

Vorwort zur 2. Auflage

Die zweite Auflage dieses Buches ist weniger als zwei Jahre seit dem Erscheinen der ersten Auflage notwendig geworden, weil die Erstauflage sowohl in der Rechtspraxis als auch in der Rechtswissenschaft und in der juristischen Ausbildung erfreulichen Anklang gefunden hat. Das Grundkonzept des Werkes hat sich damit bewährt. Es ist in der Neuauflage unverändert geblieben: Das Buch enthält eine Darstellung der Voraussetzungen, des Verfahrensablaufs und der Rechtsfolgen der Teilungsversteigerung. Die Strukturen und die Systematik des Teilungsversteigerungsverfahrens sollen verständlich und anschaulich aufgezeigt werden. Die praxisrelevanten Probleme sollen mit den Lösungen aus Rechtsprechung und Literatur ausführlich erörtert werden.

Die Neuauflage ist stark geprägt durch die Einarbeitung der außerordentlich umfangreichen Gesetzesänderungen seit dem Erscheinen der Erstauflage. So hat beispielsweise das Gesetz zur Reform des Zivilprozesses vom 27. 7. 2001 bedeutende Veränderungen des Beschwerdeverfahrens bewirkt. Das neue Beschwerderecht ist zudem schon durch die Rechtsprechung in wesentlichen Punkten ausgestaltet worden. Die sich daraus ergebenden Veränderungen für das Teilungsversteigerungsverfahren sind in der Neuauflage dargestellt. Das Gesetz zur Neuregelung und Vereinfachung des Mietrechts vom 19. 6. 2001 hat die Regelungen über die Rechtsstellung des Erstehers zu Mietern und Pächtern verändert. Die Einführung des EURO als Zahlungsmittel hat unter anderem Veränderungen der Kostengesetze bewirkt. Mit dem Lebenspartnerschaftsgesetz vom 16. 2. 2001 ist ein neuer Vermögensstand geschaffen worden. Diese und weitere Gesetzesänderungen, z. B. die Schuldrechtsreform vom 26. 11. 2001, sind in das Buch eingearbeitet worden.

Die Darstellung des Rechts der Teilungsversteigerung ist darüber hinaus in der Neuauflage durch vertiefende und ergänzende Erörterung wichtiger Praxisprobleme erweitert worden. Beispielsweise ist die Untersuchung der Rangverhältnisse zwischen Rechten am Versteigerungsobjekt und den Aufhebungsansprüchen der Gemeinschaftsmitglieder sowie die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Berechnung des geringsten Gebotes erweitert worden. Das Schicksal eines Nießbrauchs, der nur auf dem Bruchteil des Antragstellers lastet, wird nunmehr umfassend erörtert. Die Ausführungen zu den Auswirkungen von Vor- und Nacherbschaft auf das Antragsrecht ei-

Vorwort zur 2. Auflage

nes Miterben sind in der Neuauflage erweitert worden. Die Darstellung des Wertfestsetzungsverfahrens ist ergänzt worden; dabei wird nunmehr unter anderem auch untersucht, ob nicht doch entgegen der allgemeinen Meinung für den Antragsgegner eine Verpflichtung zur Duldung der Besichtigung durch den Sachverständigen besteht. Schließlich ist neben anderen Neuerungen vor allem auch die Darstellung zur umstrittenen Frage der Verzinsung des Meistgebotes, wenn der Ersteher im Verteilungstermin nicht zahlt, überarbeitet worden.

Rechtsprechung und Schrifttum sind bis April 2003 eingearbeitet worden. Allen, die sich mit dem Recht der Teilungsversteigerung in Praxis, Theorie und Ausbildung befassen, insbesondere Gerichten, Rechtsanwälten, Sachverständigen, Banken und sonstigen Beteiligten ebenso wie Dozenten und Studenten, möge die Neuauflage damit als ein aktuelles, systematisches und verständlich strukturiertes Hilfsmittel dienen.

