

## Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen durch Zwangsversteigerung.

Überschuldung, Krankheit, Arbeitslosigkeit und Insolvenzen sind unter Anderem wesentliche Gründe für die Zwangsversteigerung von Häusern, Wohnungen, Grundstücken und Gewerbeimmobilien. Scheidungen oder Streitigkeiten unter den Erben führen ebenfalls in vielen Fällen zur Zwangsversteigerung – diese werden zur Aufhebung einer Gemeinschaft betrieben.

Nachdem die Pfändungsfreigrenzen zum 01.01.2002 deutlich und seit dieser Zeit kontinuierlich angehoben wurden, kamen Gläubiger mit der Lohnpfändung in vielen Fällen nicht mehr zu einer absehbaren vollständigen Befriedigung ihrer Forderungen. Der Gläubigerzugriff auf den Vermögenswert der Immobilie hatte daher wieder erheblich an Bedeutung gewonnen. Stetig steigende Zahlen von anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren bei den zuständigen Gerichten bestätigten dies.

Mit ca. 88.000 Zwangsversteigerungsterminen wurde im Jahre 2002 die Rekordmarke des Vorjahres von ca. 80.000 Versteigerungen um rund 10 % überschritten. Allerdings fiel der Zuwachs deutlich schwächer aus als im Jahre 2001, damals betrug der Anstieg rund 40 %. Die Summe der Verkehrswerte stieg dabei kontinuierlich auf die unglaubliche Summe von ca. 20 Milliarden Euro bei ungefähr 95.000 Versteigerungen pro Jahr.

In den letzten Jahren hingegen ist ein deutlicher Rückgang der Verfahren zu erkennen. Nach ca. 73000 Verfahren in 2011, waren es ein Jahr später nur noch gut 63000 Verfahren. Dies dürfte u. a. auf ein größeres Engagement der Banken und Schuldner, im Zuge der Niedrigzinsphase, die Objekte noch vor der Zwangsversteigerung umzuschulden oder zu veräußern zurückzuführen sein. Die Finanzkrise und der damit verbundene Run auf substanzhaltige Anlageformen (Betongold) dürften dabei die größte Rolle spielen. Aber auch die gute Konjunktur und die seit Jahren strengeren gesetzlichen Vorgaben bei der Kreditvergabe (Basel II) steuern Ihren Teil dazu bei.

### A. Arten der Zwangsversteigerung

Man unterscheidet zwei Arten der Zwangsversteigerung, zum einen die Forderungsversteigerung als sogenannte „echte“ Zwangsversteigerung. Diese kommt auf Antrag eines Gläubigers zum Zuge. Ausschlaggebend ist daher die finanzielle Notlage des Schuldners. Dieser ist nicht in der Lage, eine gegen ihn titulierte Geldforderung zu erfüllen.

Im Gegensatz hierzu steht die Teilungsversteigerung als „unechte“ Zwangsversteigerung. Hier geht es nicht um die Vollstreckung und Durchsetzung eines titulierten Geldanspruches. Vielmehr besteht ihr Ziel darin, eine Eigentümergemeinschaft aufzuheben, die an einem Grundstück oder an grundstücksgleichen Rechten bestehen kann. Der Auslöser eines solchen Verfahrens ist in der Regel nicht die Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers, sondern die Zerstrittenheit der Eigentümer untereinander.

## B. Die echte Zwangsversteigerung

Ausschließlich zuständig für die Anordnung der Zwangsversteigerung ist das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht, in dessen Bezirk das betroffene Grundstück liegt. Funktionell zuständig ist nach dem Rechtspflegergesetz der Rechtspfleger, dem das gesamte Verfahren voll übertragen wurde.

### a) Antrag

Die Zwangsversteigerung wird nur aufgrund eines Antrages des Gläubigers vom Vollstreckungsgericht angeordnet. Eine Anordnung von Amts wegen findet nicht statt. Der Antragsteller kann seinen Antrag formlos schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle erklären. Er soll in seinem Antrag die Parteien, das Grundstück sowie die Forderung und den Vollstreckungstitel bezeichnen. Zugleich sind die für den Beginn der Vollstreckung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Die Bezeichnung des Grundstückseigentümers ist notwendig, da die Zwangsversteigerung nur dann angeordnet werden darf, wenn der Schuldner als Eigentümer des Grundstücks eingetragen oder wenn er Erbe des eingetragenen Eigentümers ist.

Bei Vorliegen sämtlicher Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen hat das Vollstreckungsgericht das Verfahren formell durch Beschluss anzuordnen. Dieser Beschluss gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstückes. Im Anschluss daran hat das Vollstreckungsgericht von Amts wegen das Grundbuch um Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks in das Grundbuch zu ersuchen. Damit ist für jeden, der das Grundbuch einsieht, die Anordnung des Verfahrens ersichtlich.

