

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
I. Die Ausgangslage	1
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangs- versteigerung	2
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG ..	2
b) Vorrang der Forderungszwangsversteigerung?	3
c) Beispielfall	4
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils durch den anderen Miteigentümer	6
3. Die Grundstücksbelastungen	12
a) Variante A: Hoch belastetes Grundstück	12
b) Variante B: Unbelastetes oder wenig belastetes Grundstück	14
4. Die „Spekulationssteuer“	14
a) Allgemeines	15
b) Vermeidung der Spekulationssteuer	17
5. Das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinngemein- schaft	20
a) Allgemeines	20
b) Wertgrenzen und Einzelfälle	22
c) Ersetzung der Zustimmung	25
d) Subjektive Komponente	27
e) Abwehrstrategien	28
f) Rechtsfolgen eines unzulässigen Teilungsversteigerungs- antrages und taktische Vorgehensweisen	29
6. Rechtsansprüche Dritter	32
a) Wohnungsrechte	32
b) Rechte von Darlehensgebern	32
c) Zurückbehaltungsrechte des Miteigentümers	33
7. Verstoß gegen Treu und Glauben	35
8. Verstoß gegen § 1361b Abs. 3 BGB	38
II. Die Anordnung des Verfahrens	39
1. Die Antragstellung	39
a) Zuständigkeit und Antragsvoraussetzungen	39

b) Nochmals: Das Problem des § 1365 BGB	41
c) Die Beteiligten am Verfahren (vgl. § 9 ZVG)	42
2. Die Rolle des Rechtspflegers	43
3. Versteigerungsgegenstand und Ausschlussvereinbarungen	45
a) Versteigerungsgegenstand	45
b) Ausschlussvereinbarungen	46
c) Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungseigentum	47
d) Besonderheit bei der Gütergemeinschaft	47
e) Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger	48
aa) Allgemeines	48
bb) Übergangsfälle	49
cc) Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB	49
f) Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung	50
4. Die Anträge	51
a) Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB	51
b) Teilungsversteigerungsantrag unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand)	52
5. Drittwiderspruchsantrag	53
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses	54
III. Die Einstellungsmöglichkeiten	55
1. Die Einstellungsmöglichkeiten für den <i>Antragsteller</i>	55
2. Die Einstellungsmöglichkeiten für den <i>Antragsgegner</i>	58
a) Allgemeines	58
b) § 180 Abs. 2 ZVG	61
aa) Allgemeines	61
bb) Musterantrag	62
c) § 180 Abs. 3 ZVG	63
aa) Allgemeines	63
bb) Musterantrag	66
3. Fristen und Rechtsfolgen	68
4. Sonderfall: Einstellungsantrag gem. § 765a ZPO	70
a) Allgemeines	70
b) Sonderproblem: Suizidgefahr	71
c) Checkliste	76
aa) Checkliste aus <i>Gläubigersicht</i>	76
bb) Checkliste aus <i>Schuldnersicht</i>	78
5. Die Aufhebung des Verfahrens	79
IV. Der Beitritt zum Verfahren	83
1. Allgemeines	83
2. Beitritt und Drittwiderspruchsantrag	85
3. Der Beitrittsantrag	86

V. Die Wertermittlung	89
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor</i> dem Versteigerungsverfahren	89
a) Allgemeines	89
b) Das selbständige Beweisverfahren	90
aa) Vermeidung eines Rechtsstreits	91
bb) Keine Anhängigkeit eines Rechtsstreits	94
c) Kostensituation	95
aa) Aus Mandantensicht	95
bb) Aus Anwaltssicht	96
cc) Gerichtskosten	96
dd) Streitwert	97
2. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>im</i> Versteigerungsverfahren	99
a) Vergleichswertverfahren	100
b) Sachwertverfahren	100
c) Ertragswertverfahren	101
3. Zutrittsrecht von Sachverständigen und Bietern	102
a) Zutrittsrecht des Sachverständigen	102
b) Zutrittsrecht von Bietern	103
4. Checkliste zur Überprüfung von Gutachten	104
5. Verwertung des Gutachtens	106
VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins	109
1. Die Nichtvaluierung von Grundstücksbelastungen	109
a) Forderungstilgungen und Zinsbelastungen	109
aa) Allgemeines	109
(1) Die Rechtslage aus Sicht des Kreditinstituts ..	109
(2) Die Rechtslage aus Sicht der Sicherungsgeber ..	110
(3) Das Zinsproblem	112
bb) Gegenmaßnahmen	115
(1) Bereinigung des Grundbuches	115
(2) Abweichende Versteigerungsbedingungen	119
b) Rechte in Abteilung II	121
2. Die Ausgebotsarten	121
a) Einzel- und Gesamtausgebote	121
b) Antrag gem. § 64 Abs. 1 ZVG	124
3. Nochmals: Der Beitritt	125
4. Die Sicherheitsleistung	125
a) Höhe der Sicherheitsleistung	125
b) Arten der Sicherheitsleistung	126
aa) Scheckvorlage	126
bb) Bankbürgschaft	127
cc) Überweisung	127

