

Bothe

Die Teilungsversteigerung

Die Teilungsversteigerung

von

Dr. Peter Bothe
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Familienrecht
Singen

3. Auflage

zerb verlag

Hinweis:

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt, sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Autor und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsmuster.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Die Deutsche Bibliothek – CIP Einheitsaufnahme

Bothe

Die Teilungsversteigerung, 3. Auflage 2025
zerb verlag, Bonn

ISBN 978-3-95661-160-5

Juristische Fachmedien Bonn GmbH

Rochusstr. 2–4
53123 Bonn

© 2025 by zerb verlag – eine Marke der Juristische Fachmedien Bonn GmbH

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: Cicero Computer GmbH, Bonn
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen

Vorwort zur 2. Auflage

I.

Dies Büchlein wendet sich an Rechtsanwälte im Erbrecht. Für uns Rechtsanwälte mit diesem Schwerpunkt ist das Verfahren der Teilungsversteigerung regelmäßig nur Annex zu einem erbrechtlichen Mandat, und dann das letzte Mittel: wenn sonst nichts mehr geht. Entscheidet sich unser *Gegner* zu dem Schritt, so wissen wir, dass auch bei ihm nichts mehr geht. (Oder dass er derart gute Karten hat, das Verfahren unbesorgt zu beginnen – so jedenfalls vermutet stets unser Mandant.)

II.

Weil nichts mehr geht, stößt man ein Verfahren an, von dem keiner weiß, wohin es dann läuft. *Bismarcks* Leitspruch war: *Fert unda nec regitur* – die Woge trägt, doch sie lässt sich nicht beherrschen. So auch hier. Und selbst beim ausgeklügeltsten Komplott ist keiner von uns davor gefeit, dass im Termin ein Mensch erscheint, der zu den Versammelten spricht wie folgt: Mein Name ist Millionär, am Apfelbaum dieses Grundstücks hing einst zu Kinderzeiten meine Schaukel, biete jeden Preis. Dann bewilligt man hektisch die Einstellung, nur irgendein Depp (pardon!) hat den Beitritt erklärt und ist zum Termin dann doch nicht erschienen; dessen Verfahren geht weiter und das ganze schöne Komplott war – zum ersten, zum zweiten, zum dritten – vergebens: *neque fert unda neque regitur*.

III.

Die Ungewissheit allerdings, sie ist auch Chance, denn der Antrag nach § 180 ZVG löst erfahrungsgemäß oftmals die Blockade. Kaum ist der Anordnungsbeschluss zugestellt, der stets ja das furchterregende Wort „Beschlagnahme“ enthält, kommen Friedensangebote, festgefahrener Schriftverkehr gerät wieder in Gang. Das erledigt in der Praxis die Vielzahl der Fälle.

Dieses Büchlein ist für die Minderzahl gedacht, wo es dennoch einmal zum Alleräußersten kommt und das Verfahren durchgezogen werden muss bis zum Ende, und über das Ende hinaus noch Weiteres zu bewältigen ist, etwa die Abwicklung bestehender Rechte. Konzipiert ist es als *Brevier*, als Kurzausgabe; im Hauptteil gegliedert

nach der Chronologie des Verfahrens. Es soll dem Benutzer an jeder abgrenzbaren Stelle des zeitlichen Verlaufs – Entscheidung zum Antrag oder Reaktion auf ihn, Konzeption des Antrags, strategische Vorbereitung des Termins, Versteigerungstermin, Verteilungsverfahren, womöglich Wiederversteigerung, sonstige Weiterungen nach Verfahrensabschluss – Einstieg und erste Orientierung dazu bieten, was akut je alles von Belang sein könnte.

IV.

In der Zeit seit Erscheinen der ersten Auflage hat BGHZ 212, 29 – endlich – die Niedrigstgebotstheorie bestätigt, hat zugleich klargestellt, dass gleich hohe Einzelrechte auf Grundstücksbruchteilen bei Bildung des geringsten Gebots als bestehen bleibend aufzunehmen sind und ein Ausgleichsbetrag entfällt. Zur Erlösverteilung hat der BGH entschieden, dass Zurückbehaltungsrechte nicht mit gemeinschaftsfremden Forderungen begründet werden können, und eine weitere grundlegende Entscheidung besagt, der Miteigentümer bleibe trotz Pfändung seines Anteils antragsberechtigt.

Zur Frage, wie im Verhältnis der Miteigentümer mit einer nicht mehr oder nicht mehr voll valutierenden Grundschuld zu verfahren ist (einem in der Praxis nicht eben seltenen Problem), insbesondere ob ein Lösungsanspruch besteht, hat die Literatur angesichts divergierender OLG-Entscheidungen zumindest einmal mit Erörterungen begonnen; welche Optionen sich an diesem Punkt durch BGHZ 212, 29 eröffnen, muss Gegenstand der weiteren Diskussion sein. Sehr weit ist sie seitdem allerdings nicht gekommen.

Der BMJ-Schlussbericht von 2017 zum Reformbedarf des Zwangsversteigerungsrechts hat irgendwelche Gesetzesänderungen nicht zur Folge gehabt. Diesbezügliche Vorschläge der Gutachter betrafen auch keine fundamentalen Dinge: hier ein wenig mehr „Beteiligung“, dort ein wenig mehr Schuldnerschutz, man hatte ja festgestellt, dass die Verfahren „im Wesentlichen gut funktionieren“. Das ist erfreulich, denn so bleiben uns „Alptraum“ (*Kogel*) bzw. „Abenteuer“ (*Kiderlen*) bzw. „Buch mit sieben Siegeln“ (*Hamme*) bis auf weiteres erhalten.

Ohnehin scheinen sich nach meiner Beobachtung die Probleme, wenn wie öfters Grundpfandrechte bestehen bleiben, und zumal wenn ein Miteigentümer dann übernehmen will, neuerdings in reine Finanzie-

rungsfragen zu verlagern, denn was die Banken hier treiben, kann anders nicht als *erratisch* beschrieben werden. Sie nutzen die Teilungsversteigerungen nach der Zinswende, 4 % ab September 2023, insbesondere als Gelegenheit, die mit dem erwerbenden Miteigentümer bestehenden älteren und günstigen Darlehensverträge auf neue Bedingungen mit deutlich höherem Zins umzustellen, teils mit dem abstrusen Argument, sie machten sich andernfalls gegenüber dem weichen Miteigentümer schadensersatzpflichtig. Der betroffene Personenkreis verfügt leider nie über die Mittel, diese Schikanen einmal bankrechtlich auszuprozessieren. Auch sind die Zeiten, da man sich von den Versteigerungen schöne Ergebnisse versprechen konnte, aus Gründen des Geldes und der sonstigen Marktverhältnisse wohl erst einmal vorbei. Ich habe in letzter Zeit kaum Ergebnisse über den Mindestgeboten erlebt; Stunde der Schnäppchenjäger aller Couleur.

V.

Wegen der Details ist weiterführende Literatur unverzichtbar. Nicht auszuschöpfen ist der *Stöber*, klar, kompakt und ebenso dringend zu empfehlen der *Böttcher*. Im *Hamme*, einem sonst schlank gehaltenen Überblick, sind überraschend viele Details sehr vertieft behandelt. Zu taktischen Raffinessen – mit allerdings familienrechtlichem Schwerpunkt – schlage man nach bei *Kogel*.

Die Kommentarliteratur zitiert meistens *Rpfleger*; richtet Schrifttum sich an Banken oder sonst die Wirtschaft: *WM*, *EWiR*, *KTS*, *ZfIR*. Das alles wird kaum einer von uns abonniert haben, weshalb ich, wenn es irgend ging, Parallelfundstellen aus *NJW* nebst *-RR*, *FamRZ* oder *MDR* nachgewiesen habe.