Der Schuldner kann die Anordnung des Verfahrens mit der Beschwerde angreifen. Er hat darüber hinaus die Möglichkeit, einen Einstellungsantrag zu stellen, um zu erreichen, dass das Verfahren für die Dauer von 6 Monaten einstweilen eingestellt wird. Dem Schuldner bleibt nun Zeit, die Voraussetzungen zur Vermeidung der Versteigerung zu schaffen. Zuständig für die Entscheidung über einen Einstellungsantrag des Schuldners ist der Rechtspfleger.

### b) Verkehrswertermittlung

Bleibt der Anordnungsbeschluss unangefochten oder liegt eine rechtskräftige Entscheidung über die Beschwerde des Schuldners vor, wird der Wert des Grundstückes durch das Vollstreckungsgericht festgesetzt. Hierzu wird im Vorfeld in der Regel ein Sachverständiger mit der Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens über das Grundstück einschließlich einer Bebauung beauftragt. Der festzusetzende Verkehrswert soll sich an dem Wert orientieren, den das Grundstück bei einem freihändigen Verkauf erzielen würde. Durch den festgesetzten Verkehrswert werden auch die 5/10-tel sowie die 7/10-tel Grenzen festgelegt, die zu dem späteren Zeitpunkt der Zuschlagserteilung eine wichtige Rolle spielen. Zu der Wertermittlung werden der betreibende Gläubiger, der Schuldner sowie sämtliche weiteren am Verfahren Beteiligten gehört. Zu den Beteiligten gehören u. a. all diejenigen, für die zum Zeitpunkt der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen ist oder durch Eintragung gesichert ist sowie diejenigen, die ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht am Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht bei dem Vollstreckungsgericht angemeldet oder glaubhaft gemacht haben. Der Festsetzungsbeschluss ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Anfechtungsberechtigt ist jeder der in § 9 ZVG genannten Beteiligten, nicht aber die Mieter bzw. Pächter des Grundstückes.

### **c) Terminbestimmung**

Das Gericht hat alsbald nach der Beschlagnahme des Grundstücks einen Termin zur Zwangsversteigerung zu bestimmen. Hierbei ist zu beachten, dass der Zeitraum zwischen der Terminsanberaumung und dem Versteigerungstermin höchstens 6 Monate betragen soll. Diese Frist kann nur bei besonderen Gründen überschritten werden. 6 Wochen vor dem Versteigerungstermin muss der Termin bekannt gemacht worden sein. Das Gericht benachrichtigt alle Verfahrensbeteiligten und veröffentlicht den Versteigerungstermin im Amtsblatt des Gerichtsbezirks. Des Weiteren erfolgen in der Regel Aushänge im Gericht sowie Bekanntmachungen in Tageszeitungen im Immobilienteil sowie über das Internet.

### **d) Der Versteigerungstermin**

Der Versteigerungstermin ist das Kernstück des Zwangsversteigerungsverfahrens. Er ist öffentlich und gliedert sich in drei Abschnitte:

- Bekanntmachungsteil
- Bietstunde
- Verhandlung über den Zuschlag

Der Bekanntmachungsteil beginnt mit dem Aufruf zur Sache, es folgt die Feststellung der anwesenden Verfahrensbeteiligten. Den Anwesenden werden die Objektdaten sowie der Grundbuchstand mitgeteilt. Bekannt gemacht werden auch die betreibenden Gläubiger und deren Ansprüche, der Zeitpunkt der ersten wirksamen Beschlagnahme sowie der festgesetzte Verkehrswert mit den erfolgten Anmeldungen. Eventuelle Mieter- / Pächtererklärungen werden ebenfalls zur Kenntnis gegeben. Im Anschluss hieran wird das geringste Gebot nach Anhörung der anwesenden Beteiligten festgelegt. Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus dem Bargebot sowie den bestehen bleibenden Rechten. Es gilt insoweit der Deckungsgrundsatz. Alle Ansprüche, die dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehen, dürfen durch das Zwangsversteigerungsverfahren nicht beeinträchtigt werden. Sie müssen übernommen werden. Gleichstehende oder nachgehende Ansprüche gehören nicht in das geringste Gebot.

Im Anschluss daran werden die Versteigerungsbedingungen festgelegt. Hierzu gehört u. a. dass der Ersteher die Kosten des Zuschlagbeschlusses trägt sowie die Verzinsungspflicht des Meistgebots vom Zuschlag an mit 4 %. Der Rechtspfleger soll die Beteiligten und Bietinteressenten über die Bedeutung eines abgegebenen Gebotes, über die Möglichkeit der Anforderung einer Sicherheitsleistung sowie über die wesentlichen, das Verfahren betreffenden Dinge und Vorschriften belehren.

