

## Strategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims

Bearbeitet von  
Von: Dr. Walter Kogel, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Familienrecht

4., völlig neu bearbeitete Auflage 2019. Buch. XXX, 391 S. Softcover  
ISBN 978 3 7694 1212 3

[Recht > Zivilrecht > Familienrecht > Eherecht, Scheidungsrecht](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://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.

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XXI

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

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

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

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

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

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

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



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

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