dd)	Eintragung einer Eigentümergrundschild	129
c)	Taktische Vorgehensweisen und Regressverfahren	130
d)	„Aktueller Hinweis zur Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung“ (Muster)	131
5.	Die Abgabe von Geboten	133
a)	Sollen Gebote abgegeben werden?	133
aa)	Es bestehen <i>keine</i> Gegenrechte	133
bb)	Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	133
cc)	Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	134
b)	Wie sollen Gebote erfolgen?	135
6.	Das geringste Gebot	137
a)	Allgemeines	137
b)	Gleiche Anteile	138
aa)	Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschild belastet	139
bb)	Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschild und ferner gleich hoch mit Einzelgrundschilden, aber für verschiedene Gläubiger belastet	140
cc)	Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet	144
(1)	Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber	144
(2)	Der Miteigentümer, dessen Anteil nicht belastet ist, ist Alleinbetreiber	145
dd)	Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzelbelastungen	146
(1)	Der Miteigentümer mit der höheren Belastung auf seinem Anteil betreibt	146
(2)	Der Miteigentümer mit der geringeren Belastung auf seinem Anteil betreibt	147
ee)	Gleiche Anteile, gleich hoch durch Einzelgrundschilden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundschild</i> eingetragen wird	148
c)	Ungleiche Anteile	150
aa)	Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt	151
bb)	Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt	151
d)	Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigstgebots- theorie	153
e)	Konsequenzen für die Beispielfälle	156
aa)	Nochmals Beispiel 14 (Rn. 247)	156

bb) Nochmals Beispiel 13 (Rn. 240)	158
cc) Nochmals Beispiel 18 (Rn. 264)	159
f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes .	161
aa) Altenteil	161
bb) Auffassungsvormerkung	162
cc) Bedingte Rechte	162
dd) Dienstbarkeiten	162
ee) Erbbaurecht	162
ff) Nießbrauch	162
(1) Nießbrauch am gesamten Grundstück	163
(2) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil	163
gg) Reallast	164
hh) Vorkaufsrechte	164
7. Die Belastung des Miteigentumsanteils	165
a) Das Argument der Verteidigungshandlung	165
b) Das Argument der Zuteilung	167
c) Gegenmaßnahmen: Die Teilveräußerung des eigenen Anteils <i>vor</i> einer Belastung	169
d) Sonderfall: Liegenbelassungsvereinbarung	172
8. Die Anmeldung von Rechten	173
a) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage bis zum 31.8.2009	173
aa) Ausgangsfall	174
bb) Abwandlung	175
b) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage ab dem 1.9.2009	176
aa) Allgemeines	176
bb) Gegenmaßnahmen	181
cc) Vorgehensweisen	182
c) Die Anmeldung von Rechten, eingetragen auf dem Mit- eigentumsanteil	184
d) Die Anmeldung von Forderungen gem. § 53 ZVG	185
9. Werbemaßnahmen und Ausbietungsgarantie	186
10. Auswahl des Beraters – Warnung vor unseriösen Angeboten!	188
VII. Der Versteigerungstermin	191
1. Die Bekanntmachung	191
a) Die Terminsladung	191
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG	193
2. Die Anwesenheitspflicht	194
3. Der Terminsablauf	196
a) Allgemeines	196
b) Der Bekanntmachungsteil	197
aa) Das geringste Gebot	197

