträglichen Zinsfälligkeit ausgestattet sind, sollte der Antragsteller schon bei der Verfahrenseinleitung überlegen, ob er noch kurz vor oder kurz nach dem Jahreswechsel die Teilungsversteigerung beantragt. Die Zinsforderung kann durch eine ungeschickte Antragstellung kurz vor Jahresende erheblich ausgeweitet werden (Kogel, FamRB 2004, 26 f.; Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 2). Umgekehrt kann es ebenso in das taktische Kalkül passen, diese Zinsforderung möglichst hoch anzusetzen. Wenn der Antragsteller darauf spekuliert, dass wegen der hohen Forderung überhaupt niemand bietet, kann er als Alleinbietender das Grundstück erwerben. Im Innenverhältnis muss er allerdings u.U. in Höhe des hälftigen Gebotes eine Ausgleichszahlung an den anderen Miteigentümer erbringen. Manch einer nimmt dies aber in Kauf, nur um sicherzugehen, dass er auch Alleinbietender bleibt (Kogel, Rn. 190 m.w.N.).

Es muss hinsichtlich der Rangklasseneinteilung immer zwischen laufenden und rückständigen Beträgen wiederkehrender Leistungen unterschieden werden. Für die Abgrenzung ist nach § 13 Abs. 4 S. 1 ZVG auf den Zeitpunkt der allerersten wirksamen Beschlagnahme (§§ 19, 20 ZVG) abzustellen auch wenn mehrere Gläubiger das Zwangsversteigerungsverfahren betreiben und aus diesem Grund mehrere selbstständige Beschlagnahmezeitpunkte gegeben sind. Die wirksame Beschlagnahme unterteilt die wiederkehrenden Leistungen (Zinsen) in laufende und rückständige Beträge. Hierbei hat der Gläubiger zu beachten, dass die laufenden wiederkehrenden Leistungen von Amts wegen im Verfahren zu berücksichtigen sind, während die rückständigen Beträge zum Verfahren anzumelden sind. Nach § 13 Abs. 1 S. 1 ZVG zählen zu den laufenden wiederkehrenden Leistungen der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag sowie die später fällig werdenden Beträge.

Nach § 13 Abs. 1 S. 1 ZVG zählen zu dem Begriff laufende Beträge wiederkehrender Leistungen, der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag sowie die später fällig werdenden Beträge. Hierbei ist zu beachten, dass sich der jeweilige Fälligkeitszeitpunkt bei Ansprüchen aus Rangklasse 4, und 8 aus der zwischen Gläubiger und Schuldner vereinbarten Regelung bezüglich des dinglichen Rechts ergibt. Diese lässt sich aus dem Grundbuch ersehen, denn dort wird bei einem dinglichen Recht stets durch die Eintragungsbewilligung darauf Bezug genommen. Alle anderen wiederkehrenden Beträge sind rückständig und daher vom letzten vor der Beschlagnahme fälligen Betrag an zurückzurechnen.

<b>Bsp</b>	<p>Im Grundbuch ist in Abteilung eine Grundschuld zu 100.000 EUR nebst 10 % Zinsen eingetragen; diese werden jeweils am Kalenderjahresende nachträglich fällig; die Beschlagnahme wurde am 7.1.07 wirksam.</p> <p>Der letzte Fälligkeitstermin vor Wirksamwerden der Beschlagnahme war der 31.12. 06 für den Zeitraum 1.1.2006 bis zum 31.12.06.</p> <p>Laufend und von Amts wegen zu berücksichtigen sind somit Zinsen ab dem 1.1.06. bis 7.1.07 (ca. 10.000 EUR)</p> <p>Rückständig sind Zinsen vom: 1.1.04-31.12.05 (20.000 EUR)</p> <p>Die Forderung beträgt also</p> <table><tr><td>Kapital</td><td>100.000 EUR</td></tr><tr><td>Zinsen</td><td>30.000 EUR</td></tr></table>	Kapital	100.000 EUR	Zinsen	30.000 EUR
Kapital	100.000 EUR				
Zinsen	30.000 EUR				


<b>Bsp</b>	<p>Im Grundbuch ist in Abteilung eine Grundschuld zu 100.000 EUR nebst 10 % Zinsen eingetragen; diese werden jeweils am Kalenderjahresende nachträglich fällig; die Beschlagnahme wurde am 30.12.06 wirksam.</p> <p>Der letzte Fälligkeitstermin vor Wirksamwerden der Beschlagnahme war der 31.12. 05 für den Zeitraum 1.1.05 bis zum 31.12.05.</p> <p>Laufend und von Amts wegen zu berücksichtigen sind somit Zinsen ab dem 1.1.05. bis 30.12.06 (ca. 20.000 EUR)</p> <p>Rückständig sind Zinsen vom: 1.1.03 -31.12.04 (20.000 EUR)</p> <p>Die Forderung beträgt also</p> <table><tr><td>Kapital</td><td>100.000 EUR</td></tr><tr><td>Zinsen</td><td>40.000 EUR</td></tr></table>	Kapital	100.000 EUR	Zinsen	40.000 EUR
Kapital	100.000 EUR				
Zinsen	40.000 EUR				

## 1.2 Antragsinhalt


Der Antrag kann formlos schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle (§ 496 ZPO) gestellt werden. Die Anordnung des Verfahrens erfolgt gem. § 15 ZVG nur auf Antrag. Voraussetzung der Antragstellung ist, dass sowohl der Antragsteller als auch der Antragsgegner im Grundbuch als Eigentümer eingetragen oder Erbe des eingetragenen Eigentümers sind (§§ 181 Abs. 2, 17 Abs. 1 ZVG). Der Antrag muss alle eingetragenen Miteigentümer, ggf. deren Erben, das Grundstück und das Gemeinschaftsverhältnis bezeichnen (§§ 180 Abs. 1, 16 ZVG). Hierbei sind das Erbrecht und die Erbfolge durch

entsprechende Urkunden glaubhaft zu machen (z.B. Testament, Erbschein, nicht eidesstattliche Versicherung; Schiffhauer, ZIP 1982, 529), es sei denn, die Erbfolge ist bei Gericht offenkundig (§§ 180 Abs. 1, 17 Abs. 3, 181 Abs. 3 ZVG).

Die Glaubhaftmachung der Erbberechtigung erfolgt durch Urkunden (§ 17 Abs. 3 ZVG), z.B. Erbschein in Urschrift bzw. Ausfertigung, notarielles (privatschriftliche Testamente reichen grundsätzlich nicht aus; Stöber, § 17 Rn 4.2; a.A. Steiner/Hagemann, § 17 Rn 45). Testament nebst Eröffnungsprotokoll oder Offenkundigkeit. Das Grundbuch braucht daher zunächst noch nicht berichtet zu sein, da die Anordnung der Zwangsversteigerung noch keine vollendeten Tatsachen schafft. Das Versteigerungsverfahren kann jederzeit wieder aufgehoben werden, wenn sich die zunächst glaubhaft gemachte Erbfolge als unrichtig erweist. Ansonsten ist die Eintragung des Eigentümers aufgrund eines formlosen Zeugnisses des Grundbuchamtes möglich (§ 17 Abs. 2 S. 1 ZVG).


	<p>Es empfiehlt sich, dem Antrag einen neusten Grundbuchauszug beizufügen. Vor Einleitung des Teilungsversteigerungsverfahrens sollte der Anwalt sich ohnehin einen Grundbuchauszug besorgen. Hieran kann er feststellen, welche Belastungen überhaupt (noch) auf dem Grundstück ruhen, ob die Durchführung des Teilungsversteigerungsverfahrens sinnvoll ist oder ob Verhandlungen mit Grundschuldgläubigern über den Verzicht auf Hauptforderung oder die Anmeldung von Zinsen erforderlich sind (Kogel, <i>Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims</i>, FamRB 2008, 2, 7; derselbe FamRB 2003, 403, f.).</p>
--	---

Zur Erleichterung des Verfahrens kann der Antragsteller sich nach § 792 ZPO die erforderlichen Urkunden beschaffen, ohne dass er hierzu eines vollstreckbaren Titels bedarf (OLG Hamm MDR 1960, 1018). Ein Miterbe kann sogar einen Erbschein für einen anderen Miterben, hinter dem er selbst gar nicht Erbe ist, ausstellen lassen, wenn er dies für die Teilungsversteigerung zum Nachweis der beteiligten Antragsgegner benötigt.

	<p>A, B und C sind im Grundbuch als Miterben eingetragen. C verstirbt und wird in Erbengemeinschaft von D und E beerbt. Wenn nunmehr A die Teilungsversteigerung gegen B, D und E betreiben will, kann er für D und E einen Erbschein beantragen, um damit deren Erbrecht nachweisen zu können.</p>
---	---



Eines Titels hingegen bedarf es nicht (§ 180 Abs. 1 ZVG). Dies ergibt sich daraus, dass sich der allgemeine Auseinandersetzungsanspruch aus § 753 BGB begründet und es im Gegensatz zur allgemeinen Forderungsversteigerung kein Gläubiger-Schuldner-Verhältnis gibt. Deshalb spricht man von den Parteien als *Antragsteller* und *Antragsgegner* und nicht wie bei der klassischen Zwangsversteigerung von Gläubiger und Schuldner.

	Eine Ausnahme vom Nichterfordernis eines Titels ist allerdings dann gegeben, wenn ein Teilhaber, entgegen einem vereinbarten bzw. angeordneten Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft, die Teilung dennoch wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes nach § 749 Abs. 2 BGB betreiben will. In diesem Falle muss der Antragsteller dem Vollstreckungsgericht einen rechtskräftigen Titel vorlegen, aus dem sich die Verpflichtung der übrigen Miteigentümer ergibt, dass diese zur Duldung verpflichtet sind.
---	--

Die Besonderheit bei dieser Form der Versteigerung besteht unter anderem auch darin, dass der Antragsteller zwar bei einem entsprechenden Antrag sozusagen wie ein Gläubiger in der Forderungsversteigerung zu behandeln ist und damit der oder die übrigen nicht antragstellenden Teilhaber der Gemeinschaft zugleich wie Schuldner zu behandeln sind.

Allerdings kann jeder Antragsgegner zugleich auch zum Antragsteller werden, indem er dem Verfahren beitrifft. Jeder Miteigentümer kann also den Antrag zur Aufhebung der Gemeinschaft beantragen bzw. dem Verfahren beitreten.


Der Beitritt sollte stets erfolgen, da er u.a ein wichtiges Instrument zur Verteidigung darstellt und darüber hinaus an einer aktiven Teilnahme berechtigt. Wenn überhaupt kann nur so eine vollständige Abhängigkeit vom Antragsteller in der alles entscheidenden Zuschlagsfrage verhindert werden. Ohne Beitritt kann der Antragsteller alleine und ohne jede Begründungspflicht jeden Zuschlag verhindern. Er kann risikolos die Gebote hochtreiben. Er kann durch diese Möglichkeit andere eventuelle Interessenten vom Bieten abhalten und deshalb selbst billigst ersteigern (Kogel, FamRB 2003, 403, 406; vgl. Storz/Kiderlen, A 1.6, S. 61).

	Der im Verfahren alleine betreibende Ehemann steigert ebenso wie seine Ehefrau im Termin. Er hat allein die Möglichkeit, nach Ende der
--	--

<b>Bsp</b>	<p>Bietstunde – aber vor dem Zuschlagsbeschluss!- ohne Begründung die Einstellung des Verfahrens zu bewilligen. Damit kann er den Zuschlag an seine Ehefrau, sollte diese Meistbietende bleiben, verhindern. Andererseits kann er –sollte er Meistbietender geblieben sein- den Zuschlag an sich vermeiden. Er hat es damit völlig gefahrlos in der Hand, den Preis nach oben zu treiben. Diese Möglichkeit ist ihm verwehrt, wenn die Ehefrau dem Verfahren beigetreten ist.</p> <p>Dann ist für die Einstellung der Zwangsvollstreckung auch ihre Zustimmung erforderlich. Die Herrschaft über das Verfahren haben nun nur noch beide gemeinsam. Selbst eine Partei, die es partout nicht zu einer Versteigerung kommen lassen will, wird bei Darlegung der Rechtslage sich diesem Argument nicht verschließen und den Beitritt erklären. Dieser Beitritt löst keine zusätzlichen Kosten aus; lediglich eine Gebühr von 50,00 EUR (vgl. KV 2320 GKG) wird fällig.</p>
------------	---

Kogel, Rn. 134 drückt es drastisch aus:

„Den Beitritt nicht zu erklären, ist der gravierendste anwaltliche Beratungsfehler, der in der Teilungsversteigerung gemacht werden kann!“

	<p>Unbedingt muss der Antragsgegner zudem auf die <b>Fristen</b> der §§ 43 Abs. 2, 44 Abs. 2 ZVG achten. Der Beschluss muss mindestens vier Wochen vor dem Termin dem anderen Miteigentümer zugestellt sein.</p> <p>Beitrittsanträge unmittelbar vor dem Versteigerungstermin kommen somit oftmals zu spät und lösen ggf. Anwaltsregress wegen fehlerhafter Beratung aus (vgl. Kogel, FamRB 2003, 403 m. Checkliste).</p>
---	---

### 1.3 Bruchteils-Erbengemeinschaft

Nach § 749 BGB hat zwar grundsätzlich jeder Bruchteilseigentümer bzw. Teilhaber einer Erbengemeinschaft den Anspruch, jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft zu beantragen. Dieses Recht kann allerdings durch Vereinbarung für immer oder zumindest befristet ausgeschlossen werden. Hierunter fällt auch, dass ein Erblasser durch letztwillige Verfügung die Auseinandersetzung in Ansehung des Nachlasses oder einzelner Nachlassgegenstände ausschließt (§ 2044 Abs. 1 BGB). Eine solche Verfügung ist allerdings unwirksam, wenn 30 Jahre seit dem Eintritt des Erbfalls verstrichen sind (§ 2044 Abs. 2 S. 1 BGB).

An dem Erfordernis einer Bruchteilsgemeinschaft fehlt es auch nicht, wenn sich die Bruchteile eines Erbbaurechts in der Hand eines Inhabers vereinigen, wenn ein Bruchteil dem Inhaber als Vorerben zusteht (BGH, InVo 2005, 34). Die Bruchteilsgemeinschaft ist in diesem Fall als fortbestehend zu behandeln.

Eine solche Vereinbarung wirkt auch gegen und für einen oder mehrere Sonderrechtsnachfolger (§ 751 BGB). Hinzukommen muss aber, dass die Beschränkung in das Grundbuch eingetragen wurde (§ 1010 BGB), ansonsten ist durch den widersprechenden Miteigentümer Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO zu erheben (BGH Rpfleger 1985, 360). Dies gilt allerdings nicht nach § 751 S. 2 BGB, wenn ein Anteilspfandgläubiger aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels die Aufhebung verlangt.

Eine weitere Ausnahme des Verbots der angeordneten Aufhebung besteht bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (§ 749 Abs. 2 S. 1 BGB). Ein solcher liegt beispielsweise vor, wenn einem Teilhaber der ihm zustehende Gebrauch des gemeinsamen Grundstücks unmöglich gemacht wird (BGH WM 1962, 465), ebenso bei Tod eines Teilhabers (§ 750 BGB) oder Zerstörung des Vertrauensverhältnisses in einem solchen Ausmaß, dass auch durch Zwischenschalten eines Dritten kein gemeinschaftlicher Gebrauch des Grundstücks mehr möglich ist (BGH WM 1984, 873).

Beantragt ein Miterbe als Miteigentümer einer Untergemeinschaft die Versteigerung, so steht ihm das so genannte große Antragsrecht zu. Deshalb kann er das Grundstück als Ganzes und nicht nur seinem Anteil an der Untergemeinschaft entsprechend zur Versteigerung bringen (sog. kleines Antragsrecht). Dies hätte zur Folge, dass im Anschluss hieran erneut eine Teilungsversteigerung bezüglich des "Restes" betrieben werden müsste.


<b>Bsp</b>	<p>Im Grundbuch ist A als Eigentümer zu einem Bruchteil von 1/2 eingetragen. Daneben hinsichtlich des restlichen 1/2-Anteils B und C zu je 1/2 in Erbengemeinschaft.</p> <p>Da B und C eine Erbengemeinschaft bilden, können diese das gesamte Grundstück, d.h. auch den von A betroffenen 1/2-Anteil zur Versteigerung bringen und müssen nicht zuerst den 1/2-Anteil der Erbengemeinschaft versteigern lassen.</p>
------------	--

#### 1.4 Ehegemeinschaft


Sind die im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebenden Ehegatten getrennt und ist ein Scheidungsverfahren bereits anhängig, so sind beiden Parteien hinsichtlich einer Vermögensverfügung Grenzen gesetzt (eingehend hierzu auch Sudhof, FamRZ 1994, 1152 ff.; Mock, FPR 1997, 141). Zwar kann jeder der Ehegatten einen Antrag auf Teilungsversteigerung stellen, weil das Vermögen der Eheleute kein gemeinschaftliches Vermögen nach § 1363 Abs. 2 BGB darstellt und jeder sein Vermögen nach § 1364 BGB selbstständig verwaltet, jedoch ist jeder Ehegatte nach der Maßgabe des § 1365 BGB beschränkt. Nach dieser Vorschrift kann ein Ehegatte über sein Vermögen im Ganzen nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten verfügen. Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, zu verhindern, dass das gesamte Vermögen eines Ehegatten, das die Lebensgrundlage der ehelichen Gemeinschaft bildet und damit auch dem anderen Ehegatten dient, ohne dessen Zustimmung der ehelichen Gemeinschaft entzogen wird und mögliche Zugewinnausgleichsansprüche dadurch gefährdet werden (Stöber, § 180 Rn 3.13 Buchst. b; OLG Hamm DNotZ 1979, 78; FamRZ 1979, 128; JurBüro 1979, 1221; MDR 1979, 229; OLGZ 1979, 81; Rpfleger 1979, 20; Haegele/Schöner/Stöber, Rn 3352). Zu beachten ist, dass die Regelung des § 1365 BGB grundsätzlich auch auf Lebenspartnerschaften anzuwenden ist (§ 8 LPartG), es sei denn, durch einen Lebenspartnerschaftsvertrag wurde etwas anderes vereinbart (§ 7 LPartG).

Das Zustimmungserfordernis ist seit der Entscheidung des BGH vom 14.06.07, V ZB 102/06) von Amts wegen zu prüfen. Eine Zurückweisung des Antrages auf Versteigerung ist erforderlich, wenn die Voraussetzungen des § 1365 BGB nach positiver Kenntnis des Gerichts oder offenkundig oder unter den Beteiligten unstreitig gegeben sind.

Auf der Grundlage der herrschenden "Einzeltheorie" erfordert § 1365 Abs. 1 BGB zwar nicht eine Verfügung über das Vermögen en bloc (Sudhof, FamRZ 1994, 1152; Palandt-Diederichsen, § 1365 Rn 4, 5; Mock, FPR 1997, 141), es reicht auch die Transaktion eines Gegenstandes, der wertmäßig das Gesamtvermögen weitgehend erschöpft. Im Umkehrschluss ergibt sich hieraus, dass, soweit das Vermögen nicht als Ganzes betroffen ist, der in Zugewinnngemeinschaft lebende Ehegatte ohne Zustimmung bzw. Einwilligung den Antrag auf Teilungsversteigerung stellen kann.

	<p>Bei kleineren Vermögen hat der BGH den Tatbestand des § 1365 BGB grundsätzlich als nicht erfüllt angesehen, wenn dem verfügenden Ehegatten Werte von 15 % seines ursprünglichen Gesamtvermögens verbleiben (BGHZ 77, 293 = FamRZ 1980, 765).</p> <p>Größere Vermögen (z.B. Gesamtumfang von 500.000,00 DM; vgl BGH FamRZ 1991, 669) sind anders zu beurteilen; hier reicht ein Rest von 10 %</p>
---	---

	der Ursprungswerte (BGH FamRZ 1991, 669 = NJW 1991, 1739 = Rpfleger 1991, 30). Soweit nach einer Transaktion Werte von ca. 50.000,00 DM verbleiben, ist § 1365 BGB unabhängig von der Größe des Ursprungsvermögens nicht erfüllt (BGH FamRZ 1991, 669; vgl. auch Sudhof, FamRZ 1994, 1155 Fn 27–30).
--	--

	Es empfiehlt sich, unbedingt Ausführungen zu § 1365 BGB zu machen. Sind die Parteien rechtskräftig geschieden, gilt diese Verfügungsbeschränkung nicht (mehr). Für den Fall, dass die Scheidung noch nicht erfolgt ist, sollte dargelegt werden, dass die Voraussetzungen einer Verfügung über das gesamte Vermögen nicht gegeben sind. Dies gilt umso mehr als bei einer Intervention durch den Antragsgegner das Verfahren dadurch in die Länge gezogen wird (Kogel, <i>Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims</i> , FamRB 2008, 7; derselbe FamRB 2003, 403, f.).
---	---

Gefährlich ist es, einen Teilungsversteigerungsantrag ohne die erforderliche Zustimmung in die Wege zu leiten. Zum einen kann der Antragsgegner einem derartigen Verfahren mit § 771 ZPO entgegentreten (OLG Hamburg, MDR 82, 330). Zum anderen setzt sich der Antragsteller der Gefahr aus, dass ein vorzeitiger Zugewinnausgleichsantrag geltend gemacht wird (§ 1386 Abs. 2 S.1 BGB). Gleichermaßen ist Vorsicht geboten, wenn eine Rückauffassung für den Fall der Vollstreckung vorgesehen ist. Insbesondere gilt dies in Fällen, in denen ein Grundstück an Kinder oder Schwiegerkinder unter dem Vorbehalt eines Wohn- oder Nießbrauchsrecht übertragen wurde. Wenn der Übertragende sich bei der Vollstreckung – und hierzu gehört auch die Teilungsversteigerung – eine Rückübertragung vorbehalten hat, kann aufgrund des Antrages u.U. der Vermögenswert ersatzlos verloren gehen (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 2, 7; derselbe FamRB 2003, 403, f.)!

Ist das Objekt teilweise noch drittfinanziert, sollte vor Einreichung des Antrages unbedingt Rücksprache mit dem Kreditinstitut gehalten werden. Selbst wenn nämlich keine Rückstände bei den Darlehensraten bestehen, muss ansonsten mit einer Kündigung des Vertrages gerechnet werden. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sehen regelmäßig vor, dass bei Vollstreckungsmaßnahmen eine vorzeitige Kündigung des Darlehens erfolgen kann. Auch die Teilungsversteigerung ist eine Vollstreckungsmaßnahme. Es muss also eine sofortige Fälligkeit des Darlehens u.U. auch eine Vorfälligkeitsentschädigung einkalkuliert werden,

sofern das Vorgehen mit der Bank nicht abgestimmt ist (vgl. auch ausführlich Kogel, FamRB 2004, 403).

In Rechtsprechung und Literatur umstritten ist allerdings die Frage, in welchem Zeitpunkt die Zustimmung nach § 1365 BGB vorliegen muss. Liegt bereits in dem Antrag auf Teilungsversteigerung eine zustimmungspflichtige Verfügung i.S.d. § 1365 BGB oder muss die Zustimmung erst zum Zeitpunkt des Zuschlages vorliegen?