Konstanz, im Januar 2024

Peter Bothe

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	V
Literatur	XIX
§ 1 Einleitung	1
A. Wagnis Teilungsversteigerung – ein paar offene Worte zum Geleit	1
B. Verfahrensgegenstand, -zwecke und -alternativen ...	17
I. Verfahrensgegenstand	17
1. „Grundstück“	17
2. Gemeinschaft	17
a) Gesamthandsgemeinschaften	18
b) Bruchteilsgemeinschaften	18
II. Verfahrenszwecke	19
III. Verfahrensalternativen	20
1. Freihändige Veräußerung; auch § 857 Abs. 5 ZPO	20
2. Teilung in Natur	21
3. Anspruch auf Übertragung eines Bruchteils ..	21
4. Einvernehmliche Dereliktion	22
5. Teilungsverfahren nach §§ 363 ff. FamFG	22
6. Einigung mit den Nacherben	22
7. Gerichtlich protokollierter Vergleich im Ver- fahrensverlauf	23
8. „Unehchte Forderungsversteigerung“	24
C. Rechte und Pflichten der Banken	24
I. Allgemeines	24
II. Einzelne Rechte und Pflichten	25
1. Grundsätzliches	25
2. Rechte	29
3. Pflichten	35

D. Geldbedarf und Wahl der Strategie	36
I. Allgemeines	36
II. Versteigerungsobjekt als Sicherungsgegenstand ..	44
III. Hinterlegung eines Teilbetrags	45
§ 2 Antrag und Verfahren, §§ 180 Abs. 1, 181 ZVG	49
A. Antrag	49
I. Zuständigkeit	49
II. Antragsteller	49
1. Grundsatz: Miteigentümer oder Teilhaber	49
2. Sonderfälle	50
a) Miterbe bei hohlem Erbteil	50
b) Erbteilserwerber	51
c) Testamentsvollstreckung bei einem Erbteil oder einem Grundstücksanteil	51
d) Nießbrauch an einem Erbteil	52
e) Insolvenzverwaltung bei einem Erbteil	52
f) Vorerbe und Nacherbe	53
g) Pfandgläubiger	54
aa) Pfändungspfandrecht	54
bb) Rechtsgeschäftliches Pfandrecht	55
III. Antragsgegner und Beteiligte im Sinne des § 9 ZVG	56
1. Grundsatz	56
2. Sonderfälle	56
a) Miterbe bei unbekanntem Aufenthalt oder Rechtsnachfolger	56
b) Unbekannter Miterbe	57
c) Testamentsvollstrecker	57
d) Bei Gemeinschaft in der Gemeinschaft (Stichwort: „großes“ und „kleines“ An- tragsrecht)	58
3. Sonstige Beteiligte im Sinne des § 9 ZVG	60
a) Von Amts wegen zu berücksichtigen auf- grund Grundbucheintrags, § 9 Nr. 1 ZVG	60
b) Nur aufgrund Anmeldung zu berück- sichtigen, § 9 Nr. 2 ZVG	61

IV. Antragsinhalt	63
1. Rechtsschutzbegehren	63
2. Formalien	64
a) Allgemeines	64
b) Voreintragung/Nachweis von Rechtsnachfolge u.a.	65
3. Prozesskostenhilfe für das Verfahren	67
V. Beitritt	69
1. Berechtigte und Wirkungen	69
a) Berechtigte	69
b) Wirkungen	70
2. Voraussetzungen, Inhalt und Form des Beitrittsantrags	71
3. Risiken	72
4. Rechtsfolgen im Verhältnis zum Antragsteller	73
B. Verfahren nach Antragstellung	74
I. Überblick	74
II. Verfahrensgrundsätze	79
1. Allgemeine Bezugnahme (§ 180 Abs. 1 ZVG)	79
2. Teilungsversteigerung: Grundsätze des ZVG	79
a) Amtsprinzip	79
b) Grundsatz der Selbstständigkeit der Einzelverfahren	80
c) Verbindung mit Forderungsversteigerung	81
d) Ranggrundsatz (§§ 10–13 ZVG)	81
aa) Katalog und Rangordnung	81
bb) Besonderheiten der Teilungsversteigerung	84
e) Deckungsgrundsatz (§ 44 ZVG) und Übernahmegrundsatz (§ 52 ZVG)	84
3. Andere Bestimmungen, §§ 181–185 ZVG	84
III. Rechtliches Gehör vor dem Anordnungsbeschluss	85
IV. Anordnungs- oder Zurückweisungsbeschluss	85

V. Zustellung	86
VI. Beschlagnahmewirkungen	87
VII. Wertfestsetzung	88
1. Verfahren	88
2. Wirkungen	93
3. Rechtsmittel	93
4. Rechtskraft	94
VIII. Anmeldungen u.a.	95
1. Allgemeines	95
a) Katalog	95
b) Spätester Zeitpunkt; Folgen der Versäumnis	98
c) Inhalt; Berechtigte	99
d) Form	101
e) Glaubhaftmachung	101
f) Wirkungsdauer	101
2. Rücknahme	102
3. Folgen unterbliebener Anmeldung	102
IX. Anträge betreffend Versteigerungsbedingungen und Ausgebot, §§ 59, 63–65 ZVG	103
1. Anträge nach § 59 ZVG	103
a) Allgemeines	103
b) Formelles; Zustimmung	105
c) Rechtsfolgen für den Zuschlag	106
2. Anträge nach § 63 ZVG	106
a) Grundsatz	106
b) Gemeinsames Ausgebot bei einheitlicher Bebauung, § 63 Abs. 1 S. 2 ZVG	109
c) Die Fälle des § 63 Abs. 2 ZVG	110
aa) Grundsatz	110
bb) Im Einzelnen	111
cc) Geringstes Gebot in solchen Fällen ...	112
d) Antrag nach § 64 ZVG und Strategien im Lichte des § 182 ZVG	114
aa) Allgemeines	114
bb) Wirkung	115

cc) Formelles	116
dd) Gegenantrag, § 64 Abs. 2 ZVG	117
e) Antrag nach § 65 ZVG	117
X. Terminsbestimmung, §§ 35–43 ZVG	118
1. Allgemeines	118
2. Rechtsbehelfe	120
XI. Exkurs zu § 182 ZVG: Geringstes Gebot; nicht valutierte Grundschuld	120
1. Das geringste Gebot in der Teilungsversteige- rung	120
a) Allgemeines zu den bestehen bleibenden Rechten; § 182 Abs. 1 ZVG	120
aa) Grundsatz und Zuzahlungspflicht	120
bb) Sonderfall: Unterschiedlich belastete Anteile	123
cc) Sonderfall: Nacherbenvermerk	125
b) Bargebot und Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs. 2 ZVG)	125
aa) Kosten, wiederkehrende Leistungen (insbesondere dinglicher Zins), ange- meldete Rechte	125
bb) Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs. 1 ZVG)	136
c) Sonderfall: Mehrere Antragsteller bei un- terschiedlicher Belastung	138
aa) Allgemeines („Niedrigstgebot-Lö- sung“)	138
bb) Zum Ausgleichsbetrag im Fall un- terschiedlicher Belastung	139
d) Ausgleichsbetrag bei unterschiedlicher Anteilsquote	139
2. Sonderfall: Schicksal nicht valutierter Grund- schuld	140
XII. Termin, §§ 66–78 ZVG	141
1. Ort des Termins u.a.	141
2. Ablauf	141
a) Bekanntmachungen, Hinweise u.a.	141
b) Bietzeit	143

c) Gebote	144
aa) Allgemeines	144
bb) Unwirksame Gebote	146
cc) Anfechtung u.a.	146
dd) Bietabkommen/Sittenwidrigkeit	147
d) Sicherheitsleistung, §§ 67–70 und 184 ZVG	147
aa) Allgemeines	147
bb) Höhe	149
cc) Art der Sicherheit	149
dd) Entscheidung, Widerspruch, Rechtsbehelf	152
ee) Leistungsfrist	152
ff) Sonderregelung des § 184 ZVG: Befreiung von der Sicherheit	152
e) Fünf-Zehntel-Grenze und Sieben-Zehntel-Antrag; §§ 85a Abs. 1, 74a Abs. 1 S. 1 ZVG	154
aa) § 85a Abs. 1 ZVG	154
bb) § 74a Abs. 1 ZVG	155
3. Letztes Gebot, Verhandlung über den Zuschlag u.a.	157
a) Letztes Gebot, § 73 Abs. 2 ZVG	157
b) Verhandlung über den Zuschlag, § 74 ZVG	157
c) Zuschlagsentscheidung	157
d) Rechtsmittel („Zuschlagsanfechtung“)	159
aa) Allgemeines	159
bb) Beschwerdegründe	160
e) Wirkung des Zuschlags	164
f) Sonderregelung des § 183 ZVG betreffend Mietverhältnisse	166
4. Ergebnisloser Termin	166
XIII. Verteilung des Erlöses	167
1. Verteilungstermin	167
2. Zahlung	167
3. Teilungsplan	169
4. Rechtsmittel	175

