

VE Vollstreckung effektiv

Update Teilungsversteigerung

Taktik, Beispiele, Musterformulierungen

SONDERAUSGABE



I. Verfahrenszweck	1
II. Taktische Vorüberlegungen	1
III. Wer kann die Teilungsversteigerung beantragen?.....	6
IV. Anordnungs- und Beitrittsverfahren	13
V. Verkehrswertverfahren.....	17
VI. Das geringste Gebot als „Kernstück der Versteigerung“	20
VII. Vorbereitung auf den Versteigerungstermin	27
VIII. Versteigerungstermin.....	30
IX. Verteilung des (Über-)Erlöses	33
X. Besonderheit bei Erbengemeinschaft: Mitglied ersteigert und zahlt Übererlös nicht	35

Wir helfen Ihnen gern!

Es ist unsere Aufgabe, Sie mit praktischem Wissen und konkreten Empfehlungen im Beruf zu unterstützen. Manchmal bleiben dennoch Fragen offen oder Probleme ungelöst. Sprechen Sie uns an! Wir bemühen uns um schnelle Antworten – sei es bei Fragen zur Berichterstattung, zur Technik, zum digitalen Angebot oder zu Ihrem Abonnement.

**Für Fragen zur Berichterstattung:**

Michael Bach
Chefredakteur
Telefon 02596 922-28
Fax 02596 922-80
E-Mail bach@iww.de

**Für Fragen zur Technik (Online und Mobile):**

Andre Brochtrop
Stellv. Leiter Online
Telefon 02596 922-12
Fax 02596 922-99
E-Mail brochtrop@iww.de

**Für Fragen zum Abonnement:**

IWW Institut, Kundenservice
Max-Planck-Straße 7/9
97082 Würzburg
Telefon 0931 4170-472
Fax 0931 4170-463
E-Mail kontakt@iww.de

VOLLSTRECKUNGSPRAXIS

I. Verfahrenszweck

Die Versteigerung zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft (sog. Teilungsversteigerung) ist ein häufig vorkommendes und spezielles Verfahren der Zwangsversteigerung von Grundstücken bzw. Immobilien (§ 180 Abs. 1, § 15 ZVG). Ziel des Verfahrens ist es, einen unteilbaren durch einen teilbaren Gegenstand zu ersetzen, also einen unter den Miteigentümern verteilungsfähigen Erlös in Geld zu schaffen. Im bildlichen Sinne wird somit eine Gemeinschaft „gesprengt“, weil eine anderweitige Einigung bzw. Auseinandersetzung zwischen den Miteigentümern nicht möglich ist.

Die Verteilung selbst findet erst nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen einer anderweitig gesetzlich oder vertraglich geregelten vermögensrechtlichen Auseinandersetzung statt. Das Teilungsversteigerungsverfahren dient daher nur dazu, diese Auseinandersetzung vorzubereiten. Es soll sie nicht ersetzen oder vorwegnehmen. Dadurch unterscheidet es sich von der Vollstreckungsversteigerung, die der Gläubigerbefriedigung dient.

MERKE | Das Gericht verteilt einen sich aus der Versteigerung ergebenden Übererlös nach der Größe der vormaligen Eigentumsanteile nur, wenn sich die Parteien hierüber einig sind. Ist dies nicht der Fall, wird das Gericht den Übererlös zugunsten der Gemeinschaft hinterlegen und die Parteien müssen ihre Rechte dann außerhalb des Versteigerungsverfahrens ggf. im ordentlichen Prozessweg verfolgen.

Das Teilungsversteigerungsverfahren vollzieht sich nach folgenden Schritten:

- Anordnungs-, Beitrittsverfahren
- Verkehrswertermittlungs-, -festsetzungsverfahren
- Versteigerungstermin
 - Allgemeiner Teil
 - Bietstunde
 - Verhandlung über den Zuschlag
- Erlösverteilung
- Grundbucheintragung

II. Taktische Vorüberlegungen

Bevor Sie ein Teilungsversteigerungsverfahren beantragen, sollten Sie zunächst einige Vorüberlegungen anstellen.

1. Taktik festlegen

Die Praxis lehrt, dass sich regelmäßig 2 Taktiken gegenüberstehen: Es gibt zumeist einen bzw. mehrere, die das Objekt selbst – möglichst billig – ersteigern möchte. Daneben gibt es einen bzw. mehrere, die einen hohen Erlös für sich erzielen möchten, denen also die Immobilie gleichgültig ist. Daher ist zuerst zu erkunden, welches Ziel der eigene Mandant verfolgt. Danach muss sich dann das Verfahren ausrichten (s. dazu unten, VI.).

**Auseinander-
setzungsverfahren
wird vorbereitet**

**Verteilung erst nach
Einigung, sonst
Hinterlegung**

**Ablauf der Teilungs-
versteigerung**

MERKE | Gerade in familienrechtlichen Mandaten kommt es immer wieder vor, dass einer der Ehegatten titulierte Ansprüche gegen den anderen besitzt, z. B. wegen Zugewinn oder Unterhalt. Ist dann noch ein gemeinsames Hausgrundstück vorhanden, stellt sich oft die Frage, wie und ob der Ehegatten-Gläubiger gegen den Ehegatten-Schuldner vollstrecken soll.

■ Beispiel 1

Ehefrau F. hat einen titulierten Zugewinnanspruch von 50.000 EUR gegen den M. Den – geschiedenen – Eheleuten gehört noch ein gemeinsames Hausgrundstück (Wert: 300.000 EUR) zu jeweils 1/2 Anteil, das unbelastet ist. F. lässt sich auf dem 1/2-Anteil des M. eine Sicherungshypothek eintragen.

Ziel klären

Zunächst ist zu klären, welches Ziel F. hat. Will sie ihre titulierte Forderung durchsetzen oder strebt sie an, das Grundstück selbst – möglichst günstig – zu ersteigern?

a) Mandant will (billig) ersteigern – Forderungsversteigerung sinnvoll

Nach Eintragung der Sicherungshypothek sollte F. hieraus als einzige Grundbuchgläubigerin die Forderungs-Zwangsversteigerung des 1/2-Anteils des M. beantragen. Die Gefahr, dass ein Dritter außerhalb des Familienverbunds – quasi als Konkurrent zur F. – mitsteigert, ist hierbei sehr gering.

So berechnet sich
das geringste Gebot

Kommt es zum Versteigerungstermin, ergibt sich folgendes sog. geringstes Gebot:

■ Geringstes Gebot

Bestehenbleibende Rechte	keine
(Mindest-)Bargebot	
Gerichtskosten (angenommen)	3.000 EUR
Öffentliche Lasten der Gemeinde (angenommen)	<u>1.000 EUR</u>
	4.000 EUR

MERKE | F. muss somit mindestens 4.000 EUR bieten, damit das Gericht ihr Gebot zulässt. Zu diesem Betrag erhält sie allerdings nicht den Zuschlag. Denn im ersten Versteigerungstermin muss mindestens die Hälfte des Verkehrswertes in Höhe von 75.000 EUR geboten werden (150.000 EUR für den Anteil des M, davon die Hälfte), sonst wird der Zuschlag von Amts wegen versagt (§ 85a ZVG). Die Besonderheit besteht dabei darin, dass in einem Folgetermin der Zuschlag aus diesem Grund dann nicht mehr versagt werden darf.

Weiterer Termin

Die Praxis lehrt, dass in solchen Fällen die F. Alleinbieter bleiben wird. Grund: Es findet sich kein (fremder) Dritter außerhalb des Familienverbunds, der bereit sein wird, einen 1/2-Grundstücksbruchteil zu ersteigern. Wenn also F. im ersten Termin daher nur 4.000 EUR bietet, versagt das Vollstreckungsgericht den Zuschlag. Folge: Es kommt zu einem weiteren Termin, in dem das geringste Gebot dann höher sein wird, da sich die Gerichtskosten um weitere Veröffentlichungskosten erhöhen; Gleiches gilt für die öffentlichen Lasten. Das im Folgetermin zu erstellende geringste Gebot sieht z. B. dann wie folgt aus:

■ Geringstes Gebot

Bestehenbleibende Rechte	keine
(Mindest-)Bargebot	
Gerichtskosten (es sind weitere ZU-Auslagen, Veröffentlichungskosten angefallen)	3.500 EUR
Öffentliche Lasten der Gemeinde (angenommen)	<u>1.200 EUR</u>
	4.700 EUR

Nunmehr kann F. den 1/2-Anteil des M. für (theoretisch) 4.700 EUR ersteigern und dadurch Gesamteigentümerin des ganzen Grundstücks werden.

MERKE | M. könnte zwar bei einem solchen Gebot einen Vollstreckungsschutzantrag gemäß § 765a ZPO wegen sog. „Verschleuderungsgefahr“ stellen. Daher wird sicherlich der Zuschlag nicht erteilt werden. Allerdings könnte sich das bei Geboten zwischen 30 und 40 % des Verkehrswerts anders darstellen.

Vollstreckungs-
schutzantrag

b) Mandant will hohen Erlös – Teilungsversteigerung sinnvoll

In diesem Fall ist es ratsam, dass F. aus ihrem Bruchteil heraus die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstücks betreibt. In diesem Verfahren hat F. aufgrund der zuvor auf dem Anteil des M. eingetragenen Sicherungshypothek einen entscheidenden Vorteil. Sie ist aufgrund der sog. Niedrigstgebots-theorie eine „maßgebliche Antragstellerin“ und hat somit das Sagen (s. auch unten, VI.). Dies gilt selbst dann, wenn M. ebenfalls dem Verfahren beitrifft, er also auch das Verfahren aktiv betreibt.

2. Erfolgsaussichten beurteilen: Grundbuch analysieren

Vor Verfahrenseinleitung sollten zunächst die Erfolgsaussichten bewertet werden, andernfalls entstehen nur unnötige Kosten, die von niemandem ersetzt werden. In diesem Zusammenhang spielt die Grundbuchbelastung des gesamten Grundstücks bzw. einzelner Grundstücksbruchteile und damit das sog. geringste Gebot (s. unten, VI.) eine entscheidende Rolle. Deshalb muss das Grundbuch eingehend analysiert werden. Besorgen Sie sich daher zunächst einen aktuellen Grundbuchauszug. Dann beachten Sie Folgendes:

Kosten sparen

- Der Anspruch auf Auseinandersetzung eines Miteigentümers wird so behandelt, als betreibe dieser das Verfahren aus dem allerletzten Rang. Folge: **Grundstücksbelastungen** z. B. Hypotheken, Grundschulden, etc., werden nicht beeinträchtigt. Diese Rechte bleiben vielmehr bestehen. Es werden daher nur Gebote zugelassen, die diese bestehenbleibenden Rechte berücksichtigen. Aus dem Bargebot müssen nämlich dingliche Zinsen und Kosten an die Grundpfandrechts gläubiger gezahlt werden. Nur der überschießende Erlös kann den Miteigentümern zur Verteilung zugeteilt werden.

Auseinander-
setzungsanspruch
ist immer letztrangig

Folge: Es ist kaum zu erwarten, dass für das Grundstück ein Bietinteresse besteht, sodass das Verfahren mangels Gebote eingestellt bzw. aufgehoben wird. Folge: „Außer Spesen nix gewesen“.

- Wenn im Grundbuch in Abteilung II z. B. eine **(Rück-)Auflassung** oder ein **Vorkaufsrecht** eingetragen ist, kann dies je nach Ausgestaltung dazu führen, dass der Ersteher als Erwerber des Objekts dadurch das Grundstück wieder verliert. Ist der Anteil des Antragstellers bzw. das gesamte Grundstück mit einem **Nießbrauch** belastet, kann mitunter die Teilungsversteigerung die Zustimmung des Nießbrauchers erfordern. Und weil sich der Nießbrauch am Erlös fortsetzt, steht dieser dem Nießbraucher zu. Es müssen daher die zugrunde liegenden materiell-rechtlichen Vereinbarungen dieser Rechte genauestens geprüft werden.

3. Gespräch mit Bank führen

Ist das Objekt noch mit Grundpfandrechten in Abteilung III des Grundbuchs belastet, muss aus 2 Gründen das Gespräch mit der jeweiligen Bank gesucht werden:

- „Flattert“ nämlich der Bank als Beteiligte (vgl. § 9 ZVG) plötzlich die Terminbestimmung ins Haus, berechtigen die meisten Darlehensverträge i. d. R. dazu, dass im Fall einer Zwangsvollstreckung das Darlehen gekündigt werden kann. Da die Teilungsversteigerung eine solche Vollstreckung darstellt, könnte die Bank somit selbst die Forderungszwangsvollstreckung betreiben und damit das Verfahren an sich ziehen.
- Oft valutieren die betragsmäßig hohen Grundpfandrechte nicht mehr bzw. nur noch teilweise. Die Krux ist, dass solche dinglichen Belastungen aber im geringsten Gebot (s. unten, VI.) bestehenbleiben, was zur Folge hat, dass sich dadurch der wirtschaftliche Wert des Grundstücks verringert. Dies führt wiederum zu einem viel zu hohen geringsten Gebot, was den wirklichen wirtschaftlichen Wert des Objekts nicht korrekt wiedergibt. Daher wird i. d. R. niemand bieten, sodass das Verfahren eingestellt oder ggf. sogar aufgehoben wird (vgl. § 77 Abs. 1, 2 ZVG).