Die herrschende Meinung (BayObLG FamRZ 1979, 290 f. FamRZ 1981, 46 f.; FamRZ 1983, 591; 1995, 1144; NJW 1991, 1090, 1092; Stöber, § 180 Rn 3.13 Buchst. e, f). Die Obergerichte wenden § 1365 BGB jedoch nicht direkt an, sondern lediglich analog; ausschlaggebend war hierbei die Prozessökonomie: Es sollte nicht ein Versteigerungsverfahren begonnen werden können, das wegen der spätestens beim Zuschlag erforderlichen Zustimmung nach § 1365 BGB absehbar nicht zum Abschluss kommen würde (so auch sehr kritisch Sudhof, FamRZ 1994, 1155 f.) sieht bereits in der Antragsstellung eine zustimmungspflichtige Verfügung, die selbst bei schon ausgesprochener, aber noch nicht rechtskräftiger Scheidung, gegeben sein muss ((BayObLG FamRZ 1981, 46 ; MDR 1981 , 53 ; MittBayNot 1981 , 80 ; Rpfleger 1980 , 470)).

Gegen diese Annahme spricht die Definition dessen, was eine Verfügung bedeutet. Eine solche ist nämlich die Veräußerung, Aufgabe, Belastung und Inhaltsänderung eines Rechts. Weder im Antrag noch im Anordnungsbeschluss ist daher eine Verfügung zu sehen, denn eine Rechtsänderung wird nicht bewirkt. Der Antrag kann jederzeit zurückgenommen werden und ist rein verfahrensrechtlicher Natur (Sudhof, FamRZ 1994, 1155; KG Berlin v. 18.1.1971 – 9 U 2655/69; NJW 1971, 711; FamRZ 1966, 355; LG Karlsruhe – 2 O 172/65; LG Konstanz – I T 10/66; NJW 1966, 2115; FamRZ 1960, 500 Leitsatz; NJW 1960, 1468; Rpfleger 1960, 291 m. Anm. Haegele; Rpfleger 1969, 69; Schiffhauer, FamRZ 1960, 185 (II, IV) und FamRZ 1966, 338; MDR 1965, 748.). Der herrschenden Meinung ist jedoch letztendlich zuzustimmen, da der Antrag und nicht der Zuschlag zur zwangsweisen Veräußerung führt.

Zu beachten ist, dass der Einwilligungsvorbehalt des § 1365 Abs. 1 BGB nicht bei einem Pfändungsgläubiger (BGH, FamRZ, 2006, 410) greift:

Der Gläubiger des Miteigentümers kann diesen Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft (Versteigerung des ganzen Grundstücks) sowie auf Teilung und Auszahlung des Erlöses gemäß §§ 857 , 829 ZPO pfänden und sich überweisen lassen (§ 835 ZPO). Dem steht nicht entgegen, dass der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft allein ohne den

Miteigentumsanteil nicht abtretbar, also nach § 857 Abs. 1, § 851 Abs. 1 ZPO nicht pfändbar ist. Denn der Anspruch auf Auseinandersetzung kann jedenfalls dem zur Ausübung überlassen werden (§ 857 Abs. 3 ZPO), dem auch das übertragbare künftige Recht auf den dem Miteigentumsanteil entsprechenden Teil des Versteigerungserlöses abgetreten worden ist. Deshalb kann der Aufhebungsanspruch zwar nicht allein, aber zusammen mit dem künftigen Anspruch auf eine den Anteilen entsprechende Teilung und Auskehrung des Versteigerungserlöses gepfändet und überwiesen werden (BGHZ 90, 207, 214 f. m.w.N.; u. BGHZ 154, 64, 69). Ob die zu pfändende Forderung besteht, ist für den Erlass des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses nicht zu prüfen; materiell-rechtliche Einwendungen gegen die der Pfändung unterworfenen Forderung sind deshalb ohne Belang. Der Gläubiger greift nur auf eine angebliche Forderung des Schuldners gegen seinen Ehegatten auf Aufhebung der nach Bruchteilen bestehenden Miteigentumsgemeinschaft zu. Ob dieser Anspruch besteht, ist gegebenenfalls im Einziehungsprozess festzustellen. Daher braucht auch nicht entschieden zu werden, ob die Durchsetzung des Aufhebungsanspruchs und die Ausführung der Teilung (§ 753 BGB, §§ 180 ff. ZVG) an § 1365 BGB scheitert (verneinend: OLG Karlsruhe Rpfleger 2004, 235; OLG Düsseldorf Rpfleger 1991, 215; OLG Köln NJW-RR 1989, 325; LG Bielefeld Rpfleger 1989, 518). Der BGH weist ausdrücklich darauf hin, dass § 1365 BGB die Gläubiger eines Ehegatten nicht daran hindert, auf dessen Vermögen Zugriff zu nehmen. Die Vorschrift gibt dem anderen Ehegatten auch dann kein Recht, sich der Zwangsvollstreckung zu widersetzen, wenn es sich bei dem betreffenden Vermögensgegenstand um das ganze oder nahezu das ganze Vermögen des Ehepartners handelt (ebenso BGH FamRZ 2000, 744).

Bei Gütergemeinschaft mit gemeinsamer Verwaltung des Gesamtguts durch beide Ehegatten hingegen ist nur eine gemeinschaftliche Antragsstellung zulässig (§§ 1450–1452 BGB). Verwaltet jedoch ein Ehegatte das Gesamtgut allein, so kann er trotz § 1424 BGB ohne Zustimmung des anderen Ehegatten die Teilungsversteigerung beantragen.

Die zeitliche Geltungsdauer des § 1365 BGB endet grundsätzlich mit der Rechtskraft des Scheidungsausspruchs oder nach Beendigung des Güterstandes der Zugewinnngemeinschaft auf andere Weise (§ 1372 BGB). Dies bedeutet, § 1365 BGB gilt, wenn Antragstellung und Zuschlagserteilung davor erfolgen, aber nicht, wenn beides danach eintritt (BGH FamRZ 1982, 249; MDR 1982, 470; NJW 1982, 1099; a.A.: *Steiner/Teufel*, § 180 Rn 21; Schiffhauer, ZIP 1982, 526 (IV 8); BayObLG FamRZ 1981, 46; MDR 1981, 53; MittBayNot 1981, 80; Rpfleger 80, 470).

## 1.5 Pfändungsgläubiger

Auch Gläubiger eines Miteigentümers können die Aufhebung der Gemeinschaft zur Realisierung ihres titulierten Anspruchs gegen den Miteigentümer als Schuldner betreiben. (s. hierzu zuvor auch in Bezug zu § 1365 BGB).

### **1.6 Bruchteilsgemeinschaft**

Der Miteigentumsanteil des Schuldners unterliegt nicht der Pfändung, sondern dieser wird durch Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder durch Eintragung einer Sicherungshypothek realisiert. Daher kann ein Gläubiger lediglich den Anspruch des Miteigentümers (Schuldner) auf Auseinandersetzung pfänden und sich überweisen lassen. Dies hat zur Folge, dass der Gläubiger anstelle des Miteigentümers den Antrag auf Teilungsversteigerung stellen und somit das gesamte Grundstück zur Versteigerung bringen kann (BGH Rpfleger 1984, 283). Dies gilt auch dann, wenn der Ausschluss des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft vereinbart wurde, aber der Titel rechtskräftig ist (§ 751 BGB). Die Pfändung bewirkt zu Gunsten des Gläubigers kein Verfügungsverbot (§ 747 BGB). Insofern kann weiterhin eine Belastung oder gar Veräußerung des Miteigentumsanteils erfolgen. Dasselbe gilt auch für die bereits angeordnete und erfolgte Beschlagnahme. Insofern ist es möglich, dass ein anderer Pfändungsgläubiger die Forderungszwangsversteigerung bzw. Zwangsverwaltung durch eine zuvor eingetragene Zwangssicherungshypothek betreibt. In diesem Falle führt dies zur Vereitelung der Teilungsversteigerung.

### **1.7 Erbengemeinschaft**

Nach § 859 Abs. 2 ZPO kann bei einer Erbengemeinschaft nicht der Anteil an einzelnen Nachlassgegenständen, sondern nur der Anteil des Erben am Nachlass als Ganzes und der Anspruch auf Auseinandersetzung gepfändet und überwiesen werden. Auch hierbei gilt die Regelung des § 751 BGB (§ 2044 BGB), so dass eine Vereinbarung den Antrag auf Auseinandersetzung bei Vorliegen eines rechtskräftigen Titels nicht verhindern kann.

Im Gegensatz zur Bruchteilsgemeinschaft bewirkt die Pfändung allerdings, dass der schuldnerische Miterbe nicht mehr über den Anteil verfügen darf, somit auch keine wirksame Veräußerung mehr gegenüber dem Pfändungsgläubiger vornehmen kann. Zur Sicherung vor einem gutgläubigen Erwerb ist es empfehlenswert, die Pfändung im Grundbuch vermerken zu lassen.

### **1.8 Gütergemeinschaft**



Der Anteil am Gesamtgut bei einer Gütergemeinschaft kann nach § 860 Abs. 2 ZPO erst nach Beendigung der Gemeinschaft gepfändet werden. Erst hiernach kann der Gläubiger nach § 1471 Abs. 2 BGB die Auseinandersetzung durch Teilungsversteigerung verlangen, wenn zuvor die Überweisung aufgrund der Pfändung ausgesprochen wurde.

## **1.9 Gesellschaft bürgerlichen Rechts**

Bei der BGB-Gesellschaft ist wie bei der Erbengemeinschaft der Anteil eines schuldnerischen Gesellschafters nach § 859 ZPO pfändbar. Nach § 725 BGB kann dann der Gläubiger die Gesellschaft kündigen und zur Auflösung bringen. Aufgrund der wirksamen Pfändung des Überweisungsbeschlusses und der Vorlage eines rechtskräftigen Titels kann die Gesellschaft ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Hierdurch wird die Gesellschaft grundsätzlich aufgelöst (BGHZ 97, 395). Danach kann er grundsätzlich den Anspruch des Schuldners auf Auseinandersetzung ausüben (BGH Rpfleger 1992, 260). Der BGH hat die Beantwortung der Frage allerdings wegen des zu beurteilenden Einzelfalls offen gelassen. Insofern wird vertreten, dass die Auseinandersetzung lediglich unter den Gesellschaftern stattzufinden hat, da der Gläubiger auch bei einer Liquidation nicht in die Stellung des Gesellschafters eintritt (RGZ 95, 231). Insofern kann er auch kein Antragsrecht hinsichtlich der Teilungsversteigerung ausüben (LG Hamburg Rpfleger 1983, 35; 1989, 519).

## **VI. Der Versteigerung entgegenstehende Rechte bzw. Vereinbarungen bei Ehegatten**

### **1. Vereinbarung über einen Ausschluss**

Der unbeschränkte Auseinandersetzungsanspruch nach § 749 Abs. 1 BGB kann, wie bereits dargestellt, durch Vereinbarung für immer oder auf Zeit ausgeschlossen oder aber durch eine Kündigungsfrist (§ 751 S. 1 BGB) beschränkt werden. Solange diese Vereinbarung wirksam ist, kann eine Versteigerung nicht betrieben werden; sie ist unzulässig.

Ist eine Kündigung nach § 751 S. 1 BGB vorgesehen, so muss zunächst die Frist vor der Verfahrensordnung abgelaufen sein. Ein wichtiger Grund kann jedoch zur fristlosen Kündigung und somit zur Verfahrensordnung führen. Ob ein solcher gegeben ist, ist Tatfrage und vom Prozessgericht und nicht vom Vollstreckungsgericht zu entscheiden.

Nach § 751 S. 1 BGB wirkt eine solche Vereinbarung auch gegen einen Sondernachfolger, soweit es sich nicht um einen Pfändungsgläubiger handelt. In diesem Falle muss diese

jedoch nach § 1010 BGB im Grundbuch auf dem Anteil des Miteigentümers zugunsten des anderen Miteigentümers eingetragen sein.

## **2. Teilung in Natur**

Die Teilung in Natur nach § 752 BGB als Art der Auseinandersetzung schließt ebenfalls die Teilungsversteigerung aus. Nur wenn der gemeinschaftliche Gegenstand sich ohne Wertminderung in gleichartige, den Anteilen der Teilhaber entsprechende Teile zerlegen lässt, ist eine Teilung in Natur möglich (§ 752 S. 1 BGB).

Bei 1/2-Anteilen – wie dies bei Ehegatten meist der Fall ist – müssen sich also zwei gleich große und gleichartige Flächen ergeben. Entgegen der gesetzlichen Regelung ist dies bei Grundstücken eher die Ausnahme als die Regel (JMBLNRW 1963, 237; Rpfleger 1964, 341 mit zust. Anm. *Haegele*).

## **3. Treu und Glauben (§ 242 BGB)**

Unter besonderen Umständen kann ein Ehegatte, der die Teilungsversteigerung betreibt, nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gehalten sein, auf die Zwangsversteigerung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verzichten und sich mit einem anderen, zumutbaren Teilungsvorschlag abzufinden (BGH NJW 1972, 818; OLG Karlsruhe Rpfleger 1992, 266).

Bei der nach § 242 BGB umfassend vorzunehmenden Würdigung aller konkreten Umstände sind nicht nur die Vermögens-, sondern auch andere Interessen der geschiedenen Ehegatten, insbesondere das Wohl der gemeinsamen Kinder, zu berücksichtigen. Somit kann es rechtsmissbräuchlich sein, wenn das Aufhebungsverlangen zu einem unzumutbaren Ergebnis für den widersprechenden Ehegatten führen würde (BGH NJW 1977, 1234: Im vorliegenden Fall konnte der widersprechende Ehegatte die Übereignung der nicht in seinem Eigentum stehenden Grundstückshälfte an sich verlangen; OLG München FamRZ 1989, 980). Unter dieser Prämisse sind die Erfolgsaussichten für den der Versteigerung widersprechenden Ehegatten äußerst gering, da es stets auf die Einzelfallbetrachtung ankommt und somit eine Pauschalierung nicht möglich ist.

## **4. Schutz des räumlich-gegenständlichen Bereichs der Ehe**

Rein begrifflich ist die Berufung des der Teilung widersprechenden Ehegatten auf den Schutz des räumlich-gegenständlichen Ehebereichs nur so lange möglich, wie das Scheidungsurteil noch nicht rechtskräftig ist.

Der BGH (BGHZ 6, 360; BGH NJW 1990, 1345<sup>1</sup>) hat bereits sehr früh diesen Schutz, insbesondere der Ehwohnung, als Schutz eines "räumlich-gegenständlichen Bereichs" der Ehe beschrieben. Schutzgut ist danach der äußere Bereich der Ehe, der das Zusammenleben erst ermöglicht. Dieser Bereich umfasst auch ein Hausgrundstück. Um nunmehr die Unzulässigkeit eines Versteigerungsantrages zu begründen, bedarf es nach Ansicht des BGH einer umfassenden Interessenabwägung, die jeweils den zu beurteilenden Einzelfall betrachten muss (Vgl. ausführlich *Brudermüller*, FamRZ 1996, 1520).

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass eine Unzulässigkeit der Teilungsversteigerung unter Bezugnahme auf die aufgeführten Gründe sich als äußerst schwierig gestaltet und wenig Erfolg versprechend sein dürfte.

#### **5. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 1353 BGB)**

Die Berufung des der Versteigerung widersprechenden Ehegatten auf das im Gesetz manifestierte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist unabhängig vom jeweiligen Güterstand und kann auch noch nach der Scheidung erfolgen (vgl. hierzu ausführlich *Brudermüller*, FamRZ 1996, 1521 f.; *Smid*, FamRZ 1989, 1144 ff.; *Riegel*, NJW 1989, 2798 ff.). Das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme fußt auf dem Gebot, dass sich die Eheleute – auch nach der Scheidung (BGH FamRZ 1988, 607) – solidarisch zu verhalten haben (zu der durch die Ehe gebotenen Pflicht vgl. BGH FamRZ 1962, 295). Somit kann die Geltendmachung eines vermögensrechtlichen Anspruches zumindest auf Zeit ausgeschlossen sein, wenn dies dem ehelichen Zusammenleben widerspricht.

Auch hier ist wie beim Schutz des räumlich gegenständlichen Bereichs im Einzelfall eine Abwägung der beiderseitigen Interessen geboten. Bedeutsam ist hierbei, ob im gemeinsamen Familienheim auch Kinder leben und ob auf deren Belange Rücksicht zu nehmen ist. *Brudermüller* (FamRZ 1996, 1521) spricht davon, dass, wenn gegen den Willen des anderen Ehepartners die existentielle Grundlage der häuslichen Gemeinschaft aufgehoben werden soll, hierbei die ökonomischen Interessen des versteigerungswilligen Teils von besonderer Gewichtung sein müssen (OLG Karlsruhe BWNotZ 1964, 164). So ist es beispielsweise bedeutungsvoll, ob der Versteigerungsantrag in ehefeindlicher Absicht gestellt wurde (BGH FamRZ 1972, 363), um somit den gegenständlichen Ehebereich zu zerstören. Weitere Abwägungskriterien sind u.a.: Dauer des Zusammenlebens und die sich daraus ergebenden Fürsorgepflichten gegenüber einem physisch und psychisch kranken Partner bzw. Angebot einer angemessenen Ersatzwohnung (OLG München FamRZ 1972, 69 f.).

## VII. Einstellungsmöglichkeiten

### 1. Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller

Der Antragsteller hat in der Teilungsversteigerung die Rolle des sog. Betreibenden. Nach § 30 ZVG kann er von dem Recht der Einstellung Gebrauch machen, und zwar

- ohne jede Begründungspflicht,
- ohne Einhaltung von Form oder Fristenfordernissen und
- ohne Mitsprachemöglichkeit von Dritten.

Der Einstellungsantrag bezieht sich allerdings nur auf das von ihm selbst betriebene Verfahren. Auf das von einem anderen ggf. (mit)betriebene Verfahren hat dies keine Auswirkungen. Das Gericht trifft keine Ermessenentscheidung, sondern muss auf Antrag hin einstellen. Die wichtigsten Motive für die Einstellung sind (*Kogel, Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 9; derselbe FamRB 2003, 403, 405):

- Möglichkeit der anderweitigen Verwertung, z.B. durch freihändigen Verkauf,
- Zuschlagsversagung an unerwünschte Meistbietende ( z.B. Ehegatte oder Miterben),
- Druckmittel für höhere Gebote oder für Zahlungen und Leistungen außerhalb des Verfahrens (nach der Bietstunde, aber vor Zuschlagsverkündung).

Nach Einstellung läuft dann eine 6-Monatsfrist. Wenn der Antragsteller keinen Fortsetzungsantrag stellt, wird das Verfahren aufgehoben (§ 31 Abs.1 S. 2 ZVG).

Der Einstellungsantrag kann maximal einmal wiederholt werden. Die zweite Wiederholung gilt als Rücknahme des Versteigerungsantrages (§ 30 Abs. 1 S. 3 ZVG).



Die 6-Monatsfrist ist auf jeden Fall zu notieren. Wenn beide Ehegatten die Versteigerung betreiben und beide –z.B. wegen schwebender Vergleichsverhandlungen - die Einstellung beantragt haben, muss jeder für seinen Teilungsversteigerungsantrag einen Fortsetzungsantrag stellen. Da es sich um Einzelverfahren handelt, wird ansonsten dieses Verfahren aufgehoben, selbst wenn der andere Ehepartner einen Fortsetzungsantrag gestellt hat.

## 2. Möglichkeiten der Verfahrenseinstellung für den Antragsgegner

Während eines bereits anhängigen Versteigerungsverfahrens zwecks Aufhebung der ehelichen Bruchteilsgemeinschaft kann sich der einer Teilung widersprechende Ehegatte auf verschiedene Gründe berufen, welche das Verfahren entweder temporär oder gänzlich aufheben, nämlich auf:


- einstweilige Einstellung (§ 180 Abs. 2 ZVG)
- einstweilige Einstellung (§ 180 Abs. 3 ZVG)
- Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO).

### 2.1. Einstweilige Einstellung nach § 180 Abs. 2 ZVG


Die einstweilige Einstellung des Teilungsversteigerungsverfahrens ist nach § 180 Abs. 2 ZVG anzuordnen, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen erscheint. Die Einstellung muss binnen einer **Notfrist von zwei Wochen** gestellt und kann einmal wiederholt werden; die **Höchstfrist** beträgt bei zwei Einstellungen mithin **ein Jahr**. Die Frist beginnt mit der Zustellung der allgemeinen Belehrungsverfügung (§§ 180 Abs. 2, 30b Abs. 1 ZVG) und gilt bereits für den ersten Antrag (BGH Rpfleger 1981, 187). Die Einstellung soll nach ihrem Grundgedanken durch Abwägung der widerstreitenden Interessen verhindern, dass ein wirtschaftlich Stärkerer unter Ausnutzung vorübergehender Umstände die Versteigerung »zur Unzeit« (Kogel, Rn. 5; Stöber, § 180 Rn. 12.2 b) durchsetzt, um den wirtschaftlich Schwächeren zu ungünstigen Bedingungen aus dem Grundstück zu drängen. Besondere Umstände müssen einen befristeten Aufschub angemessen erscheinen lassen, weil in der Einstellungszeit mit einer Veränderung dieser Umstände gerechnet werden kann. Es muss sich daher um Umstände handeln, die in sechs oder zwölf Monaten voraussichtlich behebbar sind, nicht um solche, die gegen die Teilungsversteigerung als solche sprechen (vgl. BGHZ 79, 249 , 255 f; BGH, NJW 2004, 3635; Stöber, § 180 Rn. 12.1 d).

Selbst dauerhafte gesundheitliche Beeinträchtigungen eines Beteiligten rechtfertigen nicht die einstweilige Einstellung der Teilungsversteigerung nach § 180 Abs. 2 ZVG (BGH, NJW 2004, 3635). Denn grundsätzlich hat der Anspruch eines Miteigentümers auf Aufhebung der Gemeinschaft Vorrang.

	Anders als bei § 30a ZVG, der nur für die Forderungs-, nicht aber für die
--	---

	<p>Teilungsversteigerung gilt, wird nicht verlangt, dass durch die Einstellung die Versteigerung überhaupt vermieden wird (Stichwort: „Sanierungsfähigkeit“). Es reicht aus, wenn während der Einstellungsdauer mit einer Verbesserung wichtiger Umstände zu rechnen ist (Storz/Kiderlen, B 3.2.2.1, S. 151; Kogel, Rn. 102 m.w.N.).</p>
---	--

<p>Bsp</p>	<p>Typische Fälle, die nicht für einen Einstellungsantrag geeignet sind, sind (Storz/Kiderlen, B 3.2.2.1, S. 151; Stöber, § 180 Rn. 12.4):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Antragsgegner bietet eine freiwillige Teilung an. Er hat aber weder Mittel noch Finanzierungsmöglichkeiten zur Abfindung der Miteigentümer.</li><li>- Die Versteigerung fällt in eine Krisenzeit oder in die Zeit sinkender Grundstückspreise. Erfahrungsgemäß dauern solche Krisen nämlich länger und ihr Ende ist nicht abzusehen (Kogel, Rn. 104 m.w.N.).</li><li>- dauerhafte gesundheitliche Beeinträchtigung eines Beteiligten (BGH InVo 2005, 36.)</li></ul> <p>Geeignete Umstände sind demgegenüber (Storz/Kiderlen, B 3.2.2.1, S. 151 f.; Stöber, § 180 Rn. 12.3; Kogel, Rn. 105):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schwierigkeiten bei der ernsthaften Bemühung um Ersatzwohnraum,</li><li>- ernsthaft und Erfolg versprechende Vergleichsverhandlungen zwischen den Beteiligten insbesondere, wenn auch der Antragsteller nicht zu sehr auf rasche Versteigerung drängt,</li><li>- Erfolg versprechende Bemühungen, die für den Erhalt des Familienbesitzes erforderlichen Kreditmittel zu beschaffen.</li></ul>
------------	---

	<p>Resümierend ist festzuhalten, dass die Einstellung des Teilungsversteigerungsverfahrens, zugunsten des widersprechenden Ehegatten unter Bezugnahme auf die Vorschrift des § 180 Abs. 2 ZVG, auf Dauer ausgeschlossen ist. Lediglich eine zeitweilige Aussetzung ist ausnahmsweise unter Abwägung der sich widerstreitenden Interessen der Ehegatten möglich. Insofern dürfte ein entsprechender Antrag – objektiv betrachtet – wenig Erfolg versprechend sein, da auch hier der jeweilige Einzelfall zu betrachten und eine Verallgemeinerung somit nicht möglich ist.</p>
---	---

## 2.2 Einstellungsantrag nach § 180 Abs. 3 ZVG


Nach dieser Regelung kann das Verfahren einstweilen bis **maximal fünf Jahre** eingestellt werden, wenn der Gemeinschaft lediglich der Antragssteller und sein Ehegatte oder früherer Ehegatte angehören und wenn die einstweilige Einstellung zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist. Der Antrag ist ebenfalls binnen einer **Notfrist von zwei Wochen** zu stellen.