Essen, im Mai 2003

Der Verfasser

Vorwort zur 1. Auflage

Die Teilungsversteigerung ist ein Verfahren, das zunehmend an Bedeutung gewinnt. Ein Grund für die steigende Zahl von Teilungsversteigerungsverfahren ist die weiterhin stetig zunehmende Zahl von Ehescheidungen. Eheleute stehen beim Scheitern der Ehe vor dem Problem, ihr gemeinsames Vermögen auseinandersetzen zu müssen. Nicht selten gehören ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung zum gemeinsamen Ehevermögen. Gelingt es den Eheleuten nicht, eine einvernehmliche Lösung über die Aufhebung der Gemeinschaft am Grundbesitz zu erzielen, kann jeder Ehegatte die Auseinandersetzung auch gegen den Willen des anderen Ehegatten im Teilungsversteigerungsverfahren erzwingen. Nicht selten sind auch die Mitglieder zerstrittener Erbengemeinschaften nicht in der Lage, sich über den geerbten Grundbesitz auseinanderzusetzen. In diesen Fällen ist die Teilungsversteigerung das Instrument der Miterben, um den Auseinandersetzungsanspruch gegen die übrigen Miterben zwangsweise durchzusetzen. Über einen „Umweg“ ist das Teilungsversteigerungsverfahren auch ein Mittel zur Durchsetzung der Geldforderung eines Gläubigers gegen den Miteigentümer eines Grundstücks mit staatlichem Zwang. Diese Möglichkeit ist in der Praxis oft nicht bekannt und wird deshalb häufig übersehen.

So vielfältig die Möglichkeiten sind, die das Teilungsversteigerungsverfahren bietet, so kompliziert ist die Rechtsmaterie. Ein Grund dafür liegt darin, dass es keine einheitliche Kodifikation des Rechts der Teilungsversteigerung gibt. Das ZVG widmet sich dem Verfahren in sechs Paragraphen, im übrigen verweist es auf die Vorschriften über die Forderungsversteigerung. Die Regelungen über die Forderungsversteigerung sind nach Sinn und Zweck der Teilungsversteigerung nicht vollständig und teilweise nur modifiziert anwendbar. In Rechtsprechung und Literatur ist darüber hinaus höchst umstritten, ob die Vorschriften des achten Buchs der ZPO (Zwangsvollstreckung) im Teilungsversteigerungsverfahren anwendbar oder entsprechend anwendbar sind, soweit nicht verdrängende Spezialregelungen eingreifen. Schon die Einordnung des Teilungsversteigerungsverfahrens dem Wesen nach bereitet größte Schwierigkeiten. So besteht keine Einigkeit darüber, ob es sich um „eine Art freihändiger Verkauf“, ein Zwangsvollstreckungsverfahren oder ein Verfahren eigener Art handelt. Das Recht der Teilungsversteigerung mit seinen vielen Spezialproblemen gilt deshalb als kaum zu durchdringendes Rechtsgebiet.

Vorwort zur 1. Auflage

Ziel dieses Buches ist es, Systematik, Struktur, Zweck und Funktionen des Teilungsversteigerungsverfahrens zu veranschaulichen. Darauf aufbauend werden die Voraussetzungen, der Verfahrensablauf und die Rechtsfolgen der Teilungsversteigerung dargestellt. Die praxisrelevanten Probleme nebst Lösungen aus Rechtsprechung und Literatur werden eingehend erörtert. Zu zahlreichen Fragestellungen werden Lösungsvorschläge methodisch hergeleitet. Die Abhandlung soll hierdurch insbesondere allen Rechtsanwendern, die mit dem Verfahren konfrontiert sind, als praktische Hilfe dienen. Darüber hinaus soll das Buch einen Beitrag zur wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Recht der Teilungsversteigerung darstellen.

Essen, im Mai 2001

Der Verfasser

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
Vorwort zur 2. Auflage.	5	
Vorwort zur 1. Auflage.	7	
Abkürzungsverzeichnis	15	
1 Grundsätzliches	19	1
1.1 Begriffe.	19	1
1.2 Zweck und Funktionen der Teilungs- versteigerung.	19	2
1.3 Ist die Teilungsversteigerung ein Zwangs- vollstreckungsverfahren?	22	3
1.3.1 Bedeutung der Frage.	22	3
1.3.2 Meinungsstand	23	4
1.3.3 Stellungnahme	25	5– 6
1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen.	28	7
1.5 Das Verhältnis von Teilungs- und Forderungs- versteigerung.	29	8
2 Materielle rechtliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung	31	9
2.1 Versteigerungsgegenstände.	31	10
2.2 Gemeinschaften im Sinne des § 180 Abs. 1 ZVG	33	11
2.2.1 Bruchteilsgemeinschaften.	33	12
2.2.1.1 Der Aufhebungsanspruch.	33	13
2.2.1.2 Ausschluss der Teilung in Natur	35	14
2.2.2 Gesamthandsgemeinschaften	36	15
2.2.2.1 Erbengemeinschaft	36	16
2.2.2.2 Gesellschaft bürgerlichen Rechts und nichtrechtsfähiger Verein	38	17
2.2.2.3 Gütergemeinschaft und fortgesetzte Gütergemeinschaft	38	18
2.2.2.4 Handelsrechtliche Personengesellschaften.	40	19
2.2.3 Einkommens- und Vermögensgemeinschaft	41	20
2.2.4 Zugewinnngemeinschaft.	42	21