PRAXISTIPP | Wer also einen hohen Erlös erzielen will, sollte versuchen, die Bank als Gläubiger gegenüber dem Gericht zu einem Verzicht auf die (hohen) dinglichen Zinsen zu bewegen (sog. Minderanmeldung). Erfahrungsgemäß kommen Kreditinstitute einem solchen Verlangen nach, sofern die laufenden Verbindlichkeiten beständig bezahlt wurden. Als Argument gegenüber der Bank sollte man anführen, dass im Fall einer Anmeldung der dinglichen Zinsen diese wieder von der Bank an die Gemeinschaft ausgekehrt werden müssten. Insofern erspart sich die Bank den Verwaltungsaufwand, wenn sie eine Minderanmeldung abgibt, d. h. die Beträge gar nicht erst fordert, zumal die Zinsen beglichen wurden. Somit ist die Bank nicht berechtigt, diese noch einmal zu fordern.

4. Niemals eigenen Grundstücksbruchteil belasten

Gerade bei zerstrittenen Bruchteilsgemeinschaften besteht immer wieder der Irrglaube, dass es taktisch sinnvoll ist, seinen eigenen Miteigentumsanteil schnell noch z. B. mit einem Wohnrecht oder einer Eigentümergrundschuld vor oder aber während eines bereits laufenden Versteigerungsverfahrens selbst zu belasten, um dadurch den Gegner zu verunsichern. Hiervon ist

Bank könnte
Verfahren an sich
ziehen

Belastungen bleiben
bestehen

Nur der Gegner
freut sich

unbedingt abzurufen. Der Einzige, der sich freut, ist der Gegner, der dadurch das „Verfahren übernimmt“ und es nach Belieben steuern kann (s. auch zur Niedrigstgebotslösung unter VI.).

5. Kein Auseinandersetzungsausschluss vereinbart?

Eine Ausnahme, das Recht der Aufhebung zu verlangen, besteht, wenn dieses Aufhebungsverlangen zeitlich begrenzt oder unbegrenzt durch eine Vereinbarung ausgeschlossen und dies im Grundbuch eingetragen wurde (§ 751 S. 1, § 2044 Abs. 1 S. 1, § 1010 BGB). Gerade bei Erbengemeinschaft kommt dies immer wieder vor. Vor Einleitung eines entsprechenden Verfahrens sollten Sie sich durch Einsicht in das Grundbuch darüber vergewissern, ob ein solcher Ausschluss besteht. Ist dies der Fall, sollten Sie aus Kosten-Nutzen-Gründen auf einen Versteigerungsantrag verzichten.

[Grundbuch einsehen](#)

MERKE | § 749 Abs. 2 BGB bestimmt allerdings, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes dennoch eine Auseinandersetzung erfolgen kann. Dies setzt voraus, dass die Fortsetzung der Gemeinschaft für einen der Teilhaber unzumutbar ist, wenn z. B. eine ordnungsgemäße gemeinschaftliche Nutzung und Verwaltung unter Abwägung aller den Einzelfall prägenden Umstände unmöglich ist (BGH WM 84, 873), und der Teilhaber, der die Aufhebung begehrt, den wichtigen Grund nicht allein oder überwiegend herbeigeführt hat.

6. Voreiliger Antrag auf Teilungsversteigerung kann Spekulationssteuer auslösen

Vergessen darf man nicht, dass der Fiskus in Form der sog. Spekulationssteuer auf den Versteigerungsgewinn zugreifen kann, wenn die 10-Jahresfrist noch nicht abgelaufen ist.

10-Jahresfrist beachten

■ Beispiel 2

Die Eheleute M. und F. haben 2017 ein gemeinsames Haus zu einem Preis von 300.000 EUR erworben. Im Jahr 2023 zieht F. aus der gemeinsamen Immobilie aus und beantragt die Teilungsversteigerung. Das unbelastete Objekt wird dem M. im Jahr 2025 zu einem Preis von 510.000 EUR zugeschlagen. Nach Abzug der Verfahrenskosten ergibt sich ein Übererlös von insgesamt 500.000 EUR. Hiervon steht die Hälfte der F. zu, somit 250.000 EUR. Diese muss ggf. Spekulationssteuer auf ihren Gewinn zahlen.

MERKE | Aus der Perspektive desjenigen, der durch eine Teilungsversteigerung einen hohen Erlös erzielen will, muss der Anfall einer Spekulationssteuer unbedingt beachten werden. Bei der Zwangsversteigerung ist das Datum der **Abgabe des Meistgebots** – nicht das Datum des Zuschlagsbeschlusses (§ 89 ZVG) – für die Berechnung der 10-jährigen Spekulationsfrist bei privaten Veräußerungsgeschäften **entscheidend** (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG; BFH, NJW 19, 3264).



III. Wer kann die Teilungsversteigerung beantragen?

Die Teilungsversteigerung kann jeder Grundstücksmiteigentümer einer Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft beantragen. In der Praxis spielen hierbei die Erben- bzw. Ehegattengemeinschaften eine sehr große Rolle. Gegenstand eines Teilungsversteigerungsverfahrens kann aber auch das Grundstück einer GbR sein.

Den Antrag kann jeder einzelne Gesellschafter stellen, ohne zuvor seinen Anspruch auf Versteigerung des Gesellschaftsgrundstücks gegen die übrigen Gesellschafter oder die GbR gerichtlich durchsetzen zu müssen (BGH VE 13, 191).

1. Besonderheit: GbR seit 1.1.24

Das MoPeG hat die Rechtslage seit dem 1.1.24 im Hinblick auf eine GbR wesentlich verändert. Denn wenn die Teilungsversteigerung bereits bis zum 31.12.23 angeordnet wurde kann sie nur dann fortgesetzt werden, wenn der Auflösungsgrund vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts am 1. Januar 2024 eingetreten und der Antrag auf Teilungsversteigerung bereits vor diesem Zeitpunkt gestellt worden ist (BGH, VE 25, 117). Damit besteht Handlungssicherheit für Gläubiger, die bei einem GbR-Gesellschafter entweder

- den Anspruch auf Auseinandersetzung und Teilung des sich hieraus ergebenden Erlöses oder
- den Anteil eines Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen wirksam vor dem 1.1.24 gepfändet haben

und auf ein Grundstück der GbR abzielen. Die vor dem 1.1.24 angeordnete Teilungsversteigerung darf fortgesetzt werden. Entscheidend ist es, dabei den Zeitpunkt der Auflösung und der Antragstellung exakt zu bestimmen. Der BGH klärt allerdings nicht die Frage, ob ein Teilungsversteigerungsverfahren weiterhin fortzuführen ist bzw. überhaupt angeordnet werden darf, wenn der Auflösungsgrund zwar vor dem Stichtag 1.1.24 eingetreten der Antrag auf Teilungsversteigerung aber erst nach diesem Zeitpunkt gestellt worden ist.

MERKE | Eine Teilungsversteigerung ist seit dem 1.1.24 grundsätzlich nicht mehr möglich, wenn:

- der Auflösungsgrund nach dem 1.1.24 entstanden ist und
- der Antrag auf Teilungsversteigerung erst danach gestellt wird.

Beachten Sie | Nach § 726 BGB müssen Privatgläubiger einzelner Gesellschafter die Mitgliedschaft des Schuldners an der Gesellschaft gegenüber der Gesellschaft – als Drittschuldnerin – kündigen. Dadurch scheidet der Schuldner als Gesellschafter aus der Gesellschaft aus (§ 723 Abs. 1 Nr. 4 BGB). Hierdurch erhalten Gläubiger dann eine indirekte Zugriffsmöglichkeit auf das in der Mitgliedschaft gebundene Vermögen des Gesellschafters-Schuldners, insbesondere auf sein Abfindungsguthaben (BT-Drucksache 19/27635, S. 174).

Hier ist die Teilungsversteigerung nicht mehr möglich

CHECKLISTE / Pfändung von GbR-Anteilen oder Auseinandersetzungsansprüchen

1. Ist die GbR vor dem 1.1.24 aufgelöst worden?	Ja → Weiter mit Punkt 2
2. Wurde vor dem 1.1.2024 ein Antrag auf Teilungsversteigerung gestellt?	Ja → Verfahrensfortsetzung möglich
3. Liegt eine Pfändung des Anteils oder des Auseinandersetzungsanspruchs vor?	Ja → Zugriff auf Versteigerungserlös möglich
4. Ist die GbR nach dem 1.1.24 aufgelöst worden?	Ja → Keine Teilungsversteigerung möglich
5. Besteht ein Liquidationsverfahren? § 736d Abs. 2 S. 1 BGB: Verpflichtung der Liquidatoren Vermögen in Geld umzusetzen	Beteiligung prüfen, ggf. Antrag auf Mitwirkung bei Verwertung stellen
6. Ist Auseinandersetzungsanspruch (Abfindungsguthaben)/Liquidationserlös noch nicht ausgeschüttet?	Forderung ggf. pfänden
7. gesellschaftsvertragliche Regelungen zur Verwertung vorhanden?	Gesellschaftsvertrag analysieren, ggf. auf Freihandverkauf hinwirken oder blockieren

2. Besonderheit: Pfändungsgläubiger

Oft unbekannt ist, dass auch **Gläubiger** eines Mitglieds der Miteigentümergemeinschaft die Teilungsversteigerung für ihren Schuldner beantragen können. Voraussetzung hierfür ist entweder dass der Gläubiger

- den Anspruch auf Auseinandersetzung und Teilung des sich hieraus ergebenden Erlöses pfändet (z. B. bei einer Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft) oder
- bei einer Gesamthandsgemeinschaft (Erben-, beendete Gütergemeinschaft) den Erbteil/Anteil pfändet (§ 859 S. 1 ZPO, § 860 Abs. 2 ZPO).

Der Pfändungsgläubiger tritt damit in die Rolle des Miterben bzw. des Anteilsberechtigten und kann die Teilungsversteigerung eines zur Erbmasse gehörenden Grundstücks bzw. Gesamtguts betreiben.

Wichtig | Ein etwaiger Auseinandersetzungsausschluss wirkt hierbei nicht gegenüber dem Pfändungspfandgläubiger (§ 751 S. 2 BGB).

Das gilt sowohl für die Fälle einer Anordnung durch den Erblasser bzw. die Anteilsberechtigten als auch für die Fälle einer Vereinbarung zwischen den Erben bzw. der Anteilsberechtigten.

Gläubiger können Teilungsversteigerung beantragen

■ Beispiel 3 (Bruchteilsgemeinschaft)

A. und B. sind Eigentümer eines Hauses zu je 1/2 Anteil. Gläubiger G. des A. pfändet dessen Anspruch auf Auseinandersetzung und Teilung des Erlöses gegen B.

Lösung

G. kann anstelle des A. die Teilungsversteigerung beantragen und auf den sich hieraus ergebenden Erlös des A. zugreifen.

■ Beispiel 4 (Erbengemeinschaft)

In Abwandlung zu Beispiel 3 sind A. und B. Eigentümer eines Hauses in Erbengemeinschaft. Der Gläubiger G. des A. kann den Anspruch des A. auf Auseinandersetzung und Teilung des sich hieraus ergebenden Erlöses oder aber den Erbteil des A. pfänden.

Lösung

In beiden Fällen kann G. anstelle des A. die Teilungsversteigerung beantragen und auf den sich hieraus ergebenden Erlös des A. zugreifen.

■ Muster: Pfändung des Anspruchs auf Auseinandersetzung und Teilung des sich hieraus ergebenden Erlöses bei Bruchteilsgemeinschaft

Drittschuldner sind die übrigen **Miteigentümer** des Grundstücks.

Weitere Forderungen, Ansprüche und Vermögensrechte

Gepfändet wird der angebliche Anspruch auf

- Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft an dem im Grundbuch von ..., Blatt ..., eingetragenen Grundstück Flur ..., Flurstück-Nr. ... (Straße bzw. genaue Bezeichnung),
- Zustimmung zu einer den Miteigentumsanteilen entsprechenden Erbteilung sowie
- Auszahlung des außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verteilenden Erlöses.

■ Muster: Pfändung des Erbanteils

Drittschuldner sind die übrigen **Miterben**, bei Anordnung einer Nachlassverwaltung der **Nachlassverwalter** bzw. bei Anordnung der Testamentsvollstreckung der **Testamentsvollstrecker**.

