

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Literaturverzeichnis .....	XV
<b>§ 1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Wagnis Teilungsversteigerung – ein paar offene Worte zum Geleit .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Verfahrensgegenstand, -zwecke und -alternativen .....</b>	<b>11</b>
I. Verfahrensgegenstand .....	11
1. „Grundstück“ .....	11
2. Gemeinschaft .....	12
a) Gesamthandsgemeinschaften .....	12
b) Bruchteilsgemeinschaften .....	12
II. Verfahrenszwecke .....	13
III. Verfahrensalternativen .....	13
1. Freihändige Veräußerung; auch § 857 Abs. 5 ZPO .....	13
2. Teilung in Natur .....	14
3. Anspruch auf Übertragung eines Bruchteils .....	15
4. Einvernehmliche Dereliktion .....	15
5. Teilungsverfahren nach §§ 363 ff. FamFG .....	15
6. Einigung mit den Nacherben .....	16
7. Gerichtlich protokollierter Vergleich im Verfahrensverlauf .....	16
8. „Unechte Forderungsversteigerung“ .....	17
<b>C. Rechte und Pflichten der Banken .....</b>	<b>17</b>
I. Allgemeines .....	17
II. Einzelne Rechte und Pflichten .....	18
1. Grundsätzliches .....	18
2. Rechte .....	21
3. Pflichten .....	26
<b>D. Geldbedarf und Wahl der Strategie .....</b>	<b>27</b>
I. Allgemeines .....	27
II. Versteigerungsobjekt als Sicherungsgegenstand .....	30
III. Hinterlegung eines Teilbetrags .....	31
<b>§ 2 Antrag und Verfahren, §§ 180 Abs. 1, 181 ZVG .....</b>	<b>33</b>
<b>A. Antrag .....</b>	<b>33</b>
I. Zuständigkeit .....	33
II. Antragsteller .....	33

1. Grundsatz: Miteigentümer oder Teilhaber .....	33
2. Sonderfälle .....	34
a) Miterbe bei hohlem Erbteil .....	34
b) Erbteilerwerber .....	34
c) Testamentsvollstreckung bei einem Erbteil oder einem Grundstücksanteil .....	34
d) Nießbrauch an einem Erbteil .....	35
e) Insolvenzverwaltung bei einem Erbteil .....	35
f) Vorerbe und Nacherbe .....	36
g) Pfandgläubiger .....	36
aa) Pfändungspfandrecht .....	36
bb) Rechtsgeschäftliches Pfandrecht .....	38
III. Antragsgegner und Beteiligte im Sinne des § 9 ZVG .....	38
1. Grundsatz .....	38
2. Sonderfälle .....	38
a) Miterbe bei unbekanntem Aufenthalt oder Rechts- nachfolger .....	38
b) Unbekannter Miterbe .....	39
c) Testamentsvollstrecker .....	39
d) Bei Gemeinschaft in der Gemeinschaft (Stichwort: „großes“ und „kleines“ Antragsrecht) .....	39
3. Sonstige Beteiligte im Sinne des § 9 ZVG .....	40
a) Von Amts wegen zu berücksichtigen aufgrund Grundbucheintrags, § 9 Nr. 1 ZVG .....	40
b) Nur aufgrund Anmeldung zu berücksichtigen, § 9 Nr. 2 ZVG .....	41
IV. Antragsinhalt .....	43
1. Rechtsschutzbegehren .....	43
2. Formalien .....	43
a) Allgemeines .....	43
b) Voreintragung/Nachweis von Rechtsnachfolge u.a. ..	44
3. Prozesskostenhilfe für das Verfahren .....	46
V. Beitritt .....	47
1. Berechtigte und Wirkungen .....	47
a) Berechtigte .....	47
b) Wirkungen .....	48
2. Voraussetzungen, Inhalt und Form des Beitrittsan- trags .....	49
3. Risiken .....	50
4. Rechtsfolgen im Verhältnis zum Antragsteller .....	50
<b>B. Verfahren nach Antragstellung .....</b>	<b>51</b>
I. Verfahrensgrundsätze .....	51
1. Allgemeine Bezugnahme (§ 180 Abs. 1 ZVG) .....	51

