

# Praxis der Teilungsversteigerung

Leitfaden für Beteiligte, deren Rechtsanwälte und Rechtspfleger

Bearbeitet von  
Dr. Karl-Alfred Storz, Bernd Kiderlen

6. Auflage 2016. Buch. XXII, 469 S. Kartoniert  
ISBN 978 3 406 69162 1  
Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm  
Gewicht: 655 g

[Recht > Zivilverfahrensrecht, Berufsrecht, Insolvenzrecht > Zivilverfahrensrecht allgemein, Gesamtdarstellungen > Zwangsvollstreckung](#)

Zu [Inhalts- und Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

## 2. Anwendbare Vorschriften (§ 180)

### B 2.2

#### 2.2.21. Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB

Er ist in der Teilungsversteigerung zu beachten und zwar unterschiedlich, je nachdem, ob er das ganze Grundstück oder den Anteil des Antragstellers oder den des Antragsgegners belastet.<sup>37</sup>

#### 2.2.22. Prozesskostenhilfe, §§ 114–127 ZPO

Sie ist grundsätzlich auch in der Teilungsversteigerung möglich, und zwar sowohl für den Antragsteller als auch für den Antragsgegner. Aber sie kommt u. U. nicht in Betracht, wenn der Miteigentumsanteil als Sicherheit für einen Kredit verwendet werden kann und es nach den wirtschaftlichen Verhältnissen auch zumutbar ist, die Gerichts- und Rechtsanwaltskosten zu finanzieren.<sup>38</sup> Soweit der Miteigentumsanteil zu dem von der Partei einzusetzenden Vermögen gehört, kann mit der Bewilligung gemäß § 120 Abs. 1 ZPO bestimmt werden, welcher Betrag z. B. bei der Erlösverteilung zurückzuzahlen ist.<sup>39</sup>

#### 2.2.22 a. Prozessleitungspflicht (§ 139 ZPO)

siehe: Aufklärungs- und Belehrungspflicht, § 139 ZPO.

#### 2.2.23. Rangklassen, § 10

Der Ranggrundsatz gilt auch hier, wobei die Rangklassen von § 10 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 6 in der Teilungsversteigerung wohl nicht belegt werden können.

#### 2.2.24. Räumungsvollstreckung, § 93

Sie gilt auch hier, setzt allerdings den Erwerb des ganzen Grundstücks voraus,<sup>40</sup> was bei der Teilungsversteigerung in aller Regel das Ergebnis ist. In den seltenen Ausnahmefällen, in denen auch eine Teilungsversteigerung nur zum Erwerb eines Bruchteils führt (weil nur die Gemeinschaft an einem Bruchteil aufgehoben werden sollte), richtet sich das Recht des Erstehers wie in der Forderungszwangsvollstreckung nicht auf Herausgabe des Grundstücks, sondern auf Einräumung des Mitbesitzes durch den oder die anderen Miteigentümer/Mitbesitzer.<sup>41</sup>

#### 2.2.25. Rechtliches Gehör, Art. 103 GG

In der Literatur ist umstritten,<sup>42</sup> ob vor Anordnung bzw. Zulassung des Beitrags rechtliches Gehör gemäß Art. 103 GG zu gewähren ist.<sup>43</sup> In der Praxis

<sup>37</sup> Vgl. dazu oben B 1.5.5. und unten B 5.1.4.

<sup>38</sup> OLG Koblenz AnwBl 2002, 64; OLG Bamberg FamRZ 1998, 247. – Zur Prozesskostenhilfe näher: unten C 2.4.3.

<sup>39</sup> LG Saarbrücken Rpfleger 1987, 125. – Zu den Kosten in der Teilungsversteigerung vgl. unten C 2.4.

<sup>40</sup> LG München II NJW 1955, 189; Stöber § 180 Anm. 7.19.

<sup>41</sup> Vgl. im einzelnen Staudinger/Berg § 1011 BGB Rz. 2; Soergel/Bauer § 1011 BGB Rz. 1; Steiner/Eickmann § 93 Rz. 17–25.

<sup>42</sup> Dafür: Schiffhauer ZIP 1982, 529; Eickmann Rpfleger 1982, 449; Mezger NJW 1966, 2000; Steiner/Teufel § 180 Rz. 27; Kunz ZZP 94 (1981), 358; str. a. A.: OLG Hamm

## B 2.2

### B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

kommt sie aber – insbesondere vor einem Beitritt – außerordentlich selten vor.