Beachten Sie | Der **Pfändungsbeschluss** muss **jedem Gesamthandschuldner** zugestellt werden. Bei Testamentsvollstreckung bzw. Nachlassverwaltung ist an den jeweiligen **Testamentsvollstrecker** bzw. **Nachlassverwalter zuzustellen**. Die Pfändung wird erst mit der letzten Zustellung wirksam (BGH 18.5.98, II ZR 380/96; OLG Düsseldorf 12.11.12, I-3 Wx 244/12; OLG Stuttgart 16.11.18, 8 W 218/17). Im Zweifel empfiehlt es sich, stets sowohl an die Miterben als auch an den Testamentsvollstrecker bzw. Nachlassverwalter zuzustellen.

Weitere Forderungen, Ansprüche und Vermögensrechte

K

Gepfändet wird der angebliche Anspruch

- am Anteil am Nachlass des am ... in ... Verstorbenen (genaue Bezeichnung des Erblassers),
- auf Auseinandersetzung des Nachlasses und Teilung der Nachlassmasse,

Beachten Sie | In beiden aufgeführten Fällen ist bei **mehreren Drittschuld-
nern** Folgendes zu beachten:

- Das **Formular** beinhaltet getrennte Texteingabefelder für **maximal drei Drittschuldner**. Zu beachten ist dabei, dass jedem Drittschuldner in der vorhandenen **Klammer** eine **Ziffer zuzuordnen** ist. Dies ist u. a. wichtig, wenn z. B. im **Modul M** verschiedene Anordnungen nach § 836 Abs. 3 ZPO ergehen. Es ist dann nämlich möglich, jedem Drittschuldner die entsprechende Anordnung zuzuordnen.
- **Mehr als drei Drittschuldner:**
 - **Verwendung des BMJ-Formulars:** Ab dem **vierten Drittschuldner** ist das **Kontrollkästchen** „sowie den weiteren Drittschuldnern aufgeführt in weiterer Anlage“ in dem entsprechenden Rahmen zu markieren. Im Antragsformular der **Anlage 4** (S. 2) ist dann auf die Anlage hinzuweisen. Auch hier muss bei jedem weiteren Drittschuldner eine Ziffer vergeben werden.
 - **Verwendung softwareunterstütztes Formular:** Der Text einschließlich des Rahmens für die Angabe des **zweiten Drittschuldners** kann **mehrfach verwendet** werden (§ 3 Abs. 2 Nr. 6 Buchst. a) ZVFV).

Formular: maximal
drei Drittschuldner

So ist bei Mehr-
bedarf vorzugehen

gegenüber dem Drittschuldner (zu Ziffer _____)

☐ Herrn ☐ Frau ☐ Unternehmen ☒ *(Miterben, Testamentsvollstrecker/Nachlassverwalter, Miteigentümer)*

Name/Firma

ggf. Vorname(n)

Straße

Hausnummer

Postleitzahl

Ort

Land (wenn nicht Deutschland)

Registergericht

Registernummer

Geschäftszeichen

elektronische Zustelladresse

wegen der Forderungen, Ansprüche und sonstigen Rechte des Schuldners (zu Ziffer _____) aus den Modulen **K**

D

sowie dem Drittschuldner (zu Ziffer _____)

☐ Herrn ☐ Frau ☐ Unternehmen ☐

Name/Firma

ggf. Vorname(n)

Straße

Hausnummer

Postleitzahl

Ort

Land (wenn nicht Deutschland)

Registergericht

Registernummer

Geschäftszeichen

elektronische Zustelladresse

wegen der Forderungen, Ansprüche und sonstigen Rechte des Schuldners (zu Ziffer _____) aus den Modulen _____

sowie dem Drittschuldner (zu Ziffer _____)

☐ Herrn ☐ Frau ☐ Unternehmen ☐

Name/Firma

ggf. Vorname(n)

Straße

Hausnummer

Postleitzahl

Ort

Land (wenn nicht Deutschland)

Registergericht

Registernummer

Geschäftszeichen

elektronische Zustelladresse

wegen der Forderungen, Ansprüche und sonstigen Rechte des Schuldners (zu Ziffer _____) aus den Modulen _____

☐ sowie den weiteren Drittschuldnern aufgeführt in weiterer Anlage**Pfändungswirkungen
bei Erbteilspfändung**

Eine Pfändung hindert den betroffenen Miterben **nicht** daran, ein Teilungsversteigerungsverfahren selbstständig zu betreiben. Denn die Pfändung bewirkt **nur eine Verfügungsbeschränkung** des Erbteils zugunsten des Gläubigers, lässt aber die **Rechtsinhaberschaft beim Schuldner als Miterben** (BGH, a. a. O.). An die Stelle des Auseinandersetzungsanspruchs tritt der (ungeteilte) Anspruch auf Auszahlung des anteiligen Übererlöses. Daran setzt sich das Pfandrecht des Gläubigers im Wege der dinglichen Surrogation fort.

Das Pfändungspfandrecht wird somit nicht beeinträchtigt, sondern verwirklicht. Die durch die Teilungsversteigerung entstehende Erlösposition bleibt daher pfändungsgeschützt (§ 804 ZPO i. V. m. Surrogation).

MERKE |

- Die Pfändung und Überweisung eines Erbteils hindert den Miterben nicht, das Teilungsversteigerungsverfahren selbstständig und ohne Mitwirkung des Pfändungsgläubigers fortzuführen.
- Der Miterbe bleibt Träger des gepfändeten Rechts und darf alle Handlungen setzen, sofern sie das Pfandrecht nicht beeinträchtigen.

3. Grundbuch-Konstellationen bei Erbengemeinschaften

Im Bereich der erbrechtlichen Auseinandersetzung ist zu beachten, dass es hierbei zu unterschiedlichen Konstellationen insbesondere zu Mischfällen von Gemeinschaften kommen kann.

4. Lediglich Erbengemeinschaft ist im Grundbuch eingetragen

Sind im Grundbuch als Miteigentümer mehrere Personen als Erben eingetragen, stellt dies die „klassische“ Erbengemeinschaft dar. Das Vermögen der Erbengemeinschaft steht dabei den Mitgliedern der Gemeinschaft gesamthänderisch zu. Im Grundbuch erkennt man diese Form des Miteigentums daran, dass keine Bruchteile eingetragen sind. Es ist vielmehr die Gemeinschaft als solche eingetragen.

■ Beispiel 5

E ist Alleineigentümer einer Immobilie und verstirbt. A, B und C sind gesetzliche Erben und werden als Eigentümer in Form der Erbengemeinschaft in das Grundbuch eingetragen.

Kommt es zur Teilungsversteigerung zwischen den Erben, so gilt § 2042 Abs. 1 BGB i. V. m. § 753 BGB (vgl. § 2042 Abs. 2 BGB). Die Gemeinschaft wird als Ganzes durch Zwangsversteigerung aufgehoben.

5. Erben- und Bruchteilsgemeinschaft sind im Grundbuch eingetragen

In der Praxis sind Grundstücksgemeinschaften oft verschachtelt, insbesondere bei Erbengemeinschaften. Sind im Grundbuch z. B. mehrere Miteigentümer mit Bruchteilen eingetragen und verstirbt einer der Bruchteilseigentümer, der von mehreren Personen beerbt wird, so besteht neben der Bruchteilsgemeinschaft als solches zugleich auch eine Erbengemeinschaft (sog. Mischfall).

■ Beispiel 6

Eheleute M und F sind im Grundbuch zu jeweils 1/2-Anteil als Eigentümer eingetragen. F verstirbt und wird von A und B in Erbengemeinschaft hinsichtlich des 1/2-Anteils beerbt.

Lösung

Hier besteht eine Erbengemeinschaft (A und B) innerhalb einer Bruchteilsgemeinschaft. Es bieten sich zwei Möglichkeiten der Auseinandersetzungsversteigerung:

Missbrauchs-
möglichkeit

Schwierige
Konstellationen

Interessenabwägung

- M kann die Bruchteilsgemeinschaft, bestehend aus seinem 1/2-Anteil und dem ererbten 1/2-Anteil von A und B als Erbengemeinschaft, also das gesamte Objekt zur Versteigerung bringen; dieses Recht steht auch jeweils A und B als Erben zu. Folge: Sämtliche Gemeinschaften an dem Grundstück werden somit aufgehoben (sog. großes Antragsrecht; BGH, VE 25, 131).
- A und B sind auch berechtigt, nur die zwischen ihnen bestehende Erbengemeinschaft auseinanderzusetzen; versteigert wird dann nur der ihnen zur gesamten Hand gehörige 1/2-Anteil (sog. kleines Antragsrecht; BGH, a. a. O.). Folge: Diese Vorgehensweise führt somit nur zur Aufhebung einer Gemeinschaft aus mehreren Gemeinschaften. Dies dient der Verwertung des Nachlasswerts, nicht der Verfügung über den Nachlass.

6. Teilungsversteigerung der Ehegattenimmobilie in der Trennungszeit

Die Teilungsversteigerung während der Trennung ist rechtlich möglich, aber nur nach sorgfältiger Abwägung aller relevanten Interessen und unter Berücksichtigung der Schutzrechte des jeweils anderen Ehegatten. Ein pauschales Versteigerungsverbot besteht nicht, jedoch wirksame Schranken zugunsten des teilungsunwilligen Ehegatten (vgl. BGH, VE 23, 59).

CHECKLISTE / Teilungsversteigerung in der Trennungszeit

1. Prüfung formaler Voraussetzungen

- Miteigentum an Immobilie (§ 749 BGB)
- Antragsteller ist im Grundbuch eingetragen
- Keine vertragliche Vereinbarung, die Aufhebung der Gemeinschaft ausschließt

2. Materiell-rechtliche Einwendungen des anderen Ehegatten

- Rechtsmissbrauch (§ 242 BGB) – reine Schädigungsabsicht?
- Zustimmungspflicht nach § 1365 Abs. 1 BGB – betrifft Antrag gesamtes Vermögen des Antragstellers?
- Eheliche Rücksichtnahmepflicht (§ 1353 Abs. 1 S. 2 BGB) – wird Nutzung der Ehwohnung ohne triftigen Grund beendet?

3. Interessenabwägung nach BGH

- Triftige wirtschaftliche Gründe? (z. B. Liquiditätsbedarf, Schulden)
- Keine Nutzung als Druckmittel oder Racheakt
- Gesundheit des anderen Ehegatten nicht erheblich gefährdet
- Kindeswohl berücksichtigt (Umzug, Schulwechsel, Stabilität)
- Dauer der Trennung: länger → geringerer Schutz des ablehnenden Ehegatten
- Entstehungsgründe der Miteigentümergeinschaft

4. Taktische Überlegungen

- Verkauf des Miteigentumsanteils an Dritten möglich? (§ 1365 Abs. 1 BGB prüfen)
- Risiko von Rechtsmissbrauchs- oder Sittenwidrigkeitsvorwürfen abwägen
- Vollstreckungsschutz nach § 180 Abs. 2, 3 ZVG oder § 765a ZPO möglich?

5. Dokumentation & Begründung

- Beweggründe für Versteigerung schriftlich darlegen
- Wirtschaftliche Notwendigkeit belegen (z. B. Kontoauszüge, Schulden)
- Auswirkungen auf Kinder und Ehegatten erfassen

IV. Anordnungs- und Beitrittsverfahren

Jeder Miteigentümer kann jederzeit den Antrag auf Teilungsversteigerung stellen (§§ 180, 15 ZVG). Der Antrag kann formlos schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle (§ 496 ZPO) gestellt werden. Anwälte müssen den Antrag elektronisch einreichen (§ 130d ZPO). Der Antrag muss nicht begründet werden.

Ausschließlich zuständig für die Anordnung der Zwangsversteigerung ist das AG als Vollstreckungsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (§ 1 Abs. 1 ZVG). Funktionell zuständig ist der Rechtspfleger (§ 3 Nr. 1 Buchst. i RpflG).

MERKE | Ein Irrglaube besteht oft darin, dass nur der entsprechende Anteil des Antragstellers zur Versteigerung kommt. Zur Antragstellung berechtigt ist jedoch jeder Miteigentümer, unabhängig von der Größe seines Anteils. Das bedeutet, dass auch ein Miteigentümer mit einem kleinen Anteil am gesamten Objekt die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstücks beantragen kann (sog. großes Antragsrecht). Dies ist sinnvoll, wenn ein möglichst hoher Erlös erzielt werden soll.

■ Beispiel 7

Im Grundbuch ist A. als Eigentümer zu einem Bruchteil von 1/3 eingetragen. Daneben sind hinsichtlich des restlichen 2/3-Anteils B. und C. in Erbengemeinschaft.

Lösung

Da B. und C. eine Erbengemeinschaft bilden, können diese das gesamte Grundstück, also auch den von A. betroffenen 1/3-Anteil zur Versteigerung bringen und müssen nicht zuerst den 2/3-Anteil der Erbengemeinschaft versteigern lassen.