---

2. Teilungsversteigerung: Grundsätze des ZVG .....	51
a) Amtsprinzip .....	51
b) Grundsatz der Selbstständigkeit der Einzelverfahren .....	52
c) Verbindung mit Forderungsversteigerung .....	52
d) Ranggrundsatz (§§ 10–13 ZVG) .....	53
aa) Katalog und Rangordnung .....	53
bb) Besonderheiten der Teilungsversteigerung .....	54
e) Deckungsgrundsatz (§ 44 ZVG) und Übernahmegrundsatz (§ 52 ZVG) .....	55
3. Andere Bestimmungen, §§ 181–185 ZVG .....	55
II. Rechtliches Gehör vor dem Anordnungsbeschluss .....	55
III. Anordnungs- oder Zurückweisungsbeschluss .....	56
IV. Zustellung .....	57
V. Beschlagnahmewirkungen .....	57
VI. Wertfestsetzung .....	58
1. Verfahren .....	58
2. Wirkungen .....	61
3. Rechtsmittel .....	61
4. Rechtskraft .....	62
VII. Anmeldungen u.a. ....	63
1. Allgemeines .....	63
a) Katalog .....	63
b) Spätester Zeitpunkt; Folgen der Versäumnis .....	65
c) Inhalt; Berechtigte .....	66
d) Form .....	67
e) Glaubhaftmachung .....	67
f) Wirkungsdauer .....	67
2. Rücknahme .....	68
3. Folgen unterbliebener Anmeldung .....	68
VIII. Anträge betreffend Versteigerungsbedingungen und Ausgebot, §§ 59, 63–65 ZVG .....	69
1. Anträge nach § 59 ZVG .....	69
a) Allgemeines .....	69
b) Formelles; Zustimmung .....	71
c) Rechtsfolgen für den Zuschlag .....	71
2. Anträge nach § 63 ZVG .....	71
a) Grundsatz .....	71
b) Gemeinsames Ausgebot bei einheitlicher Bebauung, § 63 Abs. 1 S. 2 ZVG .....	74

c)	Die Fälle des § 63 Abs. 2 ZVG .....	75
aa)	Grundsatz .....	75
bb)	Im Einzelnen .....	75
cc)	Geringstes Gebot in solchen Fällen .....	76
d)	Antrag nach § 64 ZVG und Strategien im Lichte des § 182 ZVG .....	78
aa)	Allgemeines .....	78
bb)	Wirkung .....	79
cc)	Formelles .....	80
dd)	Gegenantrag, § 64 Abs. 2 ZVG .....	80
e)	Antrag nach § 65 ZVG .....	80
IX.	Terminsbestimmung, §§ 35–43 ZVG .....	81
1.	Allgemeines .....	81
2.	Rechtsbehelfe .....	82
X.	Exkurs zu § 182 ZVG: Geringstes Gebot; nicht valutierte Grundschild .....	83
1.	Das geringste Gebot in der Teilungsversteigerung .....	83
a)	Allgemeines zu den bestehen bleibenden Rechten; § 182 Abs. 1 ZVG .....	83
aa)	Grundsatz und Zuzahlungspflicht .....	83
bb)	Sonderfall: Unterschiedlich belastete Anteile ....	85
cc)	Sonderfall: Nacherbenvermerk .....	87
b)	Bargebot und Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs. 2 ZVG) .....	87
aa)	Kosten, wiederkehrende Leistungen (insbeson- dere dinglicher Zins), angemeldete Rechte .....	87
bb)	Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs. 1 ZVG) .....	95
c)	Sonderfall: Mehrere Antragsteller bei unterschiedli- cher Belastung .....	97
aa)	Allgemeines („Niedrigstgebot-Lösung“) .....	97
bb)	Zum Ausgleichsbetrag im Fall unterschiedlicher Belastung .....	98
d)	Ausgleichsbetrag bei unterschiedlicher Anteils- quote .....	98
2.	Sonderfall: Schicksal nicht valutierter Grundschild .....	98
XI.	Termin, §§ 66–78 ZVG .....	99
1.	Ort des Termins u.a. ....	99
2.	Ablauf .....	100
a)	Bekanntmachungen, Hinweise u.a. ....	100
b)	Bietzeit .....	101
c)	Gebote .....	102
aa)	Allgemeines .....	102
bb)	Unwirksame Gebote .....	103