bb) Bestehen bleibende Rechte	198
cc) Ersatzwerte	198
dd) Abänderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen	198
ee) Anmeldung von Rechten	200
ff) Ausgebotsformen	201
gg) Grunderwerbsteuer	201
hh) Sonstiges	201
c) Die Bietzeit	202
aa) Allgemeines	202
bb) Die Zulassung von Geboten	202
d) Der Zuschlag	205
aa) Die Zuschlagserteilung	205
bb) Die Zuschlagsversagung bei Einzel- und Gesamtausgeboten	205
cc) Allgemeine Zuschlagsversagungsgründe	206
(1) Kein (ausreichendes) Gebot, Nichterreichen der $\frac{5}{10}$ -Grenze (§ 85a ZVG)	207
(2) Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 74a ZVG)	207
(3) Besonderheiten	208
(4) Einstellungsbewilligung des Antragstellers	209
(5) Zuschlagsversagung gem. § 85 ZVG	209
dd) Zusammenfassung	210
ee) Die Wirkungen des Zuschlags	211
(1) Allgemeines	211
(2) Besonderheiten beim Familienheim	212
(3) Sonstige Rechtsfolgen des Zuschlags	214
4. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	214
5. Allgemeine strategische Hinweise zum Versteigerungstermin und zum Zuschlag	216
6. Antrag gem. § 94 ZVG	217
VIII. Die Erlösverteilung	219
1. Der Auseinandersetzungsanspruch	219
a) Allgemeines; <i>materiell-rechtliche</i> Verteilung	221
aa) Gleiche Anteile, gleiche Belastung	221
bb) Ungleiche Anteile, ungleiche Belastungen	222
b) Aufteilung bei noch offenen, gegenseitigen Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen	223
aa) Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH	224
(1) BGH FamRZ 1990, 254	224
(2) BGH FamRZ 2000, 355	224
(3) BGH FamRZ 2008, 767	226
(4) BGH FamRZ 2013, 285	227

bb)	Konsequenzen für die Praxis	231
cc)	Zusammenfassende Beraterhinweise für den Ersteher	232
(1)	Variante 1: Es bestehen keine Gegenrechte	233
(2)	Variante 2: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des Alleinerwerbers	233
(3)	Variante 3: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des Alleinerwerbers	234
2.	Inhalt des Teilungsplans	235
3.	Muster eines Teilungsplanes	236
a)	Allgemeines	236
b)	Einvernehmliche und nicht einvernehmliche Regelung; Widerspruch und Klage gegen den Teilungsplan	238
aa)	Einvernehmliche Regelung	238
bb)	Nichteinvernehmliche Regelung	239
cc)	Besonderheit: Landesrechtliche Hinterlegungsgesetze	240
dd)	Widerspruch im Verteilungsverfahren und Klage . .	241
4.	Die Nichtzahlung des Barbetrages	244
a)	Vollstreckungsmöglichkeiten bei Nichtzahlung	244
aa)	Forderungsübergang gem. § 118 ZVG	244
bb)	Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG	245
cc)	Wiederversteigerungsantrag gem. § 133 ZVG	246
dd)	Konsequenzen	246
b)	Sonderfall bei Nichtzahlung des Gebotes	247
5.	Die Zuzahlung bzw. Bildung einer Teilgrundschuld	249
a)	Allgemeines	249
b)	Wahlrecht des neuen Eigentümers	251
c)	Sonderfall	252
d)	Musterantrag	253
6.	Sonderprobleme bei der Erlöszuteilung	257
a)	Sonderproblem 1: Irrtümliche Annahme eines Aus- gleichsbetrags	257
b)	Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigen- tumsanteilen bei <i>Alleinhaftung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis	259
c)	Sonderproblem 3: Auswirkungen eines günstigen Erwerbs auf die Zugewinnausgleichspflicht	263
7.	Allgemeine strategische Hinweise	265
IX.	Die Kosten	267
1.	Die Gerichtskosten	267
2.	Die Rechtsanwaltsvergütung	268
3.	Die Prozesskostenhilfe	270
a)	Mutwilligkeit	270
b)	Probleme mit der Nachzahlungsanordnung	272

aa) Rechtslage bis zum 31.12.2013	272
bb) Rechtslage ab dem 1.1.2014	274
4. Die steuerliche Behandlung von Kosten	277
a) Rechtslage bis zum 31.12.2012	277
b) Rechtslage ab dem 1.1.2013	280
5. Kostenerstattung	281
X. Rechtsbehelfe	283
1. Drittwiderspruchsantrag gem. § 771 ZPO	283
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Beschwerde	284
XI. Schlusswort	287
XII. ABC zur Teilungsversteigerung	289
Anhang I: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG	297
Anhang II: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	329
Anhang III: Hinterlegungsgesetze der Länder	346
I. Vorbemerkung	346
II. Hinterlegungsgesetz Nordrhein-Westfalen (HintG NRW)	346
III. Fundstellen für sonstige landesrechtliche Hinterlegungsgesetze	355
Anhang IV: Private Veräußerungsgeschäfte	356
I. Wortlaut des § 23 EStG	356
II. Auszug aus dem Schreiben des BMF vom 5.10.2000 zu den Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG	357
Stichwortverzeichnis	361