XIV. Abschluss des Verfahrens	175
XV. Kosten	176
1. Grundsätzlich keine Kostenfestsetzung	176
2. Kosten von Zwischenstreit und Zuschlagsbe- schwerde	177
3. Grundbuchvollzug	178
C. Das Schicksal bestehen bleibender Rechte	178
I. Allgemeines	178
1. Variante 1: Rechte der Gemeinschafter	178
2. Variante 2: Möglichkeiten des Erwerbers im Falle des bestehenbleibenden Fremdrechts	180
II. Auseinandersetzung von Rückgewähransprü- chen	181
1. Variante 1: Erwerb durch Miteigentümer	181
2. Variante 2: Erwerb durch einen Dritten	184
a) Rechte der früheren Eigentümer	184
b) Rechte des Erwerbers	186
III. Auseinandersetzung von Fremdrechten	186
1. Variante 1: Ein Dritter hat erworben.	186
2. Variante 2: Ein Miteigentümer hat erwor- ben.	188
IV. Hartensteins Vorschlag	189
D. Bereicherungsansprüche	190
§ 3 Verfahrenshindernde Rechte; ihre Berücksichtigung oder Geltendmachung	191
A. Allgemeines	191
B. Rechte	191
I. Aus dem Erbrecht	191
1. Ungewisse Erbteile wegen familienrechtlicher Ereignisse, § 2043 BGB	191
2. Ausschluss der Auseinandersetzung, §§ 749 Abs. 2, 2044 Abs. 1 S. 1 BGB	192
3. Aufgebotsverfahren, § 2045 BGB (mit §§ 1970–1974, 2061 BGB)	193

4. Testamentsvollstreckung; Nachlassverwaltung	193
5. Teilungsanordnung/Vorausvermächtnis	194
II. Aus dem Güterrecht	194
1. Übernahmerecht aus § 1477 Abs. 2 BGB bei Gesamtgut	194
2. § 1365 Abs. 1 BGB	195
III. Zurückbehaltungsrecht	196
IV. Sittenwidrigkeit	196
V. Möglichkeit der Teilung in Natur	197
VI. Ausländische Rechte u.Ä.	198
VII. Sonderfall des § 185 ZVG: Vorrang landwirtschaftlicher Zuweisungsverfahren	198
C. Berücksichtigung oder Geltendmachung	199
I. Grundbuchersichtliche Rechte, § 28 Abs. 1 ZVG	200
II. Nicht grundbuchersichtliche Rechte	200
§ 4 Aufschub des Verfahrens durch einstweilige Einstellun- gen	203
A. Allgemeines	203
B. Von Amts wegen durch das Gericht	203
C. Bewirkt durch den Antragsteller oder Beigetrete- nen	204
D. Auf Antrag des Antragsgegners	205
I. Gemäß § 180 Abs. 2 oder Abs. 3 ZVG	205
1. Allgemeines	205
2. § 180 Abs. 2 ZVG (Abwägung widerstreiten-	
der Interessen)	206
a) Berechtigung	206
b) Einstellungsgrund	206
c) Einstellungsdauer und Fortsetzung	207
3. § 180 Abs. 3 und 4 ZVG (Kindeswohlgefähr-	
dung)	207
a) Berechtigung	207
b) Einstellungsgrund	208

c) Einstellungsdauer, Fortsetzung, veränderte Umstände	208
II. Gemäß § 765a Abs. 1 ZPO	209
1. Allgemeines	209
2. Einstellungsgrund	210
3. Einstellungsdauer und Fortsetzung	211
§ 5 Übersicht: Rechtsbehelfe und Fristen	213
A. System der Rechtsbehelfe	213
I. Allgemeines	213
1. Sofortige Beschwerde und Beschränkungen ..	213
2. Befristete Erinnerung, § 11 Abs. 2 S. 1 RPflG	215
3. Vollstreckungserinnerung, § 766 ZPO	215
4. Teilungsplan: Widerspruch und Klage aus § 878 ZPO	216
5. Nichtigkeitsbeschwerde u.a.	216
6. Wiederaufnahme	216
II. Einzelheiten	216
1. Unbefristete Erinnerung oder sofortige Beschwerde?	216
2. Materielle Einwendungen	217
B. Fristen, gegliedert nach Verfahrensverlauf	218
I. Auseinandersetzungsanspruch	218
II. Ab dem Anordnungsbeschluss	218
III. Nach Einstellungen	218
IV. Wertfestsetzung	219
V. Terminsvorbereitung	219
VI. Im Termin	220
1. Bis spätestens im Termin zur Aufforderung von Geboten (Beginn der Bietstunde)	220
2. In der Bietstunde	220
3. Bis zum Schluss der Versteigerung im Sinne des § 73 Abs. 2 S. 1 ZVG	221
4. Bis zum Schluss der Verhandlung über den Zuschlag, § 74 ZVG	221

5. Bei ergebnislosem Termin	221
6. Bei Zuschlagsbeschluss, gleich welchen In- halts	221
VII. Verteilungstermin	222
VIII. Aufgrund des Teilungsplans	222
IX. Bis Rechtskraft des Zuschlags/Abschluss des Be- schwerdeverfahrens	222
X. Rechtsbeschwerde	222
Stichwortverzeichnis	223

Literatur

Kommentare, Handbücher, Monographien

Binz/Dorndörfer/Zimmermann, GKG, FamGKG, JVEG, 5. Auflage 2021

Böttcher, ZVG, 7. Auflage 2022

Clemente, Recht der Sicherungsgrundschuld, 4. Auflage 2008

Damrau/Tanck, Praxiskommentar Erbrecht, 4. Auflage 2020 (zit.: *Damrau/Tanck/Bearbeiter*)

Dassler/Schiffhauer, ZVG, 16. Auflage 2020 (zit.: *Dassler/Schiffhauer/Bearbeiter*)

Denkschrift: Hahn/Mugdan, Die gesamten Materialien zu den Reichsjustizgesetzen. Bd. 5: Materialien zu ZVG und GBO (1897), Neudruck 1983

Depré, ZVG, 2014 (zit.: *Depré/Bearbeiter*)

Gaberdiel/Sambhat, Kreditsicherung durch Grundschulden, 10. Auflage 2020

Grüneberg, BGB, 84. Auflage 2025 (zit.: *Grüneberg/Bearbeiter*)

Hamme, Die Teilungsversteigerung, 6. Auflage 2023

Hartenstein, Bestehenbleibende Grundschulden in der Teilungsversteigerung, 2009 (zit.: *Hartenstein*, BGT)

Kogel, Strategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims, 6. Auflage 2023

Löhnig, ZVG, 2010 (zit.: *Löhnig/Bearbeiter*)

Motive: Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich (1899), Neudruck 1979

MüKo, BGB, 9. Auflage 2022 ff. (zit.: *MüKo/Bearbeiter*)

Rißmann (Hrsg.), Die Erbengemeinschaft, 4. Auflage 2025 (zit.: *Rißmann/Bearbeiter*)

Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020

- Schulz/Hauß*, Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung, 6. Auflage 2015
- Staudinger*, BGB, 13. Auflage 1995 ff. (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*)
- Sternal*, FamFG, 21. Auflage 2023 (zit.: *Sternal/Bearbeiter*)
- Stöber*, ZVG, 23. Auflage 2022 (zit.: *Stöber/Bearbeiter*)
- Stöber*, ZVG-Handbuch, 10. Auflage 2023 (zit.: *Stöber HB/Bearbeiter*)
- Storz/Kiderlen*, Praxis der Teilungsversteigerung, 7. Auflage 2024
- Stöber/Rellermeyer*, Forderungspfändung, 17. Auflage 2020 (zit.: *Stöber/Rellermeyer*)
- Wever*, Vermögensauseinandersetzung der Ehegatten außerhalb des Güterrechts, 7. Auflage 2018
- Wetzel/Odersky/Götz*, Handbuch Erbgemeinschaft, 2020 (zit.: *Wetzel/Odersky/Götz/Bearbeiter*)
- Zöller*, ZPO, 35. Auflage 2024 (zit.: *Zöller/Bearbeiter*)
- ZVG-Abschlussbericht: Böttcher/ Keller/ Schneider/Beeneken*, Rechtstatsächliche Forschung zur Ermittlung eines Reformbedarfs des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Langfassung), zugänglich über die Seite des BMJ: ZVG Abschlussbericht (vom 15.7.2017); Kurzfassung: Das ZVG auf dem Prüfstand, ebd.