Voraussetzung der Antragstellung ist,

- dass sowohl der Antragsteller als auch der Antragsgegner im Grundbuch als (Mit-)Eigentümer eingetragen oder Erbe des eingetragenen Eigentümers sind (§ 181 Abs. 2, § 17 Abs. 1 ZVG). Es empfiehlt sich daher, dem Antrag einen neuesten Grundbuchauszug beizufügen. Möglich ist auch, auf die Grundbuchakten Bezug zu nehmen. Dies bietet sich an, wenn sich das Vollstreckungsgericht und Grundbuchamt im selben Gerichtsgebäude befinden (§ 17 Abs. 2 S. 2 ZVG). Dann wird der Vollstreckungsrechtspfleger die Grundbuchakte beim Grundbuchamt von Amts wegen anfordern.
- 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, es sei denn, die Erbfolge ist bei Gericht offenkundig (§ 180 Abs. 1, § 17 Abs. 3, § 181 Abs. 3 ZVG).

Zuständigkeiten

Großes Antragsrecht beachten

Tipp

Das muss der Antrag beinhalten

Verfahrens-
erleichterung

PRAXISTIPP | Die Glaubhaftmachung der Erbberechtigung erfolgt durch Urkunden (§ 17 Abs. 3 ZVG), z. B. Erbschein in Urschrift bzw. Ausfertigung, notarielles (privatschriftliche Testamente reichen nur in Ausnahmefällen aus; Stöber, ZVG, 22. Aufl., § 17 Rn. 14 m. w. N.) Testament nebst Eröffnungsprotokoll oder Offenkundigkeit. Das Grundbuch braucht daher zunächst noch nicht berichtigt 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 falsch erweist.

Wichtig | Zur Erleichterung des Verfahrens kann sich der Antragsteller (auch der Pfändungsgläubiger) nach § 792 ZPO die erforderlichen Urkunden beschaffen. Er kann somit 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.

■ Beispiel 8

A., B. und C. sind im Grundbuch als Miterben eingetragen. C. verstirbt und wird in Erbengemeinschaft von D. und E. beerbt. G. pfändet den Auseinandersetzungsanspruch und den Anspruch auf Erlösteilung des D. als Schuldner gegen E. (= Drittschuldner).

Wenn nun G. die Teilungsversteigerung gegen A., B., und E. betreiben will, kann er für seinen Schuldner D. und E. einen Erbschein beantragen, um damit deren Erbrecht nachweisen zu können.

Antrag

MUSTERFORMULIERUNG / Antrag auf Erteilung eines Erbscheins
(§ 792 ZPO)

Amtsgericht
– Nachlassgericht –

In der Zwangsvollstreckungssache
– Antragsteller/in –
gegen
– Antragsgegner/in –

beantrage ich namens und in Vollmacht des/der Antragstellers/in die Erteilung eines Erbscheins zugunsten von Herrn/Frau ... als Alleinerbe/zu je ...-Anteil nach dem/der verstorbenen Herrn/Frau ...

Gründe:

Im bezeichneten Grundbuch ist Herr/Frau ... als Miteigentümer/in in Erbengemeinschaft/Bruchteilsgemeinschaft eingetragen.

Der/Die Miteigentümer/in Herr/Frau ... ist laut anliegender Sterbeurkunde vom ... verstorben. Der/Die Erblasser/in hat (k)eine Verfügung von Todes wegen hinterlassen und ist daher von der oben bezeichneten Person (gesetzlich) beerbt worden.

Der Anteil des/der Herrn/Frau an der Erbengemeinschaft wurde zugunsten des/der Gläubigers/in durch Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts ... vom ..., Az. ... M/., gepfändet und zur Einziehung überwiesen.

Beweis: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom..., zugestellt am ...

Der Erbschein wird benötigt, um das Erbrecht des Vollstreckungsschuldners gegenüber dem Vollstreckungsgericht hinsichtlich einer zu beantragenden Teilungsversteigerung eines gemeinsamen Grundstücks betreiben zu können.

Rechtsanwalt

Erläutern, warum
man den Erbschein
benötigt

MUSTERFORMULIERUNG / Antrag auf Anordnung Teilungsversteigerung bei Bruchteilsgemeinschaft

Amtsgericht – Vollstreckungsgericht –

In der Zwangsvollstreckungssache

– Antragsteller/in –

gegen

– Antragsgegner/in –

beantrage ich namens und in Vollmacht des/der Antragstellers/in, die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des im Grundbuch von..., Blatt ..., Bestandsverzeichnis..., Flur ..., Flurstück ..., Gebäude- und Freifläche ..., anzuordnen.

Gründe:

Im oben bezeichneten Grundbuch ist Herr/Frau ... als Miteigentümer/in zu je ... Anteil in Bruchteilsgemeinschaft eingetragen.

- ☐ Zur Glaubhaftmachung wird auf anliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszug Bezug genommen.
- ☐ Da Vollstreckungsgericht und Grundbuchamt demselben Amtsgericht angehören, wird auf das Grundbuch Bezug genommen (§ 17 Abs. 2 S. 2 ZVG).

Rechtsanwalt

Antrag

MUSTERFORMULIERUNG / Antrag auf Anordnung der Teilungsversteigerung bei gepfändetem Miterbenanteil

Amtsgericht – Vollstreckungsgericht –

In der Zwangsvollstreckungssache

– Antragsteller/in –

gegen

– Antragsgegner/in –

beantrage ich namens und in Vollmacht des/der Antragstellers/in, die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des im Grundbuch von..., Blatt ..., Bestandsverzeichnis..., Flur ..., Flurstück ..., Gebäude- und Freifläche ..., anzuordnen.

Gründe:

Im bezeichneten Grundbuch ist Herr/Frau ... als Miteigentümer/in in Erbengemeinschaft eingetragen.

Nachweis

Der Anteil des/der Herrn/Frau an der Erbengemeinschaft wurde zugunsten des/der Gläubigers/in durch Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts ... vom ..., Az. ... M/., gepfändet und zur Einziehung überwiesen.

Zum Nachweis der Pfändung füge ich in der Anlage den dem/den Drittschuldner/n am ... zugestellten Pfändungs- und Überweisungsbeschluss nebst zugrunde liegendem rechtskräftigen Titel bei.

Rechtsanwalt

**Verteidigungs-
strategie: Stets
Beitritt erklären**

Jeder Antragsgegner kann dem Verfahren beitreten. Er erhält dadurch dieselbe Rechtsstellung, wie derjenige, der das Verfahren als (erster) Antragsteller hat anordnen lassen.

MERKE | Der Beitritt sollte stets erfolgen, da er u. a. ein wichtiges Instrument zur Verteidigung darstellt und darüber hinaus zu 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 03, 403, 406; vgl. Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung, 6. Aufl., A 1.6, S. 61).

■ Beispiel 9

A. betreibt alleine die Zwangsversteigerung. B. als Antragsgegner ist dem Verfahren nicht beigetreten. Das Grundstück ist unbelastet. Im Versteigerungstermin bieten sowohl der A. als auch der B. B. ist am Schluss der Bietstunde Meistbietender.

Lösung

Da A. alleine das Verfahren betreibt, hat er allein die Möglichkeit, nach Ende der Bietstunde ohne Begründung die Einstellung des Verfahrens zu bewilligen und damit den Zuschlag an B. zu verhindern.

Andererseits könnte A. – sollte er Meistbietender geblieben sein – den Zuschlag an sich selbst vermeiden. Er hat es damit völlig gefahrlos in der Hand, den Preis nach oben zu treiben.

Diese Möglichkeit ist ihm verwehrt, wenn B. dem Verfahren beigetreten ist. Dann ist für die Einstellung der Zwangsvollstreckung auch dessen Zustimmung erforderlich. Die Herrschaft über das Verfahren haben nun nur noch beide gemeinsam.

Beachten Sie | (Beitritts-)Fristen: Der Beitritts-Beschluss muss mindestens **4 Wochen vor dem Versteigerungstermin** den anderen Miteigentümern zugestellt sein (§ 44 Abs. 2 ZVG). Ist dies nicht der Fall, hat der Beigetretene in diesem Termin bei der wichtigen Zuschlagsfrage kein Mitspracherecht. In der Praxis kommen kurzfristige Beitrittsanträge unmittelbar vor dem Versteigerungstermin oft zu spät und lösen ggf. einen Anwaltsregress wegen fehlerhafter Beratung aus.

Achtung: (Beitritts-) Fristen beachten

V. Verkehrswertverfahren

Soweit die Beteiligten keine Schutzanträge gestellt haben bzw. solche rechtskräftig beschieden wurden, leitet das Gericht i. d. R. das sog. Wertermittlungsverfahren ein, indem es einen Sachverständigen mit der Begutachtung und Bewertung des Grundbesitzes beauftragt.

PRAXISTIPP | 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. Den Wert setzt das Gericht durch Beschluss fest. Der wahre Wert zeigt sich allerdings erst im Versteigerungstermin selbst. Gerade der derzeitige Immobilienboom führt in der Praxis oft dazu, dass Objekte über dem gerichtlich festgesetzten Verkehrswert „unter den Hammer“ kommen. Demjenigen, der auf einen hohen Erlös aus ist, spielt diese Situation in die Karten.

Die Bedeutung des Verkehrswerts ist vor allem im Hinblick auf bestimmte Wertgrenzen zu sehen. In einem Zwangsversteigerungsverfahren gilt es, 2 Wertgrenzen zu beachten, deren Nichterreichen einerseits zu einer Versagung des Zuschlags von Amts wegen, andererseits zu einer Zuschlagsversagung nur auf Antrag hin führen kann.

Bedeutung des Verkehrswerts

1. 5/10-Grenze (absolutes Mindestgebot)

Der **Zuschlag** muss **von Amts wegen versagt** werden, wenn das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwerts der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswerts nicht erreicht (§ 85a Abs. 1 ZVG).

MERKE | Der Zweck der Regelung besteht darin, dass im Interesse des Eigentümers (= Schuldner) die Verschleuderung seines Grundstücks verhindert und ein wirtschaftlich vertretbares Ergebnis bei der Versteigerung bewirkt werden soll.

Das Nichterreichen dieser Grenze bildet in der Praxis den häufigsten Grund, dass in einer Versteigerung der Zuschlag nicht erteilt wird. Solche Gebote können – auch von einem Bietinteressenten – bewusst unter dieser Grenze als **taktisches Mittel** eingesetzt werden.

Taktik

■ Beispiel 10

Der Verkehrswert beträgt 200.000 EUR. 5/10 hiervon sind 100.000 EUR. In Abteilung III des Grundbuchs bleibt eine Grundschuld von 50.000 EUR bestehen. Das Mindestbargelb (Verfahrenskosten, öffentliche Lasten) beträgt 5.000 EUR. Es bietet jemand das Mindestbargelb von 5.000 EUR.

Lösung

Das Gebot ist zulässig, da das Mindestbargelb geboten wurde. Das Mindestbargelb von 5.000 EUR zzgl. des Wertes des bestehenbleibenden Rechts von 50.000 EUR erreicht aber nicht die Hälfte des Verkehrswerts. Das Gericht muss den Zuschlag daher von Amts wegen versagen. Es kommt zu einem Folgetermin, in dem dann diese Grenze nicht mehr gilt.

Irrglaube

Eine Zuschlagsversagung wegen Nichterreichens der 5/10-Grenze ist aber keineswegs nur im allerersten Versteigerungstermin möglich, sondern nur einmal im gesamten Versteigungsverfahren. Es ist deshalb ein Irrglaube, anzunehmen, dass man auf jeden Fall in einem zweiten Termin das Grundstück unterhalb der 5/10-Grenze erhalten kann.

Wertgrenze gilt im nächsten Termin weiter

MERKE | Bei der Ermittlung der 50-prozentigen Wertgrenze muss immer ein zulässiges Gebot in Höhe des **Mindestbargelbs** vorliegen und der Wert der bestehenbleibenden Rechte diesem dann hinzuaddiert werden. Wenn also niemand im Termin ein Gebot abgibt oder das Gebot unterhalb des Mindestbargelbs liegt und daher zurückgewiesen wird, gilt die Wertgrenze im nächsten Termin weiterhin. Gleiches gilt, wenn der Antragsteller die Einstellung des Verfahrens bewilligt und der Zuschlag daher zu versagen ist.

2. 7/10-Grenze (relatives Mindestgebot)

Nur auf **Antrag** bestimmter anwesender Gläubiger im Termin muss das Gericht bei einer Gebotsabgabe von weniger als 70 % des Verkehrswerts den Zuschlag versagen (§ 74a ZVG). Diese Wertgrenze spielt in der Teilungsversteigerungspraxis fast keine Rolle.

Grenzen verbrauchen sich gegenseitig

MERKE | In Zwangsversteigungsverfahren kann insgesamt **nur einmal** entweder der Zuschlag wegen Nichterreichens der 50 %-Grenze oder wegen Nichterreichens der 70 %-Grenze versagt werden. Insofern verbrauchen sich beide Grenzen gegenseitig. In einem Folgetermin kann dann das Grundstück durchaus für weniger als 50 % ersteigert werden, allerdings nur, wenn der Antragsteller dies mitmacht und nicht das Verfahren zur Einstellung bringt.