#### 2.2.26. Schuldübernahme, § 53

Da auch hier bestehenbleibende Rechte vom Ersteher übernommen werden, muß der Schuldner der durch das übernommene Recht gesicherten Forderung durch § 53 geschützt werden.<sup>44</sup>

#### 2.2.27. Sicherheitsleistung, §§ 184, 67–70

Sie spielt auch hier eine bedeutsame Rolle.<sup>45</sup> Es verstößt dabei grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben, wenn ein Miteigentümer von „seinem“ anderen Miteigentümer Sicherheitsleistung verlangt.<sup>46</sup>

#### 2.2.28. Sicherungsmaßregeln, § 25

Wenn der Antragsgegner die ordnungsmäßige Wirtschaft gefährdet, kann das Gericht auch hier Maßnahmen zur Abwendung anordnen. Durch § 25 sollen aber nur echte Schäden (z. B. an Gebäude oder Einrichtung) verhindert, nicht dagegen Nutzungsmaßnahmen optimiert werden. Letzteres müssen die Miteigentümer selbst durch Einigung oder Prozeß regeln; deshalb kann über § 25 weder eine Vermietung herbeigeführt noch die Verwendung von Mieteinnahmen geregelt werden.

#### 2.2.29. Stockwerkseigentum

Es unterliegt – wo es überhaupt noch vorkommt – nur ausnahmsweise der Teilungsversteigerung.<sup>47</sup>

#### 2.2.30. Tilgungshypothek, § 1181 BGB

Auch in der Teilungsversteigerung – obwohl nicht eindeutig Zwangsvollstreckung – erlischt eine im geringsten Gebot berücksichtigte Tilgungshypothek insoweit, als ihr Gläubiger aus der Teilungsmasse Tilgungen erhalten hat.<sup>48</sup>

#### 2.2.31. Umlegungsverfahren (BauGB)

Es behindert die Teilungsversteigerung nicht; der Ersteher tritt als Rechtsnachfolger der Miteigentümer eben in den jeweiligen Stand des laufenden Verfahrens ein (§ 49 BauGB).

---

Rpfleger 1979, 22; LG Frankenthal 1985, 250; Stöber § 180 Anm. 5.8; Dassler/Hintzen § 180 Rz. 37.

<sup>43</sup> Näher dazu oben A 4.7.

<sup>44</sup> Vgl. Taktische Hinweise **TH** B 2.3.14. und **TH** B 2.3.15.

<sup>45</sup> Vgl. dazu ausführlich unten B 7.

<sup>46</sup> OLG Düsseldorf Rpfleger 1989, 167.

<sup>47</sup> Zum Stockwerkseigentum vgl. oben B 1.1.

<sup>48</sup> Steiner/Teufel § 180 Rz. 86. – Vgl. auch unten B 5.1.4.

## 2. Anwendbare Vorschriften (§ 180)

### B 2.2

#### 2.2.32. Veräußerungsbeschränkung, z. B. §§ 751, 2042 BGB

Durch Vereinbarung der Gemeinschafter (vgl. §§ 749 Abs. 2, 751 bzw. 2042 Abs. 2 BGB) oder durch Anordnung des Erblassers (vgl. § 2044 BGB) kann bestimmt sein, daß z. B. nur die bisherigen Teilhaber erwerben dürfen. Das muß bei Feststellung der Versteigerungsbedingungen und beim Zuschlag berücksichtigt werden.<sup>49</sup>

#### 2.2.33. Veräußerungsverbot, z. B. § 75 BVersG

Ein Verbot gemäß § 75 Bundesversorgungsgesetz hindert die Teilungsversteigerung dann, wenn es den Anteil des Antragstellers belastet.<sup>50</sup>