cc) Anfechtung u.a. ....	104
dd) Bietabkommen/Sittenwidrigkeit .....	104
d) Sicherheitsleistung, §§ 67–70 und 184 ZVG .....	105
aa) Allgemeines .....	105
bb) Höhe .....	106
cc) Art der Sicherheit .....	106
dd) Entscheidung, Widerspruch, Rechtsbehelf .....	108
ee) Leistungsfrist .....	108
ff) Sonderregelung des § 184 ZVG: Befreiung von der Sicherheit .....	108
e) Fünf-Zehntel-Grenze und Sieben-Zehntel-Antrag; §§ 85a Abs. 1, 74a Abs. 1 S. 1 ZVG .....	109
aa) § 85a Abs. 1 ZVG .....	109
bb) § 74a Abs. 1 ZVG .....	110
3. Letztes Gebot, Verhandlung über den Zuschlag u.a. ....	111
a) Letztes Gebot, § 73 Abs. 2 ZVG .....	111
b) Verhandlung über den Zuschlag, § 74 ZVG .....	112
c) Zuschlagsentscheidung .....	112
d) Rechtsmittel („Zuschlagsanfechtung“) .....	113
aa) Allgemeines .....	113
bb) Beschwerdegründe .....	114
e) Wirkung des Zuschlags .....	117
f) Sonderregelung des § 183 ZVG betreffend Mietver- hältnisse .....	119
4. Ergebnisloser Termin .....	119
XII. Verteilung des Erlöses .....	120
1. Verteilungstermin .....	120
2. Zahlung .....	120
3. Teilungsplan .....	121
4. Rechtsmittel .....	125
XIII. Abschluss des Verfahrens .....	125
XIV. Kosten .....	126
1. Grundsätzlich keine Kostenfestsetzung .....	126
2. Kosten von Zwischenstreit und Zuschlagsbeschwerde ..	127
3. Grundbuchvollzug .....	127
<b>C. Das Schicksal bestehen bleibender Rechte .....</b>	<b>127</b>
I. Allgemeines .....	127
II. Auseinandersetzung von Eigentümerrechten .....	129
1. Variante 1: Erwerb durch Miteigentümer .....	129
2. Variante 2: Erwerb durch einen Dritten .....	131
a) Rechte der früheren Eigentümer .....	131
b) Rechte des Erwerbers .....	133