Aufsätze

- Böttcher*, Der Ablauf eines Teilungsversteigerungsverfahrens, FPR 2013, 345 (zit.: *Böttcher*, Abl.)
- Bothe*, Plädoyer zur Abschaffung des § 181 Abs. 1 ZVG, ZErB 2016, 225
- Damrau*, Druck bei der Erbauseinandersetzung durch Pfandverkauf, ZEV 2008, 216
- Drischler*, Neuerungen zum Vollstreckungsschutz in den Verfahren der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, NJW 1986, 1853

- Hartenstein*, Die dringend notwendige Abschaffung bestehenbleibender Grundschulden in der Teilungsversteigerung, FPR 2013, 362 (zit.: *Hartenstein*, AGT)
- Hintzen*, Erbengemeinschaft und Teilungsversteigerung, ErbR 2018, 369
- Hornung*, Änderungen des Zwangsversteigerungsrechts, NJW 1999, 460
- Kessler*, Die Versteigerung aus Grundschuldzinsen, NJW 2017, 2442
- Kiderlen/Roth*, Hindernisse für die Teilungsversteigerung, NJW-Spezial 2012, 103
- Kiderlen/Roth*, Taktisches Verhalten des Miterben in der Teilungsversteigerung, NJW-Spezial 2008, 455
- Kiderlen*, Ausgewählte Probleme der Teilungsversteigerung bei Nachlassgrundstücken, ZEV 2018, 385
- Kiderlen*, Abenteuer Teilungsversteigerung, ErbR 2008, 187
- Kiderlen*, Gebotsabgabe im Teilungsversteigerungstermin, NJW-Spezial 2009, 439
- Kogel*, Die Teilungsversteigerung des Einfamilienhauses – Ein Alptraum der Vermögensauseinandersetzung?, (I) FamRB 2003, 403, (II) FamRB 2004, 26, (III) FamRB 2004, 55
- Kogel*, Sicherheitsleistung in der Zwangsversteigerung – eine Regressfalle, FamRB 2008, 221
- Kogel*, Die Crux der nicht valuierten Grundschulden in der Teilungsversteigerung, FamRB 2016, 122
- Kogel*, Die Niedrigstgebotstheorie – ein Königsweg beim Problem der nicht valuierten Grundschuld, FamRZ 2018, 1891
- Nadjecki*, Teilungsversteigerung bei Vor- und Nacherbschaft, DNotZ 2007, 643
- Peters*, Grundschuldzinsen, JZ 2001, 1017
- Rellermeyer*, DDR-Güterstand und Teilungsversteigerung, Rpfleger 1995, 321

- Roth*, Streitwert einer Klage auf Zustimmung zur Löschung einer nicht mehr valuierten Grundschuld, MDR 2017, 1154
- Samhat*, Die vertragliche Einschränkung der Rückgewähr einer Sicherungsgrundschuld, MDR 2014, 1297
- Schiffhauer*, § 59 ZVG – eine Crux ohne Ende?, Rpfleger 1986, 326
- Schmid*, Das Vorkaufsrecht des Miteigentümers bei der Teilungsversteigerung, MDR 1975, 291
- Schneider*, Zwangsversteigerung auf Antrag eines Miterben ohne Beteiligung des Testamentsvollstreckers, Rpfleger 1976, 384
- Schur/Schur*, Schenkungen unter Vorbehaltsnießbrauch unter besonderer Berücksichtigung des Kapitalwerts des Nießbrauchs, ZEV 2020, 320
- Sickingher*, Die Finanzierung des Grundstückserwerbs aus der Zwangsversteigerung, MittRhNotK 1996, 241
- Siegmann*, „Überquotale“ Teilungsanordnung und Teilungsversteigerung, ZEV 1996, 47
- Stöber*, Vorkaufsrechte in der Zwangsversteigerung, NJW 1988, 312
- Storz/Kiderlen*, Der Gesetzgeber, der BGH und die Zwangsversteigerung, NJW 2007, 1846
- Zimmer/Pieper*, Die Anwendung des § 1365 BGB in der Teilungsversteigerung, NJW 2007, 3104

§ 1 Einleitung

A. Wagnis Teilungsversteigerung – ein paar offene Worte zum Geleit

I.

1

Das Verfahren der Teilungsversteigerung vereinigt alle Vor- und Nachteile der Glücks- und Geschicklichkeitsspiele auf sich; letztlich ist es Wette. Zu gewinnen ist viel: Wer den Zuschlag auf ein Gebot von $\frac{5}{10}$ des Verkehrswerts erhält und die Immobilie sodann zum Verkehrswert verkauft, der hat ein unüblich vorteilhaftes Geschäft gemacht. Zu verlieren ist spiegelbildlich ebenfalls viel: Wer als Miteigentümer nicht selbst bieten kann, etwa weil er schon die Sicherheit nicht aufbringt, der büßt im Zweifel alles ein, was ihm an Wertanteil bei freihändiger Veräußerung und zu angemessenem Preis hätte zukommen können, und wegen des Wenigen, was er vom Ersteher zu beanspruchen hat, muss er ihm auf sehr beschwerlichem Wege hinterherlaufen.

Beispiel

2

Erbengemeinschaft aus A und B nach Kopfteilen. A betreibt die Teilungsversteigerung.

Festgesetzter Grundstückswert: 180.000 EUR

Einzige Belastung: Grundschuld Abt. III Nr. 1 zugunsten der Bank über 100.000 EUR, sie valutiert noch mit 70.000 EUR

Objektiver Wert des hälftigen Anteils: $180.000 \text{ EUR} - 70.000 \text{ EUR} = 110.000 \text{ EUR} : 2 = 55.000 \text{ EUR}$.

Geringstes Gebot: 3.000 EUR Kosten + bestehen bleibendes Recht: 100.000 EUR Grundschuld III/1.

A erhält den Zuschlag für ein Bargebot von 3.100 EUR.

B stehen zu:

(a) anteilige $100 \text{ EUR} : 2 = 50 \text{ EUR}$ aus dem Bargebot nach Abzug der Kosten;

(b) ein Anspruch gegen A auf Einräumung einer gleichrangigen Teilgrundschuld, deren Betrag sich errechnet aus dem nicht mehr valutierten Teil des Rechts Abt. III/1, also

$$(100.000 \text{ EUR Nominalbetrag} - 70.000 \text{ EUR Restvalutierung} = 30.000 \text{ EUR} : 2 =) \mathbf{15.000 \text{ EUR.}}$$

Daraus könnte B wiederum von A Duldung der Zwangsvollstreckung verlangen, wenn er denn einen Anwalt fände, der von der Existenz eines solchen Anspruchs weiß. Einbuße des B gegenüber freihändiger Veräußerung also

$$(55.000 \text{ EUR} - 15.050 \text{ EUR} =) \mathbf{39.950 \text{ EUR.}}$$

Doch das Gesetz ist neutral. Prinzipiell hätte man sich ja einigen können.

3 II.

Im Verfahren der Teilungsversteigerung kommen mehrere Rechtsgebiete auf den Punkt. Fatalerweise sind das just Rechtsgebiete, in denen erfahrungsgemäß schon Basiskenntnisse nicht allgemein vorauszusetzen sind.