Die Bestimmung verfolgte den Zweck von mehr Einzelfallgerechtigkeit (BT-Drucks. 10/2888 S. 1, 12 f, 35 f) – ähnlich wie die Erweiterung der Stundungsmöglichkeit des Anspruches auf Zugewinnausgleich in § 1382 Abs. 1 S. 2 BGB – und sollte verdeutlichen, dass Ehegatten und geschiedene Ehegatten bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche in besonderer Weise auf die Interessen gemeinschaftlicher Kinder Rücksicht zu nehmen haben. Denn diese Vorschrift ist einerseits Ausdruck des sich aus Art. 6 Abs. 2 S. 2 und Art. 2 Abs. 1 GG ergebenden besonderen Schutzes, unter dem das Kind nach dem Grundgesetz steht und der gewährleisten soll, dass es sich zu einer eigenverantwortlichen Persönlichkeit innerhalb der sozialen Gemeinschaft entwickeln kann, ein Ziel, an dem sich das Kindeswohl orientiert (BVerfGE 24, 119, 144; 55, 171, 179 ff.). Andererseits wird hierdurch der staatliche Schutz, unter dem Ehe und Familie nach Art. 6 Abs. 1 GG stehen, zum Ausdruck gebracht, denn hierzu gehört nicht nur die intakte und bestehende, sondern auch die sich in der Auflösung befindliche Ehe. Auch die vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen der Ehegatten oder bereits geschiedenen Ehegatten in Form einer Teilungsversteigerung fällt unter diesen Schutz (BVerfGE 42, 64, 77).

Die Regelung schafft somit eine zusätzliche Einstellungsmöglichkeit aus sozialen Gründen (Kogel, Rn. 107). Voraussetzung ist,

- das Grundstück gehört nur den Eltern und Eheleuten (nicht auch noch Dritten)
- das Wohl eines **gemeinschaftlichen Kindes** (nicht Pflegekind bzw. nicht eheliches Kind; BGH, FamRZ 2007, 1010) der Ehegatten muss ernsthaft gefährdet sein.

Bei den strengen Anforderungen geht es gerade nicht um das materielle, sondern nur um das körperliche, geistige und seelische Wohl eines Kindes (Kogel, Rn. 109 m.w.N.).

	Schützenswerte Motive sind (Storz/Kiderlen, B 3.3.2.1, S. 161; Stöber, § 180 Rn. 13.4; Kogel, Rn. 109):
---	---

<ul style="list-style-type: none"><li>- das Kind steht noch einige Zeit in der Ausbildung.</li><li>- ein Umzug gefährdet die schulische Entwicklung</li><li>- die anderweitige Unterbringung einer kinderreichen Familie ist nicht mit zumutbarem Aufwand möglich</li><li>- Streit der Ehegatten über das Sorgerecht der Kinder,</li><li>- das Haus ist nach den Bedürfnissen eines behinderten Kindes gebaut</li></ul> <p>Nicht schützenswerte Motive sind (Storz/Kiderlen, B 3.3.2.1, S. 162; Stöber, § 180 Rn. 13.4; Kogel, Rn. 110):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- der Wunsch nach Beibehaltung des Lebensstandards z.B. eigenes Zimmer für jedes Kind</li><li>- Schulwechsel als solchen, Verlust der Spielgefährten in der Nachbarschaft oder einer Betreuungsperson, die in der neuen Wohnung nicht zur Verfügung steht (LG Berlin Rpfleger 1992, 170)</li></ul>
---

### 2.3 Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO

Nach dieser Bestimmung kann das Vollstreckungsgericht die Vollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers (Antragstellers) wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist.

Die Anwendung des § 765a ZPO gilt auch im Teilungsversteigerungsverfahren (BGH, Rpfleger 2007, 408), obwohl es sich hierbei nicht um eine Vollstreckungsmaßnahme handelt. Regelungen, die das Zwangsversteigerungsverfahren jedoch wesentlich bestimmen, sind auch dann anzuwenden, wenn sie in anderen Vorschriften als denen der genannten Abschnitte des Zwangsversteigerungsgesetzes enthalten sind. Zu diesen Regelungen gehört jedenfalls heute, im Lichte des Art. 14 GG, der Schuldnerschutz. Auf diesen Schutz muss der Antragsgegner eines Teilungsversteigerungsverfahrens ebenfalls zurückgreifen können. Denn auch er kann in die Lage geraten, einer Verschleuderung seines Vermögens entgegenzuwirken (BVerfGE 42, 64, 75 f.) oder andere wesentliche Interessen sichern zu müssen. Eine wesentliche Vorschrift des Schuldnerschutzes in der Zwangsversteigerung ist § 765a ZPO, der deshalb auch in der Teilungsversteigerung anzuwenden ist. Bereits aus dem Wortlaut dieser Vorschrift ist zu entnehmen, dass es sich hier um eine streng auszulegende **Ausnahmeregelung** handelt (BGH NJW 1965, 2107 = Rpfleger 1965, 302; BGHZ 44, 138, 143; BGH InVo 2005, 36 auch zur Frage der Interessenabwägung bei einem auf gesundheitliche Gefahren für Angehörige gestützten Antrag auf Einstellung nach § 765a



ZPO). Auch hier handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die nur dann greift, wenn anderweitiger Schutz versagt, z.B. die Notfrist des § 180 Abs. 2, 3 ZVG versäumt wurde. Bei der Prüfung dessen, was als sittenwidrig eingestuft werden kann, sind die Wertentscheidungen des Grundgesetzes mit einzubeziehen, ebenso die dem Schuldner (Antragsgegner) zustehenden Grundrechte (BVerfGE 52, 214, 219 = MDR 1980, 116 = NJW 1979, 2607).

In der Praxis ist deshalb die Anwendbarkeit des § 765a ZPO im Teilungsversteigerungsverfahren innerhalb eines Ehescheidungsverfahrens praktisch bedeutungslos, da die enge Auslegung eine Überwindung der Hürde der Sittenwidrigkeit kaum zulässt. Eine Ausnahme besteht ggf. bei einer **Suizidgefahr** (zur Problematik vgl. Kogel, Rn. 119 ff.)

## VIII. Wertermittlung und Festsetzung des Verkehrswertes


### 1. Allgemeines

Soweit keine Schutzanträge der Beteiligten bzw. über solche rechtskräftig beschieden wurde, leitet das Gericht i.d.R. das sog. Wertermittlungsverfahren ein.

Antragsteller und Antragsgegner haben das Recht zur Teilnahme an der Grundstücksbesichtigung durch einen ggf. gerichtlich bestellten Sachverständigen. Sie sollten von diesem Recht unbedingt Gebrauch machen. Zum einen können Beeinflussungsversuche durch andere Beteiligte besser verhindert werden. Insbesondere ist hierdurch auch die beste und unauffälligste Möglichkeit gegeben, die wirkliche Strategie und Zielsetzung der anderen Beteiligten im Rahmen des Teilungsversteigerungsverfahrens kennen zu lernen (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 17; derselbe FamRB 2003, 403, 405). Gerade wenn eine Möglichkeit der Besichtigung durch Bietinteressenten nicht gegeben ist (vgl. unten), können jetzt z.B. Fotos gemacht werden, welche potentiellen Interessenten später eine Beurteilung und Entscheidung erleichtern (Storz/Kiderlen, C TH 5.4.3).


Unter dem Begriff Verkehrswert wird der Wert des Grundstücks und der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (hierbei ist der Wert frei zu schätzen, § 74a Abs. 1 S. 2 ZVG), verstanden, der bei einem freihändigen Verkauf im Zeitpunkt der Feststellung zu erzielen ist. Hierunter fällt auch eine der Versteigerung unterliegende Versicherungssumme. Nach § 74a Abs. 5 S. 1 ZVG wird der Wert des Grundstücks durch das Vollstreckungsgericht, notfalls nach Anhörung von – amtlich zugelassenen und

vereidigten, in Listen eingetragenen – Sachverständigen (zur Haftung des Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren vgl. BGH InVo 2003, 452; die Parteien haben gegen die Zuziehung eines Sachverständigen ein Ablehnungsrecht (§ 406 ZPO) festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände ist nach § 74a Abs. 5 S. 2 ZVG frei (aber auch hier kann ein Sachverständiger beauftragt werden, so z.B. bei Gaststätteninventar, Hoteleinrichtungen etc) zu schätzen. Zu den unterschiedlichen Möglichkeiten der Wertermittlung wie z.B. Vergleichs-, Ertragswert oder Sachwertverfahren vgl. ausführlich Kogel, Rn. 169 ff.


	<p>Um Probleme bei der Wertermittlung zu vermeiden, sollte bereits <b>vorhandene Gutachten</b> mit Versteigerungsantrag eingereicht werden. Alle zur Wertermittlung zu beschaffenden und vorgelegten Unterlagen sind nämlich zu würdigen; in Betracht kommen auch von Beteiligten private Schätzgutachten, Brandversicherungs-Einheitswert, frühere Verkaufspreise oder Richtwerte nach § 196 BauGB (Gutachterausschuss). Dies kann das Verfahren erheblich beschleunigen und auch verbilligen.</p> <p>Aber auch hier ist <b>Vorsicht geboten</b> (Kogel, Rn. 149a m.w.N.): Gutachten, welche älter als 2-3 Jahre sind, sollten von der Partei, die einen möglichst hohen Erlös zu erzielen versucht, kritisch hinterfragt werden. Aufgrund der Finanzmarktkrise besteht nämlich eine Flucht in Sachwerte (Stichwort: „Betongold“), was dazu führt, dass die Immobilienpreise stark angestiegen sind und ältere Werte damit längst hinfällig geworden sind</p>
---	--

## 2. Zugangsverweigerung durch Partei

Gerade bei der emotionsgeladenen Teilungsversteigerung kommt es öfters vor, dass der im Objekt wohnende Antragsgegner dem Gutachter den Zutritt verwehrt. Insbesondere ist dies der Fall, wenn er sich gegen die Versteigerung als solche wendet. Da die Bewertung durch das Vollstreckungsgericht letztlich nicht wie bei der Forderungszwangsversteigerung erzwungen werden kann, ist das Objekt bei Zugangsverweigerung durch eine der Parteien aufgrund seiner Äußerlichkeit und evtl. amtlicher Unterlagen zu schätzen.. Ein Sachverständiger wird hierbei Sicherheitsabschläge vornehmen, was zu einer geringeren Bewertung zu Lasten der Eigentümer geht. Dieses Ansinnen entspricht ggf. aber gerade der Taktik der Partei, die das Objekt bewohnt und auf diesem Wege versucht, selber das Objekt billig zu ersteigern (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 16; derselbe FamRB 2003, 403, 407).

	In diesem Fall hat die widersprechende Partei allerdings ihre Beschwerdeberechtigung gegen die Wertfestsetzung verloren (LG Göttingen Rpfleger 1998, 213).
---	--

Nach wie vor unterschiedlich beurteilt wird die Frage, ob der im Haus wohnende Ehegatte verpflichtet ist, dem anderen während des Teilungsversteigerungsverfahrens ein Zutrittsrecht für Bietinteressenten zu ermöglichen. Teilweise wird zwar eine solche Verpflichtung aus §§ 242, 1353 BGB hergeleitet (AG Wetzlar, FamRZ 2002, 1500; ebenso AG Aachen, FamRZ 99, 848). Zwar wird man bei der normalen Forderungsvollstreckung eine derartige Verpflichtung bejahen müssen. Hier laufen ja die Interessen des Gläubigers und Schuldners, was die Wertfestsetzung angeht, konform, denn beide sind an einem möglichst hohen Verkehrswert und damit Wert für die Befriedigung der Forderung interessiert (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 16; derselbe FamRB 2003, 403, 407). Bei der Teilungsversteigerung sind die Interessen der Ehegatten jedoch u. U. gegenläufig. Oftmals will zumindest einer der Ehegatten das Objekt selber ersteigern und dies dann natürlich möglichst billig. Man kann nicht davon ausgehen, dass sein Interesse das Interesse des anderen Ehegatten, einen höchst möglichen Erlös zu erzielen, überwiegt. Die Interessen sind gleich einzuschätzen, so dass auch gerichtlich ein derartiges Zutrittsrecht nicht durchgesetzt werden kann (Kogel, FamRZ 1999, 849; Reinecke, FPR 2000, 208, 209). Mancher Bietinteressent wird jedoch ein Objekt nicht ersteigern wollen, welches er selber nutzt und welches er vorher nicht einmal hat besichtigen dürfen (Stichwort: „Katze im Sack kaufen“).

	Die Blockadehaltung eines Ehepartners macht also nur dann Sinn, wenn er partout selber zu einem möglichst günstigen Preis das Objekt erwerben will. Das Gutachten wird nach seiner Fertigung allen Beteiligten zur Stellungnahme übersandt. Innerhalb einer vom Gericht bestimmten Frist können Einwendungen gegen das Schätzergebnis erhoben werden. Sofern keine Einwendungen vorgebracht werden, wird der Verkehrswert festgesetzt. Die Verkehrswertfestsetzung ist insbesondere für die Versagung des Zuschlages gem. § 85a ZVG von Bedeutung.
---	--

### 3. Wertfestsetzung

Das Gericht hat den Verkehrswert durch Beschluss festzusetzen. Zuvor muss den Beteiligten nach § 9 ZVG rechtliches Gehör gewährt werden (BVerfG MDR 1957, 84 und

Rpfleger 1964, 41). Der Beschluss ist nach Fristablauf zur Erhebung von etwaigen Einsprüchen den Beteiligten von Amts wegen zuzustellen (§ 329 ZPO; OLG Hamm Rpfleger 1991, 73).

Die Wertfestsetzung erfolgt für das Verfahren insgesamt, nicht bzgl. jedes einzelnen Gläubigers gesondert. Der festzusetzende Wert ist im Versteigerungstermin bekannt zu machen (§ 66 ZVG). Ein Verstoß führt zu einem – heilbaren – Verfahrensmangel der Zuschlagsversagung (§§ 83 Nr. 1, 84 ZVG).


Ändern sich die Verhältnisse (z.B. wegen langer Verfahrensdauer, OLG Hamm Rpfleger 1977, 452; Wert für Grundstücke ist angestiegen (10 % = OLG Köln Rpfleger 1993, 258)), die zu einer Wertfestsetzung geführt haben, so führt dies zu einer Anpassungspflicht durch das Vollstreckungsgericht (OLG Koblenz Rpfleger 1985, 410; OLG Köln Rpfleger 1983, 362). Erfolgt dies nicht, so liegt hierin ein Zuschlagsversagungsgrund (OLG Koblenz Rpfleger 1985, 410; OLG Oldenburg Rpfleger 1992, 209).

## **IX. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins**

Nach Vorlage des Sachverständigengutachtens wird in der Regel alsbald terminiert. Vertritt der Rechtsanwalt einen Miteigentümer, so kann dieser als Antragsteller und/oder Antragsgegner und evtl. als Alleineigentümer von Zubehör, Gläubiger von Grundstücksrechten in Abt. II oder III des Grundbuchs oder als Mieter/Pächter betroffen sein. Je nach Rolle und dem strategisch verfolgten Ziel ist daher die Vorbereitung unterschiedlich

### **1. Eingeschränkter Bieterkreis**

Bereits vor einer Teilungsversteigerung kann vereinbart werden, dass im Falle einer Aufhebung der Gemeinschaft eine Veräußerung und damit letztlich auch zwangsweise Veräußerung an Dritte zu unterbleiben hat (§§ 749 Abs. 2, 751, 753 BGB). Dies kann bei einer Erbengemeinschaft bereits zu Lebzeiten durch den Erblasser durch Verfügung von Todes wegen angeordnet werden (§ 2044 BGB).

	Hierauf hat das Vollstreckungsgericht vor der Abgabe von Geboten im Rahmen der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen hinzuweisen. Von dritter Seite abgegebene Gebote sind demnach als unzulässig zurückzuweisen (§ 71 Abs. 1 ZVG).
---	--


### **2. Anmeldung von Rechten gem. § 37 Nr. 4 ZVG**

Um die Stellung eines Beteiligten nach § 9 ZVG zu erhalten, sollte ein Gläubiger (-vertreter) d.h. Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen Rechts rechtzeitig nach Kenntnis einer Terminierung durch das Gericht prüfen, ob seine Rechte auch im Verfahren berücksichtigt werden.

Der Beteiligtenbegriff wird in § 9 ZVG definiert. Danach sind:

- diejenigen beteiligt, für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist z.B. Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld; Wohnrecht, Vormerkung etc. (Beteiligte von Amts wegen)
- diejenigen beteiligt, welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht am Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und glaubhaft machen (Beteiligte auf Grund Anmeldung). Diese müssen ihre Rechte zum Verfahren anmelden. Die Anmeldung kann formlos und bis zum Schluss des Versteigerungsverfahrens erfolgen, allerdings mit der Gefahr eines Rangverlustes (§§ 37 Nr. 4, 110 ZVG).

Die folgende Checkliste sollte daher zum Anlass genommen werden, drohende Rechtsverluste und ggf. Haftungsansprüche zu vermeiden.

	<p><b>Übersicht über anmeldebedürftige Rechte und Ansprüche zum Versteigerungsverfahren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Liegt ein nicht oder erst nach dem Versteigerungsvermerk eingetragenes Recht vor?</li><li>- Besteht Eigentum an Zubehörgegenständen, die nicht mitversteigert werden sollen?</li><li>- Liegt ein unrechtmäßig gelöscht, nicht durch Widerspruch zum Ztpkt. des Versteigerungsvermerks eingetragenes Recht vor?</li><li>- Liegt ein ohne Eintragung entstandenes Recht (z.B. Sicherheitshypothek, § 1287 BGB) vor?</li><li>- Sind Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ZVG vorhanden?</li><li>- Sind Rückständige und wiederkehrende Leistungen von dinglichen Rechten vorhanden?</li><li>- Sind Kosten und sonstige Nebenforderungen mit Ausnahme der Verfahrenskosten (§ 109 ZVG) vorhanden?</li></ul>
---	--


	- Sind Rangänderungen, die nach dem Versteigerungsvermerk eingetragen wurden, vorhanden?
--	--

### 3. Mietverhältnisse

Das Gericht ist nicht verpflichtet mögliche Mieter/Pächter zu ermitteln!

Anders als in der Forderungsversteigerung gilt das sog. Ausnahmekündigungsrecht bei Mietern/Pächtern in der Teilungsversteigerung nicht (§§ 57a, 57b, 183 ZVG). Der Grund liegt darin, dass sonst die (Mit)Eigentümer auf die Idee kommen könnten sich durch ein solches Verfahren eines – lästigen, weil noch langfristig – Mietvertrages zu entledigen. Ein Ersteher ist daher wie ein freihändiger Erwerber an solche bestehende Verträge gebunden. Insofern muss der Ersteher den allgemein gesetzlichen Kündigungsschutz beachten, der vereinfacht ausgedrückt – praktisch nur Kündigungen wegen Eigenbedarfs zulässt (Storz/Kiderlen, 6.1. m.w.N.). Es ist zu unterscheiden:


- bewohnen Miteigentümer aufgrund eines Mietvertrages teilweise selbst in dem der Bruchteilgemeinschaft/Gesamthandsgemeinschaft gehörenden Versteigerungsobjekt, so gilt ebenfalls der Grundsatz, dass der Vertrag dem Ersteher gegenüber Gültigkeit hat. Es ist daher ein Kündigungsgrund erforderlich!
- besteht hingegen kein gesonderter - schriftlicher – Vertrag, sondern wird das Objekt als (Mit)Eigentümer genutzt, dann kann der Ersteher aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagbeschlusses eine Räumung notfalls über den Gerichtsvollzieher bewirken (§ 93 ZVG).

	Dasselbe gilt, wenn zwar ein Mietvertrag existiert, jedoch der besitzende Miteigentümer ebenfalls die Versteigerung betreibt. In diesem Fall hat er nämlich ausdrücklich der Veräußerung zugestimmt und auf seinen besonderen Schutz als Mieter verzichtet (LG Bayreuth, NJW 1965, 2210; Storz/Kiderlen, 6.1. m.w.N.).
---	--

Wenn ein Grundstück also längerfristig vermietet ist, ist es jedenfalls dann kaum – aus Sicht des Antragstellers, der einen hohen Erlös haben will - mit einem guten Ergebnis zu versteigern, wenn es von seiner Art her für eine Eigennutzung bestimmt ist.


Deshalb ist es Sache des Rechtsanwalts mit dem Mieter Kontakt aufzunehmen und ggf. eine Einigung einen vorzeitigen Auszug herbeizuführen.


	Es empfiehlt sich eine solche Einigung noch als abweichende
--	---

	Versteigerungsbedingung gem. § 59 ZVG in das Versteigerungsprotokoll mit aufnehmen zu lassen.
---	---

#### 4. Einschränkungen beim Zugriff auf Mit- Pachtzahlungen durch Ersteher

Obwohl die Regelungen beim sog. Baukostenzuschuss bzw. Mietervorauszahlungen in der Teilungsversteigerung nicht gelten, wendet die Rechtsprechung diese dennoch zum Schutz der Mieter an. So hat der BGH (NJW 1998, 595) entschieden, dass eine gem. dem Mietvertrag geleistete Vorauszahlung des Mietzinses in einem Einmalbetrag dem Erwerber des Mietobjekts gegenüber wirksam ist, wenn die Höhe des Mietzinses nicht nach wiederkehrenden Zeitabschnitten (etwa Monaten) bemessen ist.


	Die Folge ist, dass ein Ersteher ggf. auch für die Zeit nach dem Zuschlag Mietansprüche nicht vereinnahmen kann, weil der Mieter ggf. noch Mietzinsverrechnungen vornehmen kann. Endet das Mietverhältnis vorzeitig, so kann es sogar soweit kommen, dass der Ersteher „nicht abgewohnte Teile“ des Baukostenzuschusses bzw. Mieterdarlehns zurückzahlen muss. Insofern ist zuvor durch den Anwalt eine intensive Prüfung vorzunehmen und den Mandanten über diese Problematik zu beraten.
---	--

	<p>Mieter M hat für den in die Bredouille geratenen Miteigentümer als Vermieter V 14.000 EUR an Schulden gegenüber dem Bauunternehmer B geleistet. Diesen Betrag schuldete V dafür, dass er das Haus, in dem M zur Miete wohnt, hat Instand setzen lassen (undichtes Dach wurde neu eingedeckt). Zwischen M und V. wurde vereinbart, dass M. den Betrag mietzinsfrei binnen 5 Jahren abwohnen darf.</p> <p>Lösung: Ein Ersteher in der Versteigerung ist an diese Vereinbarung gebunden und kann daher die ihm ab dem Zuschlag zustehenden Mietzinszahlungen nicht vereinnahmen. Ggf. hat er bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung Gelder an M. zu erstatten.</p>
---	---

#### 5. Aktives bzw. passives Sicherheitsverlangen


##### 5.1 Berechtigung

Das Verlangen nach Sicherheit spielt aus taktischen Gründen bei der Versteigerung eine große Rolle. Nicht jeder Beteiligte (Miteigentümer bzw. Gläubiger) kann Sicherheit verlangen, sondern nur jemand, der aus dem sog. Barteil des abgegebenen Gebots eine Zahlung erhalten würde, und sei das auch noch ein so geringer Betrag (Storz/Kiderlen, 7.2.). Wichtig ist daher nur, dass der Verlangende nach einem fiktiven Verteilungsplan eine Zuteilung erhalten würde.