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
2.2.4.1	Anwendbarkeit des § 1365 BGB.	43 22–23
2.2.4.2	Zeitpunkt des Vorliegens der Einwilligung. . .	45 24
2.2.4.3	Zustimmungsersetzung durch das Vormundschaftsgericht	47 25
2.2.4.4	Einwendung des Fehlens der Einwilligung. . .	48 26
2.2.4.5	Einwendung des Fehlens der Einwilligung gegenüber einem Vollstreckungsgläubiger? . .	51 27
2.2.4.6	Anwendbarkeit des § 1365 BGB bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	52 28
2.3	Ausschluss des Aufhebungsanspruchs gemäß § 242 BGB.	53 29
2.4	Die Geltendmachung materiellrechtlicher Einwendungen	54 30–32
3	Rangverhältnisse zwischen Rechten am Versteigerungsobjekt und den Aufhebungs- ansprüchen der Gemeinschaftsmitglieder (Geringstes Gebot).	59 33
3.1	Bedeutung der Rangverhältnisse.	59 33
3.2	Das geringste Gebot (Grundsätzliches)	60 34–35
3.3	Rangverhältnisse und ihre Auswirkungen auf das geringste Gebot.	63 36–41
3.4	Das geringste Gebot (Einzelheiten).	70 42
3.4.1	Der Ausgleichsanspruch gemäß § 182 Abs. 2 ZVG	70 42–47
3.4.2	Einzel-, Gruppen- und Gesamtausgebote . . .	75 48–51
3.4.3	Abweichende Feststellung des geringsten Gebotes	79 52–55
3.4.4	Ausnahme- und Sonderregelungen	82 56–57
4	Das Verfahren (Grundsätzliches)	88 58
4.1	Überblick über den Verfahrensablauf	88 58–59
4.2	Verbindung mehrerer Verfahren	89 60
4.3	Rechtsbehelfe.	91 61
4.4	Kosten	93 62–63
5	Der Versteigerungsantrag	96 64
5.1	Adressat (Zuständiges Gericht).	96 65–66
5.2	Antragsberechtigung	98 67

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
5.2.1	Gemeinschaftsmitglieder	98	68
5.2.1.1	Kleines und großes Antragsrecht	99	69– 70
5.2.1.2	Nießbrauch	100	71
5.2.1.3	Vor- und Nacherbschaft	100	72– 73
5.2.2	Pfändungsgläubiger	104	74
5.2.2.1	Bruchteilsgemeinschaft	104	75– 77
5.2.2.2	Erbengemeinschaft	106	78
5.2.2.3	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	107	79
5.2.2.4	Gütergemeinschaft und fortgesetzte Gütergemeinschaft	108	80
5.2.3	Verpfändungsgläubiger	108	81
5.3	Sonstige Antragsvoraussetzungen	109	82– 83
6	Anordnung der Teilungsversteigerung	111	84
6.1	Anordnungsverfahren	111	84
6.2	Wirkungen der Anordnung	112	85– 87
7	Reaktionen des Antragsgegners auf die Anordnung	115	88
7.1	Rechtsgeschäftliche Einigung	115	88
7.2	Rechtsbehelfe gegen die Anordnung	115	89
7.3	Beitritt	116	90
7.4	Vollstreckungsschutzanträge	116	91
7.4.1	Schutz des Antragsgegners gemäß § 180 Abs. 2 ZVG	117	92– 94
7.4.2	Kindesschutz gemäß § 180 Abs. 3 ZVG	120	95– 96
7.4.3	§ 765 a ZPO	122	97
8	Handlungsmöglichkeiten des Antragstellers nach Anordnung	124	98
8.1	Einstweilige Einstellung	124	98
8.2	Rücknahme des Antrags	125	99
9	Wertfestsetzungsverfahren	126	100–102
10	Zwischen Wertfestsetzung und Versteigerungstermin	133	103
10.1	Terminsbestimmung durch das Gericht	133	104–105
10.2	Anmeldungen	136	106