III. Auseinandersetzung von Fremdrechten .....	133
1. Variante 1: Ein Dritter hat erworben. ....	133
2. Variante 2: Ein Miteigentümer hat erworben. ....	134
IV. Hartensteins Vorschlag .....	136
D. Bereicherungsansprüche .....	136
<b>§ 3 Verfahrenshindernde Rechte; ihre Berücksichtigung oder Geltendmachung .....</b>	<b>137</b>
A. Allgemeines .....	137
B. Rechte .....	137
I. Aus dem Erbrecht .....	137
1. Ungewisse Erbteile wegen familienrechtlicher Ereignisse, § 2043 BGB .....	137
2. Ausschluss der Auseinandersetzung, §§ 749 Abs. 2, 2044 Abs. 1 S. 1 BGB .....	138
3. Aufgebotsverfahren, § 2045 BGB (mit §§ 1970–1974, 2061 BGB) .....	139
4. Testamentsvollstreckung; Nachlassverwaltung .....	139
5. Teilungsanordnung/Vorausvermächtis .....	139
II. Aus dem Güterrecht .....	139
1. Übernahmerecht aus § 1477 Abs. 2 BGB bei Gesamtgut .....	139
2. § 1365 Abs. 1 BGB .....	140
III. Zurückbehaltungsrecht .....	141
IV. Sittenwidrigkeit .....	141
V. Möglichkeit der Teilung in Natur .....	142
VI. Ausländische Rechte u.Ä. ....	142
VII. Sonderfall des § 185 ZVG: Vorrang landwirtschaftlicher Zuweisungsverfahren .....	142
C. Berücksichtigung oder Geltendmachung .....	143
I. Grundbuchsichtliche Rechte, § 28 Abs. 1 ZVG .....	143
II. Nicht grundbuchsichtliche Rechte .....	144
<b>§ 4 Aufschub des Verfahrens durch einstweilige Einstellungen .....</b>	<b>147</b>
A. Allgemeines .....	147
B. Von Amts wegen durch das Gericht .....	147
C. Bewirkt durch den Antragsteller oder Beigetretene .....	147
D. Auf Antrag des Antragsgegners .....	149
I. Gemäß § 180 Abs. 2 oder Abs. 3 ZVG .....	149
1. Allgemeines .....	149

2. § 180 Abs. 2 ZVG (Abwägung widerstreitender Interessen) .....	149
a) Berechtigung .....	149
b) Einstellungsgrund .....	149
c) Einstellungsdauer und Fortsetzung .....	150
3. § 180 Abs. 3 und 4 ZVG (Kindeswohlgefährdung) .....	150
a) Berechtigung .....	150
b) Einstellungsgrund .....	151
c) Einstellungsdauer, Fortsetzung, veränderte Umstände .....	151
II. Gemäß § 765a Abs. 1 ZPO .....	152
1. Allgemeines .....	152
2. Einstellungsgrund .....	152
3. Einstellungsdauer und Fortsetzung .....	154
<b>§ 5 Übersicht: Rechtsbehelfe und Fristen</b> .....	155
<b>A. System der Rechtsbehelfe</b> .....	155
I. Allgemeines .....	155
1. Sofortige Beschwerde und Beschränkungen .....	155
2. Befristete Erinnerung, § 11 Abs. 2 S. 1 RPfIG .....	157
3. Vollstreckungserinnerung, § 766 ZPO .....	157
4. Teilungsplan: Widerspruch und Klage aus § 878 ZPO ...	157
5. Nichtigkeitsbeschwerde u.a. ....	157
6. Wiederaufnahme .....	158
II. Einzelheiten .....	158
1. Unbefristete Erinnerung oder sofortige Beschwerde? ...	158
2. Materielle Einwendungen .....	158
<b>B. Fristen, gegliedert nach Verfahrensverlauf</b> .....	159
I. Auseinandersetzungsanspruch .....	159
II. Ab dem Anordnungsbeschluss .....	159
III. Nach Einstellungen .....	159
IV. Wertfestsetzung .....	160
V. Terminsvorbereitung .....	160
VI. Im Termin .....	160
1. Bis spätestens im Termin zur Aufforderung von Geboten (Beginn der Bietstunde) .....	160
2. In der Bietstunde .....	161
3. Bis zum Schluss der Versteigerung im Sinne des § 73 Abs. 2 S. 1 ZVG .....	161
4. Bis zum Schluss der Verhandlung über den Zuschlag, § 74 ZVG .....	161
5. Bei ergebnislosem Termin .....	162
6. Bei Zuschlagsbeschluss, gleich welchen Inhalts .....	162

VII. Verteilungstermin .....	162
VIII. Aufgrund des Teilungsplans .....	162
IX. Bis Rechtskraft des Zuschlags/Abschluss des Beschwerde- verfahrens .....	162
X. Rechtsbeschwerde .....	163
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>165</b>