

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI

I. Die Ausgangslage	1
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungszwangs- versteigerung	4
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG ..	4
b) Vorrang der Forderungszwangsversteigerung?	5
c) Beispielsfall	6
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils durch den anderen Miteigentümer	8
aa) Die Ausgangslage	8
bb) Antragsrecht des Miteigentümers trotz erfolgter Pfändung?	10
(1) Das Interesse des Pfändungsgläubigers, an der Durchsetzung einer erfolgreichen Vollstreckung	11
(2) Der Wortlaut des § 1258 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1273 BGB	14
e) Die Probleme um den Beitritt in diesem Sonderfall ...	15
f) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigen- tumsanteils durch den anderen Miteigentümer bei einer nicht mehr valuierten Grundschuld	18
3. Die Grundstücksbelastungen	20
a) Variante A: Hoch belastetes Grundstück	20
b) Variante B: Unbelastetes oder wenig belastetes Grund- stück	22
4. Die „Spekulationssteuer“	22
a) Allgemeines	23
b) Vermeidung der Spekulationssteuer	24
5. Das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinngemein- schaft	28
a) Allgemeines	28
b) Wertgrenzen und Einzelfälle	30
c) Ersetzung der Zustimmung	33

d) Subjektive Komponente	35
e) Abwehrstrategien	36
f) Rechtsfolgen eines unzulässigen Teilungsversteigerungsantrages und taktische Vorgehensweisen	37
6. Rechtsansprüche Dritter	40
a) Wohnungsrechte	40
b) Rechte von Darlehensgebern	41
c) Zurückbehaltungsrechte des Miteigentümers	41
7. Verstoß gegen Treu und Glauben	43
8. Verstoß gegen § 1361b Abs. 3 BGB	46
9. Besonderheiten bei einer noch nicht rechtskräftigen Ehescheidung	47
a) Die Entscheidung des OLG Hamburg	47
b) Eigene Stellungnahme	48
c) Abwehrstrategien	50
II. Die Anordnung des Verfahrens	53
1. Die Antragstellung	53
a) Zuständigkeit und Antragsvoraussetzungen	53
b) Nochmals: Das Problem des § 1365 BGB	55
c) Die Beteiligten am Verfahren (vgl. § 9 ZVG)	56
2. Die Rolle des Rechtspflegers	58
3. Versteigerungsgegenstand und Ausschlussvereinbarungen	60
a) Versteigerungsgegenstand	60
b) Ausschlussvereinbarungen	60
c) Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungseigentum	61
d) Besonderheit bei der Gütergemeinschaft	62
e) Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger	63
aa) Allgemeines	63
bb) Übergangsfälle	63
cc) Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB	64
f) Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung	65
4. Die Anträge	66
a) Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB	66
b) Teilungsversteigerungsantrag unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand)	67
5. Drittwiderspruchsantrag	68
6. Muster eines Anordnungsbeschlusses	69

III. Die Einstellungsmöglichkeiten	71
1. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller	71
2. Die Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner	74
a) Allgemeines	74
b) § 180 Abs. 2 ZVG	77
aa) Allgemeines	77
bb) Musterantrag	78
c) § 180 Abs. 3 ZVG	79
aa) Allgemeines	79
bb) Musterantrag	82
3. Fristen und Rechtsfolgen	84
4. Sonderfall: Einstellungsantrag gem. § 765a ZPO	86
a) Allgemeines	86
b) Sonderproblem: Suizidgefahr	88
aa) Die Entwicklung in der Rechtsprechung	88
bb) Eigene Stellungnahme	94
c) Checkliste	96
aa) Checkliste aus <i>Gläubigersicht</i>	97
bb) Checkliste aus <i>Schuldnersicht</i>	98
d) Ausblick und Reformbestrebungen	99
5. Zusammenfassender Überblick über die Einstellungsmög- lichkeiten des Antragsgegners	101
6. Die Aufhebung des Verfahrens	101
IV. Der Beitritt zum Verfahren	105
1. Allgemeines	105
2. Beitritt und Drittwiderspruchsantrag	107
3. Der Beitrittsantrag	108
V. Die Wertermittlung	113
1. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>vor</i> dem Versteigerungsverfahren	113
a) Allgemeines	113
b) Das selbständige Beweisverfahren	114
aa) Vermeidung eines Rechtsstreits	115
bb) Keine Anhängigkeit eines Rechtsstreits	119
c) Kostensituation	119
aa) Aus Mandantensicht	120
bb) Aus Anwaltssicht	120
cc) Gerichtskosten	121
dd) Streitwert	122
2. Die Einholung von Sachverständigengutachten <i>im</i> Versteigerungsverfahren	125
a) Vergleichswertverfahren	126

