

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

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 infrage

- **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

- 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
- IWW kompakt für Rechtsanwälte
- BGH-Leitsatz-Entscheidungen
- 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!

In Ihrem Abonnement enthalten:
Drei Nutzer-Lizenzen für die digitalen Inhalte

Direkt umsetzbare Empfehlungen, anschauliche Musterfälle, praktische Arbeitsblätter 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.de/anzmeldung
Sie haben noch kein IWW Konto?
Dann registrieren Sie sich zunächst unter
■ www.de/registrierung

Anmeldung

Ich bin schon beim IWW Institut registriert.
max.muellermann@kanzlei.de
.....
 Angemeldet bleiben

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

Kurzanleitung heruntergeladen unter:
www.iww.de/s7219