

EE Erbrecht effektiv

Teilungsversteigerung bei der Erbauseinandersetzung

Taktiken, Fehler und Musteranträge

SONDERAUSGABE

Das ABC der Teilungsversteigerung.....	1
Taktiken und Fehler bei der Teilungsversteigerung.....	4
Antragsverfahren bei der Teilungsversteigerung: Das sollten Sie beachten! (Teil 1).....	10
Antragsverfahren bei der Teilungsversteigerung: Das sollten Sie beachten! (Teil 2)	20
Der Beitritt zu einer Teilungsversteigerung: wichtiges Instrument mit Regresspotenzial.....	24

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 922-99
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

LESERSERVICE

**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

ERBAUSEINANDERSETZUNG

Das ABC der Teilungsversteigerung

von Diplom Rechtspfleger Peter Mock, Koblenz

I Angesichts vermehrter Ehescheidungen und Erbauseinandersetzungen steigt die Anzahl der gerichtlichen Teilungsversteigerungen stetig. Es ist ein regelrechter „Boom“ zu verzeichnen. Dieser Beitrag vermittelt Ihnen zunächst die wesentlichen Grundlagen und Grundbegriffe zu dieser Thematik. **I**

Teilungsversteigerungen nehmen kontinuierlich zu

1. Verfahrenszweck: Grundstück verwandelt sich in Geld

Zweck des Teilungsversteigerungsverfahrens ist es, einen unteilbaren Gegenstand (Grundstück) durch einen teilbaren Gegenstand (Geldbetrag) zu ersetzen und damit einen unter den Miteigentümern verteilungsfähigen sog. (Über-)Erlös zu schaffen. Bildlich gesprochen: Die Gemeinschaft wird quasi „gesprengt“, weil eine anderweitige Einigung bzw. Auseinandersetzung zwischen den Miteigentümern nicht möglich ist. Die Verteilung des (Über-)Erlöses selbst findet erst nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen einer anderweitig gesetzlichen oder vertraglich geregelten vermögensrechtlichen Auseinandersetzung statt. Insofern bereitet das Verfahren die Auseinandersetzung zunächst nur vor. Es soll sie nicht ersetzen oder vorwegnehmen. Dadurch unterscheidet es sich von der Vollstreckungsversteigerung, die einer Gläubigerbefriedigung dient.

Zweck: Schaffung eines verteilungsfähigen Erlöses

MERKE **I** Der Erlös wird allerdings durch das Gericht nach der Größe der vormaligen Eigentumsanteile nur dann verteilt, wenn sich die Parteien hierüber einig sind! Anderenfalls wird der Erlös hinterlegt und die Parteien müssen ihre Rechte außerhalb des Versteigerungsverfahrens ggf. im ordentlichen Prozessweg verfolgen.

2. Ablauf der Teilungsversteigerung

Um solche Verfahren inhaltlich nachzuvollziehen, muss man sich zunächst den Ablauf des Teilungsversteigerungsverfahrens vergegenwärtigen. Dieses vollzieht sich stets nach folgenden Schritten:

- Anordnungs-, Beitrittsverfahren,
- Verkehrswertermittlungs-, -festsetzungsverfahren,
- Versteigerungstermin bestehend aus dem allgemeinen Teil, der Bietstunde, und der Verhandlung über den Zuschlag,
- Erlösverteilung.

3. Das ABC des Versteigerungsverfahrens

Bei der Zwangsversteigerung spielen ständig wiederkehrende Fachbegriffe eine wichtige Rolle, die in der folgenden Übersicht erläutert werden.