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
10.3	Besichtigungsrecht für Bietinteressenten? . . .	136 107
11	Der Versteigerungstermin	138 108
11.1	Allgemeines und Überblick	138 108
11.2	Bekanntmachungen	138 109
11.3	Feststellung des geringsten Gebotes und der Versteigerungsbedingungen	139 110
11.4	Hinweis auf Ausschluss von Anmeldungen ..	140 111
11.5	Bietzeit	140 112
11.5.1	Abgabe und Wirksamkeit von Geboten	141 113–114
11.5.2	Sicherheitsleistung	145 115–122
11.5.3	Erlöschen von Geboten	150 123
11.6	Verhandlung über den Zuschlag	150 124
12	Zuschlag	152 125
12.1	Die Entscheidung über den Zuschlag	152 125–126
12.1.1	Zuschlagversagung gemäß § 33 ZVG	154 127
12.1.2	Zuschlagversagung gemäß § 85 a ZVG	154 128–130
12.1.3	Zuschlagversagung gemäß § 74 a ZVG	157 131–132
12.1.4	Zuschlagversagung gemäß § 85 ZVG	159 133
12.1.5	Zuschlagversagung gemäß §§ 83, 84 ZVG	159 134
12.1.6	Form, Inhalt und Wirksamkeit der Entscheidung	161 135
12.2	Rechtsmittel gegen die Zuschlagentscheidung	162 136–140
12.3	Wirkungen der Zuschlagentscheidung	167 141
12.3.1	Eigentumserwerb des Erstehers	167 141
12.3.2	Aufhebung der Gemeinschaft am Versteigerungsgegenstand	168 142
12.3.3	Das Schicksal von dinglichen Rechten	168 143
12.3.3.1	Erlöschen gemäß §§ 91 Abs. 1, 92 ZVG	169 144–146
12.3.3.2	Bestehenbleiben aufgrund einer Liegen- belassungsvereinbarung	173 147–148
12.3.4	Gefahrübergang, Nutzen, Lasten, Gewährleistung	174 149
12.3.5	Miet- und Pachtverhältnisse	176 150–151
12.3.6	Schuldübernahme	177 152
12.3.7	Fälligkeit der vom Ersteher übernommenen Grundpfandrechte	178 153

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
12.3.8	Gesamtschuldnerische Haftung von Ersteher und Bieter	179	153
12.3.9	Grunderwerbssteuer	179	154
12.3.10	Verzinsung des Bargebotes.	179	155
12.3.11	Kosten des Zuschlags	180	155
12.3.12	Zuschlagbeschluss als Vollstreckungstitel	180	156–158
13	Erlösverteilung	184	159
13.1	Bedeutung und Grundsätzliches	184	159
13.2	Die gerichtliche Erlösverteilung im Verteilungstermin	185	160
13.2.1	Überblick	185	160–161
13.2.2	Die Teilungsmasse	187	162
13.2.3	Die Schuldenmasse.	189	163
13.2.3.1	Verfahrenskosten.	189	164
13.2.3.2	Litlohnansprüche (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) . . .	190	165
13.2.3.3	Öffentliche Lasten (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) . .	190	166
13.2.3.4	Dingliche Rechte (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG) . . .	191	167
13.2.3.4.1	Grundsätzliches	191	167–168
13.2.3.4.2	Teilweise valutierte Sicherungsgrundschuld . .	193	169–170
13.2.3.5	Ältere Rückstände (§ 10 Abs. 1 Nr. 7 und 8 ZVG).	195	171
13.2.3.6	Verspätet angemeldete Rechte (§ 110 ZVG) . .	196	172
13.2.4	Die Zuteilung	196	173
13.2.5	Ausführung des Teilungsplans bei Zahlung des Erlöses	197	174
13.2.5.1	Befriedigung der Berechtigten	198	175
13.2.5.2	Verteilung des Übererlöses.	199	176
13.2.6	Ausführung des Teilungsplans bei Nichtzahlung des Erlöses	200	177
13.2.6.1	Überblick	200	177
13.2.6.2	Forderungsübertragung.	200	178–179
13.2.6.3	Sicherungshypotheken	203	180
13.2.6.4	Zwangsvollstreckung gegen den Ersteher, insbesondere Wiederversteigerung.	204	181–182
13.2.7	Besonderheiten bei Versteigerung mehrerer Grundstücke oder Bruchteile	206	183
13.3	Erlösverteilung durch außergerichtliche Einigung	207	184

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
13.4		
Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten.....	207	185
14		
Maßnahmen des Gerichts nach Abschluss der Erlösverteilung	208	186
Verzeichnis der verwendeten und weiterführenden		
Literatur	211	
Stichwortverzeichnis.....	219	