3. Sicherheitsleistung

Für Bieter hat der Verkehrswert besondere Bedeutung im Hinblick auf die zu erbringende Sicherheitsleistung. Um überhaupt mitbieten zu können, müssen nämlich u. U. 10 % des Verkehrswerts als Sicherheit erbracht werden (s. auch unten, VII. 1.).

Die meisten Gerichte machen die Beauftragung eines Sachverständigen von der Zahlung eines Vorschusses durch den Antragsteller abhängig (§ 17 Abs. 3 GKG). Dieser beträgt mitunter einige tausend EUR. Es ist in diesem Stadium zunächst ungewiss, ob der Antragsteller diesen jemals wieder zurückerhält; dies ist nämlich nur der Fall, wenn aufgrund des Zuschlags das Meistgebot vom Ersteher gezahlt wird. Nur dann erhält derjenige, der den Vorschuss geleistet hat, diesen auch wieder im Rahmen eines sog. Teilungsplans zurück. Wenn also kein Versteigerungsverfahren stattfindet bzw. der Zuschlag nicht erteilt wird, ist der Vorschuss daher verloren. Folge: Der Antragsteller bleibt auf seinen Kosten sitzen!

PRAXISTIPP | Um sich den Kostenvorschuss zu ersparen, besteht auch im Teilungsversteigerungsverfahren die Möglichkeit, **Prozesskostenhilfe** zu gewähren. Allerdings spielt hier die Grundbuchbelastung eine wichtige Rolle. Denn ist das Grundstück so hoch belastet, dass aller Voraussicht nach niemand ein Gebot abgibt, ist der Antrag wegen Mutwilligkeit abzulehnen (BGH Rpfleger 11, 547).

Wichtig | Aus der Sicht des „lauernden“ Antragsgegners, der beabsichtigt, dem Verfahren beizutreten, ist zu raten, den Beitritt erst zu erklären, wenn das Gericht einen Sachverständigen durch Beschluss beauftragt hat. Grund: Der Antragsgegner kann nämlich davon ausgehen, dass der Vorschuss – durch den Antragsteller – gezahlt wurde. Andernfalls hätte das Gericht keinen Sachverständigen beauftragt. Wenn dann der Beitritt erklärt wird, wird nicht nochmals ein Vorschuss verlangt. Der Beitretende (ehemalige Antragsgegner) hat somit die Vorschusspflicht umgangen und das Kostenrisiko auf den (ersten) Antragsteller verlagert.

Die Praxis lehrt, dass im Rahmen eines sich anbahnenden Teilungsversteigerungsverfahrens oft bereits Privatgutachten existieren. Hier besteht die Möglichkeit, diese als Grundlage der gerichtlichen Wertfestsetzung zu verwenden. Dadurch lassen sich die Kosten erheblich reduzieren.

PRAXISTIPP | Um von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, müssen allerdings 2 Voraussetzungen vorliegen:

- Es müssen sämtliche Miteigentümer zustimmen.
- Das vorhandene Privatgutachten sollte nicht älter als 4 Jahre sein; haben sich nämlich die Verhältnisse, die zu einer Wertfestsetzung geführt haben, geändert (z. B. Wert für Grundstücke ist angestiegen; OLG Köln Rpfleger 93, 258), führt dies zu einer Anpassungspflicht durch das Vollstreckungsgericht (OLG Koblenz Rpfleger 85, 410; OLG Köln Rpfleger 83, 362). Erfolgt dies nicht, liegt hierin ein Zuschlagsversagungsgrund (OLG Koblenz Rpfleger 85, 410; OLG Oldenburg Rpfleger 92, 209).

Ungeachtet dessen sollten stets Privatgutachten und alle sonstigen Unterlagen, z. B. Brandversicherungs-Einheitswert, frühere Verkaufspreise oder Richtwerte nach § 196 BauGB (Gutachterausschuss) vorgelegt werden. Hierauf wird nämlich der gerichtlich bestellte Gutachter zurückgreifen können und die Unterlagen auch würdigen müssen. Dies kann das Verfahren erheblich beschleunigen und auch verbilligen.

Gefahr für Antragsteller: verlorener Kostenvorschuss

PKH möglich

Kostenreduzierung durch Privatgutachten

**Problem: Zugangs-
verweigerung durch
Partei**

Gerade bei der emotionsgeladenen Teilungsversteigerung kommt es immer wieder vor, dass der im Objekt wohnende Antragsgegner dem Gutachter den Zutritt verwehrt. Da die Bewertung durch das Vollstreckungsgericht nicht wie bei der Forderungszwangsversteigerung durch Anordnung einer Zwangsverwaltung erzwungen werden kann, ist das Objekt aufgrund seiner Äußerlichkeit und evtl. amtlicher Unterlagen zu schätzen. Der Sachverständige wird i. d. R. Sicherheitsabschläge (10 % – 20 %) vornehmen, was zu einer geringeren Bewertung zulasten der (Mit)Eigentümer geht.

Folge: Viele Bietinteressenten ersteigern kein Objekt, das sie selbst nutzen wollen, es aber vorher nicht einmal besichtigen konnten (Stichwort: „Katze im Sack kaufen“).

MERKE | Diese Vorgehensweise entspricht ggf. gerade der Taktik der Partei, die das Objekt bewohnt und auf diesem Wege versucht, selber das Objekt billig zu ersteigern (Kogel, FamRB 08,16 u. FamRB 03, 403, 407). Die Blockadehaltung eines im Objekt wohnenden Miteigentümers macht also nur Sinn, wenn er selber zu einem möglichst günstigen Preis das Objekt erwerben will.

**Bedeutung des
geringsten Gebots
in der Zwangs-
versteigerung**

VI. Das geringste Gebot als „Kernstück der Versteigerung“

Das Kernstück eines Zwangsversteigerungsverfahrens bildet der Versteigerungstermin und das dort verlesene sog. geringste Gebot. Es gibt an, ab welchem Betrag man ein Gebot abgeben kann. Dieser Betrag ist völlig unabhängig davon, ob am Schluss einer Versteigerung tatsächlich 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.

MERKE | Das Versteigerungsverfahren wird durch ein Rangklassensystem bestimmt. Dieses besagt, dass bei einer Grundstücksbelastung (z. B. Grundpfandrechte) die verschiedenen Ansprüche in einer festgelegten Reihenfolge zu berücksichtigen sind (§ 10 Abs. 1 ZVG). Solche Grundstücksbelastungen sind bedeutsam für das geringste Gebot, insbesondere, wenn unterschiedliche Belastungen bestehen. Relevant sind in der Teilungsversteigerung folgende Rangklassen:

- Sog. Rangklasse 0: Verfahrenskosten (gemäß § 109 ZVG dem Erlös vorweg zu entnehmen),
- Rangklasse 2: § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG: – sog. rückständige Hausgeldansprüche bei Wohnungseigentum,
- Rangklasse 3: § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG: öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuer, etc.),
- Rangklasse 4: § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG: dingliche Rechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld; Reallast, Erbbaurecht, Nießbrauch etc.); hier können auch laufende und für 2 Jahre rückständige wiederkehrende Leistungen geltend gemacht werden,
- Rangklasse 7: § 10 Abs. 1 Nr. 7 ZVG: ältere Rückstände aus Rangklasse 3,
- Rangklasse 8: § 10 Abs. 1 Nr. 8 ZVG: ältere Rückstände aus Rangklasse 4.

Der Anspruch der Miteigentümer auf **Auseinandersetzung** hat immer die **letzte Rangstelle**! Folge: Alle zuvor aufgeführten Ansprüche – wenn sie geltend gemacht werden – gehen diesem Anspruch immer vor und mindern somit den Erlös für die Gemeinschaft.

Auseinandersetzungsanspruch hat stets letzte Rangstelle

§ 181 Abs. 1 ZVG definiert den Begriff des „geringsten Gebots“. Hiernach sind die den Anteil des Antragstellers belastenden oder mitbelastenden Rechte an dem Grundstück sowie alle Rechte zu berücksichtigen, die einem dieser Rechte vorgehen oder gleichstehen. Im Klartext: Ein höherrangiges Recht darf nicht durch ein nachrangiges Recht beeinträchtigt werden. Deshalb bleiben höherrangige Rechte bestehen und müssen von dem Erwerber übernommen werden.

So ermitteln Sie das geringste Gebot

MERKE | Der Anspruch auf Auseinandersetzung durch Zwangsversteigerung wird so behandelt, dass der Antragsteller die Versteigerung immer aus dem allerletzten Rang betreibt. Folge: Sämtliche im Grundbuch eingetragenen Rechte sind als bestehenbleibende Rechte in das geringste Gebot aufzunehmen. Das gilt jedenfalls, soweit sie den Bruchteil des Antragstellers belasten oder mitbelasten.

Das geringste Gebot besteht somit immer aus **2 Komponenten**:

- den sog. bestehenbleibenden Rechten und
- dem (Mindest-)Bargebot (dieses **muss** mindestens geboten werden, sonst muss das Gericht das Gebot zurückweisen). Im Klartext: Mit diesem Betrag darf das Bieten begonnen werden!

PRAXISTIPP | Das Mindestbargebot besteht wiederum regelmäßig aus folgenden Positionen:

Bestandteile des Mindestbangebots

- Rangklasse 0: Verfahrenskosten (Verfahrensgebühr, Zustellkosten, Kosten des Sachverständigengutachtens),
- Rangklasse 2 – bei Wohnungseigentum: rückständige Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft (Anmeldung erforderlich),
- Rangklasse 3: öffentlichen Lasten, z. B. Grundsteuern, Beiträge von Wasserversorgungszweckverbänden, Schornsteinfegergebühren, Anliegerkosten etc., (Anmeldung erforderlich),
- Rangklasse 4: laufende (von Amts wegen zu berücksichtigen) und ggf. rückständige (Anmeldung erforderlich) Zinsen der bestehenbleibenden Rechte aus Abteilung III,
- sog. Ausgleichsbetrag bei unterschiedlicher Grundstücksbelastung (§ 182 ZVG; von Amts wegen zu ermitteln).

Genügt ein Gebot diesen Anforderungen nicht, ist es sofort als unzulässig zurückzuweisen (§ 71 Abs. 1 ZVG), oder aber der Zuschlag ist als unheilbar zu versagen (§§ 83 Nr. 1, 84 ZVG).

Unterschiedliche Konstellationen

Wichtig | Als Bieter bietet man nur das Bargebot. Hierzu muss man aber unbedingt noch den Wert der bestehenbleibenden Rechte hinzurechnen, d. h. bei bestehenbleibenden Rechten in Abteilung III (Grundschuld, Hypothek) den Kapitalbetrag zzgl. der (hohen) Grundbuchzinsen ab dem Zuschlag. Erst aus dieser Addition ergibt sich der wirtschaftliche Wert, für den man das Objekt ersteigert hat!

Beim geringsten Gebot sind folgende Konstellationen zu beachten:

1. Bruchteilsgemeinschaft: Nur einer betreibt Verfahren; Anteil unbelastet

Wenn bei einer Bruchteilsgemeinschaft nur einer der Miteigentümer die Versteigerung betreibt und dessen Bruchteil unbelastet ist, legt das Gericht bei der Ermittlung des geringsten Gebots auch nur diesen Anteil als sog. „maßgeblicher Antragsteller“ zugrunde. Die anderen Bruchteilsanteile spielen hingegen keine Rolle.

■ Beispiel 11

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: keine Eintragung

F. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: keine Eintragung

Nur M. betreibt 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 nur den Grundstücksbruchteil des M. betrachten und hiernach das geringste Gebot berechnen. Da keine Belastungen bestehen, berechnet sich das geringste Gebot wie folgt:

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

Ein Bieter muss mindestens 5.000 EUR bieten, andernfalls ist das Gebot zurückzuweisen. Aber selbst, wenn jemand 5.000 EUR bietet, erhält er im ersten Termin nicht den Zuschlag. Denn erreicht das Gebot nicht mindestens die Hälfte des Verkehrswertes in Höhe von 150.000 EUR, muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden (§ 85a ZVG). Aber selbst, wenn jemand 150.000 EUR bietet und das Gebot zuschlagsfähig ist, bestimmt der M. als „maßgeblicher Antragsteller“ letztlich, ob der Zuschlag erteilt wird. F. hat nichts zu sagen, da sie ja das Verfahren nicht betreibt.

MERKE | Zum selben Ergebnis gelangt man, wenn ein Miteigentümer einer Gesamthandsgemeinschaft (Erbe, Gesellschafter) das Verfahren betreibt.

So berechnet sich
das geringste Gebot

2. Bruchteilsgemeinschaft: Alle Miteigentümer betreiben das Verfahren; Anteile unbelastet

Sind die Bruchteile der jeweiligen Miteigentümer unbelastet oder gleichmäßig belastet, besteht eine Pattsituation zwischen den Beteiligten dadurch, dass jede Partei gleiche Rechte hat, weil das für jeden Anteil zu ermittelnde geringste Gebot identisch ist.

Pattsituation

■ Beispiel 12

Wie Beispiel 11; M. und F. betreiben jeweils die Teilungsversteigerung.