- 4 Das Gesetz selbst, das ZVG, lässt den heutigen Leser im Stich; durch Lektüre allein des Gesetzestextes sich beispielshalber erschließen zu wollen, mit welchem Betrag dinglicher Zins – laufend, rückständig – ins Mindestbargelb fällt, ist ein Ding der Unmöglichkeit. In Kraft getreten ist es mit dem BGB und verstand sich als eine Art Ausführungsgesetz zu § 1147 BGB: Wenn der Anspruch aus der Hypothek auf Zwangsvollstreckung geht, sollte man auch wissen, wie man im Einzelnen Grundstücke versteigert.¹ Für die Belange des Sonderfalls § 753 BGB, einer Versteigerung „theilungshalber“,² war ergänzend nur zu regeln, dass (a) kein Vollstreckungstitel erforderlich ist, § 181 Abs. 1, (b) alle Rechte wie bei einem Verkauf bestehen bleiben, § 182 Abs. 1, (c) bei unterschiedlicher Belastung ein Ausgleichsbetrag bar zu zahlen ist, § 182 Abs. 2, und (d) die Mietverträge nicht berührt werden, § 183. Dies alles war anno 1897 sehr logisch,³ eins greift ins

1 Denkschrift S. 34.

2 Denkschrift S. 69.

3 *Böttcher*, Vorwort zur 6. Auflage: „Das Verfahren ist auf kunstvollen Grundsätzen aufgebaut“.

andere und die Denkschrift liest sich hell und klar. Das Ganze hat sich indessen zum heutigen Rechtszustand nahezu kompletter Undurchdringlichkeit fortentwickelt.

Keller schreibt treffend:

5

„Das Immobiliervollstreckungsrecht zeichnet sich durch eine Häufung schwierigster rechtlicher und wirtschaftlicher Probleme aus. (...) Die Vermischung von Prozessgrundsätzen mit stark ausgeprägtem Formzwang und sachenrechtlichen Elementen bereitet den Verfahrensbeteiligten vielfach Schwierigkeiten,“⁴ und die wenigen, die sich auskennen, finden ganz unüblich drastische Worte. *Kogel* spricht von „Albtraum“,⁵ *Kiderlen* von „Abenteuer“,⁶ *Hamme* von einem „kaum zu durchdringenden Rechtsgebiet“;⁷ und bei *Storz/Kiderlen* heißt es weiter: „Die Teilungsversteigerung ist ein noch abgelegeneres Rechtsgebiet als die Vollstreckungsversteigerung, so dass sich hier außer den Rechtspflegern bei den Amtsgerichten nur sehr wenige Personen wirklich auskennen; das gilt ausdrücklich auch für Rechtsanwälte, die nur ausnahmsweise mit solchen Verfahren in Berührung kommen“⁸ über welche man wiederum von *Bergschneider* liest: „Es erscheint ihnen dieses Rechtsgebiet als besonders haftungsträchtig, weil zu kompliziert, voller Fallen und übersehener Möglichkeiten und von einem unbekanntem System, zudem verbunden mit einer Vielzahl von Gesichtspunkten, die zu beachten sind.“⁹

Und im Abschlussbericht zur ZVG-Reform von 2017 liest man zum Thema bestehen bleibende Grundschuld, die damit verbundenen Fragen seien „sehr komplex und für die Verfahrensbeteiligten – und zum Teil auch für deren Rechtsbeistände – kaum überschaubar.“¹⁰

4 Stöber/*Keller*, Einl. Rn 5.

5 *Kogel*, FamRB 2003, 403 (I); 2004, 26 (II) und 2004, 55 (III).

6 „... mit vielen Stolpersteinen und Fallen“, ErbR Heft 6/2008; auch: „Die Fallstricke im Teilungsversteigerungsverfahren sind mannigfaltig“, NJW-Spezial 2008, 1.

7 *Hamme*, 5. Aufl. 2015, Vorwort zur 1. Auflage (S. 7); auf dem hinteren Deckel: „Buch mit sieben Siegeln“.

8 A 1.4.

9 FamRZ 2019, 1044 in der Besprechung der 4. Aufl. von *Kogel*, Strategien zur Teilungsversteigerung des Familienheims.

10 ZVG-Abschlussbericht S. 307.

- 6 Was man in der Praxis erlebt, bestätigt diese Sätze, und gereicht unserem Berufsstand nicht zur Ehre. Es werden Anträge eingereicht, deren Urheber Hasardeur oder wundergläubig sein muss. Oder ahnungslos: Es gibt etwa der Rechtspfleger vor dem Anordnungsbeschluss zu bedenken, nach den Erfahrungen des Gerichts mit diesem Wohnblock sei kein Gebot zu erwarten, das den Betrag der eingetragenen Grundschuld erreiche, und erhält zur Antwort, dem Termin sehe man „mit Gelassenheit“ entgegen, die Schulden seien getilgt. Es fallen am Erwerb interessierte Miteigentümer im Termin aus allen Wolken, als man das geringste Gebot verliert – sie sind davon ausgegangen, nur die aktuelle Schuld bei der Bank sei zu übernehmen, die Problematik der Bargebotszinsen ist ihnen gänzlich unbekannt. Es stellt der Kollege für den Beigetretenen mit großer Geste einen „7/10-Antrag“. Es zahlt der Witwer nach erfolgtem Zuschlag, anwaltlich vertreten, ausdrücklich nur $\frac{1}{4}$ des Bargebots mit der Begründung, die eine Hälfte des Hauses habe ihm schon gehört und von der Hälfte seiner Frau habe er ja die Hälfte geerbt.

Es kommen haarsträubende Fehler vor. Nur bleiben sie meist folgenlos, weil keiner da ist, der sie bemerken könnte.

7 III. Zur grundlegenden Problematik

Die allseits betonten Schwierigkeiten sind zum einen **struktureller Art**. Sie beruhen auf dem gesetzlichen Konstruktionsfehler, den Streit von Miteigentümern über die Auseinandersetzung ihrer Immobilie und die Bedingungen ihrer Versilberung¹¹ einem gerichtlichen Zwangsvollstreckungsverfahren dergestalt zu implementieren, als ob er schon entschieden wäre, und zwar im denkbar trivialsten Sinne¹² – dass sich nämlich ein Ersteher finden lasse, der das Objekt ersteigert (a) mit allem, was im Grundbuch steht, §§ 182 Abs. 1, 52 Abs. 1, 44 Abs. 1, 45 Abs. 1 ZVG, und (b) mit allen Konsequenzen, die das Gesetz an die Eintragungen knüpft.¹³ Denn praktischerweise für den Einen, fatalerweise für den Anderen wird zur Einleitung dieses Verfahrens – anders als wenn die Bank das Grundstück ihres säumigen

11 ... damit „die untheilbare Sache durch Versteigerung ... ins Geld gesetzt“ werde, § 94 I 17 ALR, auf den die Motive zu §§ 749 ff. BGB sich stützten.

12 Näher *Bothe*, ZErB 2016, 225.

13 Insbesondere die regelmäßig haarsträubenden Summen an laufendem und ggf. rückständigem dinglichem Zins im Bargebot, siehe hierzu unten § 2 Rdn 132 ff.

Schuldners versteigern lässt – kein Vollstreckungstitel benötigt, also ein Urteil auf Duldung der Zwangsvollstreckung oder eine notarielle Vollstreckungsunterwerfung. Vielmehr hält das Gesetz den Auseinandersetzungsanspruch gemäß § 753 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BGB für derart unbestreitbar, dass es eines Titels nicht bedarf, so § 181 Abs. 1 ZVG.