### **e) Bietstunde**

Dieser Abschnitt des Versteigerungstermins umfasst das eigentliche Versteigerungsgeschäft. In der Bietzeit fordert das Gericht zur Abgabe von Geboten auf. Die Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten. Die Versteigerung wird auch darüber hinaus fortgesetzt, so lange, bis ungeachtet der gerichtlichen Aufforderung keine weiteren Gebote mehr abgegeben werden. Wenn der Rechtspfleger den Schluss der Versteigerung verkündet hat, können gültige Gebote nicht mehr abgegeben werden. Während der Bietzeit besteht weiterhin die Möglichkeit für die Interessenten, Fragen zu stellen, mit Gläubigern zu sprechen und auch das gerichtliche Gutachten einzusehen. Gebote sind im Termin grundsätzlich mündlich in € abzugeben. Ausnahmen bestehen bei taubstummen Personen.

## f) Identitätsprüfung des Bieters

Bei der Annahme von Geboten ist die Identität des Bieters zu prüfen, der Nachweis erfolgt durch gültigen Personalausweis oder Reisepass. Wollen mehrere Personen zusammen bieten, müssen alle anwesend sein oder es müssen öffentlich beglaubigte Bietvollmachten der Abwesenden vorgelegt werden. Für Handelsgesellschaften, juristische Personen und Vereine ist zum Nachweis der Vertretungsbefugnis die Vorlage eines öffentlich beglaubigten, aktuellen Registerauszuges notwendig. Für Bietinteressenten mit ausländischer Staatsangehörigkeit ist zu beachten, ob das Recht ihres Heimatlandes besondere Anforderungen an die Wirksamkeit ihrer Erklärungen stellt. Z. B. können italienische Staatsbürger und solche des ehemaligen Jugoslawien, die in Errungenschaftsgemeinschaft verheiratet sind, nach dem Recht ihres Staates Gebote nur gemeinsam mit ihrem Ehegatten abgeben. Probleme gibt es auch, wenn ein nach deutschem Recht Volljähriger nach dem Recht seines Heimatstaates noch minderjährig ist.

## g) Sicherheitsleistung

Jeder Beteiligte, dessen Recht durch die Nichterfüllung eines Gebotes beeinträchtigt werden würde, kann im Termin nach § 9 ZVG Sicherheit verlangen. Dieses Sicherheitsverlangen muss sofort nach Abgabe eines Gebotes erfolgen. Das Gericht hat hierüber sofort zu entscheiden. Die Höhe der Sicherheitsleistung beträgt grundsätzlich 10 % des in der Terminbestimmung genannten Verkehrswertes. Als Mittel der Sicherheitsleistung kommen gem. § 69 ZVG in Frage:

### - Bargeld

Bis zum 31.01.2007 bestand die Möglichkeit die Sicherheitsleistung während der Zwangsversteigerung beim Gericht bar zu hinterlegen. Dies wurde ab dem 01.02.2007 mit einer Übergangszeit bis einschließlich 15.02.2007 per Gesetz ausgeschlossen.

Wörtlich heißt es: „Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.“ Die Sicherheitsleistung kann durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt. Die Sicherheitsleistung durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse muss bereits vor dem Versteigerungstermin erfolgen.

### - bestätigte Bundesbankschecks / Verrechnungsschecks

Die Sicherheit kann durch einen bestätigten Bundesbankscheck erbracht werden. Zur Bundesbank gehören die Landeszentralbanken als Hauptverwaltungsstellen, so dass auch bestätigte Landeszentralbankschecks unter gleichen Voraussetzungen zulässig sind. Ebenfalls geeignet als Sicherheit sind Verrechnungsschecks. Diese müssen von einem im Geltungsbereich des ZVG zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt und im Inland zahlbar sein. Sowohl der Bundesbank- als auch der Verrechnungsscheck darf frühestens drei Tage vor der Versteigerung ausgestellt werden.

### - Bürgschaften

Auch Bankbürgschaften, sofern unbedingt, unbefristet und selbstschuldnerisch, sind zuzulassen. Darüber hinaus muss die Verpflichtung im Inland zu erfüllen sein. Die Bürgschaft muss darüber hinaus von einem im Geltungsbereich des ZVG zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt um im Inland zahlbar sein. Ob die eigene Hausbank zu dem gesetzlich erwähnten Bankenkreis gehört, sollte von der Bank oder vor dem Termin vom Rechtspfleger erfragt werden. Mit ausdrücklicher Zustimmung

desjenigen, der die Sicherheit verlangt, können auch anderweitige Sicherheiten gestellt werden. Dies muss dann allerdings im Versteigerungsprotokoll festgehalten werden. In Betracht kommen alle denkbaren Sicherheitsmittel wie Sparbücher, ausländische Währungen, Wertpapiere, Hypotheken- und Grundschuldbriefe usw. Wird die Sicherheit nicht sofort geleistet, wird das Gebot als unwirksam zurückgewiesen. Eine spätere Nachholung der Sicherheitsleistung ist nicht mehr möglich.