#### 2.2.34. Verfahrensverbindung, § 18

Die Teilungsversteigerungen mehrerer Grundstücke können verbunden werden, wenn einerseits die Voraussetzungen des § 18 erfüllt und andererseits die Miteigentümer dieselben sind. Unter diesen Voraussetzungen kann auch die Teilungsversteigerung eines „ganzen“ Grundstücks mit derjenigen eines Bruchteils von einem anderen Grundstück verbunden werden.<sup>51</sup> Dabei müssen weder die Eigentümer-Anteile gleich groß noch die Gemeinschaftsformen gleich sein,<sup>52</sup> z. B. bei einem Grundstück Erbgemeinschaft, bei einem anderen Bruchteilstgemeinschaft. Im Versteigerungstermin gilt dann § 63, also i. d. R. Einzelausbote und auf Antrag Gesamt- und/oder Gruppenausbote. Zu beachten ist, daß durch die Gesetzesänderung im Jahr 1998 gemäß dem neuen § 63 I 1 Grundstücke auch dann gemeinsam angeboten werden können, wenn sie mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind; neu ist also, daß die entsprechenden Versteigerungsverfahren nicht gem. § 18 verbunden zu sein brauchen.

Auch ohne eine Verfahrensverbindung nach § 18 und ohne „gemeinsame Überbauung mit einem einheitlichen Bauwerk“ können Grundstücke aus verschiedenen Versteigerungsverfahren unter Umständen gleichzeitig versteigert werden, wenn dies aus irgendwelchen Gründen sachlich geboten oder zweckmäßig ist und dadurch keine Verwirrung entsteht.<sup>53</sup>

#### 2.2.35. Vergleich

Im Versteigerungstermin kann ein Auseinandersetzungsvergleich geschlossen werden, der dann auch die Form des § 311b BGB wahrt.<sup>54</sup>

<sup>49</sup> Fairerweise sollte auch schon in der Terminsveröffentlichung auf diese Besonderheit hingewiesen werden, wenn sie zu diesem Zeitpunkt schon unzweifelhaft feststeht und dem Gericht bekannt ist. – Zu Ausschlußvereinbarungen vgl. auch oben B 1.7.1.

<sup>50</sup> Stöber § 180 Anm. 7.26; Steiner/Teufel § 180 Rz. 128 e.

<sup>51</sup> BGH WM 1984, 1342; BayObLG Rpfleger 1998, 79; Stöber § 18 Anm. 2.4.

<sup>52</sup> Stöber § 180 Anm. 7.15; str. a. A.: Böttcher § 180 Rz. 24; Steiner/Teufel § 180 Rz. 89.

<sup>53</sup> BGH NJW 2007, 2995.

<sup>54</sup> Näher dazu unten C 9.

## B 2.2

### B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

#### 2.2.36. Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO

Die Anwendbarkeit des § 765a ZPO in der Teilungsversteigerung ist zwar streitig, sie wird von der herrschenden Ansicht aber zu Recht bejaht.<sup>55</sup>

Anstelle des in der Forderungszwangsvorsteigerung geltenden besonderen Vollstreckungsschutzes gemäß §§ 30a–30d gilt in der Teilungsversteigerung § 180 Abs. 2–4.<sup>56</sup>

#### 2.2.37. Vorkaufsrechte

Sie können gesetzlicher, dinglicher oder schuldrechtlicher Natur sein. Nach heutiger herrschender Auffassung<sup>57</sup> sind sie in der Teilungsversteigerung grundsätzlich nur dann zu beachten, wenn sie durch eine Vormerkung besonders dinglich gesichert sind und diese Vormerkung bestehen bleibt. Aber auch dann sind sie außerhalb des Verfahrens vom Berechtigten gegenüber dem Ersteher geltend zu machen. Nur manche Landesrechte haben zum Schutz der Natur oder von Baudenkmalen Vorkaufsrechte auch ohne Eintragung mit dinglicher Wirkung ausgestattet, sodaß § 1098 Abs. 2 BGB zu beachten ist.<sup>58</sup>

Ein Vorkaufsrecht greift in der Teilungsversteigerung aber dann nicht, wenn es das ganze Grundstück belastet und einer der bisherigen Miteigentümer den Zuschlag erhält.<sup>59</sup> Es kommt auch dann nicht zum Zuge, wenn einem Miteigentümer, dessen Anteil nicht dem Vorkaufsrecht unterliegt, das ganze Grundstück zugeschlagen wird.<sup>60</sup>

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miterben am Nachlaß gemäß § 2034 BGB erstreckt sich nicht auf die Miteigentums-Anteile nach Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft,<sup>61</sup> anders aber nach Erbteilsveräußerung.<sup>62</sup>

#### 2.2.38. Wiederversteigerung, §§ 132, 133

Wenn der Ersteher im Verteilungstermin nicht zahlt, kommt es auch hier zu einer Wiederversteigerung.<sup>63</sup> Diese ist dann aber eine Forderungszwangsvorsteigerung und richtet sich gegen den Ersteher.