	<p><b>Taktische Vorgehensweisen</b> (Storz/Kiderlen, TH B 7.8.3):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wer z.B. als selbstinteressierter Miteigentümer niedrige Gebote erreichen will, der sollte grds. Sicherheit verlangen und sperrt sich gegen Zugeständnisse aller Art (z.B. Sicherheitsleistung durch Euroscheck). Hierdurch können vor allem unvorbereitete mitbietende Miteigentümer ausgedient werden.</li><li>- Wer hingegen als nicht selbstinteressierter Miteigentümer hohe Gebote für sich und ggf. andere Miteigentümer erreichen will, der sollte sich flexibel verhalten und notfalls auf Sicherheit verzichten, zumal kein Anspruch eines Interessenten besteht notfalls den Versteigerungstermin zwecks Besorgung der Sicherheitsleistung zu unterbrechen.</li></ul>
---	--

Ein Beteiligter (§ 9 ZVG), dessen Recht durch die Nichterfüllung eines Gebots beeinträchtigt werden würde, kann im Termin selbst Sicherheit verlangen (§ 67 Abs. 1 S. 1 ZVG). Dieses Sicherheitsverlangen muss sofort nach der Abgabe eines Gebots erfolgen und gilt für die weiteren Gebote desselben Bieters (§ 67 Abs. 1 S. 2 ZVG). Das Gericht hat über das Verlangen sofort zu entscheiden. "Sofort" in diesem Sinne bedeutet nicht, dass damit das erste Gebot gemeint ist.

- Steht dem bietenden Miteigentümer eine durch das Gebot ganz oder teilweise gedeckte Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld zu, so braucht er keine Sicherheit zu leisten;
- bei einem sonstigen Bieter gilt, dass dieser nur auf Verlangen des Gläubigers Sicherheit zu leisten hat; § 67 Abs. 2 S. 1 ZVG.

	<p>Ein Miteigentümer kann also in der Teilungsversteigerung nur dann Sicherheit verlangen, wenn das Gebot eine Zuteilung auf ein ihm zustehendes Eigentümerrecht zulassen oder einen ihm zustehenden Erlösüberschuss ergeben würde (Storz/Kiderlen, B 7.2.)</p>
---	---



## 5.2 Höhe der Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung beträgt idR 10 % festgesetzten Verkehrswertes (§ 68 Abs. 1 S. 1 ZVG). Dies gilt auch für den mitbietenden Miteigentümer, sodass dieser sich nicht darauf berufen kann weniger zu zahlen, weil ihm das Eigentum zusteht.

Sind die aus dem Erlös zu zahlenden Verfahrenskosten höher, so muss dieser Betrag als Sicherheit erbracht werden (§ 68 Abs. 1 S. 2 ZVG). Übersteigt die Sicherheitsleistung von 10 % des Verkehrswertes das Bargebot, ist der überschießende Betrag freizugeben oder an den Leistenden zurückzuzahlen (§ 68 Abs. 1 S. 3 ZVG). Insofern berechnet sich die zu erbringende Sicherheitsleistung nach dem abgegebenen Bargebot. Freizugeben ist somit der das Bargebot übersteigende Betrag. Bei hohen bestehen bleibenden Rechten kann dies der Fall sein. Dadurch bleibt nämlich das Bargebot gering.

## 5.3 Art der Sicherheitsleistung

Als Mittel der Sicherheitsleistung kommen nach § 69 ZVG nur in Frage:

- Bundesbankschecks/Verrechnungsschecks (nicht Privatschecks)



Zur Sicherheitsleistung sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks geeignet, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind. Die Schecks sollte sich ein Bietinteressent erst kurz vor der Versteigerung besorgen (§ 69 Abs. 2 ZVG). Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen (§ 69 Abs. 1 ZVG).

- Bürgschaften



Bisher bestand die Möglichkeit, die Sicherheitsleistung während der Zwangsversteigerung beim Gericht bar zu hinterlegen. Dies ist ab dem 01.02.2007 per Gesetz ausgeschlossen.

Für die Praxis bedeutet das:

Die Sicherheitsleistung per Überweisung muss auf ein Konto der Gerichtskasse erbracht werden. Die Überweisung sollte frühzeitig erfolgen, damit der Gerichtskasse genügend Zeit bleibt, den entsprechenden Nachweis an das Versteigerungsgericht zu senden. Liegt dem

	<p>Versteigerungsgericht dieser Nachweis nicht <u>rechtzeitig</u> vor, so hat dies die Zurückweisung des Gebots mangels Sicherheitsleistung zur Folge.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass der Verwendungszweck exakt angegeben wird, damit die Buchung der Sicherheitsleistung ordnungsgemäß erfolgen kann. Ist der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin wegen fehlender oder falscher Angaben nicht gutgeschrieben und liegt dem Gericht der Nachweis der erbrachten Sicherheitsleistung beim Versteigerungstermin nicht vor, so hat dies ebenfalls die Zurückweisung des Gebots zur Folge. Ein Kontoauszug, die Bestätigung der Bank, der Überweisungsbeleg o.ä. als Nachweis der Überweisung reicht nicht aus.</p>
--	--

Folgende Daten sollte die Überweisung beinhalten:


Empfänger:	<entsprechende <Amtsgericht> <span style="float: right;">Gerichtskasse&gt;</span>
Kto:	< >
BLZ:	< >
Bank:	< >
Verwendungszweck:	<Kassenzeichen> <Aktenzeichen> <Versteigerungstermin> <Vorname, Name des Bieters>

Mit ausdrücklicher Zustimmung desjenigen, der die Sicherheit verlangt können auch andere Arten zulässig sein. Dies muss aber im Versteigerungsprotokoll festgehalten werden. In Betracht kommen somit folgende Sicherheiten:

- Hypotheken- und Grundschuldbriefe
- Wertpapiere, wie z.B. Aktien
- Gold
- Schmuck
- abzutretende Forderungen
- Spar- und Sparkassenbücher

## 6. Abgabe von Geboten durch Dritte

Wer als Stellvertreter für einen anderen bieten will, muss seine Berechtigung hierzu durch öffentlich beglaubigte Urkunde (§ 129 BGB) nachweisen, andernfalls eine sofortige Zurückweisung des Gebots erfolgt (§ 71 Abs. 2 ZVG). Damit erlischt dann das Gebot. Eine Ausnahme besteht bei Offenkundigkeit (§ 71 Abs. 2 ZVG). Dies hat das Gericht durch Ausweispapiere (Personalausweis) festzustellen. Dasselbe gilt bei Vorlage einer sog. Bietungsvollmacht. Insbesondere ist hierbei zu beachten, ob Beschränkungen, wie z.B. Ausbieten bis zu einem Höchstbetrag, bestehen. Ist dies der Fall, so können über diese Höchstbeträge hinaus keine wirksamen Gebote abgegeben werden. Dies muss das Vollstreckungsgericht beachten. Darüber hinaus muss aus der Vollmacht ausdrücklich die Erlaubnis zum "Bieten" hervorgehen. Insofern muss also der Bevollmächtigte berechtigt sein, Gebote anstelle eines anderen abzugeben bzw. das Grundstück zu erwerben.

	<p>Auch der vertretende Rechtsanwalt muss diese Vorgaben beachten, so dass eine einfache Vertretungsvollmacht nicht ausreichend ist. Ebenso erreicht auch eine Vollmacht zur Veräußerung von Grundstücken nicht aus.</p>
---	--

Eltern benötigen als Inhaber der gemeinsamen elterlichen Sorge (§ 1629 Abs. 1 BGB) keine familiengerichtliche Genehmigung; dies gilt auch für den alleinigen sorgeberechtigten Elternteil (§§ 1628, 1629 Abs. 1 BGB). Beide Elternteile müssen demnach gemeinsam bieten. Bei Anwesenheit nur eines Elternteils muss die Zustimmung des anderen Elternteils sofort im Termin nachgewiesen werden oder aber offenkundig sein.


## 7. Fristenprüfung, Prüfung der Terminsbestimmung

Vom Gericht müssen bei der Terminsbestimmung folgende Fristen eingehalten werden:

- Der Zeitraum zwischen der Terminsanberaumung und dem Versteigerungstermin soll höchsten 6 Monate betragen. Liegen besondere Gründe vor, so kann die Frist überschritten werden (§ 36 Abs. 2 ZVG).
- War das Verfahren zuvor eingestellt, so muss diese Frist mindestens einen Monat, maximal jedoch zwei Monate, betragen (§ 36 Abs. 2 S. 2 ZVG).
- Sechs Wochen vor dem Versteigerungstermin muss der Termin bekannt gemacht worden sein (§ 43 Abs. 1 S. 1 ZVG). War das Verfahren einstweilen eingestellt, so ist es ausreichend, dass die Bekanntmachung zwei Wochen vor dem Termin bewirkt ist (§ 43 Abs. 1 S. 2 ZPO). Eine Nichtbeachtung führt zu einem unheilbaren Zuschlagsversagungsgrund (§§ 83 Nr. 7, 84 ZVG).

- Zwischen der Zustellung des Anordnungs-, Beitritts- und Fortsetzungsbeschlusses an den Schuldner und dem Versteigerungstermin müssen mindestens 4 Wochen liegen (§ 43 Abs. 2 ZVG). Ein Verstoß hiergegen führt zu einem heilbaren Zuschlagsversagungsgrund (§§ 83 Nr. 1, 84 ZVG).
- Nach § 40 Abs. 1 S. ZVG soll die Terminbestimmung an der Gerichtstafel ausgehängt werden.

## 8. Muss-Inhalt der Terminbestimmung


	Nach § 37 ZVG muss die Terminbestimmung die dortigen Angaben enthalten. Es handelt sich hierbei um den notwendigen, wesentlichen Inhalt der Terminbestimmung. Eine Verletzung dieser Regelung führt zu einer unheilbaren Zuschlagsversagung nach §§ 83 Nr. 7, 84 ZVG.
---	---

Notwendige Inhalte der Terminbestimmung sind:


- Genaue Bezeichnung des Grundstücks (Unrichtigkeiten können zu einer Haftung führen; *Stöber*, § 37 Rn 2.3.): Es darf keine Verwechslungsgefahr bestehen (LG Frankenthal Rpfleger 1984, 326; LG Oldenburg Rpfleger 1980, 306), jeder Zweifel muss ausgeschlossen sein (RGZ 1957, 200). Alle Beteiligten und diejenigen, an die sich die Aufforderung nach § 37 Nr. 4, 5 ZVG richtet, sowie jeder Bietinteressent muss das zu versteigernde Grundstück aus der Beschreibung eindeutig erkennen können. So ist es z.B. erforderlich anzugeben, ob aus einer Grünfläche zwischenzeitlich Bauland geworden ist (OLG Karlsruhe OLGZ 1990, 346).
- Zeit und Ort der Versteigerung: Zu benennen ist das Datum der Versteigerung. Anzugeben sind darüber hinaus die Gemeinde mit Straßen- und Anschriftenbezeichnung nebst Hausnummer sowie ggf. Gebäudeteile.
- Angabe, dass die Versteigerung im Wege der Aufhebung einer Gemeinschaft erfolgt.
- Aufforderung, Rechte, soweit sie zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls können die Rechte bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Ansprüche des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden (vgl. § 110 ZVG).. Anzumelden sind also alle dinglichen Rechte, die zum Zeitpunkt der Eintragung des Versteigerungsvermerks noch nicht ersichtlich waren. Dies sind dingliche Rechte, Ansprüche der Rangklassen 1 bis 3 des § 10 Abs. 1 ZVG, Zinsen und Kosten der Rechtsverfolgung.

- Aufforderung an diejenigen, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht (vgl. § 28 ZVG) haben (Z.B. Zubehörgegenstände, die unter Eigentumsvorbehalt stehen; Veräußerungsverbote), vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls würde für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigernden Gegenstandes treten.

### Checkliste zur Terminbestimmung

	<p>Ein Nichteinhalten der Angaben führt zur (unheilbaren) Zuschlagsversagung (§§ 83, 84 ZVG):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Genaue Bezeichnung des Grundstücks</li><li>- Genaue Zeit- Ortsangabe</li><li>- Angabe, dass Vollstreckung im Wege der Aufhebung einer Gemeinschaft erfolgt (</li><li>- Aufforderung zur Anmeldung z. Ztpkt. des Versteigerungsvermerks nicht ersichtlicher dinglicher Rechte unter Hinweis auf evtl. Rangverlust (§§ 37 Nr. 4, 110 ZVG)</li><li>- Aufforderung, hinsichtlich entgegenstehender Rechte Verfahrenseinstellung- bzw. Aufhebung zu veranlassen (§§ 37 Nr. 5, 28 ZVG)</li></ul> <p>Ein Rechtsanwalt sollte im Rahmen der Terminsvorbereitung unbedingt die Angaben prüfen.</p>
---	---

Daneben sind noch unbedingt Bekanntmachungs-/Zustellfristen zu beachten:

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bekanntmachung sechs Wochen vor Versteigerungstermin (§ 43 Abs. 1 S. 1 ZVG)? Verstoß: unheilbarer Zuschlagsversagungsgrund (§§ 83 Nr. 7, 84 ZVG)</li><li>- Bei vorheriger einstw. Einstellung: zwei Wochen (§ 43 Abs. 1 S. 2 ZPO) Verstoß: unheilbarer Zuschlagsversagungsgrund (§§ 83 Nr. 7, 84 ZVG)</li><li>- Liegen zwischen Zustellung des Anordnungs-, Beitritts- und Fortsetzungsbeschlusses an den Antragsgegner und dem</li></ul>
---	---


	<p>Versteigerungstermin 4 Wochen (§ 43 Abs. 2 ZVG)? Verstoß: <i>heilbarer</i> Zuschlagsversagungsgrund (§§ 83 Nr. 1, 84 ZVG)</p> <p>Folge: nach Zurückweisung eines Einstellungsantrages gem. § 180 Abs. 2, 3 ZVG, sollte dann spätestens der Beitritt erklärt werden!</p> <p>Ein Rechtsanwalt sollte im Rahmen der Terminsvorbereitung unbedingt die Angaben prüfen.</p>
--	---

## 9. Terminsbenachrichtigungen

Nach § 41 Abs. 2 ZVG soll das Gericht den Beteiligten (§ 9 ZVG) im Laufe der vierten Woche vor dem Versteigerungstermin – formlos – mitteilen, auf wessen Antrag und wegen welcher Ansprüche die Versteigerung erfolgt. Hierunter fallen ebenfalls die Gläubiger, bezüglich derer das Verfahren eingestellt ist. Dem Schuldner verspätet zugestellte Beitritts- bzw. Fortsetzungsbeschlüsse werden nicht in die Mitteilung mit aufgenommen. Die Benachrichtigungen sollen den Beteiligten helfen, sich auf den Versteigerungstermin rechtzeitig vorzubereiten, und die Grundlagen für die Beurteilung der voraussichtlichen Festsetzung des geringsten Gebots vermitteln. Obwohl die Regelung ebenfalls nur eine Ordnungsvorschrift ist, kann dennoch bei einer Amtspflichtverletzung hieraus ein Schadensersatzanspruch der Beteiligten resultieren.

## 10. Rechtzeitige Anmeldung von Rechten und Ansprüchen

Um die Stellung eines Beteiligten nach § 9 ZVG zu erhalten, sollte ein Gläubiger- bzw. Antragsteller(-vertreter) rechtzeitig nach Kenntnis einer Terminierung durch das Gericht prüfen, ob dessen Rechte auch im Verfahren berücksichtigt werden. Wie bereits erwähnt, unterscheidet man bei einer Beteiligtenstellung nach von Amts wegen zu berücksichtigenden Rechten und solchen, die nur aufgrund einer Anmeldung zu berücksichtigen sind. Die folgende Checkliste sollte daher zum Anlass genommen werden, drohende Rechtsverluste und ggf. Haftungsansprüche zu vermeiden.


	<p>Übersicht über anmeldebedürftige Rechte und Ansprüche zum Versteigerungsverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Liegt ein nicht oder erst nach dem Versteigerungsvermerk eingetragenes Recht vor?</li></ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Liegt ein unrechtmäßig gelöscht, nicht durch Widerspruch zum Ztpkt. des Versteigerungsvermerks eingetragenes Recht vor?</li><li>- Liegt ein ohne Eintragung entstandenes Recht (z.B. Sicherungshypothek, gem. § 1287 BGB) vor?</li><li>- Sind Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 1–3 ZVG vorhanden?</li><li>- Sind Rückständige und wiederkehrende Leistungen von dinglichen Rechten vorhanden?</li><li>- Sind Kosten und sonstige Nebenforderungen mit Ausnahme der Verfahrenskosten (§ 109 ZVG) vorhanden?</li><li>- Sind Rangänderungen, die nach dem Versteigerungsvermerk eingetragen wurden, vorhanden?</li></ul>
--	---

### 11. Nichtvaluierung von eingetragenen Grundstücksbelastungen prüfen

Bei der Teilungsversteigerung liegt zumeist keine Überschuldung der bisherigen Miteigentümer vor. Oftmals sind allerdings noch hohe Grundschulden eingetragen, die allerdings nicht mehr voll valutieren. Diese dinglichen Belastungen bleiben bestehen, vermindern allerdings den wirtschaftlichen Wert des Grundstückes.

Dies führt u.U. zu einem viel zu hohen geringsten Gebot, was den wirklichen wirtschaftlichen Wert des Objekts gar nicht richtig wiedergibt. Die Folge ist, dass bei einer Nichtabgabe von Geboten das Verfahren gem. § 77 Abs. 1 ZVG eingestellt (Frist zur Fortsetzung: 6 Monate!) oder ggf. – bei einem zweiten Termin – nach § 77 Abs. 2 ZVG aufgehoben wird.

	<p>In einer solche Situation sollte zuvor mit den Grundpfandrechtsgläubigern – idR Banken – Kontakt aufgenommen werden, um den bestehenden Rückgewähranspruch im Sinne einer Löschungsbewilligung des bereits getilgten Anteils geltend zu machen.</p> <p>Darüber hinaus sollte versucht werden, die Gläubiger zu einem Verzicht auf die dinglichen Zinsen zu bewegen.</p> <p>Erfahrungsgemäß kommen Kreditinstitute einem derartigen Verlangen nach, sofern die Forderungen bereits bezahlt sind. Von sich aus besteht für sie jedoch keine Veranlassung, einen solchen Verzicht abzugeben (Kogel, <i>Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims</i>, FamRB 2008, 1 ff.; derselbe FamRB 2003, 403 ff.; ebenso Kogel, Rn. 185 ff.).</p>
---	--



Gelingt eine Einigung zwischen den Parteien nicht und bleibt das nicht mehr valutierende Recht bestehen, so muss bedacht werden, dass wenn einer der Bruchteileigentümer (Ehegatten) den Zuschlag auf sein Meistgebot unter Übernahme von nicht mehr bzw. teilweise bestehenden Grundschulden erhält, hier ein Ausgleich unter den Parteien stattzufinden hat. Der BGH (VE 2011, 26) hat klargestellt, dass der Ersteher-Ehegatte ein Wahlrecht hat:

- entweder er leistet freiwillig Zahlung auf die (Teil-)Grundschulden des (weichenden) Ehegatten oder
- er duldet die Zwangsvollstreckung (nur) in das Grundstück durch den anderen geschiedenen Ehegatten. Hierzu muss jedoch zunächst der andere Ehegatte im Prozessweg die Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück verlangen.

### 11.1 Möglicher Rettungsanker: abweichende Versteigerungsbedingungen

Der Rettungsanker desjenigen, der das Bestreben hat eine Löschung des nicht mehr valutierenden Rechts und damit seine Ziele (hoher Erlös) zu verfolgen, besteht u.U. in der Möglichkeit des Beantragens von abweichenden Versteigerungsbedingungen.

**Bsp**

M und F betreiben beide das Teilungsversteigerungsverfahren betreffend des gemeinschaftlichen Hauses, welches einen Wert von 250.000 € hat. Einzige Belastung im Grundbuch in Abteilung III Nr. 1 ist eine (Sicherungs)Grundschuld zu 200.000 € nebst 15 % für die finanzierende Bank – Sparkasse K. Die der Grundschuld zugrunde liegende Forderung valutiert nicht mehr. Die Löschung bzw. Umschreibung in eine Eigentümergrundschuld wurde jedoch nie vollzogen.


M begehrt vor Einleitung des Versteigerungsverfahrens die Löschung des Rechts, da er kein Interesse an der gemeinsamen Immobilie hat und daher einen hohen Erlös beabsichtigt. F hingegen weigert sich einer Löschung zuzustimmen, da sie beabsichtigt das Objekt selbst – möglichst billig – zu ersteigern.

### Unterschiedliche Ziele des Mandanten müssen beachtet werden

Die Problematik besteht vorliegend darin, dass im Rahmen eines Versteigerungstermins das Gericht die eingetragene Belastung als bestehen bleibendes Recht im sog. geringsten Gebot



berücksichtigen muss, auch wenn es sich aufgrund der Nichtvaluierung materiell-rechtlich ggf. um ein Eigentümergrundpfandrecht handelt. Das Vollstreckungsgericht hat lediglich die verfahrensrechtliche d.h. die Grundbuchsituation zu beachten.

	<p>Die vorliegende Grundbuchsituation entspricht zunächst genau der Taktik der F. Denn erfahrungsgemäß bietet beim Bestehen Bleiben eines Grundbuchrechts im Versteigerungsverfahren kein außenstehender Dritter, da dieser ja gar nicht weiß was sich hinter diesem Recht, welches er mitersteigern muss, verbirgt. Verschärft wird die Situation zudem noch durch die Regelung des § 53 ZVG. Hiernach gilt im Zweifel, dass wenn bei einer Grundschuld, die bestehen bleibt, der Schuldner (hier M und F) zugleich persönlich haftet, der Ersteher die Schuld in Höhe der Grundschuld übernimmt. Die persönliche Haftungsübernahme bei durch Sicherungsgrundschulden abgesicherten Forderungen ist der Regelfall. Insofern ist dies für einen Fremd-Ersteher nicht ungefährlich. Genau dies spielt in die Karten der F. Im Wissen um diese Tatsache kann sie in der Regel selbst billigst ersteigern, auch wenn sie im Falle eines Zuschlages das Recht übernehmen muss. Sie hat aber den Vorteil gegenüber Fremdersteigern, dass sie die genauen Hintergründe der Belastung, nämlich Nichtvaluierung, kennt. Insofern ersteigert sie auf ihr eigenes Recht, nämlich eine Eigentümergrundschuld.</p>
---	--

All dies hat zur Folge, dass im Versteigerungstermin folgendes geringstes Gebot verlesen wird:

a) Bestehen bleibende Rechte: III/1 Grundschuld über 200.000 € + 15 % Zinsen	
b) Mindestbargelb (vereinfacht dargestellt):	
▪ Verfahrenskosten:	3.000 €
▪ lfd. u. (keine Rückstände; § 1197 Abs. 2 BGB) Zinsen (bis zu 2 Jahren!) von III/1 ca.	50.000 €
Summe Mindestbargelb:	53.000 €
<p>Wenn also jemand 53.000 € bietet, so hat er zusätzlich noch das Recht III/1 in Höhe von 200.000 € zu übernehmen. Somit hat er wirtschaftlich das Objekt, welches 250.000 € wert ist, zu 253.000 € ersteigert. Folge: es i.d.R. bietet niemand Fremdes, sodass der Weg für F frei ist.</p>	

### Reaktionsmöglichkeit des Gegners

Das Vorstehende zeigt deutlich die Benachteiligung des M, der ja einen hohen Übererlös zum Ziel hat. Da niemand Fremdes bieten wird, ist sein Ziel verfehlt. In dieser Situation kann die oftmals unbekannte Regelung des § 59 ZVG helfen. Diese Regelung besagt folgendes:

(1) <sup>1</sup>Jeder Beteiligte kann spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen verlangen. <sup>2</sup>Der Antrag kann spätestens zu dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt zurückgenommen werden. <sup>3</sup>Wird durch die Abweichung das Recht eines anderen Beteiligten beeinträchtigt, so ist dessen Zustimmung erforderlich.

