

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI

I. Die Ausgangslage	1
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangs- versteigerung	7
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG ..	7
b) Vorrang der Forderungszwangsversteigerung?	7
c) Beispielsfall	8
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils durch den anderen Miteigentümer	11
aa) Die Ausgangslage	11
bb) Antragsrecht des Miteigentümers trotz erfolgter Pfändung?	13
(1) Das Interesse des Pfändungsgläubigers an der Durchsetzung einer erfolgreichen Vollstreckung ..	14
(2) Der Wortlaut des § 1258 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1273 BGB	17
e) Die Probleme um den Beitritt in diesem Sonderfall	18
f) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils durch den anderen Miteigentümer bei einer nicht mehr valuierten Grundschuld	21
3. Die Grundstücksbelastungen	23
a) Variante A: Hoch belastetes Grundstück	23
b) Variante B: Unbelastetes oder wenig belastetes Grund- stück	25
4. Die „Spekulationssteuer“	25
a) Allgemeines	26
b) Vermeidung der Spekulationssteuer	28
5. Die Anwendbarkeit der Europäischen Güterrechtsverord- nung und das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinn- gemeinschaft	32
a) Die Anwendbarkeit deutschen Rechts	32
b) Allgemeines zu § 1365 BGB	34
c) Wertgrenzen und Einzelfälle	36

d) Ersetzung der Zustimmung	39
e) Subjektive Komponente	41
f) Abwehrstrategien	42
g) Rechtsfolgen eines unzulässigen Teilungsversteigerungs- antrages und taktische Vorgehensweisen	43
6. Rechtsansprüche Dritter	46
a) Wohnungsrechte	46
b) Rechte von Darlehensgebern	47
c) Zurückbehaltungsrechte des Miteigentümers	47
7. Verstoß gegen das Gebot der ehelichen Rücksichtnahme sowie gegen Treu und Glauben	49
8. Verstoß gegen § 1361b Abs. 3 BGB	55
9. Besonderheiten bei einer noch nicht rechtskräftigen Ehe- scheidung	56
a) Die Entscheidung des OLG Hamburg	56
b) Eigene Stellungnahme	57
c) Abwehrstrategien	59
II. Die Anordnung des Verfahrens	61
1. Die Antragstellung	61
a) Zuständigkeit und Antragsvoraussetzungen	61
b) Nochmals: Das Problem des § 1365 BGB	64
c) Die Beteiligten am Verfahren (vgl. § 9 ZVG)	65
2. Die Rolle des Rechtspflegers	66
3. Versteigerungsgegenstand und Ausschlussvereinbarungen	68
a) Versteigerungsgegenstand	68
b) Ausschlussvereinbarungen	69
c) Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungs- eigentum	70
d) Besonderheit bei der Gütergemeinschaft	70
e) Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger	71
aa) Allgemeines	71
bb) Übergangsfälle	72
cc) Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB	72
f) Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung	74
4. Die Anträge	74
a) Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB	74
b) Teilungsversteigerungsantrag unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand)	75
5. Drittwiderspruchsantrag	76
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses	78

III. Die Einstellungsmöglichkeiten	79
1. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller	79
2. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner	82
a) Allgemeines	82
b) § 180 Abs. 2 ZVG	85
aa) Allgemeines	85
bb) Musterantrag	87
c) § 180 Abs. 3 ZVG	88
aa) Allgemeines	88
bb) Musterantrag	91
3. Fristen und Rechtsfolgen	93
4. Sonderfall: Einstellungsantrag gem. § 765a ZPO	95
a) Allgemeines	95
b) Sonderproblem: Suizidgefahr	97
aa) Die Entwicklung in der Rechtsprechung	97
bb) Eigene Stellungnahme	104
c) Checkliste	105
aa) Checkliste aus <i>Gläubigersicht</i>	106
bb) Checkliste aus <i>Schuldnersicht</i>	107
d) Ausblick und Reformbestrebungen	108
5. Zusammenfassender Überblick über die Einstellungsmög- lichkeiten des Antragsgegners	110
6. Die Aufhebung des Verfahrens	110
IV. Der Beitritt zum Verfahren	115
1. Allgemeines	115
2. Beitritt und Drittwiderspruchsantrag	117
3. Der Beitrittsantrag	119
V. Die Wertermittlung	123
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor</i> dem Versteigerungsverfahren	123
a) Allgemeines	123
b) Das selbständige Beweisverfahren	125
aa) Vermeidung eines Rechtsstreits	126
bb) Keine Anhängigkeit eines Rechtsstreits	129
c) Kostensituation	129
aa) Aus Mandantensicht	130
bb) Aus Anwaltssicht	131
cc) Gerichtskosten	132
dd) Streitwert	132
2. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>im</i> Versteigerungsverfahren	135
a) Vergleichswertverfahren	136