#### 2.2.39. Wohnungseigentum, WEG

Das der Gemeinschaft gehörende Eigentum kann gemäß § 11 Abs. 1 WEG nicht teilungsversteigert werden, wohl aber die einzelne Eigentumswohnung, wenn daran z. B. Bruchteilseigentum besteht.<sup>64</sup>

<sup>55</sup> Näher dazu oben A 2.3. und unten B 3.4.2.

<sup>56</sup> Näher dazu unten B 3.

<sup>57</sup> Nachweise unten bei B 5.1.4.

<sup>58</sup> Falls das Gericht trotzdem das gesetzliche Vorkaufsrecht gem §§ 24 BauGB für beachtlich hält, vgl. Taktische Hinweise unten **TH** B 2.3.16–**TH** B 2.3.18.

<sup>59</sup> BGH NJW 1967, 1607; 1954, 1053 und DNotZ 1957, 654; Dassler/Hintzen § 180 Rz. 138; Schiffhauer ZIP 1982, 664; Stöber § 180 Anm. 7.29b; **a. A.** Schmid MDR 1975, 191.

<sup>60</sup> BGH NJW 1967, 1607; Schiffhauer, Stöber und hier auch Schmid (jeweils wie Anm. 56).

<sup>61</sup> BGH Rpflger 1972, 250; Schiffhauer ZIP 1982, 665; Stöber § 180 Anm. 7.29 e.

<sup>62</sup> Vgl. BGH FamRZ 1993, 420.

<sup>63</sup> Zur Wiederversteigerung: Storz/Kiderlen ZV-Praxis E 6.2.2. und unten C 10.5.

## 2. Anwendbare Vorschriften (§ 180)

### B 2.3

#### 2.2.40. Zubehör, §§ 55 II, 90 II

Soweit es nicht allen Gemeinschaftern bzw. der Gemeinschaft selbst gehört, wird es als Fremdzubehör trotzdem gemäß §§ 55 Abs. 2, 90 Abs. 2 erfaßt und versteigert, falls nicht der Zubehör-Eigentümer die Freigabe gemäß § 37 Nr. 5 noch vor dem Zuschlag erreicht.<sup>65</sup>

#### 2.2.41. Zustellungen; §§ 3–8 und §§ 166 ff. ZPO

Es gelten keine Besonderheiten. Die fehlerhafte Zustellung des Anordnungsbeschlusses macht u. U. das ganze Verfahren unheilbar unzulässig.<sup>66</sup>

### 2.3. Taktische Hinweise

**TH 2.3.1.:** Altanteilsrechte sind in jeder Zwangsversteigerung gefährlich, schon weil sie nicht immer aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Der Ersteher kann sich außerdem trotz § 182 nicht darauf verlassen, daß aus landesrechtlichen Gründen ein Altanteil nicht doch bestehen bleibt. Der beste Schutz besteht darin, erstens nachzuforschen, ob faktisch „etwas altanteilähnliches“ mit der Grundstücksnutzung verbunden ist und ob z.B. der Voreigentümer zur Familie des jetzigen Eigentümers gehört; zweitens sollte der Ersteher in allen entfernten Zweifelsfällen dafür sorgen, daß der Abweichungsantrag nach § 9 Abs. 2 EGZVG gestellt wird.

**TH 2.3.2.:** Selten wird das Altanteil nur einen Bruchteil belasten; genauso selten dürfte ein mit einem Altanteil belastetes Grundstück für einen (nicht spekulierenden) Außenstehenden interessant sein. Bei der Teilungsversteigerung von Bruchteilseigentum kann das Altanteil dann wegen § 182 nur über eine Abweichungsvereinbarung nach § 59 oder einen Abweichungsantrag nach § 9 Abs. 2 EGZVG zum Erlöschen gebracht werden. Das Vorgehen nach § 59 hat dabei den Nachteil, daß praktisch alle Beteiligten zustimmen müssen (bei § 9 Abs. 2 EGZVG kann der Antragsteller als betreibender Gläubiger die Abweichung alleine durchsetzen); außerdem ist Vorsicht und Klarstellung geboten, daß nicht trotz einer Vereinbarung gemäß § 59 das Bestehenbleiben des Altanteils gemäß § 9 Abs. 1 EGZVG behauptet werden kann.