(2) Sofern nicht feststeht, ob das Recht durch die Abweichung beeinträchtigt wird, ist das Grundstück mit der verlangten Abweichung und ohne sie auszubieten.

(3) Soll das Fortbestehen eines Rechts bestimmt werden, das nach § 52 erlöschen würde, so bedarf es nicht der Zustimmung eines nachstehenden Beteiligten.

**Hinweis:** § 59 ZVG hat zum Ziel, dass eine Zulassung abweichender Feststellungen des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen auf Antrag von Beteiligten, die ihr Interesse durch die gesetzlichen Bestimmungen nicht gewahrt sehen, möglich ist.

Im Klartext: M kann beantragen, dass die Immobilie auch unter der Bedingung des Erlöschens des Rechts III/1 ausgebaut wird. Dies hat zur Folge, dass sein Ziel, nämlich hohe Gebote zu erreichen, durchgesetzt werden kann.

Voraussetzung einer solchen abweichenden Feststellung ist eine rechtzeitige Antragstellung. Da diese Vorschrift allerdings i.d.R. unbekannt ist, bleiben solche Anträge regelmäßig aus. Gestellt werden kann der Antrag im Versteigerungstermin und zwar bevor die sog. Bietstunde beginnt, also das Gericht zum Bieten auffordert. Möglich ist aber auch den Antrag zuvor schriftlich einzureichen.

### Muster: Antrag auf abweichende Feststellungen des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen nach § 59 ZVG

An das  
Amtsgericht – Vollstreckungsgericht

Az: ... K .../...

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft bestelle ich mich als Vertreter des ... und beantrage gem. § 59 ZVG folgende abweichende Feststellungen des geringsten Gebots:

Erlöschen des Rechts in Abteilung III lfd. Nr. ... und Zulassung eines Doppelausgebots.

gez. Rechtsanwalt

### Regelfall: Doppelausgebot

Die Problematik bei einem solchen Antrag besteht regelmäßig darin, dass wenn der Antrag zugelassen wird, die Zustimmung eines (anderen) Beteiligten erforderlich ist, wenn dieser in seinen Rechte beeinträchtigt wird (§ 59 Abs. 1 S. 3 ZVG). Da das Gericht dies aber regelmäßig nicht beurteilen kann, ist das Grundstück mit der verlangten Abweichung und ohne sie auszubieten. Es wird dann ein sog. Doppelausgebot zugelassen.

**Hinweis:** Im obigen Ausgangsfall wird also neben dem obigen Gebot, in dem das Recht III/1 bestehen bleibt, also auch ein Gebot zugelassen, in dem das Recht erlischt. Dann kommt aber das erlöschende Recht zzgl. laufender Zinsen in den Barteil des geringsten Gebots. Somit ergibt sich bei dieser abweichenden Variante folgendes geringstes Gebot:

a) Bestehen bleibende Rechte:	keine
b) Mindestbargelb (vereinfacht dargestellt):	
▪ Verfahrenskosten:	3.000 €
▪ II/1	200.000,00 €
▪ lfd. u. (keine Rückstände; § 1197 Abs. 2 BGB) Zinsen (bis zu 2 Jahren!) von III/1 ca.	50.000,00 €
Summe Mindestbargelb:	253.000,00 €

Es gilt von Amts wegen zu beachten, dass das Bargelb von 253.000,00 € mindestens geboten werden muss, da andernfalls das Gebot zurückzuweisen ist!. Aber der Vorteil dieser Ausgebotsart besteht darin, dass ein Ersteher beim Zuschlag hierauf unbelastetes Eigentum erwirbt! Insofern kann somit M sein Ziel durchaus durchsetzen, da davon auszugehen ist, dass sich hier mehr Interessenten beim Bieten beteiligen werden und dadurch regelmäßig höhere Gebote erzielt werden!

### Problem: Zuschlagsentscheidung zunächst ungewiss

Die Problematik bei dieser Vorgehensweise besteht regelmäßig darin, dass das Gericht im Vorfeld nicht eindeutig beurteilen kann, ob eine Beeinträchtigung der Rechte von Beteiligten vorliegt oder nicht. Daher muss es ja ein Doppelausgebot zulassen.

Ob letztlich der Zuschlag auf die gesetzliche bzw. die abweichende Variante erfolgt, ist dann durch das Vollstreckungsgericht zu prüfen. Daher kommt es regelmäßig zu einem Zuschlagsverkündungstermin. Kann eine Beeinträchtigung beim abweichenden Gebot in Betracht kommen, muss die Zustimmung aller Beteiligten im Zeitpunkt der Zuschlagserteilung vorliegen.


**Hinweis:** auch wenn für den Beteiligten, der eine Abweichung verlangt zunächst unklar ist, ob er seine Interessen auch durchsetzen kann, indem auf seine Ausgebotsart zugeschlagen wird, ist es dennoch wichtig die Möglichkeit des § 59 ZVG zu nutzen, um dadurch überhaupt zunächst die Gelegenheit zu erhalten seine Interessen durchzusetzen.

## X. Das geringstes Gebot

### 1. Grundsatz – Bedeutung des geringsten Gebots in der Zwangsversteigerung

Das Kernstück eines Zwangsversteigerungsverfahrens – egal ob Forderungs- oder Teilungsversteigerung - bildet der Versteigerungstermin. In diesem wird das geringste Gebot verlesen. Wie der Name schon sagt, wird vom Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben, ab welchem Betrag man ein Gebot abgegeben kann. Dieser Betrag ist völlig unabhängig von der Frage zu sehen, ob am Schluss einer Versteigerung der Zuschlag erteilt werden kann. Nicht nur für die Beteiligten sondern auch für Interessenten ist es wichtig zu wissen, welches Mindestgebot abgegeben werden muss, damit überhaupt ein Zuschlag erteilt werden darf.

Ebenso wie bei der Forderungszwangsversteigerung gilt auch bei der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft der allgemeine Deckungsgrundsatz nach § 44 ZVG, wonach nur ein solches Gebot zuzulassen ist, durch welches die dem Anspruch des Antragstellers vorgehenden Rechte und die Verfahrenskosten gedeckt werden.

	Maßgeblich ist nicht der Zeitpunkt der Grundbucheintragung, sondern der Stand des Grundbuchs zum Zeitpunkt der Aufstellung des geringsten Gebots.
---	---

Das geringste Gebot besteht somit immer aus **zwei Komponenten**:

- den sog. bestehen bleibenden Rechten und
- dem (Mindest)Bargebot (dieses **muss** mindestens geboten werden, andernfalls hat das Gericht das Gebot zurückzuweisen). Kurz gesagt: Mit diesem Betrag darf das Bieten

begonnen werden! Das Mindestbargelb besteht wiederum regelmäßig aus folgenden Positionen:

- den Verfahrenskosten (Verfahrensgebühr, Zustellkosten, Kosten des Sachverständigengutachtens),
- bei Eigentumswohnungen rückständigen Hausgeldforderungen der übrigen Wohnungseigentümer,
- den öffentlichen Lasten wie z. B. Grundsteuern, Beiträge von Wasserversorgungszweckverbänden, Schornsteinefegergebühren, Anliegerkosten etc.,
- laufenden und ggf. rückständigen Zinsen der bestehen bleibenden Rechte aus Abteilung III.
- dem sog. Ausgleichsbetrag bei unterschiedlicher Grundstücksbelastung (§ 182 ZVG; gilt nur bei der Teilungsversteigerung)

**Hinweis:** Das geringste Gebot besagt somit, dass als Zulässigkeitsvoraussetzung für das Gebot eines Erwerbsinteressenten stets die Verfahrenskosten und die dem Anspruch des bestrangig betreibenden Gläubigers vorgehenden Rechte abgedeckt sein müssen. Mit anderen Worten: Es soll ausgeschlossen werden, dass nachrangig eingetragene Gläubiger vorrangig eingetragene Gläubiger in ihren Rechten beeinträchtigen (sog. **Deckungsprinzip**). Genügt ein Gebot diesen Anforderungen nicht, so ist es sofort als unzulässig zurückzuweisen (§ 71 Abs. 1 ZVG), oder aber der Zuschlag ist als unheilbar zu versagen (§§ 83 Nr. 1, 84 ZVG).



Zu beachten ist, dass man in der Versteigerung nur das (Mindest)Bargelb bietet. Die bestehen bleibenden Rechte muss der Bieter - in Gedanken - bei Berechnung dessen, was er wirtschaftlich bieten will, hinzurechnen.

In der Praxis geschieht dies bei Bietern, die erst während der Bietzeit den Sitzungssaal betreten und versäumen sich zu erkundigen, ob Rechte im Grundbuch zu übernehmen sind.

Normalerweise ist solch eine Gefahr ausgeschlossen, da der Rechtspfleger im Termin genau bekannt gibt, was im Grundbuch bestehen bleibt und den Bietinteressenten durch Aufklärung darauf hinweist, dass nur der bar zu zahlende Teil geboten wird.

Aus dem Vorgenannten ergibt sich schon allein die Notwendigkeit für den Anwalt als Vertreter eines Beteiligten den Termin wahrzunehmen.

## 2. Unterschiede bei unterschiedlichen Versteigerungsarten sind zu beachten

### 2.1 Vollstreckungsversteigerung

Dem klassischen Zwangsversteigerungsverfahren liegt ein sog. Gläubiger-Schuldner-Verhältnis aufgrund eines titulierten Zahlungsanspruchs zugrunde. Ausschlaggebend für Gläubiger, ein solches Verfahren zu beantragen, ist zumeist die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners. Bei der Erstellung des geringsten Gebots ist dabei stets auf die **Person des rangbesten Gläubigers** abzustellen, um dadurch eine Überfrachtung des geringsten Gebots und letztlich ein Misslingen der Versteigerung zu vermeiden. Im Klartext: der bestrangig betreibende Gläubiger bestimmt das Verfahren, er hat das Sagen! Dies drückt sich insbesondere darin aus, dass er die Erteilung des Zuschlages jederzeit ohne Zustimmung anderer Gläubiger versagen lassen kann.

#### Beispiel 1 – nur ein Gläubiger betreibt das Verfahren

In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

- 1 Grundschuld der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen
- 2 Grundschuld der Y-Bank über 100.000 EUR nebst 16 % Zinsen
- 3 Zwangssicherungshypothek zugunsten des Bauunternehmers Z über 25.000 EUR

Die Y-Bank betreibt die Zwangsversteigerung. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 270.000 EUR. Die Verfahrenskosten betragen 5.000 EUR. An Wasserkosten sind 1.500 EUR durch die Stadt angemeldet. Das geringste Gebot berechnet sich nach der Person des einzig betreibenden Gläubigers III/2 wie folgt (vereinfacht dargestellt):

#### 1. bestehen bleibende Rechte

III/1 Grundschuld der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen

#### 2. (Mindest)Bargebot

- |  |               |
|--|---------------|
| ▪ Verfahrenskosten:  | 5.000 EUR     |
| ▪ Wasserkosten:  | 1.500 EUR     |
| ▪ laufende Zinsen des Rechts III/1 (von Amts wegen zu berechnen):      | 22.500,00 EUR |
| ▪ 2jährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden): | 45.000,00 EUR |

**Geringstes Gebot: 74.000,00 EUR**

Dieser Betrag muss mindestens geboten werden.

#### Beispiel 2 – Abwandlung – mehrere Gläubiger betreiben das Verfahren

In Abwandlung zum Beispiel 1 tritt die X-Bank aus ihrem Recht III/1 dem Verfahren bei.

**Lösung:** da jetzt zwei Gläubiger das Verfahren – aktiv – betreiben, muss nunmehr auf die beste Position der mehreren Gläubiger abgestellt werden. Diese hat die X-Bank mit ihrem Recht III/1, da sie rangmäßig vor der Y-Bank (III/2) steht. Das geringste Gebot berechnet sich somit nach der Person von III/1 wie folgt (vereinfacht dargestellt):

1. bestehen bleibende Rechte

keine

2. (Mindest)Bargebot

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| ▪ Verfahrenskosten: | 5.000 EUR |
| ▪ Wasserkosten:     | 1.500 EUR |

**Geringstes Gebot:** **6.500,00 EUR**

## 2.2 Teilungsversteigerung

Bei der Teilungsversteigerung geht es nicht um die Vollstreckung und Durchsetzung monetärer Ansprüche. Vielmehr besteht ihr Ziel darin, dass die **Aufhebung einer Grundstückseigentümergeinschaft** erfolgt. Ziel ist es den Auseinandersetzungsanspruch (vgl. § 749 Abs. 1 BGB) den die jeweiligen Miteigentümer untereinander haben, durchzusetzen. Die Ursache eines solchen Verfahrens ist daher nicht die Zahlungsunfähigkeit, sondern die Zerstrittenheit der Mit-Eigentümer untereinander. Bei dieser Versteigerungsart gibt es also kein Gläubiger-Schuldner-Verhältnis. Vielmehr stehen sich die – zerstrittenen – Miteigentümer als Antragsteller und Antragsgegner gegenüber.

**Hinweis:** Im Unterschied zur Vollstreckungsversteigerung gibt es zwischen den Mit-Eigentümern kein Rangverhältnis. Das Gesetz behandelt den Anspruch auf Auseinandersetzung vielmehr so, als ob die aus dem jeweiligen Bruchteil betreibenden Miteigentümer quasi aus der letzten Rangposition die Versteigerung durchführen. Im Klartext: betreibt einer der Miteigentümer die Versteigerung, so bleiben alle seinen Anteil belastenden Rechte im geringsten Gebot bestehen. Der Belastungsumfang des jeweiligen Grundstücksbruchteils spielt daher bei der Frage wer das Sagen hat, eine ganz entscheidende Rolle. Hierbei müssen unterschiedliche Konstellationen betrachtet werden:

### 2.2.1 Grundstücksbruchteile sind unbelastet oder gleich belastet

Sind die Bruchteile der jeweiligen Mit-Eigentümer unbelastet oder gleichmäßig belastet, so besteht eine Patsituation zwischen den Beteiligten dadurch, dass jede Partei gleiche Rechte hat.

**Beispiel 3 – Miteigentumsanteile sind unbelastet**

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M ½-Anteil	F ½-Anteil
Abteilung II: keine Eintragung	Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: keine Eintragung	Abteilung III: keine Eintragung

M und F betreiben jeweils die Teilungsversteigerung. Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten belaufen sich auf 5.000 EUR

**Lösung**

Zur Erstellung des geringsten Gebots muss das Vollstreckungsgericht den jeweiligen Grundstücksbruchteil des betreibenden Mit-Eigentümers betrachten und hiernach das geringste Gebot berechnen. Da bei beiden Miteigentumsbruchteilen keine Belastungen bestehen, ist daher das geringste Gebot sowohl beim M als auch bei F identisch:

<u>1. bestehen bleibende Rechte:</u>	keine
<u>2. (Mindest)Bargebot</u>	
Verfahrenskosten:	5.000 EUR
<b>Geringstes Gebot:</b>	<b>5.000 EUR</b>

Die Folge ist, dass M und F sich gleichberechtigt einander gegenüber stehen. Dies hat zur Folge, dass bei einem Meistgebot von z.B. 160.000 zwar einer der Parteien die Zuschlagsversagung beantragen könnte, weil er z.B. mit dem Ergebnis nicht zufrieden ist. Wenn dann aber der andere, weil er zufrieden ist mit dem Ergebnis, die Zuschlagserteilung beantragt, muss das Gericht bei Nichtvorliegen von Zuschlagsversagungsgründen, den Zuschlag erteilen.

**Beispiel 4 – Miteigentumsanteile sind gleich belastet**

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M ½-Anteil	F ½-Anteil
Abteilung II: keine Eintragung	Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: III/1 (Gesamt)Grundschild der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen	Abteilung III: III/1 (Gesamt)Grundschild der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen



M und F betreiben jeweils die Teilungsversteigerung. Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten belaufen sich auf 5.000 EUR

### Lösung

Zur Erstellung des geringsten Gebots muss das Vollstreckungsgericht auch hier den jeweiligen Grundstücksbruchteil des betreibenden Mit-Eigentümers betrachten und hiernach das geringste Gebot berechnen. Da bei beiden Miteigentumsbruchteilen gleiche Belastungen bestehen, ist daher hier ebenfalls das geringste Gebot sowohl beim M als auch bei F identisch:

1. bestehen bleibende Rechte: III/1 Grundschuld der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen

### 2. (Mindest)Bargebot

Verfahrenskosten:	5.000 EUR
laufende Zinsen des Rechts III/1 (von Amts wegen zu berechnen):	22.500 EUR
2jährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden):	45.000 EUR

**Geringstes Gebot: 72.500 EUR**

Die Folge ist auch hier, dass M und F sich gleichberechtigt einander gegenüber stehen. Der Unterschied zum Beispiel 3 besteht nur darin, dass durch das Bestehenbleiben des Rechts III/1 sich das (Mindest)Bargebot erhöht. In der Praxis führt dies letztlich dazu, dass das Objekt schwieriger „unter den Hammer“ zu bringen ist. Grund: ein Interessent will regelmäßig lastenfreies Eigentum erwerben.

## 2.2.2 Grundstücksbruchteile sind unterschiedlich belastet

Der BGH (15.09.16, V ZB 136/14) hat sich bei unterschiedlicher Grundstücksbruchteilbelastung der sog. Niedrigsgebots-theorie angeschlossen:

Der BGH löst diese Situation dadurch, dass er sich an die Regelungen für die Aufstellung des geringsten Gebots in der Vollstreckungsversteigerung anlehnt, wonach auf den **rangbesten und damit auf den Gläubiger abgestellt wird, dessen Recht die wenigsten Rechte vorgehen**. Demzufolge stellt er auf den **Umfang der Belastung der Miteigentumsanteile** ab. Dies führt ähnlich wie das Abstellen auf den Rang dazu, dass in das geringste Gebot nur die Rechte eingestellt werden, die dort eingestellt werden müssten, wenn dieser Teilhaber allein die Teilungsversteigerung betreiben würde (sog. **Niedrigstgebots-Lösung**). Zusätzlich besteht hier die Besonderheit, dass das bei dem Miteigentümer dessen Anteil höher belastet ist, noch von Amts wegen der sog. Ausgleichsbetrag gem. § 182 ZVG in dessen geringstes Gebot einzustellen ist. Dieser besteht in der rechnerischen Differenz beider Anteile.

### Beispiel 5 – Miteigentumsanteile sind unterschiedlich belastet

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M ½-Anteil	F ½-Anteil
Abteilung II: keine Eintragung	Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: III/1 (Gesamt)Grundschild der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen	Abteilung III: keine Eintragung

M und F betreiben jeweils die Teilungsversteigerung. Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten belaufen sich auf 5.000 EUR

#### Lösung

Zur Erstellung des geringsten Gebots muss das Vollstreckungsgericht den jeweiligen Grundstücksbruchteil des betreibenden Mit-Eigentümers betrachten und hiernach das geringste Gebot berechnen. Da bei beiden Miteigentumsbruchteilen ungleiche Belastungen bestehen, ist das geringste Gebot beim M als auch bei F unterschiedlich. Maßgeblicher Antragsteller d.h. derjenige der das Sagen hat, ist dann derjenige, der das niedrigste geringste Gebot hat.

#### A. Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil des M

1. bestehen bleibende Rechte: III/1 Grundschild der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen

#### 2. (Mindest)Bargebot

Verfahrenskosten:	5.000 EUR
laufende Zinsen des Rechts III/1 (von Amts wegen zu berechnen):	22.500 EUR
2jährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden):	45.000 EUR
Ausgleichsbetrag, § 182 ZVG (vereinfacht dargestellt)	150.000 EUR

**Geringstes Gebot: 222.500 EUR**

#### B. Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil der F

1. bestehen bleibende Rechte: keine

#### 2. (Mindest)Bargebot

Verfahrenskosten:	5.000 EUR
<b>Geringstes Gebot:</b>	<b>5.000 EUR</b>

#### Lösung

Ein Vergleich beider geringsten Gebote zeigt, dass F mit 5.000 EUR das niedrigste geringste Gebot hat. Damit steht F als sog. maßgeblicher Antragsteller einem bestrangig betreibenden Gläubiger

gleich. F hat damit im gesamten Verfahren das Sagen und bestimmt damit „wo es lang geht“!

**Praxishinweis:** gerade das Wissen um die Niedrigstgebots-Lösung gibt den Miteigentümern in einem sich abzeichnenden Versteigerungsverfahren die Möglichkeit u.U. die Machtposition an sich zu reißen und dadurch die anderen Miteigentümer zu kontrollieren. Gerade bei **familienrechtlichen Auseinandersetzungen** bieten sich oftmals solche Möglichkeiten an.

**Beispiel 6 – familienrechtliche Auseinandersetzung**

Ehefrau F hat gegen den Ehemann M einen vollstreckbaren Titel über Zugewinn in Höhe von 50.000 EUR. Die Ehegatten streiten parallel über die Auseinandersetzung einer gemeinsamen Immobilie (je ½-Bruchteil), die unbelastet ist. Was ist der F hier zu raten?

**Lösung**

F sollte auf jeden Fall auf dem ½-Bruchteil des M eine Sicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR eintragen lassen. Dies hat im Hinblick auf ein zu erwartendes Teilungsversteigerungsverfahren die Folge, dass die Miteigentumsanteile nunmehr ungleich belastet sind, nämlich

M ½-Anteil	F ½-Anteil
Abteilung II: keine Eintragung	Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: III/1 Zwangssicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR zugunsten der F	Abteilung III: keine Eintragung

Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten belaufen sich auf 5.000 EUR  
 Es ergeben sich im Rahmen der Teilungsversteigerung folgende geringste Gebote:

**A. Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil des M**

1. bestehen bleibende Rechte: III/1 Zwangssicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR zugunsten der F

2. (Mindest)Bargebot

Verfahrenskosten:	5.000 EUR
laufende Zinsen des Rechts III/1 (geschätzt; von Amts wegen zu berechnen):	3.000 EUR
Ausgleichsbetrag, § 182 ZVG (vereinfacht dargestellt)	50.000 EUR

**Geringstes Gebot: 58.000 EUR**

**B. Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil der F**

1. bestehen bleibende Rechte: keine

2. (Mindest)Bargebot

Verfahrenskosten: 5.000 EUR

**Geringstes Gebot: 5.000 EUR**

Damit übernimmt F aufgrund der Niedrigstgebots-Lösung die Rolle der maßgeblichen Antragstellerin und hat den M damit „unter Kontrolle“. Will M seinen Einfluss auf das Verfahren zurückgewinnen, indem sein Anteil lastenfrei wird, muss er zunächst die 50.000 EUR Zwangssicherungshypothek an F zahlen. Dann kann er die Löschung der Belastung beim Grundbuchamt beantragen.