## **h) Verhandlung über den Zuschlag**

Das Ende der Bietzeit wird festgestellt, wenn das letzte Gebot durch das Gericht dreimal verkündet wurde und trotz Aufforderung keine weiteren Gebote mehr abgegeben werden. Es können nun wirksam keine Gebote mehr abgegeben werden. Nach dem Schluss der Bietzeit folgt nun die Verhandlung über den Zuschlag. Dabei können sich die Beteiligten zur Erteilung / Nichterteilung des Zuschlags äußern. Die Entscheidung des Gerichts über den Zuschlag erfolgt entweder sofort oder in einem sofort zu bestimmenden späteren Termin. Sofern der bestbetreibende Gläubiger die einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung bewilligt, ist der Zuschlag gem. § 33 ZVG zu versagen. Zur Zuschlagsversagung kommt es auch dann, wenn das Meistgebot 70 % der Verkehrswerte nicht erreicht und ein antragsberechtigter Gläubiger die Zuschlagsversagung beantragt hat.

Antragsberechtigt ist nur derjenige Gläubiger, der aus dem baren Meistgebot eine Zuteilung zu erwarten hätte, wenn dieses Gebot 70 % des festgesetzten Verkehrswertes erreicht hätte. Allerdings müssen zu diesem Bargebot noch die bestehen bleibenden Rechte hinzu addiert werden.

Sofern der Zuschlag wegen Nichterreichens der 7/10-tel Grenze versagt wurde, hat das Vollstreckungsgericht von Amts wegen einen neuen Versteigerungstermin zu bestimmen. In diesem neuen Termin darf dann der Zuschlag wegen Nichterreichens der 7/10-tel Grenze nicht mehr versagt werden. Der Zuschlag muss darüber hinaus von Amts wegen versagt werden, wenn das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des festgesetzten Verkehrswertes nicht erreicht. Auch hier muss von Amts wegen ein neuer Termin angesetzt werden.

Diese Regelung dient dem Schutz des Schuldners vor einer Verschleuderung seines Grundstückes. Das Gesetz hat hier ein absolutes Mindestgebot eingeführt. Unbedingt zu beachten ist allerdings, dass die Versagung eines Zuschlages wegen Nichterreichens der 70 %- bzw. 50 %-Grenze nur einmal erfolgen kann. Das bedeutet, dass im nächsten Versteigerungstermin der Zuschlag aus diesen Gründen nicht mehr versagt werden kann. Dies hat zur Folge, dass ein Zuschlag aufgrund eines Gebotes erfolgen kann, welches unter der 5/10-tel Grenze liegt.

In der Praxis werden Gebote oftmals bewusst unterhalb dieser Grenzen gehalten, um eine Zuschlagsversagung zu erreichen, die dann dazu führt, dass in dem darauffolgenden, neu anzuberaumenden Versteigerungstermin die Wertgrenzen nicht mehr gelten und ein Zuschlag unterhalb der Wertgrenzen erreicht werden kann.

## **i) Zuschlagserteilung**

Liegt kein Fall der Zuschlagsversagung vor, wird der Zuschlag grundsätzlich dem Meistbietenden erteilt. Der Zuschlag erfolgt durch Beschluss. Mit der Verkündung des Zuschlages ist dieser wirksam, der Ersteher erwirbt Eigentum an dem Versteigerungsobjekt einschließlich der mitversteigerten Gegenstände. Die Erteilung des Zuschlags hat insbesondere nachfolgende Wirkungen:

- Mit der Erteilung des Zuschlages geht das Eigentum an dem Versteigerungsobjekt einschließlich der mitversteigerten Gegenstände auf den Erwerber über. Dieses gilt insbesondere auch für Zubehörstücke, die sich im Besitz des Schuldners befinden. Der Eigentumsübergang vollzieht sich außerhalb des Grundbuchs.
- Nicht durch die Versteigerungsbedingungen bestehen bleibende Rechte, die nicht im geringsten Gebot enthalten sind, erlöschen.
- Die Gefahr des zufälligen Unterganges geht mit dem Zuschlag auf den Ersteher über. Dieses gilt ebenfalls für die Nutzungen und Lasten. Zu beachten ist, dass kein Anspruch auf Gewährleistung besteht.
- Bei einer Hypothek und ggf. einer Grundschuld wird durch den Ersteher die persönliche Schuld übernommen.
- Der Ersteher tritt in die bestehenden Miet-/Pachtverhältnisse ein. Der vollstreckbar ausgefertigte Zuschlagsbeschluss ist zugleich Räumungstitel gegen den Schuldner, der sein Grundstück selbst bewohnt.
- Die Kosten des Zuschlagsbeschlusses fallen dem Ersteher zur Last.
- Der Ersteher haftet für die Grunderwerbssteuer.