b) Sachwertverfahren	126
c) Ertragswertverfahren	127
3. Zutrittsrecht von Sachverständigen und Bietern	128
a) Zutrittsrecht des Sachverständigen	128
b) Zutrittsrecht von Bietern	129
4. Datenschutzrechtliche Überlegungen	131
5. Checkliste zur Überprüfung von Gutachten	132
6. Verwertung des Gutachtens	134
7. Rechtsmittel gegen die Wertfestsetzung	135
VI. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins	137
1. Die Nichtvalutierung von Grundstücksbelastungen	137
a) Forderungstilgungen und Zinsbelastungen	137
aa) Allgemeines	137
(1) Die Rechtslage aus Sicht des Kreditinstituts	137
(2) Die Rechtslage aus Sicht der Sicherungsgeber	139
(3) Das Zinsproblem	140
bb) Gegenmaßnahmen	143
(1) Bereinigung des Grundbuches	143
(2) Abweichende Versteigerungsbedingungen	148
(3) Lösungsvorschlag von Alff	150
(4) Eigener Lösungsvorschlag	151
b) Rechte in Abteilung II	153
2. Die Ausgebotsarten	154
a) Einzel- und Gesamtausgebote	154
b) Antrag gem. § 64 Abs. 1 ZVG	156
3. Nochmals: Der Beitritt	157
4. Die Sicherheitsleistung	158
a) Höhe der Sicherheitsleistung	158
b) Arten der Sicherheitsleistung	158
aa) Scheckvorlage	159
bb) Bankbürgschaft	160
cc) Überweisung	160
dd) Eintragung einer Eigentümergrundschuld	162
c) Taktische Vorgehensweisen und Regressgefahren	163
d) „Aktueller Hinweis zur Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung“ (Muster)	165
5. Die Abgabe von Geboten	166
a) Sollen Gebote abgegeben werden?	166
aa) Es bestehen <i>keine</i> Gegenrechte	167
bb) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	167
cc) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des <i>Alleinerwerbers</i>	168
b) Wie sollen Gebote erfolgen?	169

6. Das geringste Gebot	170
a) Allgemeines	170
b) Gleiche Anteile	171
aa) Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschuld belastet	172
bb) Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschuld und ferner <i>gleich hoch</i> mit Einzelgrundschulden, aber für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet	174
cc) Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet	178
(1) Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber	178
(2) Der Miteigentümer, dessen Anteil <i>nicht</i> belastet ist, ist Alleinbetreiber	179
dd) Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzelbe- lastungen	179
(1) Der Miteigentümer mit der höheren Belastung auf seinem Anteil betreibt (hier: Herr Becker) . .	180
(2) Der Miteigentümer mit der geringeren Belastung auf seinem Anteil betreibt (hier: Frau Becker)	180
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	181
c) Ungleiche Anteile	183
aa) Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Herr</i> Becker)	184
bb) Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Frau</i> Becker)	185
d) Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigst- gebots-theorie	186
e) Konsequenzen für die Beispielfälle	190
aa) Nochmals Beispielfall 19 (Rn. 393)	190
bb) Nochmals Beispielfall 18 (Rn. 384)	192
cc) Nochmals Beispielfall 23 (Rn. 410)	193
f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes . .	196
aa) Altenteil	196
bb) Auffassungsvormerkung	196
cc) Bedingte Rechte	197
dd) Dienstbarkeiten	197
ee) Erbbaurecht	197
ff) Nießbrauch	197
(1) Nießbrauch am gesamten Grundstück	197
(2) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil	198

gg) Reallast	199
hh) Vorkaufsrechte	199
7. Die Belastung des Miteigentumsanteils	200
a) Das Argument der Verteidigungshandlung	200
b) Das Argument der Zuteilung	202
c) Gegenmaßnahmen: Die Teilveräußerung des eigenen Anteils <i>vor</i> einer Belastung	204
d) Sonderfall: Liegenbelassungsvereinbarung	207
8. Die Anmeldung von Rechten	208
a) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage bis zum 31.8.2009	208
aa) Ausgangsfall	209
bb) Abwandlung	210
b) Die Anmeldung von Mieterrechten nach der Rechtslage ab dem 1.9.2009	211
aa) Allgemeines	211
bb) Gegenmaßnahmen	216
cc) Vorgehensweisen	217
c) Die Anmeldung von Rechten, eingetragen auf dem Mit- eigentumsanteil	219
d) Die Anmeldung von Forderungen gem. § 53 ZVG	221
9. Werbemaßnahmen und Ausbietungsgarantie	222
10. Auswahl des Beraters – Warnung vor unseriösen Angeboten!	224
VII. Der Versteigerungstermin	227
1. Die Bekanntmachung	227
a) Die Terminsladung	227
b) Mitteilung nach Ablauf der Frist gem. § 44 ZVG	230
2. Die Anwesenheitspflicht	231
3. Der Terminsablauf	233
a) Allgemeines	233
b) Der Bekanntmachungsteil	233
aa) Das geringste Gebot	234
bb) Bestehen bleibende Rechte	234
cc) Ersatzwerte	235
dd) Abänderung der gesetzlichen Versteigerungsbedin- gungen	235
ee) Anmeldung von Rechten	237
ff) Ausgebotsformen	238
gg) Grunderwerbsteuer	238
hh) Sonstiges	238
c) Die Bietzeit	239
aa) Allgemeines	239
bb) Die Zulassung von Geboten	239