Problematisch wird die Situation dann, wenn die **Miteigentumsanteile unterschiedlich belastet** sind und dazu auch noch **unterschiedliche Größen** haben. Dann muss nach obigen Grundsätzen gleichfalls sichergestellt sein, dass jedem Miteigentümer ein seiner Größe und Belastung entsprechender Bruchteil am Erlös zukommt. Der Ausgleichsbetrag ermittelt sich hierbei durch einen Vergleich aller im geringsten Gebot bestehen bleibenden und bar zu zahlenden Beträge, bezogen auf eine auf denselben Nenner gebrachte Einheit der einzelnen Anteile. Hierzu wird die so genannte Freund'sche Formel angewendet.

Der Ausgleichsbetrag ermittelt sich hiernach wie folgt: Der am stärksten belastete Anteil wird multipliziert mit dem gemeinsamen Nenner und nach Abzug der bestehen bleibenden Rechte.

<b>Bsp</b>	Eigentümer eines Grundstück sind: A zu 1/2, B zu 1/4, C zu 1/8 und D zu 1/8 Anteil.			
	B beantragt die Teilungsversteigerung. Die im geringsten Gebot zu berücksichtigenden Verfahrenskosten betragen 960 EUR, Grundsteuern 120 EUR. Die Belastungen ergeben sich wie folgt aus dem Grundbuch (Zinsen in Klammern):			
III/5	6.000 (680)	-	-	-
<b>Geringstes Gebot</b>				
1. Bestehen bleibende Rechte:				
III/1	10.000	Anteil A		
III/2	9.000	Anteil A, C		
III/3	12.000	Anteil B, C		
Summe:	31.000			
2. Bargebot:				
Verfahrenskosten	960 EUR (alle Anteile)			

Grundsteuern	120 EUR (alle Anteile)
Zinsen III/1	660 EUR (Anteil A)
Zinsen III/2	300 EUR (Anteil A und C)
Zinsen III/3	3.300 EUR (Anteil B und C)
Summe:	5.340 EUR

Berechnung des Ausgleichsbetrages

	A 4/8	B 2/8	C 1/8	D 1/8
Kosten	480	240	120	120
Grundsteuer	60	30	15	15
III/1 Zinsen u. Kapital	10.660	–	–	–
III/2 Zinsen u. Kapital	7.440	–	1.860	–
III/3 Zinsen u. Kapital	–	10.200	5.100	–
Summe	18.640	10.470	7.095	135
Höchstbelasteter Anteil ist der des C mit			7.095	

Somit erhöht sich der bar zu zahlende Teil des geringsten Gebots um folgende Ausgleichsbeträge:

- a) 4/8 Anteile A  
 $7.095 \text{ EUR} \cdot 4.660 \text{ EUR (Eigenbelastung)} = 2.435 \text{ EUR} \times 4$   
 $= 9.740 \text{ EUR}$
- b) 2/8 Anteile B  
 $7.095 \text{ EUR} \cdot 5.235 \text{ EUR (Eigenbelastung)} = 1.860 \text{ EUR} \times 2$   
 $= 3.720 \text{ EUR}$
- c) 1/8 Anteil D  
 $7.095 \text{ EUR} \cdot 135 \text{ EUR (Eigenbelastung)} = 6.960 \text{ EUR}$   
 $= 6.960 \text{ EUR}$

Summe Ausgleichsbeträge:	= 20.420 EUR
+ bisheriges Bargebot	= 5.340 EUR
Geringstes Bargebot:	= 25.760 EUR
Probe mit Freund'scher Formel: 7.095 EUR x 8 ./.. 31.000 EUR	= 25.760 EUR

## XI. Der Versteigerungstermin

### 1. Allgemeines

Kernstück jedes Zwangsversteigerungsverfahrens ist der Termin. Dieser ist öffentlich und gliedert sich in drei scharf zu trennende Abschnitte:

- Bekanntmachungsteil
- Bietstunde
- Verhandlung über den Zuschlag

Wenn nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, sollte ein Miteigentümer unbedingt am Versteigerungstermin teilnehmen. Für den ihn vertretenden Anwalt ist diese Anwesenheit ein Muss, da u. U. taktische Anträge zu stellen sind (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 29; derselbe FamRB 2004, 55). Noch wichtiger sind aber die unterschiedlichen Folgen einer Änderung des geringsten Gebots. Betreiben z. B. zwei Antragsteller die Teilungsversteigerung, deren Anteile ganz unterschiedlich belastet sind, dann würden die geringsten Gebote sehr verschieden aussehen, wenn nur der eine oder der andere Antragsteller betreiben würde. In jedem Fall aber ändert sich das geringste Gebot, wenn ein bestimmter Antragsteller einstellt (bei der Einstellung durch den anderen Antragsteller ändert sich dagegen unter Umständen nichts). Dieser (von mehreren) Antragsteller ist der für die Feststellung des geringsten Gebots als wichtigster Versteigerungsgrundlage „maßgebliche Antragsteller“. Wenn dieser maßgebliche Antragsteller durch seine einstweilige Einstellung einer Änderung des geringsten Gebots herbeiführt, sind die Auswirkungen auf die gesamte Teilungsversteigerung unterschiedlich je nachdem, in welchem der drei Verfahrensabschnitte die Änderung wirksam wird:

- während des Bekanntmachungsteils (und vorher) muss der Rechtspfleger lediglich ein eventuell vorbereitetes geringstes Gebot den neuen Gegebenheiten entsprechend neu festsetzen;

- während der Bietstunde ist das jedoch anders: da evtl. bereits abgegebene Gebote mit Wirksamwerden einer bewilligten Einstellung gemäß § 72 Abs. 3 ZVG erlöschen, muss die bisherige Bietstunde abgebrochen, ein neues geringstes Gebot festgestellt und auf dieser Grundlage eine vollständig neue Bietstunde mit mindestens 30 Minuten durchgeführt werden;
- während der Verhandlung über den Zuschlag hingegen muss nach § 33 ZVG der Zuschlag versagt werden; jetzt ist aber die Fortsetzung der Versteigerung nicht mehr möglich, weil er mit dem Schluss der Bietstunde die Versteigerung beendet wurde (vgl. auch ausführlich Storz/Kiderlen, C 7. 1.2.).

## 2. Bekanntmachungsteil

Der Bekanntmachungsteil dient der Vorbereitung des Versteigerungsgeschäfts (Bietstunde). Er beginnt mit dem Aufruf zur Sache und der Feststellung der anwesenden Beteiligten. Die das Grundstück betreffenden Nachweisungen, z.B. Mitteilungen und Inhalt des Grundbuchamts, die betreibenden Gläubiger und deren Ansprüche, der Zeitpunkt der ersten wirksamen Beschlagnahme, der festgesetzte Verkehrswert sowie die erfolgten Anmeldungen, sind bekannt zu machen. Darüber hinaus sind eventuelle Mieter- bzw. Pächtererklärungen bekannt zu geben. Danach sind das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen nach Anhörung der anwesenden Beteiligten festzustellen. Nach dem Hinweis über die Ausschließung weiterer Anmeldungen endet dieser erste Abschnitt mit der Aufforderung zur Abgabe von Geboten. All die genannten Dinge müssen im Protokoll vermerkt werden (§ 78 ZVG).



Für die Beteiligten ist dieser Abschnitt die letzte Möglichkeit, eventuell vergessene Ansprüche ohne Rangverlust noch anzumelden. Deshalb sollte hierauf hin unbedingt eine Überprüfung stattfinden, allein schon aus Sicherheitsgründen mit Blick auf einen eventuellen Regress.

## 3. Bietstunde

Dieser Abschnitt umfasst das eigentliche Versteigerungsgeschäft. Nach § 73 Abs. 1 ZVG fordert das Gericht zur Abgabe von Geboten auf. Ab diesem Zeitpunkt müssen mindestens 30 Minuten vergehen bis die Versteigerung geschlossen wird. Allerdings kann dieser Zeitraum auch länger andauern, da die Versteigerung so lange fortzusetzen ist, bis der gerichtlichen Aufforderung nach kein Gebot mehr abgegeben wird (§ 73 Abs. 1 S. 2 ZVG). Während der gesamten Dauer des Termins muss der Rechtspfleger zur Entgegennahme

von Geboten bereit und im Sitzungssaal anwesend sein. Jedes Verlassen des Raumes bewirkt eine Unterbrechung des Termins, was zulässig ist. Die Zeitdauer der Abwesenheit darf nicht in die Dauer der Versteigerung eingerechnet werden. Eine Unterbrechung ist ebenfalls nach Stunde und Minute im Protokoll zu vermerken.

Das Vollstreckungsgericht hat das letzte Gebot und den Versteigerungsschluss zu verkünden. Die Verkündung des letzten Gebots soll mittels dreimaligen Aufrufs erfolgen. Das Gericht hat dann nochmals zur Abgabe von Geboten aufzufordern, wobei ein Unterlassen zu einer Zuschlagsversagung führen kann (OLG Karlsruhe Rpfleger 1998, 79). Wird danach nochmals ein Gebot abgegeben, so ist dies erneut dreimal mittels Aufrufs zu verkünden.

#### **4. Das Gebot**


Ein Gebot im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine auf den Grundstückserwerb durch staatlichen Hoheitsakt (Zuschlag) an das Vollstreckungsgericht gerichtete Willensäußerung. Gebote sind im Termin mündlich in Euro (§ 145a Nr. 3 ZVG) abzugeben. Ausnahmen bestehen bei taubstummen Personen. Diese dürfen im Termin ein schriftliches Gebot abgeben, welches vom Vollstreckungsgericht zu verlesen ist. An die Wirksamkeit sind die allgemeinen Vorschriften des BGB geknüpft sowie die Regelungen der §§ 51, 52 ZPO, so dass derjenige, der ein Gebot abgibt, auch geschäftsfähig sein muss.


Bei einer entsprechenden Gebotsabgabe ist zu beachten, dass die dem Zwangsversteigerungsrecht unterliegenden Verfahrensregeln auf eine Konkurrenz unter den Bietern ausgerichtet sind. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Grundstück zu einem seinen Wert möglichst entsprechenden Gebot zugeschlagen und auf diesem Wege möglichst wertrichtige Deckung für die auf ihm ruhenden Lasten erreicht werden kann (BGH NJW 1979, 162 f.). Diesen Vorgaben widerspricht ein so genanntes negatives Bietabkommen. Denn ein solches ist darauf ausgerichtet, Dritte zu täuschen und letztlich zu schädigen (BGH NJW 1985, 2953 f.). Ein aufgrund eines solchen Bietabkommen abgegebenes Gebot, aufgrund dessen der Zuschlag erteilt wird, ist wegen Sittenwidrigkeit als nichtig anzusehen, wenn dadurch Rechte nicht eingeweihter vorrangiger Grundpfandrechtsgläubiger verkürzt oder geschmälert werden. Hierbei ist es dann auch unerheblich, ob der benachteiligte Dritte die Möglichkeit wahrgenommen hat, selbst zu bieten. Maßgeblich ist vielmehr, ob das Bietabkommen dem Gesetzeszweck bestmöglicher Verwertung zuwiderläuft (OLG Koblenz Rpfleger 2002, 637 m.w.N.).

Ein einmal abgegebenes Gebot ist so lange bindend, bis es erlischt (§ 72 ZVG). Da es sich um eine allgemeine Willenserklärung handelt, unterliegt diese auch der Anfechtung nach



allgemeinen Regeln des BGB. In Betracht kommt daher eine Anfechtung wegen Erklärungs- bzw. Inhaltsirrtums (§ 119 BGB) bzw. wegen Täuschung oder Drohung.

	<p>Der Bieter gibt ein Gebot ab und ist der Ansicht, dass das Bargebot die bestehen bleibenden Rechte mit einschließt.</p> <p>Hier kann das Gebot wegen nach Bekanntwerden des Mangels unverzüglich (§ 121 BGB) wegen Inhaltsirrtums angefochten werden.</p>
---	--

	<p>Eine Anfechtung scheidet jedoch aus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bei Mängeln am Grundstück aus (§ 56 S. 3 ZVG),</li><li>- wenn der Irrtum dadurch entstanden ist, dass der Bieter verspätet zum Versteigerungstermin erschienen ist und es daher versäumt hat, sich über die Versteigerungsbedingungen zu unterrichten. (BGH, Beschl. v. 05.06.08, V ZB 150/07)</li><li>- Bei einem Motivirrtum (BGHZ 139, 177, 180), z.B. wenn sich der Bieter verrechnet hat.</li><li>- Bei einem Rechtsfolgeirrtum d.h. eine Fehlvorstellung über die Rechtsfolgen, die sich nicht aus dem Inhalt der Erklärung ergeben, sondern kraft Gesetzes eintreten (BGHZ 70, 47 f.; BGH NJW 1994, 1484 f.)</li></ul>
---	---

#### 4.1 Die Zulassung von Geboten


Nur ein wirksames Gebot darf vom Vollstreckungsgericht zugelassen werden.

Wirksam ist ein Gebot dann:

- wenn es im Versteigerungstermin zu den Versteigerungsbedingungen abgegeben ist
- wenn es mindestens die Höhe des geringsten Gebots hat,
- wenn es ein schon wirksames Gebot überschreitet (Übergebot; § 72 Abs. 1 ZVG) und diesem für den Fall, dass es das letzte bleibt und kein Versagungsgrund besteht, der Zuschlag erteilt werden kann (§ 71 ZVG).

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor so hat eine sofortige Zurückweisung zu erfolgen (§ 71 Abs. 1 ZVG).

	Ein abgegebenes Gebot erlischt durch ein abgegebenes Übergebot aber
--	---

	<p>nicht, wenn ein Beteiligter (Miteigentümer) der Zulassung des Übergebotes sofort widerspricht (§ 72 Abs. 1 ZVG). Auch die Zurückweisung eines Gebotes führt dann nicht zu dessen Erlöschen, wenn der Bieter oder ein Beteiligter der Zurückweisung sofort widerspricht (§ 72 Abs. 2 ZVG).</p> <p>Folge: solche Gebote sind bei einer Zuschlagsentscheidung zu berücksichtigen (§ 79 ZVG).</p>
---	--

Die genannten Voraussetzungen sind unmittelbar nach Abgabe des Gebotes durch das Vollstreckungsgericht zu prüfen.

Liegen die Voraussetzungen zur Wirksamkeit nicht vor, z.B. wegen fehlender nachgewiesener Vertretungsmacht, Abgabe unter einer Bedingung oder Befristung, fehlender familiengerichtlicher Genehmigung, so hat eine sofortige ausdrückliche (OLG Düsseldorf NJW 1953, 1757) Zurückweisung zu erfolgen (§ 71 Abs. 1 ZVG). Auch dann, wenn dies versehentlich nicht geschieht, wird ein einmal unwirksames Gebot nicht wirksam. Die Unwirksamkeit wird dann vielmehr durch Versagung des Zuschlags dokumentiert (OLG Koblenz NJW-RR 1988, 690).


Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das Versteigerungsgericht, welches über den Widerspruch gegen ein Gebot nicht sofort entscheidet, sondern eine Entscheidung erst im Zuschlagsverkündungstermin ankündigt, die anwesenden Bieter nach § 139 ZPO darauf hinweisen muss, dass folgende Übergebote nach § 72 Abs. 1 ZVG das Gebot, gegen das sich der Widerspruch richtet, unabhängig von seiner Wirksamkeit und Zulässigkeit zum Erlöschen bringen. Ein Verstoß gegen diese Hinweispflicht kann eine Amtshaftung des Bieters begründen, der sich in Verkennung des § 72 Abs. 1 ZVG nur noch selbst überboten und daher den Zuschlag zu einem unnötig hohen Gebot erhalten hat (OLG Frankfurt/M. InVo 2004, 2003).

#### **4.2 Ausbietungsgarantie**

Unter einer Ausbietungsgarantie versteht man ein notariell beurkundetes (§ 313 BGB; BGH NJW-RR 1993, 14) Versprechen eines Bieters gegenüber dem betreibenden Gläubiger, im Versteigerungstermin ein Gebot in bestimmter Mindesthöhe abzugeben. Die Verpflichtung ist einseitig und daher nicht empfehlenswert. Zumindest sollten die nicht geringen Kosten der Ausbietungsgarantie vom begünstigten Gläubiger getragen werden.

Als Motive für den Abschluss eines solchen Vertrages kommen in Frage, dass ein Garantiennehmer als Gegenleistung anbietet, bei einer Finanzierung des Objekts Sonderkonditionen zu gewähren, auf Sicherheitsleistung zu verzichten oder den Zuschlag an den Garanten durch Stellung eines Antrages nach § 74a Abs. 1 ZVG (7/10-Grenze) nicht zu verhindern.

Da es ungewiss ist, ob aufgrund der getroffenen Vereinbarung, die das Vollstreckungsgericht letztlich nicht interessiert, überhaupt der Zuschlag erteilt wird, liegt eine bedingte Erwerbsverpflichtung vor.

	Zu beachten ist darüber hinaus, dass bei einer Ersteigerung durch den Garantiennehmer, d.h. Gläubiger selbst, nach herrschender Meinung die Befriedigungsfiktion des § 114a ZVG zur Anwendung kommt. Hiernach gilt ein Ersteher, der grundbuchrechtlich gesichert ist, durch Anrechnung des Grundstückswertes bis zur 7/10-Grenze auf sein ausfallendes Recht als befriedigt. Allerdings ist es möglich, diese Wirkungen zwischen den Vertragsparteien auszuschließen.
---	--

## 5. Die Zuschlagserteilung

### 5.1 Verhandlung über den Zuschlag

Sobald das Gericht das letzte Gebot dreimal verkündet hat und trotz Aufforderung keine weiteren Gebote abgegeben werden, ist damit der Schluss der Versteigerung verkündet, d.h. das Ende der Bietzeit und nicht des Termins. Hiernach können wirksam keine Gebote mehr abgegeben werden.

Im Anschluss an die beendete Versteigerung schließt sich die Verhandlung über den Zuschlag an (§ 74 ZVG). Hierbei können sich die Beteiligten zur Erteilung bzw. Nichterteilung des Zuschlags äußern. Das Gericht hat sodann die Möglichkeit, den Zuschlag entweder sofort oder in einem sofort zu bestimmenden Termin zu verkünden (§ 87 Abs. 1 ZVG). Dieser Verkündungstermin soll nicht länger als über 1 Woche hinaus bestimmt werden (§ 87 Abs. 2 ZVG). Da diese Regelung lediglich eine Ordnungsvorschrift darstellt, kann auch ein längerer Zeitraum gewählt werden. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn noch Zustimmungen einzuholen sind, wie z.B. bei einem Erbbaurecht die Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Vertagung des Zuschlags ist in der Praxis gängige Verfahrensweise, insbesondere in schwierigen und umfangreichen Verfahren wird dies zur Kontrolle nochmals nötig sein.

Welcher Weg gewählt wird, sollte nach folgender Faustregel entschieden werden:

- Wer mit dem Ergebnis einer Versteigerung zufrieden ist, sollte sich darum bemühen, dass sofort der Zuschlag erteilt wird.
- Wer dagegen nicht zufrieden ist, sollte sich um einen besonderen Verkündungstermin bemühen. Er sollte in der Zwischenzeit versuchen, das Versteigerungsergebnis in seinem Sinne durch externe Vereinbarungen aufzubessern oder nach Möglichkeiten für eine Zuschlagsversagung z.B. durch eine Bewilligung der Einstellung zu suchen

## 5.2 Zuschlagsversagung – Übersicht

Kein Gebot	Einstw. Einstellung vAw; bei Wiederholung: Aufhebung;	§ 77 Abs. 1; § 77 Abs. 2
Unterhalb 5/10	Zuschlagsversagung vAw Keine Versagung, wenn Gebot Ausfall höher als 5/10	§ 85a Abs. 1 § 85a Abs. 3
Unter 7/10	Zuschlagsversagung Keine Versagung, wenn Gebot Ausfall höher als 7/10	Antrag best. Gläubiger, § 74a (nicht Ast/AG) § 74b
Über 7/10	Zuschlagsversagung	Antrag best. Gl. Gegen Schadensersatz m. Sicherheitsleistung; § 85
Verschleuderung	Zuschlagsversagung	Antrag Antragsgegner, § 765a ZPO
Jedes Gebot	Zuschlagsversagung	Einstellungsbewilligung d. maßgeblichen Antragstellers, §§ 180, 30
Jedes Gebot	Zuschlagsversagung wg. Verfahrensfehlern Keine Versagung bei Heilung heilbarer Fehler	§ 83 § 84


Grundsätzlich kein Grund zur Zuschlagsversagung in der Teilungsversteigerung ist die Nichterreichung der 7/10-Grenze. Es können nämlich nur bestimmte Gläubiger gem. § 74a ZVG die Versagung des Zuschlages beantragen. Entgegen weit verbreiteter Ansicht können die bisherigen Miteigentümer in der Regel diese Vorschrift nicht in Anspruch nehmen (vgl. Storz/Kiderlen, S. 61, Anm. A 1.6, FN 42 9 vgl. Kap. VII 8),. Es sei denn diese sind Inhaber eines Eigentümerrechts. Für die Eigentümer selber ist diese Vorschrift also idR irrelevant.


Ein Antrag nach § 74a ZVG stellt eine Möglichkeit dar, den Zuschlag zu versagen. Als Antragsberechtigter kommt jeder Gläubiger nach § 10 Abs. 1 ZVG (BGH MDR 1988, 578) – auch der betreibende (BVerfG NJW 1993, 1699) – in Betracht, der aus dem baren Meistgebot eine Zuteilung zu erwarten hätte, wenn dieses Gebot 70 % des festgesetzten (§ 74a Abs. 5 ZVG; so genanntes relatives Mindestgebot) Verkehrswertes erreichen würde. Zu diesem Bargebot müssen nach dem Gesetzestext allerdings noch die bestehen bleibenden Rechte hinzu addiert werden. Entscheidend ist also, dass der Berechtigte sich bei einem Meistgebot in der genannten Höhe finanziell besser steht als vorher. Er braucht also nicht in voller Höhe befriedigt zu werden. Der Antrag muss bei Anwesenheit im Termin und kann bis zum Schluss der Verhandlung über den Zuschlag und nicht vorher, z.B. schriftlich, gestellt werden.

Bei der zur Prüfung der Antragsberechtigung erforderlichen hypothetischen Berechnung der Höhe der aus dem Versteigerungserlös vorrangig zu befriedigenden Ansprüche ist bei einer Grundschuld auf deren Nominalbetrag, d.h. Grundschuldkapital nebst Zinsen und anderen Nebenleistungen, abzustellen und nicht auf die Höhe der dem Grundschuldgläubiger noch zustehenden schuldrechtlichen Forderung.

<b>Bsp</b>	<p>Im Zwangsversteigerungsverfahren gegen den Eheleute A und B wird der Verkehrswert auf 300.000 EUR festgesetzt. 7/10 hiervon sind 210.000 EUR</p> <p>Bestehen bleibt eine Grundschuld von 60.000 EUR auf dem gesamten Grundstück; dagegen erlischt eine nachrangige Eigentümergrundschuld von 50.000 EUR des B. Der Barteil des geringsten Gebots beträgt 10.000 EUR.</p> <p>A u. B. betreiben das Verfahren. A bietet 100.000 EUR</p> <p>Die Summe des Meistgebots (100.000 EUR und der bestehen bleibenden Rechte (60.000 EUR) beträgt 160.000 EUR</p> <p>Durch dieses Gebot wird die 7/10-Grenze nicht erreicht, sodass B einen Antrag auf Zuschlagsversagung stellen könnte, da er bei einem Gebot von 7/10 (210.000 EUR) eine Zuteilung erhielte.</p>
------------	--

Der Zuschlag muss versagt werden, wenn im ersten Termin nicht das geringste Gebot erreicht wird. Des Weiteren muss er versagt werden, wenn die 5/10-Grenze des § 85a ZVG nicht geboten wurde.