Mit dieser gesetzgeberischen Weichenstellung findet sich der Anspruchsgegner in der prozessualen Rolle eines Schuldners, gegen den ein Duldungstitel vollstreckbar vorliegt. Gemessen an derjenigen eines Beklagten im Erkenntnisverfahren ist diese Rolle deutlich weniger komfortabel ausgestattet. Namentlich werden die Möglichkeiten, sich gegen die Versteigerung – sei es prinzipiell, sei es im Hinblick auf das starre Korsett ihrer gesetzlichen Ausführungsbedingungen im Einzelpunkt – zu wehren, nunmehr vom Achten Buch der Zivilprozessordnung bestimmt. Im krassen Gegensatz zur grundsätzlich passiven Beklagtenrolle im Erkenntnisverfahren ist dem Anspruchsgegner hierdurch aufgefordert, sämtliche materiellen Einwendungen und Schutzmechanismen durch aktiv – und zumal mit eigenen Kostenvorschüssen – angebrachte Anträge und Rechtsbehelfe geltend zu machen. Es ist dies ein bunter (in der Praxis aber regelmäßig kaum behelflicher) Strauß, bestehend aus einfacher Erinnerung, befristeter Rechtspflegereinnerung, sofortiger Beschwerde, Anträgen auf einstweilige Einstellung¹⁴ – mit ihren sehr kurzen Ausschlussfristen – oder aus § 765a ZPO; der „Zuschlagsanfechtung“ nach §§ 96 ff. ZVG, dem Widerspruch nach § 115 ZVG, der Widerspruchsklage nach §§ 876 ff. ZPO, ferner Drittwiderspruchsklage,¹⁵ unechter Drittwiderspruchsklage,¹⁶ Letztere verbunden mit der Verschärfung, dass Aussetzung des Ver-

14 Die man als Herr seines Verfahrens „bewilligt“ und nicht als Gesuchsteller „beantragt“, an welch Letzterem man den Unkundigen sofort erkennt.

15 Unter Miterben im Falle der Teilungsversteigerung, §§ 768, 771 ZPO analog; OLG Oldenburg NJW-RR 2014, 782.

16 Mit ihr macht man materiellrechtliche Einwendungen gegen Zulässigkeit der Versteigerung im ordentlichen Verfahren geltend, siehe OLG München ZEV 2017, 265.

steigerungsverfahrens wegen Vorgreiflichkeit eines solchen ordentlichen Prozesses nicht stattfindet.¹⁷

- 9 Besonders im Versteigerungstermin werden zudem die Reaktionsfristen nachgerade beängstigend kurz: hier ist stets „sofort“ zu reagieren, und Fehler sind zumeist unheilbar.
- 10 Was etwa bestehen bleibende Rechte im geringsten Gebot betrifft, wegen § 182 Abs. 1 ZVG stets ein ganz kardinaler Punkt, spielt Sachenrecht aus hintersten Abteilungen des Grundschuldwesens hinein nebst dem zugehörigen Recht der Kreditsicherheiten, also speziellestes Bankrecht. Und wer von uns hätte jemals zuvor etwas von *Clemens Clemente* gehört?
- 11 Für die Belange der Teilungsversteigerung wird dies alles überlagert durch das Recht der Gemeinschaft und der gesamthänderischen Bindungen. In manchen Fällen fangen die Probleme ja erst richtig an, wenn der Versteigerungserlös hinterliegt oder bestehen bleibende Eigentümerrechte ausgeübt und abgerechnet werden sollen: Hier stehen die Berechtigten dann selbst in der Rolle der Bank.
- 12 **IV.**

Das Verfahren ist anfällig für allerhand Winkelzüge¹⁸ und Gemau-schel.¹⁹ Praktischerweise gelten zum Beispiel grundstücksverkehrsrechtliche Beschränkungen nicht,²⁰ was Anlass gibt für zweckentspre-

17 Stöber/*Kiderlen*, § 180 Rn 102. Jedoch sind Einstellungen durch das Prozessgericht möglich, §§ 771 Abs. 3, 769 ZPO. Auch der Tod eines Beteiligten hindert nicht (*Storz/Kiderlen* ebd.). Es ist dann gemäß § 6 ZVG ein Zustellungsvertreter zu bestimmen.

18 Beispiele: Bank verzichtet überraschend auf den nicht mehr valutierten Teil der Grundschuld, hierdurch entstehen Eigentümerrechte, die jeden Bieter abschrecken; Miteigentümer belastet seinen Anteil vor dem Termin mit einem Eigentümerrecht, um die Sicherheitsleistung zu vermeiden (§ 184 ZVG) usw.; vgl. näher *Storz/Kiderlen*, A 1.2.

19 Vgl. etwa den Fall OLG Karlsruhe OLGZ 1994, 107, wo einigen Interessenten – sittenwidrigerweise – vor dem Saal Geld bezahlt wurde, damit sie mit dem Bieten aufhörten.

20 *Storz/Kiderlen*, B 2.2.19 nebst taktischem Hinweis 2.3.11.

chende Verabredungen.²¹ (Ein Vertrag, mit dem sich ein Teilhaber gegenüber einem Dritten verpflichtet, den Versteigerungsantrag zu stellen und im Termin nicht mitzubieten, um diesem Dritten das Eigentum zu verschaffen, bedarf allerdings der notariellen Beurkundung.)²² Es wird auch aus anderem Grund hinter den Kulissen viel telefoniert: Die Gerichtspraxis setzt sich über das, was Gesetz, Rechtsprechung und Literatur theoretisch sorgsam fundiert haben, teils recht unbekümmert hinweg.²³ Ohne vorherige Kontaktaufnahme mit dem Rechtspfleger²⁴ weiß man etwa nicht zuverlässig, wie es das Gericht mit dem ⁷/₁₀-Antrag eines Miteigentümers hält. In keiner anderen Verfahrensart ist überdies die Wahrscheinlichkeit so hoch, sich durch Spekulation auf gegnerische Unkenntnis des prozessual Gebotenen²⁵ oder die allgemeine Nervosität²⁶ derart weitreichende Vorteile erwirken zu können; in keiner anderen Verfahrensart schließlich tummeln sich derart viele Geschäftemacher der übleren Sorte.²⁷ Und zahllos sind die Fälle, wo sich wegen übermäßiger Belastung, insbesondere dinglichem Zins im Mindestbargelb, kein Bieter fand und im Ergebnis außer Kosten für den Antragsteller nichts herausgekommen ist.

Das Fluidum der Veranstaltung ist geprägt von blank liegenden Nerven. Man beobachtet namentlich, dass „in der Konfrontation mit ande-

13

21 Erbgemeinschaft ist sich einig, an einen Dritten zu verkaufen, der indessen absehbar keine Genehmigung nach dem GrstVG (bzw. Landes-Agrarstrukturverbesserungsgesetzen) erhalte – die Teilungsversteigerung, wo just dieser Dritte, welcher Zufall, einziger Bieter bleibt, ist kein Umgehungsgeschäft: OLG Karlsruhe RdL 1966, 153.

22 OLG Hamm MDR 1974, 311.

23 Folgen etwa Mindermeinungen, was im Zweifel Willkür darstellt, BVerfG NJW-RR 2012, 302, 303 Tz 22.

24 Sich mit ihnen gut zu stellen rät *Kogel*, Rn 125, insbesondere solle man ihnen die beabsichtigten Anträge und Erklärungen vorab telefonisch zur Kenntnis bringen.

25 Beitritt, rechtzeitige Anmeldungen; taktische Einstellungsanträge; Anträge betreffend die Ausgebotsformen; die Erwirkung von Minderanmeldungen, Teilverzicht (im Vordergrund) oder Löschungsbewilligungen (im Hintergrund) usw. usf.

26 *Hamme*, Rn 63c: Manchmal lasse sich ein höherer Preis erzielen „dadurch, dass Bieter in einer mitunter hektischen Bietzeit nicht selten unbedachter handeln als in ruhigen Vertragsverhandlungen“.

27 Siehe hierzu die drastischen Schilderungen bei *Storz/Kiderlen*, C 7.1.; vor der Pestilenz sich andienender „Berater“ warnt eindringlich *Kogel*, Rn 520 ff.

