

## 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



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.

# Inhaltsverzeichnis

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

<b>I. Die Ausgangslage .....</b>	1
1. Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch .....	1
2. Das Verhältnis der Teilungs- zur Forderungswangsversteigerung .....	4
a) Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des ZVG .....	4
b) Vorrang der Forderungswangsversteigerung? .....	5
c) Beispielsfall .....	6
d) Besondere Problematik der Belastung eines Miteigentumsanteils 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 Miteigentumsanteils durch den anderen Miteigentümer bei einer nicht mehr valutierten Grundschuld .....	18
3. Die Grundstücksbelastungen .....	20
a) Variante A: Hoch belastetes Grundstück .....	20
b) Variante B: Unbelastetes oder wenig belastetes Grundstück .....	22
4. Die „Spekulationssteuer“ .....	22
a) Allgemeines .....	23
b) Vermeidung der Spekulationssteuer .....	24
5. Das Problem des § 1365 BGB bei der Zugewinngemeinschaft .....	28
a) Allgemeines .....	28
b) Wertgrenzen und Einzelfälle .....	30
c) Ersetzung der Zustimmung .....	33

d) Subjektive Komponente .....	35
e) Abwehrstrategien .....	36
f) Rechtsfolgen eines unzulässigen Teilungsversteigerungsantrages und taktische Vorgehensweisen .....	37
6. Rechtsansprüche Dritter .....	40
a) Wohnungsrechte .....	40
b) Rechte von Darlehensgebern .....	41
c) Zurückbehaltungsrechte des Miteigentümers .....	41
7. Verstoß gegen Treu und Glauben .....	43
8. Verstoß gegen § 1361b Abs. 3 BGB .....	46
9. Besonderheiten bei einer noch nicht rechtskräftigen Ehescheidung .....	47
a) Die Entscheidung des OLG Hamburg .....	47
b) Eigene Stellungnahme .....	48
c) Abwehrstrategien .....	50
<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 Wohnungseigentum .....	61
d) Besonderheit bei der Gütergemeinschaft .....	62
e) Besonderheiten des Familienheims ehemaliger DDR-Bürger .....	63
aa) Allgemeines .....	63
bb) Übergangsfälle .....	63
cc) Die Regelung des Art. 234 § 4a EGBGB .....	64
f) Besonderheiten bei der Insolvenzversteigerung .....	65
4. Die Anträge .....	66
a) Teilungsversteigerungsantrag ohne Berücksichtigung von § 1365 BGB .....	66
b) Teilungsversteigerungsantrag unter Berücksichtigung von § 1365 BGB (beim gesetzlichen Güterstand) .....	67
5. Drittwiderrspruchsantrag .....	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 dem</i> 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) Forderungstillgungen und Zinsbelastungen .....	137
aa) Allgemeines .....	137
(1) Die Rechtslage aus Sicht des Kreditinstituts ...	137
(2) Die Rechtslage aus Sicht der Sicherungsgeber ..	139
(3) Das Zinsproblem .....	140
bb) Gegenmaßnahmen .....	143
(1) Bereinigung des Grundbuches .....	143
(2) Abweichende Versteigerungsbedingungen .....	148
(3) Lösungsvorschlag von Alff .....	150
(4) Eigener Lösungsvorschlag .....	151
b) Rechte in Abteilung II .....	153
2. Die Ausgebotsarten .....	154
a) Einzel- und Gesamtausgabe .....	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 Zwangsvorsteigerung“ (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 des Alleinerwerbers</i> .....	167
cc) Es bestehen Gegenrechte zu <i>Gunsten des Alleinerwerbers</i> .....	168
b) Wie sollen Gebote erfolgen? .....	169

6. Das geringste Gebot .....	170
a) Allgemeines .....	170
b) Gleiche Anteile .....	171
aa) Gleiche Anteile, beide Anteile gleich hoch mit einer Gesamtgrundschuld belastet .....	172
bb) Gleiche Anteile, beide mit einer Gesamtgrundschuld und ferner <i>gleich hoch</i> mit Einzelgrundschulden, aber für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet .....	174
cc) Gleiche Anteile, nur ein Anteil belastet .....	178
(1) Der Miteigentümer, dessen Anteil belastet ist, ist Alleinbetreiber .....	178
(2) Der Miteigentümer, dessen Anteil <i>nicht</i> belastet ist, ist Alleinbetreiber .....	179
dd) Gleiche Anteile mit unterschiedlich hohen Einzelbelastungen .....	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 Einzelgrundschulden für <i>verschiedene</i> Gläubiger belastet, wobei in der Folgezeit noch eine <i>Gesamtgrundschuld</i> eingetragen wird .....	181
c) Ungleiche Anteile .....	183
aa) Der Miteigentümer mit der <i>geringeren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Herr Becker</i> ) .....	184
bb) Der Miteigentümer mit der <i>höheren</i> Belastung betreibt (hier: <i>Frau Becker</i> ) .....	185
d) Die einzelnen Theorien, insbesondere die Niedrigstgebotstheorie .....	186
e) Konsequenzen für die Beispieldfälle .....	190
aa) Nochmals Beispieldfall 19 (Rn. 393) .....	190
bb) Nochmals Beispieldfall 18 (Rn. 384) .....	192
cc) Nochmals Beispieldfall 23 (Rn. 410) .....	193
f) Besondere Rechte im Rahmen des geringsten Gebotes ..	196
aa) Altanteil .....	196
bb) Auflassungsvormerkung .....	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 Termsinsablauf .....	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>	<b>257</b>
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 Aus- gleichsbetrags .....	300
b) Sonderproblem 2: Gesamthypothek auf den Miteigen- tumsanteilen bei <i>Alleinhaltung</i> nur eines Eigentümers im Innenverhältnis .....	302
c) Sonderproblem 3: Auswirkungen eines günstigen Er- werbs auf die Zugewinnausgleichspflicht .....	305
7. Allgemeine strategische Hinweise .....	307
<b>IX. Die Kosten .....</b>	<b>311</b>
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 Be- schwerde .....	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 Grundstücksveräuße- rungsgeschäfte nach § 23 EStG .....	372
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	375