	<p>Im Zwangsversteigerungsverfahren gegen den Eheleute A und B wird der Verkehrswert auf 300.000 EUR festgesetzt. 7/10 hiervon sind 150.000 EUR</p> <p>Bestehen bleibt eine Grundschuld von 60.000 EUR auf dem gesamten Grundstück; dagegen erlischt eine nachrangige Eigentümergrundschuld von 50.000 EUR des B. Der Barteil des geringsten Gebots beträgt 10.000 EUR.</p> <p>A u. B. betreiben das Verfahren. A bietet 50.000 EUR</p> <p>Die Summe des Meistgebots (50.000 EUR und der bestehen bleibenden Rechte (60.000 EUR) beträgt 110.000 EUR</p> <p>Durch dieses Gebot wird die 5/10-Grenze nicht erreicht, sodass vAw der Zuschlag zu versagen ist.</p>
---	--

	<p>Oftmals werden in der Praxis Gebote bewusst unterhalb dieser Grenze als taktisches Mittel eingesetzt. Dies ist im Hinblick auf die Regelung des § 85a Abs. 2 S. 2 ZVG zu verstehen. Denn in einem von Amts wegen neu anzuberaumenden Termin darf der Zuschlag weder aus den Gründen des § 74a ZVG noch aus den Gründen des § 85a ZVG erneut versagt werden. Dies hat zur Folge, dass ein Zuschlag aufgrund eines Gebotes erfolgen kann, welches unter der 5/10-Grenze liegt.</p>
--	---

Theoretisch wäre dann ein Zuschlag auf ein Gebot in Höhe des festgesetzten geringsten Gebotes möglich. Wenn damit die Veräußerung „für ein Appel und Ei“ das Ergebnis wäre, muss das Versteigerungsgericht aufgrund seiner Verpflichtung zur fairen Verfahrensführung den Antragsgegner über den bevorstehenden Verlust des Eigentums (z.B. bei einem Gebot in Höhe von ca. 30% des Verkehrswertes) informieren. Er ist zu belehren, dass er dies u.U. durch einen Vollstreckungsschutzantrag gem. § 765a ZPO verhindern kann. Die Rechtsprechung verhindert insoweit eine Eigentumsverschleuderung.

Es ist auch nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Bieter von vornherein weiß, dass auf sein Gebot keine Zuschlagserteilung erfolgen kann. Denn die Abgabe eines Gebotes allein zur Herbeiführung der Zuschlagsversagung ist grundsätzlich kein sachfremder, sondern ein durch das Gesetz sanktionierter Zweck. Wenn demnach der Bietende am Erwerb interessiert ist, so ist es auch legitim, wenn er versucht, das Grundstück so günstig wie möglich zu erwerben.

### **5.3. Prüfung von Zuschlagsversagungsgründen**

Bevor das Gericht den Zuschlag an den Meistbietenden erteilt, hat es noch einmal das gesamte Verfahren auf seine Zulässigkeit und Richtigkeit hin zu überprüfen. Es hat daher eventuelle Zuschlagsversagungsgründe zu überprüfen. Hierbei ist zu unterscheiden:

#### **5.3.1 Heilbare Zuschlagsversagungsgründe**

Solche relativen Versagungsgründe stehen einer Zuschlagsentscheidung nicht im Wege, wenn das Recht des Beteiligten durch den Zuschlag nicht beeinträchtigt wird oder wenn der Beteiligte das Verfahren genehmigt, § 84 Abs. 1 ZVG. Allerdings ist die Genehmigung eines Beteiligten nach einer wirksamen Zuschlagsentscheidung nicht mehr möglich. Solche Gründe finden sich in § 83 Nr. 1–5 ZVG.

Hiernach ist der Zuschlag zu versagen:

- wenn die Vorschrift des § 43 Abs. 2 ZVG oder eine der Vorschriften über die Feststellung des geringsten Gebots oder der Versteigerungsbedingungen (§§ 44–65 ZVG<sup>1</sup>) verletzt ist (§ 83 Nr. 1 ZVG);
- wenn die Zustellungs- und Bekanntmachungsfristen der §§ 43 Abs. 2, 44 Abs. 2 ZVG oder das geringste Gebot nachträglich, z.B. wegen Einstellung eines Verfahrensbeteiligten unrichtig wurden;
- wenn bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke das Einzelausgebot oder das Gesamtausgebot den Vorschriften des § 63 Abs. 1, 2 S. 1, Abs. 4 ZVG zuwider unterblieben ist (§ 83 Nr. 2 ZVG);
- wenn in den Fällen des § 64 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 ZVG die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder das Recht eines gleich- oder nachstehenden Beteiligten, der dem Gläubiger vorgeht, durch das Gesamtergebnis der Einzelausgebote nicht gedeckt werden (§ 83 Nr. 3 ZVG);
- wenn die nach der Aufforderung zur Abgabe von Geboten erfolgte Anmeldung oder Glaubhaftmachung eines Rechts ohne Beachtung der Vorschrift des § 66 Abs. 2 ZVG (Hinweis auf die Ausschließung weiterer Anmeldungen) zurückgewiesen ist (§ 83 Nr. 4 ZVG);
- wenn der Zwangsversteigerung oder der Fortsetzung des Verfahrens das Recht eines Beteiligten entgegensteht (§ 28 ZVG).

#### **5.3.2 Unheilbare Zuschlagsversagungsgründe**

Eine Zuschlagsversagung hat ohne Heilungsmöglichkeit nach §§ 84 Abs. 1, 83 Nr. 6 und 7 ZVG zu erfolgen,

- wenn der Zwangsversteigerung oder der Fortsetzung des Verfahrens das Recht eines Beteiligten entgegensteht (§ 83 Nr. 6 ZVG); (z.B. fehlende Prozessfähigkeit des betreibenden Gläubigers (OLG Stuttgart Rpfleger 1996, 36); fehlende Vollstreckungsvoraussetzungen; Bietabsprachen (OLG Karlsruhe Rpfleger 1993, 413); kurze Terminverschiebung (OLG Düsseldorf Rpfleger 1994, 429); drohende Selbstmordgefahr des Schuldners (LG Krefeld Rpfleger 1996, 363) ob aus der Gewährleistung des Eigentums und deren Einwirkung auf das Zwangsversteigerungsverfahren eine Erforderlichkeit für einen besonderen Verkündungstermin für den Zuschlag zu bestimmen ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Zumindest hindert das Nichterscheinen des Schuldners im Versteigerungstermin die sofortige Zuschlagserteilung wenn eine der Vorschriften des § 43 Abs. 1 ZVG (nicht rechtzeitige Bekanntmachung des Versteigerungstermins) oder des § 73 Abs. 1 ZVG (Nichteinhalten der Bietzeit von 30 Minuten) verletzt ist.

Hierunter fällt, wenn der Rechtspfleger in demselben Verfahren mehrere Grundstücksbruchteile nach Gesamt-, Gruppen- und Einzelausgeboten versteigert und dabei das jeweils höchste Gesamt- oder Gruppenausgebot durch dreimaligen Aufruf verkündet und nach Eintrag der genauen Uhrzeit im Protokoll insoweit die Versteigerung schließt. Wegen eines solchen Verfahrensfehlers ist der Zuschlag zu versagen, da gegen § 73 Abs. 1 S. 2 ZVG verstoßen wurde (BGH InVo 2003, 451).

Hierunter fällt nicht, dass die vom Gläubiger veranlasste Bekanntmachung des Versteigerungstermins in einer Tageszeitung falsche Angaben über das Grundstück enthält. Es liegt daher kein Verstoß gegen §§ 37, 39 ZVG vor, so dass es nicht über § 83 Nr. 7 ZVG zu einer unheilbaren Zuschlagsversagung kommt.

## **6. Zuschlagsentscheidung**

Nach § 81 Abs. 1 ZVG ist der Zuschlag grundsätzlich dem Meistbietenden zu erteilen, d.h. demjenigen, der das höchste wirksame Gebot abgegeben hat. Dieser hat nach dem BGH (InVo 2004, 426) einen öffentlich-rechtlichen Anspruch hierauf, wenn kein Versagungsgrund vorliegt. Hierdurch wird er zum Ersterher des Grundstücks. Er erwirbt Eigentum an dem Versteigerungsobjekt einschließlich der mitversteigerten Gegenstände (§ 90 ZVG).



Die Zuschlagsentscheidung erfolgt entweder im Versteigerungstermin oder in einem bestimmten Verkündungstermin (§ 87 ZVG). Bei der Entscheidung ist das Gericht nicht an Vorentscheidungen gebunden (§ 79 ZVG).

## 7. Erforderliche Zustimmungen

Unbedingt zu prüfen ist vor einer Entscheidung, ob eventuell Verfahrensfehler (vgl. § 83 ZVG) vorliegen. Hierzu sind die Vorgänge des Versteigerungstermins, festgehalten im Protokoll, nochmals zu überdenken. Insbesondere ist zu beachten, dass bei bestimmten Bietern eine Zustimmung zu deren Gebot erforderlich ist. Bevor diese Zustimmung nicht dem Gericht nachgewiesen ist, ist das Gebot gar nicht erst wirksam, so dass eine Zuschlagsentscheidung nicht erfolgen kann.

In Betracht kommen folgende Gruppen:

- Bürgermeister, der namens seiner Gemeinde auftritt. Nach der jeweiligen Gemeindeordnung der Länder benötigt er hierfür einen Gemeinderatsbeschluss.
- Bei Vertretern einer Kirchenbehörde muss die Genehmigung der aufsichtführenden Behörde (i.d.R. Diözese) vorliegen.
- Der Vertreter eines Versicherungsträgers benötigt die Genehmigung der Aufsichtsbehörde.
- Bei einem Vormund, Pfleger und Eltern ist eine familiengerichtliche Genehmigung erforderlich.

Wirksam ist zwar ein Gebot ohne eine Zustimmung, jedoch bedarf es zur Zuschlagserteilung bei;

- der Versteigerung eines Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers, die auch gerichtlich ersetzt werden kann;
- der Versteigerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters oder eventuell anderer Wohnungseigentümer, wenn dies als Inhalt des Sondereigentums vereinbart wurde (§ 12 WEG).

## 8. Die Wirkungen der Zuschlagserteilung

Mit der Verkündung des Zuschlagbeschlusses wird der Ersteher Eigentümer des Versteigerungsobjektes (§ 90 ZVG). Die Gemeinschaft der ehemaligen Miteigentümer ist damit beendet. Die Gemeinschaft setzt sich nunmehr am Erlös als Surrogat fort.


Die Erteilung des Zuschlags hat folgende Wirkungen:

- Ab dem Zuschlag gehen Rechte und Pflichten auf den Ersteher über (§ 56 ZVG).
- mit Verkündung (§ 89 ZVG) geht das – originär (BGH NJW-RR 1986, 1115; BFH NJW 1993, 1416) - Eigentum an dem Versteigerungsobjekt einschließlich der mitversteigerten Gegenstände auf den Ersteher über (§ 90 ZVG). Insbesondere auf Zubehörstücke, die sich im Besitz des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden, erstreckt sich die Versteigerung auch dann, wenn diese einem Dritten gehören; eine Ausnahme besteht lediglich dann, wenn dieser Dritte seine Rechte rechtzeitig nach § 37 Nr. 5 ZVG geltend gemacht hat (§ 55 Abs. 2 ZVG). Diese Wirkung tritt ein, gleichgültig, ob der Ersteher das Meistgebot auch tatsächlich zahlt. Der Ersteher ist nicht Rechtsnachfolger des Schuldners. Vielmehr vollzieht sich der Eigentumsübergang außerhalb des Grundbuchs.
- Des Weiteren bewirkt der Zuschlag, dass nicht rechtzeitig angemeldete Rechte nach § 37 Nr. 4 ZVG einen Rangverlust nach § 110 ZVG erleiden, somit an letzter Stelle zu befriedigen sind.
- Nicht durch die Versteigerungsbedingungen bestehen bleibende Rechte, die nicht im geringsten Gebot enthalten sind, erlöschen (§ 91 Abs. 1 ZVG).
- Nach § 56 ZVG geht mit dem Zuschlag die Gefahr des zufälligen Untergangs auf den Ersteher über. Im Gegenzug hat der Ersteher allerdings auch die Nutzungen, trägt aber auch die Lasten. Zudem besteht kein Anspruch auf Gewährleistung.
- Der Ersteher übernimmt nach § 53 ZVG bei einer Hypothek und ggf. einer Grundschuld bzw. Rentenschuld die persönliche Schuld. Die laufenden wiederkehrenden Leistungen sind ab dem Zuschlag vom Ersteher zu erbringen.
- Nach den §§ 57 ff. ZVG tritt der Ersteher in bestehende Miet-/Pachtverhältnisse ein.
- Der Zuschlagsbeschluss ist auch ein Räumungstitel gegenüber denjenigen Bewohnern, die kein Recht zum Besitz haben. Grundsätzlich kann also der im Objekt wohnende Miteigentümer durch den Gerichtsvollzieher geräumt werden. Ob der Rechtspfleger zum Zwecke der Räumungsvollstreckung einen mit Vollstreckungsklausel versehenen Zuschlagsbeschluss erlässt, wenn rechtzeitig vorher Nutzungsrechte angemeldet wurden, ist zweifelhaft
- Dem Ersteher fallen die Kosten des Zuschlagsbeschlusses zur Last (§ 58 ZVG).
- Der Ersteher haftet für die Grunderwerbsteuer.


## XII. Erlösverteilung

### 1. Allgemeines


Nach Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses wird ein besonderer Termin zur Erlösverteilung an die gem. § 10 ZVG aufgeführten Berechtigten von Amts wegen anberaumt (§ 105 ZVG). Zu diesem Termin werden sämtliche Beteiligten geladen und dem Ersteher wird die Summe mitgeteilt, die er im Verteilungstermin bar zu zahlen hat. Anders als der Versteigerungstermin ist der Erlösverteilungstermin nicht öffentlich.

	Den bisherigen Miteigentümern ist dringend zu empfehlen, den Verteilungstermin immer wahrzunehmen, wenn für sie ein Übererlös verbleibt, weil dann im Verteilungstermin durch die Unterstützung des Gerichts die beste Möglichkeit für eine Einigung über die Aufteilung des Übererlöses unter den bisherigen Miteigentümern besteht (Storz/Kiderlen, TH C 9.7.3)
---	---

Da das Ziel der Teilungsversteigerung bereits mit der Umwandlung der Gemeinschaft am unteilbaren Grundstück in einer Gemeinschaft am teilbaren Übererlös (nach Befriedigung der Berechtigten gem. § 10 ZVG) erreicht ist, gehört die Verteilung eines eventuellen Übererlöses an die einzelnen Teilhaber der Gemeinschaft nicht mehr zu den Aufgaben des Versteigerungsgerichts (BGH, Rpfleger 1984, 109; Storz/Kiderlen, C 9.2 m. w. N.; vgl. auch Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 33; derselbe FamRB 2004, 55, 56).

	Diese Besonderheit der Zwangsversteigerung kommt daher eine erhebliche praktische Bedeutung zu, weil der hier im Gegensatz zu den meisten Forderungszwangsversteigerung und nach Befriedigung der Berechtigten (§ 10 ZVG) noch ein erheblicher Erlösüberschuss für die Gemeinschaft verbleibt. Der Erlös kann daher nur an alle ehemaligen Eigentümer gemeinsam ausgezahlt werden. Es ist also ein Irrglaube anzunehmen, dass zum Beispiel bei einer versteigerten Ehwohnung das Gericht den verbleibenden Übererlös jeweils zur Hälfte an die Ehefrau und den Ehemann ausbezahlt. Es muss sich bzw. kann (BGH, Rpfleger 1988, 495) vielmehr über einen Auszahlungsmodus geeinigt werden, andernfalls der Erlös durch das Vollstreckungsgericht zu Gunsten der Gemeinschaft hinterlegt wird. Genau dann beginnen in der Praxis die Probleme, gar
---	--

	<p>oftmals über den Erlösüberschuss besonders heftig gestritten wird. In einem solchen Fall ist es ratsam sich außergerichtlich zunächst um eine Einigung über die Verteilung zu bemühen, und ggf. das Gericht um Unterstützung bitten. Denn bei einer übereinstimmenden Erklärung aller Teilhaber darf das Gericht entsprechende Auszahlungen an die einzelnen Teilhaber bzw. an alle Teilhaber gemeinsam bzw. für diese an einen Dritten vornehmen (Storz/Kiderlen, C 9).</p> <p>Die Praxis zeigt aber, dass viele Fälle nicht so einfach liegen. Oftmals bestehen Ansprüche aus geleisteten Lasten oder aus gezogenen, aber nicht gezahlten Nutzungen. Auch <b>güterrechtliche Ansprüche</b> insbesondere solche aus Zugewinnausgleich werden eingesetzt, um Zurückbehaltungsrechte geltend zu machen. Hierzu hat der <b>BGH</b> (13.11.13, XII ZB 333/12, Rpfleger 2014, 277) bei der <b>Ehegemeinschaft</b> entschieden, dass wenn der Ersteher nach § 749 Abs. 1 BGB von dem anderen Mitberechtigten die Aufhebung der an der übertragenen Forderung bestehenden Bruchteilsgemeinschaft verlangt, diesem <b>kein Zurückbehaltungsrecht wegen gemeinschaftsfremder Gegenforderungen (hier: wegen güterrechtlicher Ausgleichsansprüche) zusteht</b>. Der Ersteher(Ehegatte) kann daher von dem anderen Berechtigten die Zustimmung zur Abtretung der übertragenen Forderung in Höhe des auf ihn entfallenden Anteils am Übererlös verlangen, wenn die Zahlung des Anteils des anderen Teilhabers am Versteigerungserlös sichergestellt ist. Einer <b>vorherigen vollständigen Berichtigung des Bargebots durch den Ersteher bedarf es in diesem Fall nicht</b> (BGH, 13.11.13, XII ZB 333/12, Rpfleger 2014, 277).</p> <p>Damit kann also die gesamte vermögensrechtliche Auseinandersetzung der Parteien nicht mehr in den Auseinandersetzungsanspruch verlagert werden.</p>
--	---

	<p>Somit kann ein Miteigentümer, der das Grundstück ersteigert hat, das von ihm zu zahlende Bargebot um den Betrag kürzen, das ihm seiner Ansicht nach aus dem Übererlös zusteht.</p>
---	---

## 2. Zahlung des Erlöses

Viele Miteigentümer, die das Objekt zu Alleineigentum ersteigern, sind der Ansicht, dass sie nur anteilig den Steigpreis zu zahlen haben und zwar in der Höhe, der dem Bruchteil ihres Miteigentums entspricht. Dies ist falsch. Auch in solchen Fällen ist die Zahlung grundsätzlich in voller Höhe vorzunehmen (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 33; derselbe FamRB 2004, 55, 56; Storz/Kiderlen, C. 9, TH 9.7.4; **Ausnahme bei Ehegemeinschaft**: BGH (13.11.13, XII ZB 333/12, Rpfleger 2014, 277; s. oben S. 74!), andernfalls der Ersteher insoweit behandelt wird wie ein Ersteher, der seinen Verpflichtungen aus dem Meistgebot - zum Teil - nicht nachgekommen ist. Es droht u. U. die Wiederversteigerung.

Bestehen sonstige Ansprüche zwischen den Beteiligten nicht und ist die Auszahlungsquote unstreitig, kann in der Praxis wie folgt verfahren werden (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 33):

- Der Ersteher zahlt unter Rücknahmeverzicht den Betrag an das Gericht. Der andere Miteigentümer, der etwas zu bekommen hat, gibt gegenüber dem Gericht die Erklärung ab, dass er hinsichtlich seiner Forderung befriedigt ist (BGH, Rpfleger 1988, 495). Ggf. kann mit Zustimmung aller auch Zahlung unmittelbar unter den Beteiligten erfolgen mit entsprechenden Befriedigungserklärungen gegenüber dem Versteigerungsgericht.

### 3. Nichtzahlung des Erlöses

In der Theorie muss der Ersteher bzw. ein Miteigentümer als Ersteher den vollen Betrag einzahlen. In der Praxis sieht dies oftmals ganz anders aus. Mancher Miteigentümer bzw. sonstige Ersteher kommt dieser Rechtspflicht nämlich nicht nach. Er entrichtet das Bargebot nebst Zinsen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zum Verteilungstermin. Grundsätzlich hat dies folgende Rechtsfolgen (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 35; derselbe FamRB 2004, 57):

- Zahlt der Ersteher das Bargebot nicht, wird der Teilungsplan trotzdem durch das Vollstreckungsgericht dadurch ausgeführt, dass die Forderung gegen den Ersteher auf die einzelnen Berechtigten durch Eintragung einer Sicherungshypothek an dem Grundstück mit dem Rang des Anspruchs erfolgt (§§ 118 Abs. 1, 128 Abs. 1 ZVG). Hieran setzt sich die Bruchteilsgemeinschaft an dem Grundstück fort (BGH, Rpfleger 2014, 277; BGHZ 175, 297 = FamRZ 2008, 767). Da sich die an dem Grundstück bestehende Bruchteilsgemeinschaft mit dem Zuschlag im


Teilungsversteigerungsverfahren im Wege der dinglichen Surrogation an dem Versteigerungserlös fortsetzt, steht den Miteigentümern des Grundstücks zur Zeit des Zuschlags die Forderung auf Zahlung des Versteigerungserlöses gemeinschaftlich in ihrem bisherigen Rechtsverhältnis zu. Bestand zuvor eine Bruchteilsgemeinschaft an dem Grundstück, besteht an der Forderung nunmehr eine Mitberechtigung nach § 432 BGB, da jeder Teilhaber vom Ersteher nur Zahlung an alle Teilhaber gemeinsam verlangen kann. Dies gilt auch dann, wenn ein Miteigentümer das Grundstück selbst ersteigert.

- Im Falle der Sicherheitsleistungen durch Bürgschaft nach § 69 Abs. 2 ZVG wird die Forderung gegen den für mithaftend erklärten Bürgen mit übertragen (§ 118 Abs. 1 ZVG). Die Übertragung muss ausdrücklich durch das Gericht – durch Beschluss – angeordnet werden (§ 118 Abs. 1 Hs. 2 ZVG).
- Eine Sicherheitsleistung wird bei Nichtzahlung des Erstehers zur Auszahlung herangezogen. Insoweit wird der Teilungsplan dann in der festgestellten Reihenfolge durch Barzahlung ausgeführt. Eine Übertragung der Forderung erfolgt gegen den Ersteher dann nur in Höhe des nicht gezahlten Betrages.
- Durch die Übertragung scheidet die Forderung gegen den Ersteher aus dem Vermögen des Vollstreckungsschuldners aus und wird als reine Geldforderung in das Vermögen des in der Übertragungsanordnung genannten Berechtigten überführt. Übertragen wird die im Teilungsplan festgestellte Forderung nebst 4 % Zinsen vom Tag des Verteilungstermins an.
- Die Übertragung hat die Wirkung, dass der Gläubiger aus dem Grundstück als befriedigt gilt (§ 118 Abs. 2 S. 1 ZVG). Insofern kann der Gläubiger nur noch die übertragene Forderung geltend machen.