### **j) Verfahren nach Zuschlagserteilung**

Nach der Erteilung des Zuschlages wird durch das Gericht ein besonderer Termin zur Erlösverteilung anberaumt. Die Zeitspanne zwischen dem Versteigerungs- und dem Verteilungstermin liegt bei 6 - 8 Wochen. Zur Teilnahme sind nur die Beteiligten nach § 9 ZVG und der Ersteher / Meistbietende berechtigt. Nach Anhörung der anwesenden Beteiligten wird der Teilungsplan aufgestellt. Aus diesem ergibt sich, welcher Gläubiger an welcher Rangstelle etwas aus dem Versteigerungserlös erhält. Mit den Beteiligten wird über diesen Plan verhandelt.

Spätestens im Verteilungstermin ist das Bargebot vom Ersteher nebst Zinsen zu bezahlen. Dieses gilt nicht, soweit der zu zahlende Betrag an das Gericht geleistet oder unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt wurde.

Bei Nichtzahlung des Erstehers wird die Bietsicherheit herangezogen. Darüber hinaus gehende Forderungen gegen den Ersteher werden für die einzelnen Berechtigten durch Eintragung einer Sicherungshypothek mit dem Rang des Anspruchs gedeckt. Die Berechtigten können aus diesen Sicherungshypotheken heraus wiederum die Zwangsversteigerung, hier die Wiederversteigerung, gegen den Ersteher betreiben. Möglich ist es auch, in das persönliche Vermögen des Erstehers vorzugehen.

### **k) Kosten**

Mit dem Zuschlag kommen auf den Ersteher weitere Kosten zu, die in der finanziellen Planung ebenfalls berücksichtigt werden müssen:

- Die Abgabe des Meistgebots ist Grunderwerbsteuerpflichtig. Die Höhe ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Bei der Abtretung des Meistgebots oder im Fall der verdeckten Stellvertretung wird die Grunderwerbsteuer sogar zweimal fällig.
- Das Bargebot ist vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Zuschlags an mit 4 % zu verzinsen. Die Verzinsungspflicht entfällt für den Teilbetrag, der als Sicherheitsleistung bar gezahlt wurde sowie ab dem Zeitpunkt der Hinterlegung des Bargebots unter Verzicht auf Rücknahme.
- Die Kosten des Zuschlages sind ebenfalls von dem Ersteher zu bezahlen. Es entsteht für die Erteilung des Zuschlages eine halbe Gerichtsgebühr, die sich nach dem Wert des Meistgebots berechnet.

Des Weiteren entstehen die üblichen Eintragungskosten beim Grundbuchamt durch die Umschreibung des Eigentums und Löschung entfallener Belastungen sowie ggf. für die Finanzierung einzutragende Grundpfandrechte.

## **C. Teilungsversteigerung**

Das Verfahren der Teilungsversteigerung dient der „Aufhebung einer Gemeinschaft“. Es kommt dann zum Zuge, wenn die Gemeinschaftsmitglieder so zerstritten sind, dass eine einvernehmliche Einigung über die Auseinandersetzung der Gemeinschaft nicht erzielt werden kann. Die häufigsten Fälle ergeben sich bei getrennt lebenden oder geschiedenen Eheleuten sowie bei zerstrittenen Erbengemeinschaften. Klare Regelungen im Vorfeld, durch Ehevertrag oder im Falle der Nachlassstreitigkeit durch letztwillige Verfügung von Todes wegen, sind wirksame Mittel, um späteren Streitigkeiten und daraus resultierenden Teilungsversteigerungen vorzubeugen. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass von diesen Möglichkeiten noch allzu wenig Gebrauch gemacht wird, so dass Streitigkeiten oftmals vorprogrammiert sind, wie folgendes Beispiel deutlich macht:

Nach mehr als 20-jähriger Ehe war der Ehemann nach langer Krankheit verstorben, ohne ein Testament aufgesetzt zu haben. Auch ein Ehevertrag existierte nicht. Zurück blieben die Ehefrau sowie zwei volljährige Kinder aus der ersten Ehe des Ehemannes. Nach der gesetzlichen Erbfolge wurde der Ehemann von seiner Ehefrau und den beiden Kindern beerbt. Unter Berücksichtigung des Anspruches auf Zugewinnausgleich belief sich der gesetzliche Erbteil der Ehefrau auf  $\frac{1}{2}$ , der gesetzliche Erbteil eines jeden Kindes auf  $\frac{1}{4}$  der Erbschaft. Die Erbschaft bestand im Wesentlichen aus einem Einfamilienhaus, in welchem die Eheleute bis dahin gemeinsam gelebt hatten. Obwohl die Ehefrau den beiden Miterben angeboten hatte, ihnen monatlich Miete für die Benutzung des Hauses zu bezahlen, bestanden die beiden Kinder des Erblassers auf einer Auszahlung, da sie aus dem Erlös eigene private Verbindlichkeiten begleichen wollten. Da man sich nicht einigen konnte, beantragte schließlich eines der Kinder die Teilungsversteigerung.