b) Sachwertverfahren	136
c) Ertragswertverfahren	137
3. Zutrittsrecht von Sachverständigen und Bietern	138
a) Zutrittsrecht des Sachverständigen	138
b) Zutrittsrecht von Bietern	140
4. Datenschutzrechtliche Überlegungen	142
5. Checkliste zur Überprüfung von Gutachten	143
6. Verwertung des Gutachtens	145
7. Rechtsmittel gegen die Wertfestsetzung	147
VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins	149
1. Die Nichtvalutierung von Grundstücksbelastungen	149
a) Forderungstilgungen und Zinsbelastungen	149
aa) Allgemeines	149
(1) Die Rechtslage aus Sicht des Kreditinstituts	149
(2) Die Rechtslage aus Sicht der Sicherungsgeber	151
(3) Das Zinsproblem	152
bb) Gegenmaßnahmen	156
(1) Bereinigung des Grundbuches	156
(2) Abweichende Versteigerungsbedingungen	161
(3) Lösungsvorschlag von Alff	163
(4) Eigener Lösungsvorschlag	163
b) Rechte in Abteilung II	166
2. Die Ausgebotsarten	167
a) Einzel- und Gesamtausgebote	167
b) Antrag gem. § 64 Abs. 1 ZVG	169
3. Nochmals: Der Beitritt	170
4. Die Sicherheitsleistung	170
a) Höhe der Sicherheitsleistung	170
b) Arten der Sicherheitsleistung	171
aa) Scheckvorlage	171
bb) Bankbürgschaft	173
cc) Überweisung	173
dd) Eintragung einer Eigentümergrundschuld	175
c) Taktische Vorgehensweisen und Regressgefahren	176
d) „Aktueller Hinweis zur Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung“ (Muster)	177
5. Die Abgabe von Geboten	179
a) Sollen Gebote abgegeben werden?	179
aa) Es bestehen <i>keine</i> Gegenrechte	179
bb) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	180
cc) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	181
b) Wie sollen Gebote erfolgen?	182

6. Das geringste Gebot	183
a) Allgemeines	183
b) Gleiche Anteile	184
aa) Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschuld belastet	185
bb) Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschuld und ferner <i>gleich hoch</i> mit Einzelgrundschulden, aber für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet	186
cc) Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet	190
(1) Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber	190
(2) Der Miteigentümer, dessen Anteil <i>nicht</i> belastet ist, ist Alleinbetreiber	191
dd) Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzelbe- lastungen	192
(1) Der Miteigentümer mit der höheren Belastung auf seinem Anteil betreibt (hier: Herr Becker) . .	192
(2) Der Miteigentümer mit der geringeren Belastung auf seinem Anteil betreibt (hier: Frau Becker)	193
ee) Gleiche Anteile, gleich hoch durch Einzelgrund- schulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundschuld</i> einge- tragen wird	194
c) Ungleiche Anteile	196
aa) Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Herr</i> Becker)	197
bb) Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Frau</i> Becker)	197
d) Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigst- gebots-theorie	199
e) Konsequenzen für die Beispielfälle	202
aa) Nochmals Beispielfall 19 (Rn. 393)	202
bb) Nochmals Beispielfall 18 (Rn. 384)	205
cc) Nochmals Beispielfall 23 (Rn. 410)	205
f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes . .	209
aa) Altenteil	209
bb) Auffassungsvormerkung	209
cc) Bedingte Rechte	210
dd) Dienstbarkeiten	210
ee) Erbbaurecht	210
ff) Nießbrauch	210
(1) Nießbrauch am gesamten Grundstück	210
(2) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil	211

gg) Reallast	212
hh) Vorkaufsrechte	212
7. Die Belastung des Miteigentumsanteils	213
a) Das Argument der Verteidigungshandlung	213
b) Das Argument der Zuteilung	215
c) Gegenmaßnahmen: Die Teilveräußerung des eigenen Anteils <i>vor</i> einer Belastung	217
d) Sonderfall: Liegenbelassungsvereinbarung	220
8. Die Anmeldung von Rechten	221
a) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage bis zum 31.8.2009	221
aa) Ausgangsfall	222
bb) Abwandlung	223
b) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage ab dem 1.9.2009	224
aa) Allgemeines	224
bb) Gegenmaßnahmen	230
cc) Vorgehensweisen	230
c) Die Anmeldung von Rechten, eingetragen auf dem Mit- eigentumsanteil	233
d) Die Anmeldung von Forderungen gem. § 53 ZVG	234
9. Werbemaßnahmen und Ausbietungsgarantie	235
10. Auswahl des Beraters – Warnung vor unseriösen Angeboten!	237
VII. Der Versteigerungstermin	239
1. Die Bekanntmachung	239
a) Die Terminsladung	239
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG	243
2. Die Anwesenheitspflicht	244
3. Der Terminsablauf	246
a) Allgemeines	246
b) Der Bekanntmachungsteil	246
aa) Das geringste Gebot	247
bb) Bestehen bleibende Rechte	247
cc) Ersatzwerte	248
dd) Abänderung der gesetzlichen Versteigerungsbedin- gungen	248
ee) Anmeldung von Rechten	250
ff) Ausgebotsformen	251
gg) Grunderwerbsteuer	252
hh) Sonstiges	252
c) Die Bietzeit	252
aa) Allgemeines	252
bb) Die Zulassung von Geboten	253