Lösung

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

1. bestehenbleibende Rechte:	keine
2. (Mindest-)Bargebot	
Verfahrenskosten	<u>5.000 EUR</u>
Geringstes Gebot	5.000 EUR

Zusätzlich zur Lösung wie im Beispiel 11 gilt, dass M. und F. sich jetzt gleichberechtigt einander gegenüberstehen. Es gibt keinen „maßgeblichen Antragsteller“. Dies hat zur Folge, dass bei einem Meistgebot von z. B. 160.000 EUR zwar eine der Parteien die Zuschlagsversagung beantragen könnte, weil sie z. B. mit dem Ergebnis nicht zufrieden ist. Wenn dann aber die andere, weil sie mit dem Ergebnis zufrieden ist, die Zuschlagserteilung beantragt, muss das Gericht den Zuschlag erteilen, wenn keine Zuschlagsversagungsgründe (vgl. §§ 83, 84 ZVG) vorliegen.

PRAXISTIPP | Zum selben Ergebnis gelangt man, wenn das Verfahren durch sämtliche Miteigentümer einer Gesamthandsgemeinschaft (Erbe, Gesellschafter) betrieben wird.

3. Bruchteilsgemeinschaft: Alle Miteigentümer betreiben das Verfahren; Anteile gleich belastet

Es gilt dasselbe wie unter 2.; der Unterschied besteht nur darin, dass die gemeinschaftliche Belastung jetzt zu berücksichtigen ist und damit das geringste Gebot in die Höhe treibt.

Gemeinschaftliche Belastung ist zu berücksichtigen

■ Beispiel 13

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: III/1 (Gesamt-)Grundschuld der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen

F. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: III/1 (Gesamt-)Grundschuld 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 Miteigentümers betrachten und hiernach das geringste Gebot berechnen. Da bei beiden Miteigentumsbruchteilen gleiche Belastungen bestehen, ist daher ebenfalls das geringste Gebot sowohl beim M. als auch bei F. identisch:

1. bestehenbleibende Rechte	III/1 Grundschuld der X-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen
2. (Mindest-)Bargebot	
Verfahrenskosten	5.000 EUR
(geschätzte) laufende Zinsen des Rechts III/1 (von Amts wegen zu berechnen)	22.500 EUR
2-jährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden)	<u>45.000 EUR</u>
Geringstes Gebot	72.500 EUR

Die Folge ist auch hier, dass M. und F. sich gleichberechtigt einander gegenüberstehen. Der Unterschied zum Beispiel 12 besteht nur darin, dass sich durch das Bestehenbleiben des Rechts III/1 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.

MERKE | Zum selben Ergebnis gelangt man, wenn das Verfahren durch sämtliche Miteigentümer einer Gesamthandsgemeinschaft (Erbe, Gesellschafter) betrieben wird. Hier kann es nicht zu einer unterschiedlichen Belastung kommen.

4. Grundstücksbruchteile sind unterschiedlich belastet

Sind die Grundstücksbruchteile unterschiedlich belastet und sämtliche Miteigentümer betreiben die Versteigerung, wird auf den rangbesten und damit auf den Antragsteller abgestellt, dessen Recht die wenigsten Rechte vorgehen. Es wird somit auf den Umfang der Belastung der einzelnen Miteigentumsanteile abgestellt (sog. Niedrigstgebots-Lösung). Dies führt dazu, dass in das geringste Gebot nur die Rechte eingestellt werden, die dort eingestellt werden müssten, wenn dieser Teilhaber allein die Teilungsversteigerung betreiben würde. Zusätzlich besteht die Besonderheit, dass bei dem Miteigentümer, dessen Anteil höher belastet ist, noch von Amts wegen der sog. Ausgleichsbetrag gemäß § 182 ZVG in dessen geringstes Gebot einzustellen ist. Dieser besteht – vereinfacht ausgedrückt – in der rechnerischen Differenz beider Anteile.

Geringstes Gebot
ist identisch

Niedrigstgebots-
Lösung

Ausgleichsbetrag

■ Beispiel 14

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: III/1 (Gesamt-)Grundschuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen

F. 1/2-Anteil

Abteilung II: 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 Miteigentümers betrachten und hier-nach das geringste Gebot berechnen. Da bei beiden Miteigentumsbruchteilen ungleiche Belastungen bestehen, ist das geringste Gebot beim M. als auch bei F. unterschiedlich. Maßgeblicher Antragsteller, also der, der das Sagen hat, ist dann derjenige, der rechnerisch das niedrigste Gebot hat.

Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil des M.

1. bestehenbleibende 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
2-jährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden)	45.000 EUR
Ausgleichsbetrag, § 182 ZVG (vereinfacht dargestellt)	<u>150.000 EUR</u>
Geringstes Gebot	222.500 EUR

Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil der F.

1. bestehenbleibende Rechte	keine
2. (Mindest-)Bargebot	
Verfahrenskosten	<u>5.000 EUR</u>
Geringstes Gebot	5.000 EUR

Lösung

Ein Vergleich beider geringsten Gebote zeigt, dass F. mit 5.000 EUR das niedrigste Gebot hat. Damit ist F. „maßgebliche Antragstellerin“, hat damit im gesamten Verfahren das Sagen und bestimmt „wo es lang geht“!

MERKE | 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 in familienrechtlichen Auseinandersetzungen bieten sich oft solche Möglichkeiten an.

Besonders relevant in familienrechtlichen Auseinandersetzungen

■ Beispiel 15

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 1/2-Bruchteil), die unbelastet ist. Was ist der F. hier zu raten?

Lösung

F. sollte auf jeden Fall auf dem 1/2-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 nun ungleich belastet sind, nämlich:

M. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: Zwangssicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR zugunsten der F.

F. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

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:

Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil des M.

1. bestehenbleibende 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 (von Amts wegen zu berechnen)	3.000 EUR
Ausgleichsbetrag, § 182 ZVG (vereinfacht dargestellt)	<u>50.000 EUR</u>
Geringstes Gebot	58.000 EUR

Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil der F

1. bestehenbleibende Rechte	keine
2. (Mindest-)Bargebot	
Verfahrenskosten	<u>5.000 EUR</u>
Geringstes Gebot	5.000 EUR

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

VII. Vorbereitung auf den Versteigerungstermin

Nach Vorlage des Sachverständigengutachtens wird in der Regel alsbald terminiert. Vertritt der Rechtsanwalt einen Miteigentümer, 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. Sicherheitsleistung – immer fest einplanen

Das Verlangen nach Sicherheitsleistung spielt aus taktischen Gründen eine große Rolle. Jeder Beteiligte (Miteigentümer bzw. Gläubiger) kann Sicherheit verlangen, wenn er aus dem Barteil des abgegebenen Gebots eine Zahlung erhalten würde. Diese Voraussetzung prüft das Gericht von Amts wegen.

MERKE | Nach dem Gesetz muss die Sicherheitsleistung **sofort** nach der Abgabe von Geboten **beantragt** werden und zwar auch von einem Miteigentümer, wenn ein anderer Miteigentümer mitbietet! Hierüber muss das Gericht **sofort entscheiden**. „Sofort“ bedeutet nicht, dass damit das erste Gebot gemeint ist. Vielmehr ist ein Sicherheitsverlangen auch erst bei späteren Geboten zulässig. „Sofort“ bedeutet vielmehr unmittelbar nach Abgabe und vor Zulassung des Gebotes, sobald sich der Beteiligte äußern kann.

- Wer als selbstinteressierter Miteigentümer/Pfändungsgläubiger niedrige Gebote erreichen will, der sollte stets Sicherheit verlangen und sich gegen Zugeständnisse aller Art sperren (z. B. Sicherheitsleistung durch Eurocheck). Hierdurch können vor allem unvorbereitete mitbietende, konkurrierende Miteigentümer ausgedient werden.
- 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 (Storz/Kiderlen, a. a. O., TH B 7.8.3).

Die Sicherheitsleistung beträgt i. d. R. **10 %** des festgesetzten **Verkehrswerts**, mindestens die Höhe der Verfahrenskosten (z. B. Gerichtsgebühren, Gutachter-, Veröffentlichungskosten). Letzteres kommt in der Praxis i. d. R. bei Garten-, Wiesen- und landwirtschaftlichen Grundstücken vor. Man sollte daher im Zweifel bei Gericht – am besten telefonisch – nachfragen.

Es gibt **keine Möglichkeit**, die Sicherheitsleistung durch **Barzahlung** zu leisten (§ 69 Abs. 1 ZVG). Als Mittel der Sicherheitsleistung kommen nur in Frage

- **Scheckvorlage:** Die häufigste Form der Sicherheitsleistung ist die Vorlage eines Bundesbankschecks oder Verrechnungsschecks. Zur Bundesbank gehören auch die Landeszentralbanken als Hauptverwaltungsstellen, sodass auch Landeszentralbankschecks unter gleichen Voraussetzungen zulässig sind.

Taktik

Keine
Zugeständnisse

Höhe der Sicherheit

So kann Sicherheitsleistung erbracht werden

MERKE | Der Scheck darf nicht auf das eigene Konto bezogen sein. Aussteller muss immer ein Kreditinstitut sein. **Privatschecks** sind daher **nicht** geeignet. Ein Scheck darf zudem **frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt** werden. Ist der Versteigerungstermin z. B. mittwochs, kann der Scheck also nicht zuvor am Samstag (ein Werktag, an dem Banken i. d. R. geschlossen haben) von der Bank ausgestellt werden. Dies muss frühestens am Montag oder Dienstag geschehen. Würde also eine Scheckausstellung durch die Bank am Freitag erfolgen, wäre die Sicherheit untauglich. Den Scheck sollte man sich als Bietinteressent daher erst kurz vor der Versteigerung besorgen. Allerdings muss dies viel früher mit der Bank besprochen werden, damit diese alles rechtzeitig in die Wege leiten kann.

- **Bankbürgschaft:** Auch Bankbürgschaften sind zugelassen. Diese müssen ohne eine Bedingung oder Befristung und selbstschuldnerisch sein. Darüber hinaus muss die Verpflichtung im Inland zu erfüllen sein. Diese Art der Sicherheitsleistung spielt in der Praxis kaum eine Rolle.
- **Überweisung vor Versteigerungstermin:** Die Sicherheitsleistung kann auch durch vorherige Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt (§ 69 Abs. 4 ZVG).

PRAXISTIPP | Von dieser Art der Sicherheitsleistung sollte man Abstand nehmen. Hier wimmelt es von rechtlichen, technischen und bürokratischen Problemen. Ein Bieter riskiert u. a., dass ihm der Nachweis der rechtzeitigen Überweisung vor dem Versteigerungstermin nicht gelingt oder dass ihm der Überweisungsbetrag erst mit erheblicher zeitlicher Verzögerung zurückerwiesen wird (Stichwort: Zinsverlust), falls er den Zuschlag nicht erhält.

Finger weg von
dieser Art der
Sicherheitsleistung

2. Rechtzeitige Anmeldung von Rechten durch Pfändungsgläubiger

Es kommt immer wieder vor, dass Gläubiger sich während eines bereits laufenden Versteigerungsverfahrens noch eine Sicherungshypothek am Bruchteil ihres Schuldners eintragen lassen. Dabei wird regelmäßig nicht beachtet, dass dieses Recht aber noch im Versteigerungsverfahren – **vor Beginn** der sog. **Bietstunde** – (formlos) angemeldet werden muss, ansonsten erhält der Gläubiger u. U. keine oder geringere Zuteilung auf die Sicherungshypothek.

PRAXISTIPP | Einer der Grundsätze ist nämlich, dass ein Zwangsversteigerungsverfahren als sog. Beteiligtenverfahren geführt wird. Hierzu teilt § 9 ZVG den Kreis der Berechtigten eines Versteigerungsverfahrens in Beteiligte von Amts wegen (§ 9 Nr. 1 ZVG) und Beteiligte aufgrund Anmeldung (§ 9 Nr. 2 ZVG) ein. Unter die letztgenannte Kategorie fallen insbesondere alle Gläubiger bzw. dinglich Berechtigten, die ihre Stellung erst nach der **Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks** im Grundbuch erworben haben bzw. deren Ansprüche aus dem Grundbuch erst gar nicht ersichtlich sind. Praktisch bedeutsam ist dies bei nachträglich eingetragenen Sicherungshypotheken (§§ 37 Nr. 4, 55 Abs. 2 ZVG).

Zeitlichen Ablauf
beachten

■ Beispiel 16

M. u. F. sind Eigentümer des Objekts zu je 1/2. Im Grundbuch sind in Abteilung III folgende Belastungen eingetragen:

- III/1 Buchgrundschuld für A.-Bank in Höhe von 100.000 EUR, lastend auf beiden Anteilen
- III/2 Zwangssicherungshypothek für F. in Höhe von 50.000 EUR, lastend auf Anteil des M.
- III/3 Zwangssicherungshypothek für C. in Höhe von 40.000 EUR, lastend auf Anteil des M.