Mit Abstand am Meisten beschäftigt die Praxis auch die Fallkonstellation, in denen sich getrennt lebende oder geschiedene Eheleute, die im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebten, nicht über die Aufteilung oder den Verkauf eines gemeinsamen Hausgrundstückes bzw. einer Eigentumswohnung einigen können. Auch hier kommt es in sehr vielen Fällen zu einem Antrag auf Teilungsversteigerung.

### **a) Das Verfahren der Teilungsversteigerung**

Die Teilungsversteigerung wird gem. §§ 180 Abs. 1, 15 ZVG durch Antrag eines Antragsberechtigten an das zuständige Gericht eingeleitet. Sachlich zuständig ist das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht, örtlich zuständig ist grundsätzlich das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist. Ausnahmen von dieser Grundregel sind möglich, da die Landesregierung ermächtigt ist, einem Amtsgericht die Zuständigkeit für mehrere Amtsgerichtsbezirke zuzuweisen. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Schleswig-Holstein und Thüringen haben von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Im Einzelfall empfiehlt es sich daher, die Zuständigkeit durch Anfrage bei dem Amtsgericht, in dem der Versteigerungsgegenstand liegt, zu erfragen.

Zur Antragstellung berechtigt ist grundsätzlich jeder Miteigentümer, unabhängig von der Größe seines Anteils. Das bedeutet, dass auch ein Miteigentümer mit einem relativ kleinen Anteil am gesamten Objekt die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstückes beantragen kann, da sich ein ideeller Bruchteil im Regelfall gar nicht oder nur mit sehr geringem Erlös versteigern ließe.

Der Antrag muss einen bestimmten Mindestinhalt haben, es müssen bestimmte Unterlagen beigelegt werden und Formalien eingehalten werden. Stehen dem Antrag keine Hindernisse entgegen, ordnet das Gericht die Teilungsversteigerung durch Beschluss an, der den Antragsgegnern zugestellt wird. Darüber hinaus ersucht das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks im Grundbuch.

Die Zulässigkeit des Teilungsversteigerungsverfahrens kann daran scheitern, dass die Auseinandersetzung der Gemeinschaft durch Vertrag oder Gesetz ausgeschlossen ist. So können die Teilhaber einer Gemeinschaft durch Vertrag das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer oder auf Zeit ausschließen.

Die Vorbereitung der Aufhebung der Miteigentümergeinschaft durch die Teilungsversteigerung ist zudem nur dann zulässig, wenn die Teilung des Versteigerungsgegenstandes in Natur ausgeschlossen ist. Die Teilung von bebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, Erbbaurechten usw. in Natur ist im Regelfall nicht möglich. Selbst bei unbebauten Grundstücken kommt diese nur in ganz seltenen Ausnahmefällen zum Zuge. Werden zwei Personen Erben zu je  $\frac{1}{2}$  eines unbebauten Grundstückes mit einer Größe von 2.000 m<sup>2</sup>, so kann dieses im Regelfall nicht in Natur geteilt werden, da ansonsten Streitigkeiten darüber entstehen, welcher Teil von der Bodenqualität, von der Lage und vom Zugang usw. der bessere ist. Aus diesem Grunde geht die Rechtsprechung von der Unteilbarkeit von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Natur aus.

Bei Erbengemeinschaften ist grundsätzlich jeder Miterbe berechtigt, jederzeit die Auseinandersetzung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Erblasser hat allerdings die Möglichkeit, die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft durch letztwillige Verfügung ganz oder teilweise auszuschließen und auch von der Einhaltung einer Kündigungsfrist abhängig zu machen. Eine solche Anordnung wird allerdings grundsätzlich nach Ablauf von 30 Jahren seit Eintritt des Erbfalles unwirksam.

## **b) Anordnungsverfahren**

Nach Eingang des Teilungsversteigerungsantrages leitet das Gericht diesen zunächst den Antragsgegnern zur Stellungnahme zu. Liegen sämtliche Anordnungsvoraussetzungen vor, ordnet der Rechtspfleger dann die Teilungsversteigerung durch Beschluss an. Dieser Beschluss enthält als notwendige Bestandteile die Bezeichnung von Antragsteller und Antragsgegner, das Versteigerungsobjekt, das Gemeinschaftsverhältnis und die Tatsache der Anordnung der Teilungsversteigerung. Das Vollstreckungsgericht ersucht dann das Grundbuch um Eintragung der Anordnung. Die Antragsgegner können dem Verfahren ebenfalls beitreten, sie erhalten dadurch die Rechtsstellung eines Antragstellers. Unter bestimmten Voraussetzungen können sie Vollstreckungsschutz beantragen.