**TH 2.3.3.:** Gelegentlich wird versucht, Dauerwohnrechte, die (nicht oder) durch eine beschränkte Dienstbarkeit grundbuchmäßig abgesichert sind, aber in der Zwangsversteigerung mangels Berücksichtigung im geringssten Gebot erloschen, dadurch „zu retten“, daß sie (nachträglich) dem Ersteher gegenüber als Altanteil präsentiert werden. Das kann recht gefährlich sein, insbesondere, wenn das Dauerwohnrecht dem früheren Eigentümer zusteht und gar mit gewissen (kostenlosen) Dienstleistungen o.ä. verbunden ist. Auch hier muß der Ersteher beim geringsten Verdacht den Antragsteller zu

<sup>64</sup> Vgl. dazu oben B 1.1. und B 1.7.1.

<sup>65</sup> Vgl. auch unten C 3.3. – Im übrigen: Zum Schicksal des Fremdzubehörs in der Zwangsversteigerung vgl. Storz/Kiderlen ZV-Praxis B 2.5.1. und B 3.2.1. mit zahlreichen Taktischen Hinweisen dort TH B 2.5.4.6.–TH B 2.5.4.10.

<sup>66</sup> Vgl. LG Koblenz Rpfleger 1972, 183. – Siehe auch unten TH B 2.3.19. – Zur Zustellung vgl. unten C 2.1.

**B 2.3**

B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

einem Abweichungsantrag gemäß § 9 Abs. 2 EGZVG noch vor Beginn der Bietstunde veranlassen.

**TH 2.3.4. (nach Schiffhauer):**<sup>67</sup> Viele Antragsgegner meinen, ein Beitritt zur Teilungsversteigerung sei überflüssig: entweder ist man „letztlich froh darüber, daß die unliebsame und konfliktreiche Gemeinschaft nun ein baldiges Ende findet“ und läßt das vom Antragsteller betriebene Verfahren eben laufen, oder man ist gegen die Versteigerung, dann klingt ein Beitritt und eine eigene Antragstellung doch paradox! Dieser Standpunkt ist verständlich, beruht aber auf einer nicht ausreichenden Kenntnis des Verfahrens und ist letztlich sehr gefährlich!

**TH 2.3.5.:** Wenn der Antragsgegner mit der Versteigerung einverstanden ist (und sich vielleicht nur über einen Verkaufspreis oder den Käufer nicht mit den anderen Teilhabern einigen kann), spricht trotzdem folgendes für einen Beitritt: Zum einen hat ein Beteiligter deutlich mehr Einflußmöglichkeiten auf das Verfahren, wenn er nicht nur Antragsgegner sondern auch Antragsteller ist (manche ZVG-Bestimmungen richten sich nämlich nur an den Antragsteller z.B.: §§ 25, 30, 31, 67 Abs. 2, 74a Abs. 1 5.2); hinzu kommt, daß er dann nicht mehr vollständig vom Antragsteller abhängig ist (der ja sonst in jedem Stadium völlig alleine die Versteigerung zur Aufhebung bringen könnte!). Aber auch die für das Schicksal der Versteigerung sehr wichtige Zusammensetzung des geringsten Gebots ist gemäß § 182 davon abhängig, wer Antragsteller ist.

**TH 2.3.6.:** Wenn der Antragsgegner sich gegen die Versteigerung wehren will, sollte er zunächst versuchen, eine einstweilige Einstellung nach § 180 Abs. 2 zu erreichen. Danach aber sprechen die gleichen Gründe für einen Beitritt wie in **TH 2.3.5.** genannt.

**TH 2.3.7.:** Was spricht gegen den Beitritt des Antragsgegners? Außer emotionalen Erwägungen und dem verständlichen Bedürfnis nach Ruhe und Frieden, außer gewissen Kosten (z.B. für einen Rechtsanwalt) und außer Unkenntnis/ Unsicherheit über dieses abgelegene Verfahren (die man fairerweise auch den meisten Rechtsanwälten zubilligen sollte)? Mir fällt nicht viel ein!