d) Der Zuschlag	256
aa) Die Zuschlagserteilung	256
bb) Die Zuschlagsversagung bei Einzel- und Gesamtausgeboten	257
cc) Allgemeine Zuschlagsversagungsgründe	258
(1) Kein (ausreichendes) Gebot, Nichterreichen der $\frac{5}{10}$ -Grenze (§ 85a ZVG)	258
(2) Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 74a ZVG)	259
(3) Verfahrensfehler	260
(4) Besonderheiten	260
(5) Einstellungsbewilligung des Antragstellers	261
(6) Zuschlagsversagung gem. § 85 ZVG	261
dd) Zusammenfassung	262
ee) Die Wirkungen des Zuschlags	263
(1) Allgemeines	264
(2) Besonderheiten beim Familienheim	264
(3) Sonstige Rechtsfolgen des Zuschlags	266
4. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	267
5. Allgemeine strategische Hinweise zum Versteigerungstermin und zum Zuschlag	268
6. Antrag gem. § 94 ZVG	270
VIII. Die Erlösverteilung	271
1. Der Auseinandersetzungsanspruch	271
a) Allgemeines; <i>materiell-rechtliche</i> Verteilung	273
aa) Gleiche Anteile, gleiche Belastung	273
bb) Ungleiche Anteile, ungleiche Belastungen	274
b) Aufteilung bei noch offenen, gegenseitigen Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen	275
aa) Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH	276
(1) BGH FamRZ 1990, 254	277
(2) BGH FamRZ 2000, 355	277
(3) BGH FamRZ 2008, 767	278
(4) BGH FamRZ 2014, 285	280
(5) BGH FamRZ 2017, 693	283
bb) Konsequenzen für die Praxis	285
cc) Zusammenfassende Beraterhinweise für den Ersteher	287
(1) Variante 1: Es bestehen keine Gegenrechte	287
(2) Variante 2: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des Alleinerwerbers	287
(3) Variante 3: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des Alleinerwerbers	289
2. Inhalt des Teilungsplans	290

3. Muster eines Teilungsplanes	291
a) Allgemeines	291
b) Einvernehmliche und nicht einvernehmliche Regelung; Widerspruch und Klage gegen den Teilungsplan	293
aa) Einvernehmliche Regelung	293
bb) Nichteinvernehmliche Regelung	293
cc) Besonderheit: Landesrechtliche Hinterlegungs- gesetze	294
dd) Widerspruch im Verteilungsverfahren und Klage	296
4. Die Nichtzahlung des Barbetrages	299
a) Vollstreckungsmöglichkeiten bei Nichtzahlung	300
aa) Forderungsübergang gem. § 118 ZVG	300
bb) Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG	301
cc) Wiederversteigerungsantrag gem. § 133 ZVG	302
dd) Konsequenzen	303
b) Sonderfall bei Nichtzahlung des Gebotes	303
5. Die Zuzahlung bzw. Bildung einer Teilgrundschuld	305
a) Allgemeines	305
b) Wahlrecht des neuen Eigentümers	308
c) Sonderfälle	309
aa) Einer der <i>vormaligen Miteigentümer</i> erwirbt	309
bb) Ein <i>Dritter</i> hat erworben	311
cc) Sonderfall: <i>Weiterverkauf</i> durch Erwerber	312
d) Musterantrag	312
6. Sonderprobleme bei der Erlöszuteilung	316
a) Sonderproblem 1: Irrtümliche Annahme eines Aus- gleichsbetrags	316
b) Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigen- tumsanteilen bei <i>Alleinhaftung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis	318
c) Sonderproblem 3: Auswirkungen eines günstigen Er- werbs auf die Zugewinnausgleichspflicht	322
7. Allgemeine strategische Hinweise	324
IX. Die Kosten	327
1. Die Gerichtskosten	327
2. Die Rechtsanwaltsvergütung	328
3. Die Prozesskostenhilfe	331
a) Mutwilligkeit	331
b) Probleme mit der Nachzahlungsanordnung	334
aa) Rechtslage bis zum 31.12.2013	334
bb) Rechtslage ab dem 1.1.2014	335

4. Die steuerliche Behandlung von Kosten	338
a) Rechtslage bis zum 31.12.2012	339
b) Rechtslage ab dem 1.1.2013	342
5. Kostenerstattung	344
X. Rechtsbehelfe	347
1. Drittwiderspruchsantrag gem. § 771 ZPO	347
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Beschwerde	348
XI. Schlusswort	351
XII. ABC zur Teilungsversteigerung	353
Anhang I: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG	365
Anhang II: Private Veräußerungsgeschäfte	391
I. Wortlaut des § 23 EStG	391
II. Auszug aus dem Schreiben des BMF vom 5.10.2000 zu den Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG	392
Stichwortverzeichnis	395