*ren Miteigentümern auch in der Öffentlichkeit u.U. unschöne Worte oder Gesten nicht zu vermeiden sind.*²⁸

- 14 Auch mit Gutglaubensaspekten ist nur im seltensten Fall etwas zu gewinnen. Zumal der Grundsatz *neminem laedere* außer Kraft gesetzt ist; oft läuft es auf schlicht-wirtschaftliche Macht hinaus: Miteigentümer A hat Geld und erwirbt, nachdem er alle Interessenten durch Manipulation und Trickserei vergrault hat, den Zuschlag für ein Bargebot von $\frac{5}{10}$ des Verkehrswerts; Miteigentümer B hat keines, kann nicht mitbieten und erleidet Einbuße von $\frac{1}{2}$ seines wirtschaftlichen Anteils (oder noch mehr, wenn im zweiten Termin nur noch die Verschleuderungsgrenze greift). Der BGH hat es geradezu fatalistisch einmal dahin auf den Punkt gebracht, dass *„in Versteigerungsfällen mehr oder weniger Härten und Unbilligkeiten fast immer unvermeidbar und vom Gesetzgeber offenbar in Kauf genommen worden sind.*“²⁹
- 15 Denn im Rahmen der Teilungsversteigerung gilt, mit §§ 749 Abs. 1, 753 Abs. 1 BGB als Einfallstor, als eine Frage der Zwangsvollstreckung, was im Kern das materiell-rechtliche Innenverhältnis der Gemeinschaftler betrifft. Diese Weichenstellung bringt eklatante Wertungswidersprüche mit sich: Die Vorschrift verweist für gemeinschaftliche **bewegliche** Gegenstände auf den Pfandverkauf, für Grundstücke auf die Versteigerung. Anders aber als beim Pfandverkauf, siehe § 1246 BGB, kann im Rahmen der Teilungsversteigerung eine andere Art der Verwertung nicht aus Billigkeitsgründen durch gerichtliche Entscheidung nach § 1246 Abs. 2 BGB,³⁰ § 410 Nr. 4 FamFG erzwungen werden, etwa die freihändige Veräußerung³¹ – die Versteigerung eines Bauernschanks aus dem Nachlass kann man so abwehren, diejenige der Wohnung drumherum aber nicht. Eben dies gilt für einen gepfändeten Erbteil *in toto*, siehe §§ 857 Abs. 5, 844 Abs. 1 ZPO.³² Anders

28 Storz/Kiderlen, C 7.4 Taktischer Hinweis 7.4.1.

29 BGH NJW 1972, 818, 819; siehe auch BVerfG NJW 1976, 1391, 1392 zu II 1: „Das Verfahren hat rein instrumentalen Charakter.“ Dem Trick *Eigengebot des Terminsvertreters der Bank* hat nach langem Hin und Her erst BGHZ 172, 218 ein Ende bereitet, der Trick *Verdecktes Meistgebot des dinglichen Gläubigers* hingegen ist abgesegnet (BGH NJW-RR 2005, 1359); die Grenzen sind hier fließend.

30 Ähnlich §§ 825, 844 Abs. 1 ZPO.

31 Wenn dadurch etwa absehbar ein höherer Preis zu erzielen ist, vgl. MüKo/F. Schäfer, § 1246 Rn 3 mit Nachweisen.

32 Hierzu Zöller/Seibel, § 857 Rn 13 mit Hinweis auf RGZ 87, 325.

auch als beim Verkauf gemeinschaftlicher Fahrnis, wozu ein Titel gegen den unwilligen Miterben erforderlich ist, § 1277 S. 1 BGB, bedarf es für die Versteigerung von Nachlassimmobilien eines solchen nicht, § 181 Abs. 1 ZVG, siehe oben, und wer materiellrechtliche Einwendungen betreffend etwaige Auseinandersetzungshindernisse oder die Modalitäten der Versteigerung vorzubringen hat, muss im Zweifel Vollstreckungsgegenklage erheben.³³ Doch was wäre die Alternative? *De lege ferenda* ein schadensersatzbewehrter Anspruch unter den Gemeinschaftlern auf Mitwirkung am Freihandverkauf, im Streitfall durchzusetzen mittels Zwangstreuhanders, der, gleich einem Testamentsvollstrecker, über den Streitenden thront, kraft Amtes das Grundbuch bereinigen kann und einen Käufer suchen zum besten Preis? Teilung durch richterlichen Gestaltungsakt: Zuweisung an einen Teilhaber nebst Anordnung von Ausgleichszahlungen?³⁴ Oder ein Analogon zu § 1246 BGB als neuer § 180 Abs. 5 ZVG? Oder die Abschaffung des § 181 Abs. 1 ZVG?³⁵

V.

16

Ebenso unkalkulierbar ist das Verhalten wesentlicher Beteiligter.

Die Literatur singt gern das Hohe Lied des Justizpersonals,³⁶ ich kann das so pauschal nicht bestätigen. Die Sachen sind der Vollstreckungsabteilung zugewiesen. Dort wirken Bedienstete mit teils sehr skurrilem Selbstbewusstsein, auf der anderen Seite erlebt man falsch verstan-

33 Siehe näher *Damrau*, ZEV 2008, 216.

34 „Adjukation“; als rechtstechnische Möglichkeit vom Gesetzgeber verworfen, siehe Motive Bd. 2 (Schuldverhältnisse: „Teilungsmodus“) S. 883; Bd. 3 (Sachenrecht: „Verkaufsverfahren“), S. 829 f.; Staudinger/*Eickelberg*, Bearb. 2015, § 749 Rn 4 und OLG Oldenburg NJW-RR 1996, 136, 137 betreffend Teilung von Erbbegräbnissen.

35 Hierzu *Bothe*, ZErB 2016, 225. Der Vorschlag wurde im Rahmen der Reformerrwägungen zurückgewiesen, siehe ZVG-Abschlussbericht S. 309: „Dies würde nur eine Vielzahl unstrittiger Prozesse bedeuten“. In Österreich und der Schweiz kann indessen ein Zwangsverkauf erst aufgrund rechtskräftigen Teilungsurteils stattfinden, die Klage z.B. in Österreich gerichtet darauf, die Miteigentümergeinschaft der klagenden Partei mit der beklagten aufzuheben durch „gerichtliche Feilbietung“, § 843 ABGB.

36 Im Einzelfall verbunden mit dem Hinweis, wie sie sich über ein „wenn auch ganz kurzes“ Dankeschreiben freuen würden, so *Storz/Kiderlen*, C 11.2, Taktischer (*sic*) Hinweis 11.2.3.

denen Schuldnerschutz, bei der Teilungsversteigerung ohnehin schon prinzipiell fehl am Platz, an der Grenze zur Parteilichkeit.³⁷ Insbesondere bei der Kommunikation von verfahrensrelevanten Dingen liegt manches im Argen, und jedem Antragsteller sei, so meine ganz persönliche Erfahrung, dringend geraten, vor dem Termin Akteneinsicht³⁸ zu beantragen, um zu sehen, was in dem – immerhin von ihm betriebenen – Verfahren so an Schriftverkehr aufgelaufen ist, der ihm nicht weitergeleitet wurde.

- 17 Eine von mir angebrachte Anmeldung nach § 53 Abs. 2 ZVG hat der Rechtspfleger zum Beispiel noch am Tage des Eingangs per Fax an die Bank gesandt, deren retour sogleich verweigerte Genehmigung aber wurde mir erst Wochen später im Termin vorgelesen; eben dies galt in anderen Fällen für Teilverzichte, Minderanmeldungen. In einem Zwangsverwaltungsverfahren ergaben sich im Verteilungstermin summa fünf Beitritte nebst einigen dubiosen Anmeldungen, von denen ich nichts wusste, und auf meine fassungslose Frage, weshalb mir das alles nicht zur Kenntnis gebracht worden sei, erhielt ich zur Antwort, wo es denn stehe, dass man das müsse.
- 18 Ähnliches gilt für die Banken, deren Strategie in keine Richtung vorausgesagt werden kann, und die sich mit Zusagen oder dergleichen zumeist sehr merklich zurückhalten (zu den Hintergründen siehe Rdn 44 ff.). Die Unterschiede im Vergleich zwischen großen Privatbanken und Landesförderinstituten oder den Sparkassen und genossenschaftlichen Instituten auf dem Lande können hierbei größer nicht sein, nur eine einzige Korrelation ist gesichert: Je kleiner die Bank, desto größer die Unkenntnis zu den Details von Teilungsversteigerungen. Die zuständigen Apparate von Justiz einerseits, Finanz andererseits, scheinen ohnehin vorrangig auf Forderungsversteigerung fokus-

37 Zur Gratwanderung zwischen § 139 ZPO und einer Befangenheit *Kogel*, Rn 128. Prinzipiell obliegt es jedem Beteiligten selbst, sich – durch anwaltlichen Beistand – aufklären zu lassen, LG Bonn Rpfleger 1989, 211. Andererseits ist das Unterlassen sachdienlicher Hinweise durch den Rechtspfleger im Zweifel Willkür, BVerfG NJW-RR 2012, 302, 304 Tz 28, wenn etwa ein Berechtigter sonst einen Totalausfall erlitt.