**TH 2.3.8.:** Wenn der Antragsgegner schon dem Verfahren beitritt, sollte er unbedingt auf die Frist des § 44 Abs. 2 achten; auch in der Teilungsversteigerung ist ja der Versteigerungstermin die Schicksalstunde; um dort handlungsfähig zu sein, muß der Beitrittsbeschuß gemäß § 44 Abs. 2 mindestens vier Wochen vor dem Termin den anderen Miteigentümern zugestellt sein.

**TH 2.3.9.:** Bei Teilungsversteigerungen sind die Grundstücke oft nicht so sehr überbelastet wie bei den meisten Forderungszwangsvorsteigerungen. Daher sind die eingetragenen Grundpfandrechte meist werthaltiger. Auch alte Zinsrückstände in § 10 Abs. 1 Nr. 8 werden noch vor den Miteigentümern aus dem Erlös bedient. Deshalb Hinweis an die Gläubiger: auf alle Fälle auch die über zweijährigen Zinsrückstände für die 8. Rangklasse anmelden, falls diese dinglichen Zinsen noch benötigt werden. Und Hinweis an die Mitei-

<sup>67</sup> Schiffhauer ZIP 1982, 532.

## 2. Anwendbare Vorschriften (§ 180)

### B 2.3

Eigentümer: Auf alle Fälle ausdrückliche Berufung auf eine eventuelle Verjährung nicht vergessen!<sup>68</sup>

**TH 2.3.10.:** Auch in der Teilungsversteigerung muß der Erstehher erst im Verteilungstermin zahlen; schon vorher ist er also rechtskräftig Eigentümer geworden. Zwar kann von ihm in der Bietstunde Sicherheitsleistung verlangt werden. Aber erstens stellen gerade in Teilungsversteigerungen (mE zu Unrecht) die Miteigentümer den Antrag nicht, weil sie befürchten, potentielle Interessenten vom Bieten abzuhalten, zweitens wird der Antrag oft zu spät (nicht sofort) gestellt, und drittens beträgt die Sicherheitsleistung nur 10% des Bargebots. In dieser Situation wird viel zu oft § 94 übersehen, mit dem dann wenigstens verhindert werden kann, daß der Erstehher in der Zeit vom Eigentumserwerb bis zur Wiederversteigerung z.B. sein(!) Zubehör entfernt und verkauft oder das Grundstück sonst durch z.T. formal legale(!) Maßnahmen entwertet.

**TH 2.3.11. (nach Schiffhauer):**<sup>69</sup> Der Wegfall der Genehmigungspflicht für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke führt dazu, daß gerade derartige Grundstücke deshalb u.U. durch eine Teilungsversteigerung wesentlich teurer verwertet werden können als bei einem freihändigen Verkauf, weil eben weitere (und meist auch zahlungskräftigere) Interessentengruppen erschlossen werden können.

**TH 2.3.12.:** Der Hinweis TH 2.3.11. gilt natürlich nicht nur für den Fall, daß ein Grundstück (z.B. durch den Testamentsvollstrecker oder durch Aufhebung der Erbgemeinschaft) ohnehin versteigert werden muß, sondern auch dann, wenn z.B. zwei Miteigentümer ihr Grundstück (in voller Übereinstimmung) verkaufen wollen, sich daran aber durch die Genehmigungspflicht in §§ 2, 4 GrdstVG praktisch gehindert sehen. Durch eine Teilungsversteigerung können sie dieses Problem u.U. umgehen. Aber die Landwirtschaftsbehörde muß hier eben besonders wachsam sein.

**TH 2.3.13.:** Die Landwirtschaftsbehörde steht zwar rechtlich der Versteigerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken außerhalb ihres Genehmigungs-Einflusses i.d.R. machtlos gegenüber. Sie kann ihren öffentlichen Auftrag aber trotzdem in einer für alle Beteiligten angemessenen Weise u.U. dann erfüllen, wenn sie frühzeitig genug alle Entwicklungen verfolgt und dann verhandelt, und wenn sie insbesondere versucht, schon vor einem Versteigerungstermin eine anderweitige Lösung herbeizuführen.