Sodann schließt sich das Wertfestsetzungsverfahren an, in dem der Verkehrswert des Grundstückes ermittelt und festgesetzt wird. Danach bereitet das Gericht den



Versteigerungstermin vor, Bekanntmachung und Zustellung unter Einhaltung verschiedener Fristen erfolgen. Schließlich findet der Zwangsversteigerungstermin, das eigentliche Kernstück des Verfahrens statt. Der Versteigerungstermin ist öffentlich und gliedert sich in drei große Abschnitte:

- Bekanntmachungsteil
- Bietstunde
- Verhandlung über den Zuschlag

In diesem ersten Abschnitt des Termins (Bekanntmachungsteil), der der Vorbereitung des Versteigerungsgeschäfts dient, erfolgen eine Reihe von Bekanntmachungen und Hinweisen über Grundstücksnachweisungen, z. B. Grundbuchstand, den festgesetzten Verkehrswert, Erklärungen der Mieter / Pächter. Im Anschluss hieran wird das geringste Gebot mit den sonstigen Versteigerungsbedingungen aufgestellt und verlesen. Bei der Teilungsversteigerung darf nur ein Gebot zugelassen werden, durch welches die dem Aufhebungsanspruch des Antragstellers vorgehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten des Verfahrens gedeckt werden. Es gilt insoweit der Deckungsgrundsatz.

Das geringste Gebot wird im Versteigerungstermin nach Anhörung der anwesenden Beteiligten unter Bezeichnung der einzelnen Rechte festgestellt.

Geringstes Gebot und Versteigerungsbedingungen bilden die maßgeblichen Grundlagen für die Versteigerung und für die Gebote der Erwerbsinteressenten. Der Rechtspfleger hat die Beteiligten und die Bietinteressenten über die Bedeutung eines abgegebenen Gebotes, den Gefahrenübergang, die zu leistende Sicherheit und wichtige Verfahrensvorschriften umfassend zu belehren. Unter den festgestellten und verlesenen Bedingungen wird dann zur Abgabe von Geboten aufgefordert.

Im zweiten Abschnitt des Versteigerungstermins (Bietstunde), der unmittelbar nach der Aufforderung zur Abgabe von Geboten beginnt, findet eine mindestens 30 Minuten dauernde Bietzeit statt. Hier können durch Bietinteressenten aber auch durch die Beteiligten selbst Gebote abgegeben werden. Diese erfolgen als Bargebote, d. h. die bestehen bleibenden Belastungen sind nicht enthalten, aber Kraft Gesetzes zusätzlich zu übernehmen. Jeder Bieter muss daher beachten, dass er die bestehen bleibenden Rechte zusätzlich zu seinem Bargebot „bezahlen muss“. Die Versteigerung dauert an, bis nach mindestens 30 Minuten trotz Aufforderung des Gerichts keine weiteren Gebote mehr abgegeben werden. Es wird sodann das letzte Gebot und der Schluss der Versteigerung verkündet.

In dem dritten Abschnitt des Versteigerungstermins (Zuschlagsverhandlung) entscheidet das Gericht entweder im Versteigerungstermin oder in einem zeitnah anberaumten Zuschlagverkündungstermin über den Zuschlag. Entweder erteilt das Gericht den Zuschlag auf das Meistgebot oder der Zuschlag wird versagt. Wird kein oder kein wirksames Gebot abgegeben, wird das Verfahren einstweilen eingestellt oder im Wiederholungsfall aufgehoben. Erreicht das Meistgebot 50 % des Verkehrswertes nicht, muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden.

Wird der Zuschlag erteilt, schließt sich hieran die Erlösverteilung an. Hierzu wird im Regelfall ein Verteilungstermin durchgeführt. Das Gericht stellt einen Teilungsplan fest. Aus diesem ist ersichtlich, wie viel Erlös vorhanden ist, in welcher Rangfolge die Ansprüche aus dem Erlös befriedigt werden müssen und wie der Versteigerungserlös schließlich aufzuteilen ist.

Bei der Erlösverteilung ist allerdings zu beachten, dass das Vollstreckungsgericht in der Regel nicht den Erlös, der für die Gemeinschaft übrig bleibt, zwischen den einzelnen Mitgliedern aufteilt. Diese müssen sich um die Aufteilung des Geldes oder der zu übertragenen Forderungen regelmäßig selbst kümmern und zwar außerhalb des Teilungsversteigerungsverfahrens. Nur wenn alle Mitglieder der Gemeinschaft sich im Verteilungstermin über die Aufteilung einig sind, darf das Vollstreckungsgericht den einzelnen Mitgliedern jeweils ihren Anteil auszahlen. Gibt es Uneinigkeiten, wird der Erlös hinterlegt. Die Mitglieder der Gemeinschaft müssen sich dann außerhalb des Teilungsversteigerungsverfahrens um die Aufteilung des Geldes bemühen.