38 Einsicht in Anmeldungen u.a. ist übrigens „jedem“ gestattet, § 42 Abs. 1 ZVG, allerdings nur auf der Geschäftsstelle, und Kopien werden dem Einseher ebenfalls nicht gefertigt, siehe *Stöber/Gojowczyk*, § 42 Rn 6 und 8 unter Hinweis auf „Fotokamera und Smartphone“.

siert, so dass man die Besonderheiten der Teilungsversteigerung erst in zweiter Reihe (wenn überhaupt) berücksichtigen kann.³⁹ Erbittet man eine Minderanmeldung, kommt zuverlässig die Rückfrage, was das sei; der Verfasser hält zu diesem Zwecke einen Schwung anonymisierter Muster aus anderen Fällen vor, um Hilfestellung bei der Formulierung zu geben. *Kogel* hat in diesem Zusammenhang beobachtet, dass die Forderungszwangsvollstreckung meist von der Rechtsabteilung, die Teilungsversteigerung aber vom Kreditsachbearbeiter betreut wird, bei dem man zweckdienliche Kenntnisse nicht voraussetzen dürfe, und rät, sich mit Anliegen betreffend die Teilungsversteigerung sogleich an die Rechtsabteilung zu wenden.⁴⁰

Die größte Unsicherheit schließlich ist die Justiz selbst mit ihren Instanzenzügen. Nachstehend sind hunderte von Entscheidungen zum Recht der Versteigerung zitiert. Sie bieten in der Gesamtschau ein Panoptikum teils haarsträubender juristischer Fehlgriffe. *Wolfsteiner* hat zu BGHZ 197, 155 angemerkt:⁴¹

19

*„Erstaunlich nur – das lässt einen kritischen Blick auf die Praxis des § 522 II ZPO zu –, dass das OLG die Berufung gegen das klagabweisende Urteil erster Instanz in so grundlegender Verken-
nung der Rechtslage durch einstimmigen Beschluss zurückgewiesen hat,“*

und gemessen hieran will man aus dem Erstaunen insgesamt nicht mehr herauskommen. Eines darf man nicht vergessen: In einem Feld, wo es im Zweifel um Hunderttausende geht, ist der erste und einzige Jurist zwischen dem Rechtspfleger und dem BGH der Einzelrichter der Beschwerdekammer des Landgerichts, der, zuständig neben Vollstreckungssachen auch noch für die Rechtsmittel betreffend Freiheitsentziehung und Betreuung, praktischerweise selbst entscheiden darf, ob sein Beschluss vielleicht anfechtbar sein möchte – Stichwort Zulassungsbeschwerde.

39 Siehe etwa *Storz/Kiderlen*, A 1.7 Taktischer Hinweis 1.7.2.

40 *Kogel*, Rn 310.

41 *Wolfsteiner*, NJW 2013, 2896.

20 VI.

Das Verfahren ist ein solches der Zwangsvollstreckung:⁴² Ausübung staatlichen Zwangs zur Herbeiführung eines Vollstreckungserfolgs, hier: eines Zuschlags, dies zum Zwecke der Auseinandersetzung einer Gemeinschaft.⁴³ Das BVerfG hat es dahin zusammengefasst:

„Jedem Antrag auf Auseinandersetzungsversteigerung liegt deshalb die Erwartung zugrunde, dass ein vernünftiger Erlös, der nicht der denkbar günstigste sein muss, aber immerhin eine Auseinandersetzung noch sinnvoll erscheinen lässt, erzielt werden kann. Hierin liegt die innere Rechtfertigung dafür, dass der Staat durch den Hoheitsakt des Zuschlags das Eigentum auf den Meistbietenden übertragen kann.“⁴⁴

An diesem Endzweck orientieren sich die Interessen und Strategien der Beteiligten wie an einem magnetischen Pol – entweder will man einen Zuschlag oder man will ihn nicht. Dazwischen gibt es Schattierungen. Grob lassen sich folgende Interessenlagen ausmachen:

21 1.

Der Antragsteller⁴⁵ strebt den Zuschlag an einen **Dritten** an, also im Bieterwettstreit zu möglichst hohem Preis. Ein solcher wird handeln wie jemand, der freihändig anbietet, wird den Versteigerungstermin vorbereiten wie einen Verkauf, also

- die Immobilie zu vollem Glanze herrichten,
- Besichtigungen ermöglichen,
- den Gerichtsgutachter bei der Wertermittlung unterstützen,
- das Grundbuch von allem unnötigen Ballast bereinigen, insbesondere versuchen, nicht mehr valutierende Rechte löschen zu lassen,⁴⁶
- im geeigneten Fall wirtschaftlich sinnvolle Gruppenbildung nach § 63 ZVG beantragen, nebst Verteilungsantrag nach § 64 ZVG,⁴⁷

42 Dies ist dogmatisch sehr heftig umstritten, siehe zusammenfassend *Hamme*, Rn 3 ff., hat Konsequenzen allerdings nur im Falle des § 471 BGB, siehe BGHZ 13, 133.

43 OLG Köln Rpfleger 1991, 197, 198.

44 BVerfG NJW 1976, 1391, 1392 zu II 1.

45 Lies immer mit: oder Beigetretener, der sein eigenes Verfahren führt.

46 *Kogel*, Rn 4.

47 Nach *Kogel*, Rn 4 ist alles außer Gesamtausgebot „tabu“.

- um rege Beteiligung im Versteigerungstermin besorgt sein; die Werbetrommel rühren,
- im Hinblick auf das Verlangen nach Sicherheitsleistung eher großzügig und flexibel sein.⁴⁸

2.

22

Der Antragsteller erstrebt den Zuschlag **an sich selbst**. Ein solcher wird

- die Immobilie äußerlich so erscheinen lassen, dass Interessenten möglichst abgeschreckt werden,
- Besichtigungen und Begutachtung möglichst erschweren,
- im Grundbuch möglichst alles stehen lassen, was er in seinem Risiko als bestehen bleibendes Recht – anders als jeder außenstehende Dritte – überblickt,
- Verwirrung stiften durch elaborierte Verlangen gemäß § 59 ZVG,
- grundsätzlich für jedes Gebot Sicherheitsleistung verlangen,⁴⁹
- seinen Anteil zum Zwecke des § 184 ZVG mit einem Eigentümerrecht belasten,
- im Versteigerungstermin möglichst ekelhaft auftreten.

3.

23

Der Antragsgegner ist an einer **Veräußerung nicht interessiert**, da er beispielshalber darin kostenfrei wohnt und dort auch auf Dauer so wohnen bleiben will. Ein solcher wird alles tun wie der Beteiligte aus soeben Rdn 22, zudem wird er aber bestrebt sein, noch mehr vergiftete Pillen einzubringen, wozu er sich zum einen der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen, zum anderen der Anmeldungen bedient; ein solcher wird also

- darauf hinwirken, dass möglichst viel dinglicher Zins aus § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG ins Bargebot kommt, also möglichst keine Minderanmeldung erfolgt,
- im geeigneten Fall (es reichen schon Wohnhaus, Garage und Zuwegung auf je einzelner Parzelle) verschiedenste Gruppen- oder Gesamtausgebote gemäß § 63 ZVG beantragen oder auf Einzelausge-

48 *Storz/Kiderlen*, B 7.8 Taktischer Hinweis 7.8.3.

49 *Storz/Kiderlen*, B 7.8 Taktischer Hinweis 7.8.2.