d) Der Zuschlag	242
aa) Die Zuschlagserteilung	242
bb) Die Zuschlagsversagung bei Einzel- und Gesamtausgeboten	243
cc) Allgemeine Zuschlagsversagungsgründe	244
(1) Kein (ausreichendes) Gebot, Nichterreichen der $\frac{5}{10}$ -Grenze (§ 85a ZVG)	244
(2) Nichterreichen der $\frac{7}{10}$ -Grenze (§ 74a ZVG)	245
(3) Verfahrensfehler	246
(4) Besonderheiten	246
(5) Einstellungsbewilligung des Antragstellers	247
(6) Zuschlagsversagung gem. § 85 ZVG	247
dd) Zusammenfassung	248
ee) Die Wirkungen des Zuschlags	249
(1) Allgemeines	250
(2) Besonderheiten beim Familienheim	250
(3) Sonstige Rechtsfolgen des Zuschlags	252
4. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	253
5. Allgemeine strategische Hinweise zum Versteigerungstermin und zum Zuschlag	254
6. Antrag gem. § 94 ZVG	255
VIII. Die Erlösverteilung	257
1. Der Auseinandersetzungsanspruch	257
a) Allgemeines; <i>materiell-rechtliche</i> Verteilung	259
aa) Gleiche Anteile, gleiche Belastung	259
bb) Ungleiche Anteile, ungleiche Belastungen	260
b) Aufteilung bei noch offenen, gegenseitigen Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen	261
aa) Die Entwicklung der Rechtsprechung des BGH	262
(1) BGH FamRZ 1990, 254	263
(2) BGH FamRZ 2000, 355	263
(3) BGH FamRZ 2008, 767	264
(4) BGH FamRZ 2014, 285	266
(5) BGH FamRZ 2017, 693	269
bb) Konsequenzen für die Praxis	271
cc) Zusammenfassende Beraterhinweise für den Ersteher	273
(1) Variante 1: Es bestehen keine Gegenrechte	273
(2) Variante 2: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Lasten</i> des Alleinerwerbers	273
(3) Variante 3: Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten</i> des Alleinerwerbers	275
2. Inhalt des Teilungsplans	276

3. Muster eines Teilungsplanes	277
a) Allgemeines	277
b) Einvernehmliche und nicht einvernehmliche Regelung; Widerspruch und Klage gegen den Teilungsplan	279
aa) Einvernehmliche Regelung	279
bb) Nichteinvernehmliche Regelung	279
cc) Besonderheit: Landesrechtliche Hinterlegungsgesetze	280
dd) Widerspruch im Verteilungsverfahren und Klage	282
4. Die Nichtzahlung des Barbetrages	285
a) Vollstreckungsmöglichkeiten bei Nichtzahlung	286
aa) Forderungsübergang gem. § 118 ZVG	286
bb) Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG	287
cc) Wiederversteigerungsantrag gem. § 133 ZVG	288
dd) Konsequenzen	288
b) Sonderfall bei Nichtzahlung des Gebotes	289
5. Die Zuzahlung bzw. Bildung einer Teilgrundschuld	291
a) Allgemeines	291
b) Wahlrecht des neuen Eigentümers	293
c) Sonderfall	295
d) Musterantrag	296
6. Sonderprobleme bei der Erlöszuteilung	300
a) Sonderproblem 1: Irrtümliche Annahme eines Ausgleichsbetrags	300
b) Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigentumsanteilen bei <i>Alleinhaftung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis	302
c) Sonderproblem 3: Auswirkungen eines günstigen Erwerbs auf die Zugewinnausgleichspflicht	305
7. Allgemeine strategische Hinweise	307
IX. Die Kosten	311
1. Die Gerichtskosten	311
2. Die Rechtsanwaltsvergütung	312
3. Die Prozesskostenhilfe	315
a) Mutwilligkeit	315
b) Probleme mit der Nachzahlungsanordnung	318
aa) Rechtslage bis zum 31.12.2013	318
bb) Rechtslage ab dem 1.1.2014	319
4. Die steuerliche Behandlung von Kosten	322
a) Rechtslage bis zum 31.12.2012	323
b) Rechtslage ab dem 1.1.2013	326
5. Kostenerstattung	328

X. Rechtsbehelfe	329
1. Drittwiderspruchsantrag gem. § 771 ZPO	329
2. Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts; sofortige Beschwerde	330
XI. Schlusswort	333
XII. ABC zur Teilungsversteigerung	335
Anhang I: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG	345
Anhang II: Private Veräußerungsgeschäfte	371
I. Wortlaut des § 23 EStG	371
II. Auszug aus dem Schreiben des BMF vom 5.10.2000 zu den Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG	372
Stichwortverzeichnis	375