### **c) Die Wirkung der Zuschlagerteilung**

Der Zuschlagbeschluss hat zahlreiche rechtliche Wirkungen. So wird der Ersteher des Grundstücks durch den Zuschlag Eigentümer, sofern der Beschluss nicht im Beschwerdeverfahren rechtskräftig aufgehoben wird. Der Eigentumsübergang findet mit dem Zeitpunkt der Wirksamkeit des Zuschlagbeschlusses statt. Gleichzeitig erwirbt der Ersteher Eigentum an den Gegenständen, auf die sich die Versteigerung erstreckt hat. Das sind insbesondere Zubehörstücke, die sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft befinden. Dingliche Belastungen, die nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben, muss der Ersteher übernehmen. Alle anderen Rechte, die nicht nach den kontinuierlichen Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen, erlöschen durch den Zuschlag.

Mit dem Zuschlag geht auch die Gefahr des zufälligen Untergangs auf den Ersteher über. Dieses gilt in Ansehung des Grundstückes. Die Gefahr des zufälligen Unterganges im Bezug auf die übrigen Gegenstände, Zubehör usw. geht schon mit dem Schluss der Versteigerung auf den Ersteher über. Außerdem gehen mit der Wirksamkeit des Zuschlags sämtliche Nutzungen und Lasten auf den Ersteher über. Der Ersteher ist insbesondere berechtigt das Grundstück zu nutzen. Sofern es vermietet oder verpachtet ist, stehen ihm Miet- / Pachtzinsen ab dem Zuschlag vor. Bewohnen der Antragsteller und / oder Antragsgegner das Grundstück ohne Miet- oder Pachtverhältnis, müssen sie das Grundstück räumen, der Zuschlagbeschluss wirkt insoweit als Vollstreckungstitel um die Räumungsvollstreckung durchzuführen.

Für den Ersteher zu beachten ist, dass die Teilungsversteigerung kein Sonderkündigungsrecht bei Miet- und Pachtverträgen eröffnet. Hier bleibt es bei den regulären gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten.

Sowohl die privatrechtlichen Lasten als auch die öffentlichrechtlichen Lasten (z. B. Grundsteuer) gehen auf den Ersteher über. Er haftet allerdings nicht für Strom-, Gas-, Wasserabrechnungen usw., soweit die Kosten bis zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Zuschlages entstanden sind. Bei der Ersetzung von Wohnungseigentum wird nicht für rückständiges Hausgeld aus der Zeit bis zum Zuschlag gehaftet. Dieses gilt auch dann, wenn ein anders lautender Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegt. Anderes gilt allerdings, wenn die Eigentümergemeinschaft nach dem Zuschlag wirksam eine Nachforderung beschließt die einen Zeitraum vor dem Zuschlag betrifft. In diesem Falle ist der Ersteher in der Verpflichtung.

Wichtig ist, dass dem Ersteher keine Gewährleistungsansprüche zustehen. Dies gilt für Sach- und Rechtsmängel des Grundstücks und der mitversteigerten Gegenstände. Hat der Ersteher das Objekt vor dem Zuschlag nicht von innen besichtigen können, liegt hierin ein deutliches Risiko.

Übernimmt der Ersteher eine Hypothek, Sicherungsgrundschuld oder Rentenschuld, erfolgt unter der Voraussetzung des § 53 ZVG auch eine Übernahme der persönlichen Schuld. Die bestehen bleibenden Rechte werden mit dem Rang und Inhalt, den sie vor dem Zuschlag hatten, übernommen. Bereits die Abgabe des Meistgebotes ist in Höhe von 3,5 % Grunderwerbsteuerpflichtig. Im Fall der verdeckten Stellvertretung oder der Abtretung des Meistgebotes wird die Grunderwerbsteuer zweimal fällig.

Vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Zuschlags an ist das Bargebot zu verzinsen. Die Verzinsungspflicht entfällt ab dem Zeitpunkt der Hinterlegung des Bargebots durch den Ersteher unter Verzicht auf Rücknahme. Wird im Versteigerungstermin eine Sicherheit geleistet, vermindert diese den zu verzinsenden Teil des Bargebots, wenn erklärt wurde, dass die Sicherheit als Teil des Bargebots unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt werden soll. Da die Kosten des Zuschlages nicht zu den Verfahrenskosten im Sinne des § 109 Abs. 1 ZVG gehören, sind sie nicht in das geringste Gebot eingerechnet und daher vom Ersteher separat zu bezahlen. Sie werden nicht vorab aus dem Versteigerungserlös entnommen.

**Stand: 11.04.2013 | Alle Angaben ohne Gewähr | © immobilienpool.de |**