DOWNLOAD
Abruf-Nr. 46866743

ÜBERSICHT / Das ABC der Teilungsversteigerung

Absolutes Mindestgebot	Aus Schuldnerschutzgründen muss nach § 85a ZVG der Zuschlag auf ein im Versteigerungstermin abgegebenes Gebot von Amts wegen versagt werden, wenn dieses Gebot einschließlich der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechten 5/10 des nach § 74a ZVG festgesetzten Verkehrswertes nicht erreicht. Dies kann im Laufe des Verfahrens nur einmal geschehen.
Bargebot	Ist ein Teil des geringsten Gebots. Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus dem Bargebot und den bestehen bleibenden Rechten. Vom Ersteher sind bar zu zahlen die Verfahrenskosten, die Auslagen des betreibenden Gläubigers in der Zwangsverwaltung für die Erhaltung des Grundstücks, Hausgeldansprüche von Wohnungseigentümern, die Feststellungskosten zur Insolvenzmasse bzgl. beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, sowie die öffentlichen Lasten des Grundstücks (§ 10 Abs. 1 Nr. 1–3 ZVG). Soweit es sich um wiederkehrende Leistungen handelt, werden diese von Amts wegen berücksichtigt. Das Bargebot ist vom Tage des Zuschlags bis einen Tag vor dem Verteilungstermin mit 4 Prozent zu verzinsen (§ 49 ZVG).
Beschlagnahme	Die Anordnung der Versteigerung, Zwangsverwaltung bzw. der Beitritt eines Gläubigers/ Antragstellers bewirkt eine Beschlagnahme des Grundstücks, die ein sog. relatives Veräußerungsverbot (§§ 135, 136 BGB) bewirkt. Eine Veräußerung bzw. Belastung zum Nachteil des Gläubigers kann dann nicht mehr erfolgen.
Bestehen bleibende Rechte	Sie sind ein Teil des geringsten Gebots. Dies sind alle dem Anspruch des bestrangig betreibenden Gläubigers bzw. maßgeblichen Antragstellers vorgehenden Rechte aus der Abteilung II und III des Grundbuchs. Gleichrangige bzw. nachgehende Rechte erlöschen.
Beteiligte	Der Beteiligtenbegriff wird in § 9 ZVG definiert. ■ Beteiligte von Amts wegen: Das sind diejenigen, für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, z. B. Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld, Wohnrecht, Vormerkung etc. ■ Beteiligte aufgrund Anmeldung: Das sind diejenigen, welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht am Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und glaubhaft machen müssen. Diese Beteiligten müssen ihre Rechte zum Verfahren anmelden. Die Anmeldung kann formlos und bis zum Schluss des Versteigerungsverfahrens erfolgen, allerdings mit der Gefahr eines Rangverlustes (§§ 37 Nr. 4, 110 ZVG).
Bietstunde	Sie umfasst das eigentliche Versteigerungsgeschäft. Nach § 73 Abs. 1 ZVG fordert das Gericht zur Abgabe von Geboten auf. Ab diesem Zeitpunkt müssen mindestens 30 Minuten vergehen, bis die Versteigerung geschlossen werden darf.
Deckungsgrundsatz	Im Versteigerungstermin abgegebene Gebote sind nach unten hin begrenzt. Das heißt, dass alle dem bestrangig betreibenden Gläubiger bzw. maßgeblichen Antragsteller vorgehenden Ansprüche gedeckt, also ausgebaut, sein müssen. Dies geschieht entweder durch Barzahlung oder durch eine Übernahme sog. bestehen bleibender Rechte. Maßgeblich ist hierbei die Rangfolge nach § 10 ZVG.
Ersteher	Ersteher wird derjenige genannt, dem das Grundstück zu dem höchsten zulässigen abgegebenen Gebot zugeschlagen wird. Mit Zuschlagserteilung erwirbt er das Eigentum am Grundstück (§ 90 Abs. 1 ZVG).

ERBAUSEINANDERSETZUNG

Antragsverfahren bei der Teilungsversteigerung: Das sollten Sie beachten! (Teil 1)

| Teilungsversteigerungen sind eine rechtlich wie strategisch komplexe Materie. Zunächst ist es wichtig, sich Gedanken über die beste taktische Ausrichtung und Vorgehensweise zu machen. Sodann gilt es, im Hinblick auf die Beantragung eines solchen Verfahrens optimal zu agieren und Fehler zu vermeiden. Im Folgenden wird Ihnen diesbezüglich aufgezeigt, was Sie u. a. im Hinblick auf neu eingeführte Zwangsvollstreckungsformulare wissen und beachten sollten. |

1. Grundpfandrecht ist eingetragen: Zeitpunkt der richtigen Antragstellung abpassen

Zur strategischen Ausrichtung in einem Teilungsversteigerungsverfahren ist es zunächst wichtig zu wissen, dass die den Grundstücksbruchteil des jeweiligen Antragstellers belastenden Grundpfandrechte im sog. geringsten Gebot bestehen bleiben; dasselbe gilt im Rahmen einer Erbengemeinschaft.

„Geringstes Gebot“

MERKE | Der Begriff des geringsten Gebots beinhaltet den Deckungs- und Übernahmegrundsatz (§§ 52, 44 ZVG). Er besagt, dass alle dem bestrangig betreibenden Gläubiger bzw. maßgeblichen Antragsteller vorgehenden Rechte in das geringste Gebot fallen und alle gleichstehenden und nachrangigen Ansprüche erlöschen. Das geringste Gebot setzt sich somit zusammen aus den bestehen bleibenden Rechten (§ 52 ZVG) und dem bar zu zahlenden Teil (§ 49 Abs. 1 ZVG).