M. und F. betreiben das Verfahren. F. ist die maßgebliche Antragstellerin. Das Recht III/1 bleibt bestehen. Die Rechte III/2 und III/3 wurden nach Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ins Grundbuch eingetragen. Der Versteigerungstermin findet am 15.9.25 statt. III/3 meldet im Versteigerungstermin, bevor das Gericht die Bietstunde eröffnet, seine Forderung zu Protokoll des Gerichts an. III/2 meldet seine Forderung erst an, nachdem die Bietstunde eröffnet wurde. Das Grundstück wird dem Interessenten I für einen Betrag von 70.000 EUR zugeschlagen.

Lösung (vereinfacht dargestellt)

Der Erlös von 70.000 EUR muss durch das Gericht verteilt werden. Hiervon erhält

- III/3 eine Zuteilung von 40.000 EUR und
- III/2 eine Zuteilung von 30.000 EUR.
- Dadurch, dass III/2 seine Ansprüche erst nach Eröffnung der Bietstunde angemeldet hat, fällt er bei einer Erlösverteilung hinter den Anspruch des III/3, der seine Rechte rechtzeitig vor Eröffnung der Bietstunde angemeldet hat. III/2 verliert also durch diese Unachtsamkeit 20.000 EUR!

Um einen Rangverlust zu vermeiden, empfiehlt es sich, die Anmeldung umgehend ab Kenntnis der Anordnung des Versteigerungsverfahrens vorzunehmen. Die Anmeldung ist formfrei möglich, solange das Versteigerungsverfahren läuft. Sie kann demnach schriftlich (Telefax) oder mündlich zu Protokoll der Geschäftsstelle bzw. im Versteigerungstermin – vor Beginn der Bietstunde – erfolgen.

**Handlungs-
empfehlung**

VIII. Versteigerungstermin

Mittelpunkt eines jeden Zwangsversteigerungsverfahrens ist der Versteigerungstermin. Er ist öffentlich und gliedert sich in 3 strikt zu trennende Abschnitte:

Bietstunde
vorbereiten

1. Bekanntmachungsteil

Dieser Abschnitt dient der Vorbereitung der sog. Bietstunde. Er beginnt mit dem Aufruf zur Sache. Die das Grundstück betreffenden Nachweisungen, z. B. Mitteilungen und Inhalt des Grundbuchamts, die betreibenden Antragsteller/ (Pfändungs-)Gläubiger, der festgesetzte Verkehrswert sowie gegebenenfalls Anmeldungen, gibt das Gericht bekannt. Danach werden das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen nach Anhörung der anwesenden Beteiligten verlesen. Nach dem Hinweis über die Ausschließung weiterer Anmeldungen endet dieser erste Abschnitt mit der Aufforderung zur Abgabe von Geboten.

Achten Sie auf
bestehenbleibende
Rechte

MERKE | Dieser Abschnitt ist für jeden Bietinteressenten (Miteigentümer/Pfändungsgläubiger) sehr wichtig. Vor allem, wenn der Rechtspfleger das geringste Gebot verliest, sollten man unbedingt auf etwaige bestehenbleibende Rechte achten. Diese werden bei einem Zuschlag mitersteigert.

Hier wird es ernst

2. Bietstunde

Dieser Abschnitt umfasst das eigentliche Versteigerungsgeschäft. Das Gericht fordert die Anwesenden offiziell zur Abgabe von Geboten auf. Ab diesem Zeitpunkt müssen mindestens 30 Minuten vergehen, bis die Versteigerung geschlossen wird. Dies gilt auch, wenn niemand anwesend sein sollte.

a) Manipulationsversuchen können zur Zuschlagsversagung führen

In Teilungsversteigerungsverfahren versuchen Mitglieder der Gemeinschaft immer wieder durch abschreckende und irreführende Aussagen andere Bietinteressenten von Gebotsabgaben abzuhalten, um das Grundstück selbst günstig zu ersteigern. So wird oftmals bewusst ein negatives Szenario zur Immobilie vorgetragen wie z. B. Hinweis auf Pflegebedürftigkeit der bewohnenden Miteigentümer (Folge: Schwierigkeiten bei Räumung), angebliche Vermietung an „Ausländer“, angeblich hohe Zinslasten etc. Der BGH (VE 24, 187) hat solchen manipulativen, abschreckenden Verhaltensweisen ein Ende bereitet, indem er dadurch ein Verstoß gegen die Verfahrensfairness sieht und demzufolge eine Vermögensverschleuderung durch eine Zuschlagsversagung verhindert.

■ BGH-Leitsatz

Bei falschen oder die wahre Sachlage verzerrenden Erklärungen eines Miteigentümers im Teilungsversteigerungstermin, die in der tatrichterlichen Gesamtschau der protokollierten Vorgänge die Annahme rechtfertigen, dass Bietinteressenten von der Abgabe von Geboten abgeschreckt werden sollen, damit der Miteigentümer das Grundstück selbst günstig ersteigern kann, kann die Fortsetzung des Versteigerungsverfahrens gegen das Gebot der fairen Verfahrensführung verstoßen. Der Zuschlag ist nach § 83 Nr. 6 ZVG zu versagen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich dieses Verhalten nachteilig auf die Abgabe von Geboten ausgewirkt hat.

Beachten Sie | Für Miteigentümer und deren (Pfändungs)Gläubiger ist es unerlässlich, wachsam und rechtsstrategisch vorbereitet zu agieren. Ein proaktives Vorgehen und die Kenntnis der Grenzen zulässigen Verhaltens sichern faire Ergebnisse und schützen vor Vermögensverlusten.

■ Handlungsempfehlungen

Gemeinschaft	■ Transparenz wahren: Alle relevanten Informationen zum Objekt sind sachlich und korrekt darzustellen ■ Keine Manipulationsversuche: keine irreführenden oder abschreckenden Aussagen im Versteigerungstermin tätigen ■ Rechte wahrnehmen: interessengerechte rechtliche Möglichkeiten (z. B. Vollstreckungsschutzantrag, § 765a ZPO; Erinnerung, § 766 ZPO) dürfen genutzt werden, selbst wenn dadurch Bietinteressenten von der Abgabe von Geboten abgeschreckt werden; sie dürfen aber nicht zu Manipulationszwecken verwendet werden. Dies verstößt gegen Treu und Glauben. ■ Kommunikation mit Gericht: Hinweispflicht, wenn Gericht Anlass zu der Annahme hat, dass ein Beteiligter die Rechtslage falsch einschätzt und ihm deshalb ein Rechtsnachteil droht; Gericht muss deshalb auf das Verfahren betreffende Erklärungen von Beteiligten ggf. reagieren und diese richtigstellen (§ 139 ZPO)
Gläubiger von Miteigentümern	■ Verfahrensbeobachtung: Das Verhalten der Beteiligten im Termin genau beobachten ■ Rechtsmittel prüfen: Anhaltspunkte auf Manipulation reicht aus, um Zuschlagsvertagung (§ 87 ZVG) und ggf. Zuschlagsversagung nach § 83 Nr. 6 ZVG zu beantragen. ■ Dokumentation: Alle auffälligen Aussagen und Vorgänge sind zu protokollieren und ggf. dem Gericht zu melden. Beachten Sie Vorgänge im Termin, die nicht aus dem Protokoll ersichtlich sind, werden bei der Entscheidung über den Zuschlag nicht berücksichtigt (§ 80 ZVG)! ■ Zusammenarbeit: Mit anderen Gläubigern und Gemeinschaft kooperieren, um faire Verfahrensführung sicherzustellen.

MUSTERFORMULIERUNG

Beschwerde wegen Verfahrensmanipulation im Teilungsversteigerungsverfahren

An das Amtsgericht [Ort]
Vollstreckungsgericht –

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

Namens und in Vollmacht für den/die Beteiligten ... (genaue Bezeichnung) erhebe ich hiermit Beschwerde gegen die Verfahrensführung im Versteigerungstermin vom ... und beantrage:

1. Versagung des Zuschlags gemäß § 83 Nr. 6 ZVG.
2. Dem Beteiligten ... sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen.

Begründung

Im Versteigerungstermin am ... hat der Beteiligte ... (genaue Bezeichnung) während der Bietstunde durch sein Verhalten und seine Äußerungen in unzulässiger Weise in das Verfahren eingegriffen und dadurch potenzielle Bietinteressenten von der Abgabe von Geboten abgeschreckt. Dies stellt eine unzulässige Manipulation des Verfahrens und einen Verstoß gegen das Gebot der fairen Verfahrensführung dar.

Der Beteiligte hat im Termin Folgendes vorgetragen:

- () er hat mehrfach auf angebliche Schwierigkeiten bei der Räumung und auf bestehende Mietverhältnisse hingewiesen, die in dieser Form nicht den Tatsachen entsprechen bzw. übertrieben dargestellt wurden. **Insofern liegen irreführende und abschreckende Aussagen vor.**
- () Es wurde behauptet, dass der Ersterer mit erheblichen finanziellen Risiken (z. B. Zinslasten in Höhe von bis zu ... EUR) zu rechnen habe, ohne dass hierfür eine sachliche Grundlage bestand. **Insofern ist eine übertriebene Darstellung von Risiken gegeben.**
- () Durch wiederholte Hinweise auf angebliche rechtliche und tatsächliche Probleme wurde gezielt ein „Horror-szenario“ erzeugt. **Dies führte zu einer Verunsicherung der Bietinteressenten**, was nachweislich zu einem Ausbleiben weiterer Gebote geführt hat.
- () Das Verhalten des Beteiligten war offensichtlich darauf gerichtet, das Grundstück selbst zu einem möglichst niedrigen Preis zu ersteigern und andere Interessenten abzuschrecken. **Damit liegt eine zielgerichtete Einflussnahme auf das Verfahren vor.**

Beweis:

- Protokoll des Versteigerungstermins vom ...
- Zeugenaussagen anwesender Bietinteressenten (genaue Bezeichnung)

Nach der Rechtsprechung des BGH (VE24, 187) ist der Zuschlag zu versagen, wenn ein Beteiligter durch solche manipulative Verhaltensweisen in unlauterer Weise in das Bieterverfahren eingreift und dadurch die Verfahrensfairness verletzt wird.

Gez. Rechtsanwalt

b) Gericht muss letztes zulässiges Höchstgebot und Versteigerungsschluss verkünden

Die **Verkündung des letzten Gebots** erfolgt mittels **dreimaligen Aufrufs**. Das Gericht hat dann nochmals zur Abgabe von Geboten aufzufordern. Die Bietstunde dauert also so lange, bis der gerichtlichen Aufforderung nach kein Gebot mehr abgegeben wird (§ 73 Abs. 1 S. 2 ZVG). Insofern kann die Bietstunde durchaus länger als 30 Minuten andauern. Erst wenn kein Gebot mehr abgegeben wird, wird die Bietstunde geschlossen. Hiernach können wirksam keine Gebote mehr abgegeben werden.

Nur ein wirksames Gebot darf vom Gericht zugelassen werden. Dies ist der Fall, wenn es

- im Versteigerungstermin zu den (zuvor vorgelesenen) Versteigerungsbedingungen abgegeben ist,
- mindestens die Höhe des geringsten Gebots hat,
- 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, muss eine sofortige Zurückweisung erfolgen (§ 71 Abs. 1 ZVG). Die Gebote erfolgen als Bar-Gebote. Im Klartext: Die bestehenbleibenden Belastungen sind nicht enthalten, aber kraft Gesetzes zusätzlich zu übernehmen. Jeder Bieter muss daher beachten, dass er die bestehenbleibenden Rechte zusätzlich zu seinem Bar-Gebot „bezahlen muss“.

Hierauf müssen
Bieter achten

c) Verhandlung über den Zuschlag

An die beendete Versteigerung schließt sich die Verhandlung über den Zuschlag an (§ 74 ZVG). Hierbei können sich die Beteiligten (Miteigentümer/Pfändungsgläubiger) zur Erteilung bzw. Nichterteilung des Zuschlags äußern.

MERKE | Genau jetzt zeigt sich, wer die „Macht“ hat. Betreibt nämlich nur ein Miteigentümer/(Pfändungs-)Gläubiger das Verfahren, kann er ohne Mitwirkung der anderen Miteigentümer allein entscheiden, ob der Zuschlag erteilt wird oder nicht; bei unterschiedlich belasteten Grundstücks-Bruchteilen und mehreren Antragstellern bestimmt derjenige, der nach der sog. Niedrigstgebots-Lösung das niedrigste geringste Gebot hat (s. auch unter VI., 4.)

Hier zeigt sich,
wer die „Macht“ hat

Das Gericht hat die Möglichkeit, den Zuschlag entweder sofort oder in einem sofort zu bestimmenden Verkündungstermin bekannt zu machen (§ 87 Abs. 1 ZVG). Mit Erteilung des Zuschlags wird der sog. Ersteher sofort Eigentümer des Objekts (§ 90 Abs. 1 ZVG) und zwar, noch bevor er im Grundbuch eingetragen ist. Wird kein oder kein wirksames Gebot abgegeben, wird das Verfahren einstweilen eingestellt oder im Wiederholungsfall aufgehoben. Erreicht das Meistgebot 50 % des Verkehrswertes nicht, muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden.