Ansprüche gegen den alten Eigentümer als Schuldner sowie Dritte bleiben zunächst jedoch unberührt. Sie können unter Umständen für den Berechtigten günstiger sein als die sich aus der Übertragung ergebenden Rechte. Daher besteht für den Berechtigten die Möglichkeit, innerhalb von drei Monaten seit Verkündung der Übertragung die Befriedigungswirkung der Übertragung auszuschließen. Dies kann entweder durch Verzicht auf die Rechte aus der Übertragung oder durch einen Antrag auf Zwangsversteigerung geschehen. Die Verzichtserklärung kann formlos gegenüber dem Gericht zu Protokoll oder schriftlich abgegeben werden. Die übertragene Forderung geht dann auf den nächsten ausgefallenen Berechtigten über.

Wie bereits dargelegt, wird im Rahmen der übertragenen Forderung gegen den Ersteher auf dessen Grundbesitz im Grundbuch eine Sicherungshypothek eingetragen und zwar mit dem Rang des Anspruchs (§ 128 Abs. 1 ZVG). Hierbei ist zu beachten, dass die Wertgrenze nach § 866 Abs. 3 ZPO von 750 EUR nicht gilt. Bei bedingten Ansprüchen erfolgt eine Eintragung mit der Bedingung. Bevor eine Eintragung der Sicherungshypotheken erfolgt, müssen zunächst die durch den Zuschlag erloschenen Rechte gelöscht werden.

	<p>Der Rang dieser eingetragenen Sicherungshypotheken hat keine bleibende Bedeutung. Vielmehr erleiden diese Rechte einen Rangverlust nach § 129 ZVG, sofern nicht der Gläubiger dem die Hypothek zusteht, vor Ablauf von 6 Monaten seit der Eintragung der Sicherungshypothek die Zwangsversteigerung beantragt. Aus diesem Grund müssen die Hypotheken als im Zwangsversteigerungsverfahren eingetragen werden (§ 130 Abs. 1 S. 2 ZVG). Dementsprechend muss das Grundbuchersuchen abgefasst werden. Nicht betroffen von diesem Rangverlust sind <i>expressis verbis</i> die für die Kosten und Vorschüsse eingetragenen Sicherungshypotheken.</p>
---	--

Bei dem Forderungsübergang und der Eintragung von Sicherungshypotheken müssen jedoch alle Berechtigten mitwirken. Gerade dies ist aber das Problem, wenn ein Miteigentümer Ersteher ist und nicht zahlt. Denn der nicht zahlende Miteigentümer wird schwerlich an einer Vollstreckung gegen ihn selber mitwirken. Die Konsequenz ist misslich (Kogel, *Angriffs- und Verteidigungsstrategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims*, FamRB 2008, 35; derselbe FamRB 2004, 57): Nimmt er die Mitwirkung nicht vor, muss er auf Zustimmung zur Durchführung der Vollstreckungsmaßnahme verklagt werden. Der Weg ist ebenso mühsam wie kostenspielig. Bei der Wiederversteigerung vertritt die herrschende Ansicht allerdings die Meinung, dass Antragsberechtigte insoweit sowohl die Gemeinschaft als auch jeder einzelne Miteigentümer ohne Mitwirkungsbedürfnis des anderen Miteigentümers seien (OLG Frankfurt, NJW 1953, 1877; Zeller/Stöber, § 180 ZVG, Anm. 17. 10b).

Das Vorstehende zeigt, dass ein böswilliger u.U. auch gar nicht zahlungsfähiger Miteigentümer durch eine Ersteigerung des Grundstückes das Verfahren erheblich verzögern und verteuern kann.

#### 4. Einigung der Berechtigten

Leider besteht eine Besonderheit der Teilungsversteigerung darin, dass die Fronten innerhalb der (insbesondere Erben- oder dieser-) Gemeinschaft so sehr verhaftet sind, dass eine Einigung mindestens aus eigener Kraft oft nicht möglich ist. Sonst wäre auch in die Teilungsversteigerung selbst oft schon vermeidbar gewesen. Oft kann aber das Vollstreckungsgericht mit seiner Neutralität, Objektivität, Autorität und auch mit seinen kostengünstigen Hilfsmitteln den Beteiligten doch noch zu einer unter Umständen wenigstens teilweisen Einigung verhelfen, insbesondere wenn bereits im Versteigerungstermin und/oder bei der Zustellung der Terminbestimmung für den Verteilungstermin und noch im Verteilungstermin die Unterstützung durch das Gericht deutlich angeboten und auf die Möglichkeit einer Aufteilung und Auszahlung des Erlöses Überschusses im Falle einer Einigung hingewiesen wird (Storz/Kiderlen, C 9).



Das Gericht ist verpflichtet in jeder Lage des Verfahrens auf eine gütliche Beilegung der Auseinandersetzung hinzuwirken (§ 279 Abs. 1 ZPO). Aus diesem Grund muss sich das Vollstreckungsgericht in allen geeigneten Fällen um den Abschluss eines Vergleichs bemühen (Schiffhauer, ZIP 1982, 667).

Zu den kostengünstigen Hilfsmitteln des Vollstreckungsgerichts gehört, dass dieses auch noch im Verteilungstermin einen Vergleich mit Beurkundung Wirkung protokollieren kann, ohne dass die Verfahrensbevollmächtigten dazu eine Vollmacht in der Form des § 29 GBO benötigen und das für einen derartigen Vergleich bzw. die entsprechende Beurkundung keine besonderen Gerichtsgebühren entstehen. Bei einer rechtzeitigen Unterstützung durch das Gericht kann also unter Umständen sogar noch vor dem Verteilungstermin einer Einigung über die Verteilung des Erlöses Überschusses erzielt und eventuell eine außergerichtliche Erlösverteilung durchgeführt werden.

Eine solche Mitwirkung bietet sich dann an, wenn ein bisheriger Miteigentümer das Grundstück ersteigert hat. Grundsätzlich muss auch dieser das wahre Meistgebot in voller Höhe zahlen und darf dieses nicht um den ihm selbst zustehenden Betrag kürzen. Dies kann allerdings für ihn sehr unbillig sein (denn er muss Jahr unter Umständen den vollen Zahlungsbetrag finanzieren). In einem solchen Fall bietet es sich an unter Mitwirkung des Gerichts darauf zu drängen, dass sich die vom Ersteher zu erbringende Barzahlung um den ihm aus dem Meistgebot zustehenden Anteil zu kürzen. Hierzu ist allerdings die Mitwirkung aller Teilhaber erforderlich. Diese kann jedoch zu Protokoll des Gerichts erklärt werden.



## 5. Aufstellung eines Teilungsplanes

Zum Erlösverteilungstermin wird vom Rechtspfleger ein sog. Teilungsplan aufgestellt, aus dem sich ergibt, welcher Gläubiger an welcher Rangstelle etwas aus dem Versteigerungserlös erhält. Hierbei ergibt sich der Rang aus der Vorschrift des § 10 Abs. 1 ZVG. Über den Plan wird mit den Beteiligten verhandelt. Der Teilungsplan gliedert sich regelmäßig in folgende Abschnitte:

- Vorbemerkungen
- Feststellung der Teilungsmasse (§ 107 Abs. 1 ZVG)
- Feststellung der bestehen bleibenden Rechte (§§ 113 Abs. 2, 52, 59 ZVG)
- Feststellung der Schuldenmasse (§§ 109, 114 ZVG)
- Zuteilung der einzelnen Ansprüche (§§ 117, 118, 128 ZVG)
- eventuelle Hilfsverteilung.

Zur Teilungsmasse gehören insbesondere:

- das Bargebot nebst 4% Zinsen hieraus seit dem Tag des Zuschlags, berechnet bis einen Tag vor dem Verteilungstermin (§ 56 ZVG),
- der Betrag des Erlöses, der sich aus anderweitig verwerteter bzw. besonders versteigert Gegenstände, insbesondere Zubehörgegenstände ergibt
- die vom Gericht festgesetzten Zuzahlungsbeträge
- Versicherungsgelder, die durch besondere Versteigerungsbedingungen zur Masse gelangten.

<b>Bsp</b>	Tag des Zuschlags: 10.05.	
	Verteilungstermin: 04.08.	
	Bargebot: 390.000 EUR	
	Zu zahlen sind: Bargebot	390.000 EUR
	4 % Zinsen aus EUR 390.000 EUR v. 10.5. - 3.8. (84 Zinstage )	<u>3.640 EUR</u> 393.640 EUR

Soweit im bzw. vor dem Versteigerungstermin Bargeld oder Schecks in Höhe von 10 % des Verkehrswerts als Sicherheit geleistet worden ist, wird diese Zahlung auf das Meistgebot

angerechnet und auf Antrag des Meistbietenden hinterlegt, so dass hierfür keine 4 % Zinsen zu zahlen sind (vgl. § 49 ZVG).

<b>Bsp</b>	Tag des Zuschlags: 10.05. Bargebot: 390.000 EUR Bietersicherheit: 40.000 EUR Tag des Verteilungstermins: 04.08. Hinterlegungsantrag: 12.05. Überweisung auf Konto der LJK: 15.06. (Wertstellung) 4 % Zinsen p.a. aus EUR 390.000.— vom 10.05. - 14.06. (35 Zinstage) <u>1.361.11 EUR</u> 391.361.11 EUR
------------	---

<b>Bsp</b>	Berechnung bei Hinterlegung und Teilzahlungen: Es wird überwiesen am 15.06. EUR 90.000.- und am 12.07. EUR 250.000 EUR. Der Rest wird im Verteilungstermin in bar bezahlt. Berechnung:  Bargebot 390.000,00 EUR 4 % Zinsen aus EUR 390.000.-- v. 10.5. - 14.6. (35 Zinstage) 1.516.67 EUR 4 % Zinsen aus EUR 300.000 EUR v. 15.6. - 11.7. (27 Zinstage) 900,00 EUR 4 % Zinsen aus EUR 50.000 EUR v. 12.7. - 3.8. (22 Zinstage) <u>122.22 EUR</u> 392.538.89 EUR  Zum Verteilungstermin müssen somit noch 52.538.89 EUR in bar bezahlt werden.
------------	--

## 6. Berücksichtigung von Ansprüchen

Um die genaue Höhe der Ansprüche zu ermitteln, fordert das Vollstreckungsgericht die Beteiligten regelmäßig auf, eine Berechnung ihrer Ansprüche einzureichen (§ 106 ZVG).

Im Einzelnen ist hinsichtlich der Ansprüche zu unterscheiden:

### 6.1 Anzumeldende Ansprüche

Zum Teilungsplan sind zunächst die Kosten der Beteiligten anzumelden. Dies sind:

- Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung. Diese sind im Einzelnen darzulegen (§ 10 Abs. 2 ZVG); eine Kostenpauschale findet keine Berücksichtigung; hierher gehören die außergerichtlichen Kosten, sowie die Gebühren der Rechtsanwälte
- rückständige, wiederkehrende Leistungen der im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechte
- Ansprüche hinsichtlich des Wertersatzes für Rechte, welche nicht auf einen Kapitalbetrag lauten; dies gilt in besonderem Maße für Rechte aus der Abteilung II des Grundbuchs wie z.B. Nießbrauch etc. (§§ 50, 51 ZVG)
- gepfändete Erlösansprüche des ehemaligen Eigentümers (Schuldner) aus Eigentümerrechten
- gepfändete Rückgewähransprüche, z.B. bei Sicherungsgrundschuld des ehemaligen Eigentümers (Schuldners).

## 6.2 Von Amts wegen zu berücksichtigende Ansprüche

Hierbei handelte es sich um folgende Ansprüche:

- Verfahrenskosten und (Gebühren Auslagen z.B. für Gutachter, Veröffentlichungen, evtl. Reisekosten bei auswärtigem Termin; vgl. § 109 ZVG); diese werden aus dem Versteigerungserlös vorweg entnommen
- zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch ersichtliche, eingetragene Ansprüche dinglicher Rechte
- laufende Beträge und wiederkehrende Leistungen, soweit sie sich aus dem Grundbuch ergeben (§ 114 Abs. 2 ZVG)

## 7. Muster eines Teilungsplanes

Aktenzeichen: 21 K 00/00		Amtsgericht Musterhausen			
	Teilungsplan				
	betreffend den im Grundbuch von Musterhausen Blatt 17315 eingetragenen Grundbesitzes				
1	Vorbericht:				
1.1	Erste Beschlagnahme:		25.05., 08.11.05		
1.2	Zuschlagsverkündung:		12.10.2006		
1.3	Verteilungstermin:		16.11.2006		

1.4	Ersteher:			Max Mustermann, Musterhausen		
2	Bestehen bleibende Rechte:			Abt II/1: beschränkt pers. Dienstbarkeit für die Stadt Musterhausen (Geh- und Fahrrecht)		
3	Teilungsmasse:					
3.1	bares Meistgebot:			175.110,00 EUR		
4	% Zinsen aus					
	175.110,00 EUR					
	vom	12.10.2006				
	bis	15.11.2006	34 Tage	661,52 EUR		
	Summe der Teilungsmasse:			175.771,52 EUR		
4	Schuldenmasse:					
	<u>Rangklasse 0</u>					
4.1	Gerichtskosten (s. Anlage) LJK			884,32 EUR		
4.2.1	Kostenvorschuss betreibender Gläubiger: Sparkasse Musterhausen					
				2.665,60 EUR		
4.2.2	<u>Rangklasse 1</u>					
	Kostenvorschuss im					
	Zwangsverwaltungsverfahren			0,00 EUR		
	<u>Rangklasse 3</u>					
4.3	Stadtverwaltung Musterhausen					
				15,68 EUR		
	<u>Rangklasse 4</u>					
4.6	Gläubiger: Sparkasse Musterhausen					
4.6.1	angemeldete Kosten			148,00 EUR		

4.6.2		15 % Zinsen aus 142.000,00 EUR vom 01.01.2006 bis 15.11.2006	300 Tage	17.750,00 EUR		
4.6.3		% einmalige Nebenleistungen		0,00 EUR		
4.6.4	Kapital			142.000,00 EUR		
Von der weiteren Aufstellung der Schuldenmasse wurde abgesehen, da die Teilungsmasse zur weiteren Befriedigung nicht ausreicht						
					Teilungsmasse:	17
					EUR	
5.	Zuteilung					
5.1	Gerichtskosten (s. Anlage) LJK		884,32 EUR		174.887,20 EUR	
5.2.1	Kostenvorschuss	betreibender Gläubiger: Musterhausen	2.665,60 EUR		172.221,60 EUR	
5.2.2	Kostenvorschuss	im Zwangsverwaltungsverfahren	0,00 EUR		172.221,60 EUR	
5.3	Stadtverwaltung Musterhausen		15,68 EUR		172.205,92 EUR	
5.6	Gläubiger:	Sparkasse	148,00 EUR		172.057,92 EUR	
	Musterhausen		17.750,00 EUR		154.307,92 EUR	
			0,00 EUR			
			142.000,00 EUR		12.307,92 EUR	
6	Überschuss				12.307,92 EUR	
Anlage: Gebühren und Auslagen						
Lfd.Nr.	Kostennart		Gebühr	Wert	Betrag	
1	Vefahrensgebühren					
	KV	2211	0,5	96.000,00	428,00 EUR	
	KV	2213	0,5	96.000,00	428,00 EUR	

	Verkehrswert				
	KV	2215	0,5	75.110,00	328,00 EUR
	Steigpreis				
2		Zustellungen(die ersten 10 Zustellungen sind frei)			
		Anzahl der ZU	2	5,60 EUR	11,20 EUR
	KV	9002			
3		Bekanntmachungen			
	KV	9004			441,70 EUR
				Summe	441,70 EUR
4		Gutacher			
	KV	9005.s			1.813,02 EUR
Summe:					3.449,92 EUR
abzüglich Vorschuss der Gläubigerin					EUR
					884,32 EUR
Restanspruch der Landesjustizkasse:					884,32 EUR

## 8. Anfechtung des Teilungsplans

Die Anfechtung des Teilungsplans ist auf verschiedene Arten möglich:

### 8.1 Widerspruch (§ 115 Abs. 2 ZVG)

Das Widerspruchsverfahren findet in der Praxis am häufigsten Anwendung. Mit diesem Verfahren wird die materielle Unrichtigkeit des Plans gerügt. Insofern wird die sachliche Unrichtigkeit der Zuteilung hinsichtlich des Betrages, des Ranges oder auch der Person des Empfangsberechtigten geltend gemacht. Jeder anwesende Beteiligte hat sich über den Widerspruch sofort zu erklären (§§ 115 ZVG, 876 S. 2 ZPO).

Zu unterscheiden ist hierbei zwischen einem ausdrücklichen Widerspruch im Termin und dem Widerspruch infolge der Nichtberücksichtigung einer Anmeldung.

Jeder Beteiligte (§ 9 ZVG) ist zum Widerspruch berechtigt, soweit er einen Anspruch auf Erlös hat, aber durch einen anderen verdrängt wird. Auch Rechtsnachfolger z.B. Erben, Abtretungsgläubiger, Pfandgläubiger etc. sind widerspruchsberechtigt. Der Vollstreckungsschuldner ist berechtigt, wenn er z.B. als Eigentümergrundschuldgläubiger einen Erlösanspruch hätte oder weil z.B. ein Erlösüberschuss besteht, auf den er Anspruch hat.

Das Gericht entscheidet nur über die Zulässigkeit des Widerspruchs, d.h. ob der Widersprechende Beteiligter oder erlösberechtigt ist. Insofern ist ein unzulässiger Widerspruch zurückzuweisen, wogegen binnen 2 Wochen das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde (hierüber entscheidet dann das Landgericht als Beschwerdegericht) gegeben ist. Der Teilungsplan ist dann auszuführen.

Ist der Widerspruch zulässig, dann vollzieht sich das weitere Verfahren nach den Regelungen der §§ 876–882 ZPO:

- entweder wird der Widerspruch sofort von den betroffenen Beteiligten anerkannt, oder es kommt eine anderweitige Einigung zustande; dann ist der Plan dementsprechend zu berichtigen (§ 876 Abs. 1 S. 3 ZPO). Andernfalls ist der Plan sofort auszuführen, soweit er nicht vom Widerspruch betroffen ist.
- Kommt zwischen dem Betroffenen und dem Widersprechenden keine Einigung zustande, so ist der vom Widerspruch betroffene Teil des Erlöses nach § 124 ZVG anderweitig zu verteilen, und zwar an den Widersprechenden, soweit dessen Widerspruch vom Prozessgericht für begründet erklärt wird. Soweit dies nicht der Fall ist, muss für den im Plan berücksichtigten Berechtigten eine Zuteilung erfolgen. Dasselbe gilt, wenn nicht binnen vier Wochen die sog. Widerspruchsklage (s. unten) nach § 878 ZPO nachgewiesen wird.

Der Teilungsplan muss in den dargelegten Fällen ergänzt werden. Der Betrag wird sodann bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts hinterlegt (§§ 124 Abs. 2, 120 ZVG).

Erfolgt ein Widerspruch gegen den Plan, der auch einen säumigen Beteiligten betrifft, wird angenommen, dass der Säumige dem Widerspruch nicht zustimmt (§ 877 Abs. 2 ZPO). Wird der Widerspruch nicht anerkannt, ist die Ausführung des Teilungsplans insoweit gehemmt, als der Gläubiger vom Widerspruch betroffen ist.

## 8.2 Widerspruchsklage

Der widersprechende Beteiligte muss dem Vollstreckungsgericht binnen eines Monats ab dem Verteilungstermin nachweisen, dass er gegen die beteiligten Gläubiger Widerspruchsklage erhoben hat (§ 878 ZPO). So lange dauert die Hemmung der Ausführung des Teilungsplans fort.

Örtlich zuständig für die Widerspruchsklage ist nach § 879 Abs. 1 ZPO das Prozessgericht, in dessen Bezirk das Vollstreckungsgericht seinen Sitz hat. Die sachliche Zuständigkeit richtet sich entsprechend § 879 ZPO nach §§ 23, 71 GVG.

Die Widerspruchsklage muss sich gegen alle anderen Beteiligten richten, die einerseits von dem Widerspruch betroffen sind und andererseits den Widerspruch nicht anerkannt haben.

### **8.3 Sofortige Beschwerde**

Mit der sofortigen Beschwerde wird lediglich die Verletzung verfahrensrechtlicher Vorschriften gerügt, demnach geltend gemacht, der Verteilungsplan sei nicht nach den gesetzlichen Regelungen aufgestellt worden, so z.B., dass die Teilungsmasse falsch berechnet wurde oder das Bestehen bleiben von Rechten im Plan nicht ausgewiesen wurde.

### **XIII. Die Wiederversteigerung gegen den Ersteher**

Aus der nach § 118 ZVG übertragenen (persönlichen) Forderung gegen den Ersteher kann aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagbeschlusses die Zwangsvollstreckung betrieben werden (§ 132 Abs. 2 ZVG).

Gleiches – jedoch auch dinglich – gilt im Falle der zuvor eingetragenen Sicherungshypothek nach § 128 ZVG gegen den Ersteher und später eingetragenen Eigentümer (§ 132 Abs. 1 ZVG).

In der zu erteilenden Vollstreckungsklausel ist der Berechtigte sowie der Betrag der Forderung anzugeben; entgegen § 750 Abs. 2 ZPO bedarf es nicht der Zustellung einer Urkunde über die Übertragung der Forderung (§ 132 Abs. 2 Hs. 2 ZVG). Ebenso wenig bedarf es der Zustellung des Zuschlagbeschlusses als Titel sowie der nach § 132 ZVG erteilten Klausel (§ 133 Hs. 1 ZVG). Des Weiteren ist es nicht notwendig, dass der Ersteher als neuer Eigentümer bereits im Grundbuch eingetragen ist (§ 133 Hs. 2 ZVG).

Da das Wiederversteigerungsverfahren ein völlig neues und selbstständiges Verfahren darstellt, bedarf es hierzu eines Antrages, der im Falle seiner Zulassung eine erneute Grundstücksbeschlagnahme sowie die Eintragung eines neuen Versteigerungsvermerks im Grundbuch zur Folge hat. Der einzige Unterschied im Hinblick auf das ursprüngliche Verfahren besteht in einer Erweiterung der Vorschrift über das geringste Gebot (§ 49 ZVG):



Nach § 128 Abs. 4 ZVG ist der zur Deckung der Hypothek erforderliche Betrag bar zu zahlen. Dies bedeutet, dass die Hypothek nicht in das geringste Gebot als bestehen bleibendes Recht fällt, auch wenn sie dem bestrangig betreibenden Gläubiger im Range vorgeht. Daher fällt die Sicherungshypothek in das Bargebot und erlischt im Falle eines Zuschlages (§ 91 Abs. 1 ZVG). Im Umkehrschluss hat dies zur Folge, dass keine Barzahlung zu erfolgen hat, wenn die Hypothek dem betreibenden Gläubiger nachgeht.

#### **XIV. Literaturverzeichnis**

Die Teilungsversteigerung des Einfamilienhauses – Ein Alptraum der Vermögensauseinandersetzung? Kogel, FamRB 2003, 403

Die Teilungsversteigerung des Einfamilienhauses – Ein Alptraum der Vermögensauseinandersetzung? (II) Kogel, FamRB 2004, 26

Die Teilungsversteigerung des Einfamilienhauses – Ein Alptraum der Vermögensauseinandersetzung? (III) Kogel, FamRB 2004, 55

Kogel, Strategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims, 2. Auflage, Giesecking Verlag

Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung, 8. Auflage, Verlag C.H. Beck

Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 21. Auflage, Verlag C.H. Beck