Zeitpunkt des
Antrags kann sich
auf die Wertberechnung auswirken

Da die meisten Grundpfandrechte mit einer kalenderjährlich nachträglichen Zinsfälligkeit ausgestattet sind, sollte der Antragsteller schon bei der Verfahrenseinleitung überlegen, ob er noch kurz vor oder erst kurz nach dem Jahreswechsel die Teilungsversteigerung beantragt. Die Zinsforderung kann nämlich durch eine ungeschickte Antragstellung kurz vor Jahresende erheblich ausgeweitet werden (Kogel, FamRB 04, 26 f.; FamRB 08, 2). Umgekehrt kann es natürlich ins taktische Kalkül passen, diese Zinsforderung möglichst hoch anzusetzen. Denn spekuliert der Antragsteller darauf, dass wegen der hohen Forderung überhaupt niemand bietet, kann er als Alleinbietender das Grundstück erwerben. Im Innenverhältnis muss er allerdings u. U. in Höhe des hälftigen Gebotes eine Ausgleichszahlung an den anderen Miteigentümer erbringen. Manch einer nimmt dies aber in Kauf, nur um sicherzugehen, dass er auch Alleinbietender bleibt. Im Einzelnen gilt Folgendes:

In der Versteigerung können durch Grundpfandrechtsgläubiger

- das eingetragene Kapital nebst Verzinsung und
- bei entsprechender Anmeldung rückständige dingliche Grundschuldzinsen sowie
- Einmalbeträge verlangt werden (§ 10 Abs. 3 ZVG).
- Schließlich sind die sog. laufenden (dinglichen) Zinsen ab der letzten Fälligkeit vor der ersten Grundstücksbeschlagnahme von Amts wegen zu berücksichtigen.

**Ein starker Partner, auf den Sie sich verlassen können:
Mit FK haben Sie Ihre Familienrechts-
mandate sicher im Griff**



Dr. jur. Gudrun Möller
Stv. Chefredakteurin

Komplizierte Unterhaltsfragen, schwierige Anträge, ständige Änderungen in der Rechtsprechung: Familienrechtsmandate stellen komplexe Anforderungen an den Anwalt. *FK Familienrecht kompakt* macht es Ihnen einfach, diese zu beherrschen. Sie profitieren von konkreten Handlungsempfehlungen und vielen zeitsparenden Arbeitshilfen wie z. B. Checklisten, Musterformulierungen und Unterhaltstabellen. So erzielen Sie für Ihren Mandanten das optimale Ergebnis.

Kostenloser Test unter
fk.iww.de



FK Familienrecht kompakt

Kombi-Abo: Print, Online, Mobile

monatlich 18,80 €

inklusive Versand und Umsatzsteuer

Digital-Abo: Online, Mobile

monatlich 15,50 €

inklusive Umsatzsteuer

Kündigungsfrist

jederzeit zum Monatsende

REDAKTION | Sie haben Fragen oder Anregungen zur Berichterstattung? Schreiben Sie an IWW Institut, Redaktion „EE“
Aspastr. 24, 59394 Nordkirchen
Fax: 02596 922-99, E-Mail: ee@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 ee.iww.de finden Sie

- Downloads (Checklisten, Musterformulierungen u.v.m.)
- Archiv (alle Beiträge seit 2005)
- 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 „EE“ 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 „EE“ auch auf facebook.com/ee.iww



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

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



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

ERBRECHT EFFEKTIV (ISSN 1611-9533)

Herausgeber und Verlag | IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Niederlassung: Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen, Geschäftsführer: Dr. Jürgen Böhm, 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)

Ständige Autoren | RA und Notar a. D. Jürgen Gemmer, Magdeburg; RA Uwe Gottwald, VRiLG a. D., Vallendar; RiOLG Dr. Andreas Möller, Hamm; RA Dr. Thomas Papenmeier, FA Erbrecht, Chemnitz; RA Holger Siebert, FA Erbrecht und Steuerrecht, Berlin

Bezugsbedingungen | Der Informationsdienst erscheint monatlich. Er kostet pro Monat 18,80 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, EE 11, 7“ oder „EE 11, 12“

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

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

Ihr Abonnement

Mehr als eine Fachzeitschrift



Print: das Heft

- Kurz, prägnant, verständlich
- Konkrete Handlungsempfehlungen
- Praxiserprobte Arbeitshilfen

Online: die Website

ee.iww.de

- Aktuelle Ausgabe bereits eine Woche vor Heftauslieferung verfügbar
- Ergänzende Downloads
- Ausgabenarchiv mit Urteilsdatenbank

Mobile: die myIWW-App für Apple iOS und Android

iww.de/s1768

- Funktionen der Website für mobile Nutzung optimiert
- Offline-Nutzung möglich, z. B. im Flugzeug

Social Media: die Facebook-Fanpage

facebook.com/ee.iww

- Aktuelle Meldungen aus der Redaktion
- Forum für Meinung und Diskussion
- Kontakt zu Experten und Kollegen