IX. Verteilung des (Über-)Erlöses

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

Erlösverteilung
nicht öffentlich

■ Beispiel 17

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: III/1 (Gesamt-)Grundschuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen

F. 1/2-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: III/1 (Gesamt-)Grundschuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 % Zinsen

Sowohl M als auch F betreiben die Teilungsversteigerung. Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten belaufen sich auf 5.000 EUR.

1. bestehenbleibende 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
2-jährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden)	<u>45.000 EUR</u>
Geringstes Gebot	72.500 EUR

F erhält am 1.6. den Zuschlag für 100.000 EUR. Es wird Verteilungstermin vom Gericht auf den 1.10. bestimmt. Das Gericht ermittelt:

a) Teilungsmasse	ca. 1.333,00 EUR
Bargebot von 100.000 EUR	+ 4 % Zinsen vom 1.6. – 30.9. (ggf. gezahlte Sicherheitsleistung ist abzuziehen!)
	<u>101.333 EUR</u>
b) Schuldenmasse	
Verteilung erfolgt zunächst auf Kosten (§ 109 ZVG)	5000 EUR
Nach Rangklassensystem gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG (Zinsen III/1)	<u>67.500 EUR</u>
	72.500 EUR
Übererlös zugunsten M + F (101.333,00 EUR – 72.500 EUR)	28.833 EUR
Rechnerisch für M + F jeweils	14.416,50 EUR

PRAXISTIPP | Den bisherigen Miteigentümern (Anwälten) ist dringend zu empfehlen, den Verteilungstermin stets 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, a. a. O., TH C 9.7.3).

Versteigerungs-
gericht nicht
zuständig

Da das Ziel der Teilungsversteigerung bereits mit der Umwandlung der Gemeinschaft am unteilbaren Grundstück in einer Gemeinschaft am teilbaren Übererlös (nach Befriedigung der Berechtigten in der Rangklassenfolge gem. § 10 ZVG; vgl. auch unter V.) erreicht ist, gehört die Verteilung eines eventuellen Übererlöses an die einzelnen Teilhaber der Gemeinschaft nicht mehr zu den Aufgaben des Versteigerungsgerichts (BGH Rpfleger 84,109; Storz/Kiderlen, a. a. O., C 9.2 m. w. N.; vgl. auch Kogel, FamRB 08, 33 u. FamRB 04, 55, 56).

MERKE | Der Erlös kann daher nur an **alle ehemaligen Eigentümer gemeinsam** ausgezahlt werden. Es ist daher ein Irrglaube, anzunehmen, dass eine Verteilung z. B. nach den Grundbuchbruchteilen bzw. Erbteilen erfolgt. Es muss bzw. kann sich (BGH Rpfleger 88, 495) aber über einen Auszahlungsmodus geeinigt werden; wenn nicht, wird der Erlös durch das Vollstreckungsgericht zugunsten der Gemeinschaft hinterlegt. Genau dann beginnen in der Praxis die Probleme, da oft 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 gegebenenfalls das Gericht um Unterstützung zu 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, a. a. O., C 9).

Hat ein Gläubiger den Anspruch seines Schuldners auf Aufhebung der Gemeinschaft und Teilung des Erlösüberschusses gepfändet und sich zur Einziehung überweisen lassen (vgl. auch III.), besteht für ihn der Vorteil darin, dass sich das Pfändungspfandrecht am Erlösüberschuss des Schuldners fortsetzt (BGH NJW 17, 2768). Dies hat zur Folge, dass der Pfändungsgläubiger bei einer Einigung der bisherigen Miteigentümer über den Übererlös untereinander zustimmen muss, andernfalls hinterlegt das Gericht den Übererlös – auch zugunsten des Gläubigers (Storz/Kiderlen, a. a. O., C 9.5).

Vorteil für
Pfändungsgläubiger

X. Besonderheit bei Erbengemeinschaft: Mitglied ersteigert und zahlt Übererlös nicht

In Teilungsversteigerungsverfahren bei Erbengemeinschaften kommt es immer wieder zu der Situation, dass einer der Erben den Zuschlag erhält, aber den der Gemeinschaft zustehenden Erlösüberschuss nicht zahlt. In einem solchen Fall hat der BGH die Lösung:

Das sagt der BGH

Jeder Miterbe einer Erbengemeinschaft kann sich für eine zum Nachlass gehörende Forderung eine **eigene vollstreckbare Ausfertigung** des Titels erteilen lassen – unter der Voraussetzung, dass die **Vollstreckung zugunsten aller Miterben erfolgt** (BGH, VE 21, 24).

MERKE | Jeder Miterbe kann also vollstrecken – aber die Vollstreckung muss dem gemeinsamen Interesse dienen und der Erlös allen Miterben d. h. der Erbengemeinschaft zugutekommen. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Untätigkeit einzelner Miterben die Durchsetzung gemeinschaftlicher Nachlassansprüche blockiert (§ 2039 S. 1 BGB).

Beachten Sie |

- **Formelles Vorgehen:** Ein einzelner Miterbe kann eine Titelausfertigung des Zuschlagsbeschlusses beantragen; er muss nicht die Zustimmung aller Miterben haben, weil die Miterben prozessual keine notwendigen Streitgenossen sind.

Zustimmung aller
Miterben nicht
erforderlich

- Was die Vollstreckungsorgane prüfen: Sie nehmen keine materiell-rechtliche Prüfung vor. Deshalb muss aus Titel oder Klausel eindeutig hervorgehen, dass der Antragsteller die Befugnis hat, allein zugunsten aller Miterben zu vollstrecken.
- Besonderheit bei Teilungsversteigerung/Zuschlagsbeschluss (§ 132 ZVG): Wird aus einem Zuschlagsbeschluss vollstreckt, muss die Vollstreckungsklausel alle Miterben als Berechtigte und den Forderungsbetrag angeben; sind alle Miterben Berechtigte, müssen sie in der Klausel daher genannt werden.

CHECKLISTE

- **Anspruch prüfen:** Gehört die Forderung zweifelsfrei zum Nachlass?
- **Antrag:** So formulieren, dass klar ist, die Vollstreckung dient allen Miterben (oder der Titel macht § 2039 BGB ersichtlich).
- **Bei Teilungsversteigerung:** Vollstreckungsklausel nennt alle Berechtigten und den Betrag (§ 132 Abs. 2 ZVG).
- **Mit Blick auf Vollstreckungsorgan:** Keine materiell-rechtlichen Lücken lassen – klare, formelle Grundlage schaffen.

REDAKTION | Sie haben Fragen oder Anregungen zur Berichterstattung? Schreiben Sie an IWW Institut, Redaktion „VE“

Aspastr. 24, 59394 Nordkirchen

Fax: 02596 922-99, E-Mail: ve@iww.de

Als Fachverlag ist uns individuelle Rechtsberatung nicht gestattet.

ABONNENTENBETREUUNG | Fragen zum Abonnement beantwortet Ihnen der

IWW Institut Kundenservice, Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Telefon: 0931 4170-472, Fax: 0931 4170-463, E-Mail: kontakt@iww.de

Bankverbindung: DataM-Services GmbH, Postbank Nürnberg

IBAN: DE80 7601 0085 0007 1398 57, BIC: PBNKDEFFXXX



IHR PLUS IM NETZ | Online – Mobile – Social Media

Online: Unter ve.iww.de finden Sie

- Downloads (Checklisten, Musterformulierungen, Sonderausgaben u.v.m.)
- Archiv (alle Beiträge seit 2000)
- Rechtsquellen (Urteile, Gesetze, Verwaltungsanweisungen u.v.m.)

Vergrößern Sie Ihren Wissensvorsprung: Registrieren Sie sich auf iww.de/registrieren, schalten Sie Ihr Abonnement frei und lesen Sie aktuelle Fachbeiträge früher.

Rufen Sie an, wenn Sie Fragen haben: 0931 4170-472.

Mobile: Lesen Sie „VE“ in der myIWW-App für Smartphone/Tablet-PC.

- Appstore (iOS)
- Google play (Android) → Suche: myIWW oder scannen Sie den QR-Code



Social Media: Folgen Sie „VE“ auch auf facebook.com/ve.iww



NEWSLETTER | Abonnieren Sie auch die kostenlosen IWW-Newsletter für Rechtsanwälte auf iww.de/newsletter:

- VE-Newsletter
- BGH-Leitsatz-Entscheidungen
- IWW kompakt für Rechtsanwälte
- BFH-Leitsatz-Entscheidungen



SEMINARE | Nutzen Sie das IWW-Seminarangebot für Ihre Fortbildung: seminare.iww.de

VOLLSTRECKUNG EFFEKTIV (ISSN 1439-5355)

Herausgeber und Verlag | IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Niederlassung: Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen, Geschäftsführer: Bernhard Münster, Günter Schürger, Telefon: 02596 922-0, Fax: 02596 922-99, E-Mail: info@iww.de, Internet: iww.de, Sitz: Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Redaktion | RA (Syndikus-RA) Michael Bach (Chefredakteur, verantwortlich)

Ständige Autoren | StA Steffen Breyer, Koblenz; RA Kai Dumschlaff, FAArbR, gepr. Zwangsverwalter (IGZ), Koblenz; RA, VRiLG a. D. Uwe Gottwald, Vallendar; Rechtsfachwirt Michael Wohlgemuth, Forkert Webeler Höfer Rechtsanwälte, Koblenz

Bezugsbedingungen | Der Informationsdienst erscheint monatlich. Er kostet pro Monat 20,80 EUR einschließlich Versand und Umsatzsteuer. Das Abonnement ist jederzeit zum Monatsende kündbar.

Hinweise | Alle Rechte am Inhalt liegen beim IWW Institut. Nachdruck und jede Form der Wiedergabe auch in anderen Medien sind selbst auszugsweise nur nach schriftlicher Zustimmung des IWW Instituts erlaubt. Der Inhalt des Informationsdienstes ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d). Dies beinhaltet keine Wertung.

Zitierweise | Beispiele: „Müller, VE 11, 20“ oder „VE 11, 20“

Bildquellen | Titelseite: Andrey Popov – stock.adobe.com; Umschlagseite 2: Irma Korthals (Bach), René Schwerdtel (Brochtrop)

Druck | H. Rademann GmbH Print + Business Partner, 59348 Lüdinghausen

Zentrale Anlaufstelle für Fragen zur Produktsicherheit | Bernhard Münster, Tel. 02596 922-13, E-Mail: produktsicherheit@iww.de

GOGREEN

Wir versenden klimafreundlich
mit der Deutschen Post

IMPRESSUM

IHR ABO KANN MEHR!

Ohne zusätzliche Kosten.
Jetzt weitere Nutzer freischalten!

**1 Abo =
3 Nutzer**

Holen Sie jetzt alles aus Ihrem Abo raus!

VE Vollstreckung effektiv unterstützt Sie optimal im beruflichen Alltag. Aber nutzen Sie in Ihrer Kanzlei auch das ganze Potenzial?

Unser Tipp: Nutzen Sie den Informationsdienst an möglichst vielen Arbeitsplätzen und schalten Sie die digitalen Inhalte für zwei weitere Kollegen frei! Das kostet Sie nichts, denn in Ihrem digitalen Abonnement sind **automatisch drei Nutzer-Lizenzen** enthalten.

Der Vorteil: Ihre Kollegen können selbst nach Informationen und Arbeitshilfen suchen – **und Sie verlieren keine Zeit** mit der Abstimmung und Weitergabe im Team.

Und so einfach geht's: Auf iww.de anmelden, weitere Nutzer eintragen, fertig!

Ihr Abo enthält:
Drei Nutzer-Lizenzen für die digitalen Inhalte

Direkt umsetzbare Empfehlungen, anschauliche Musterfälle, grafische Arbeitshilfen u. v. m. – Ihr Abonnement bietet digital umfangreiche Fachinhalte zu Ihrem Arbeitsgebiet. Aber nicht nur das: Ihr Abonnement enthält automatisch auch drei Lizenzen für Nutzer in Ihrer Kanzlei/Praxis. Sie können auch Kollegen und Mitarbeiter auf die digitalen Inhalte zugreifen – ganz ohne weitere Kosten.

Hier erfahren Sie, wie es geht.

Schritt 1: Anmeldung

Melden Sie sich mit Ihren Zugangsdaten an unter www.iww.de/anmelden

Sie haben noch kein IWW Konto?
Dann registrieren Sie sich zunächst unter www.iww.de/registrierung

Sobald Sie angemeldet sind, finden Sie Ihre derzeit aktiven Abonnements unter [Mein Konto > Letzte Aktivitäten](#) oder geben Sie den Link www.iww.de/kundencenter ein.

Anmeldung

Ich bin schon beim IWW Institut registriert.

☐ Angemeldet bleiben

[Mein Konto >](#)

[Letzte Aktivitäten](#)

**Kurzanleitung
herunterladen unter:
www.iww.de/s7219**