**TH 2.3.14.:** Wenn es die Miteigentümer unterlassen, rechtzeitig die einer Grundschuld zugrunde liegende Forderung gemäß § 53 beim Versteigerungsgericht anzumelden, verpassen sie die Möglichkeit, sich einseitig aus der persönlichen Haftung für die durch die bestehenbleibende Grundschuld gesicherte Forderung zu befreien. Sie können zwar auf Grund der Sicherungsabrede vom Grundschuldgläubiger verlangen, daß dieser die Grundschuld entweder vom Erstehher bezahlen oder neu valutieren läßt, und daß ihnen der

<sup>68</sup> Dazu Storz/Kiderlen ZV-Praxis, B 5.3.1. mit dortigen Taktischen Hinweisen **TH** B 4.4.4.9.; **TH** B 4.4.4.10. und **TH** C 1.2.4.2.

<sup>69</sup> Schiffhauer ZIP 1982, 530.

## B 2.3

### B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

Gegenwart gutgeschrieben wird, aber das ist ein viel komplizierteres Verfahren als die Schuldübernahme gemäß § 53.

**TH 2.3.15.:** Wenn die Miteigentümer in einer Phase mit höheren Zinsen ein Darlehen aufgenommen haben, das bisher durch die bestehenbleibende Grundschuld gesichert war, und wenn die Miteigentümer eigentlich keine Möglichkeit haben, aus der noch lange Zeit laufenden Zinsfestschreibung „auszusteigen“, dann bringt die Schuldübernahme gemäß § 53 noch einen weiteren Vorteil: Wenn der Grundpfandgläubiger gemäß § 416 BGB stimmt, sind die Miteigentümer frei und ist der Ersteherr entsprechend verpflichtet.

**TH 2.3.16. (nach Schiffhauer):**<sup>70</sup> Kommt das Vorkaufsrecht nach dem BauGB in Betracht, dann empfiehlt es sich wegen der langen Entscheidungsfrist sehr, daß das Vollstreckungsgericht (mE außerdem der Antragsteller, am besten in Abstimmung mit dem Rechtspfleger) schon rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin mit der vorkaufsberechtigten Gemeinde eine Abklärung herbeizuführen versucht; nicht selten steht nämlich fest, daß die Gemeinde nicht kaufen will oder kann. Eine auf diese Weise erreichte schnellere Zuschlagsmöglichkeit kommt demjenigen Berechtigten zugute, der an letzter Stelle zur Hebung kommt. In der Teilungsversteigerung sind das oft die Miteigentümer selbst.

**TH 2.3.17. (nach Steiner/Teufel):**<sup>71</sup> Die vorzeitige Abklärung, ob ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB ausgeübt werden soll oder nicht (vgl. TH 2.3.16.), hat noch einen weiteren Vorteil neben der schnelleren Zuschlagsmöglichkeit: Die Interessenten sind viel eher zum Bieten überhaupt und zur Abgabe von „guten“ Geboten zu bewegen, wenn sie sicher sein können, daß sie im Falle eines Meistgebots auch tatsächlich den Zuschlag erhalten.

**TH 2.3.18.:** Daß die Vorabklärung, wie die Gemeinde zu ihrem Vorkaufsrecht steht, sinnvoll ist, ist in TH 2.3.16. und TH 2.3.17. dargestellt. Daß ausgerechnet zwei besonders den Rechtspflegern nahestehende bedeutende Autoren vorschlagen, das Gericht (d. h. der Versteigerungsrechtspfleger) solle sich um diese Vorabklärung bemühen, ehrt diese Autoren und die Rechtspfleger überhaupt und ist auch durchaus sinnvoll. Das ändert nichts an der Tatsache, daß Nutznieder alleine die bisherigen Eigentümer sind. Deshalb sind mE in allererster Linie diese aufgerufen, sich aktiv darum zu bemühen.

**TH 2.3.19.:** Zustellungen im Ausland können u. U. erhebliche Schwierigkeiten machen, die in geeigneten Fällen durch eine Abwesenheitspflegschaft überwunden werden können (vgl. § 1911 BGB).

<sup>70</sup> Schiffhauer ZIP 1982, 665.

<sup>71</sup> Steiner/Teufel § 180 Rz. 177.