

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
Gesetzestext	1

A. Einführung

1. Aufgabe, Wesen und Bedeutung	53
1.1. Allgemeines	53
1.2. Interessengegensätze in der Teilungsversteigerung	54
1.3. Ablauf des Verfahrens	58
1.4. Bedeutung für Gemeinschaft und Gläubiger	59
1.5. Kann die Teilungsversteigerung verhindert werden?	60
1.6. Wie kann man sich in der Teilungsversteigerung schützen?	61
1.7. Taktische Hinweise	62
2. Maßnahme der Zwangsvollstreckung?	63
2.1. Meinungsstreit	64
2.2. Gerichtsferien	64
2.3. Anwendbarkeit § 765a ZPO	65
2.4. Zwangsverwaltung	66
2.5. Taktische Hinweise	67
3. Verhältnis zu anderen Versteigerungen	67
3.1. Forderungszwangsversteigerung	68
3.2. Insolvenz- und Nachlaßverwalterversteigerung	72
3.3. Zuweisungsverfahren gem §§ 13 ff. GrdstVG	72
3.4. Taktische Hinweise	73
4. Grundsätze der Teilungsversteigerung	74
4.1. Übersicht	74
4.2. Ranggrundsatz	75
4.3. Deckungs- und Übernahmegrundsatz	79
4.4. Eintragungsgrundsatz	80
4.5. Selbständigkeit der Einzelverfahren	81
4.6. Amtsprinzip	83
4.7. Rechtliches Gehör (Art. 103 GG)	84
4.8. Prozessleitungspflicht (§ 139 ZPO)	85
4.9. Taktische Hinweise	86

B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

1. Sachliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung	89
1.1. In Natur nicht teilbare Grundstücke	90
1.2. Gemeinschaft am Grundstück	92
1.3. Recht zur Auseinandersetzung	93
1.3.1. Bruchteilsgemeinschaft	94
1.3.2. Gesamthandsgemeinschaft	94
1.3.3. Erbengemeinschaft	94
1.3.4. BGB-Gesellschaft	95
1.3.5. Verein, stille Gesellschaft	95
1.3.6. OHG, KG	95

Inhalt

1.3.7. eheliche Gütergemeinschaft	95
1.3.8. fortgesetzte Gütergemeinschaft	96
1.3.9. Gütertrennung	96
1.3.10. Zugewinnngemeinschaft	96
1.3.11. Eigentums- und Vermögensgemeinschaft nach DDR-FGB	96
1.3.12. Eingetragene Lebenspartnerschaft	97
1.4. Antragsberechtigung der Teilhaber	98
1.4.1. Bruchteilsgemeinschaft	100
1.4.2. Zugewinnngemeinschaft	101
1.4.3. Erbengemeinschaft	105
1.5. Antragsberechtigung-Sonderfälle	106
1.5.1. Eltern, Vormund, Betreuer	106
1.5.2. Testamentsvollstrecker	106
1.5.3. Nacherbschaft	107
1.5.4. Erbschafts Kauf	108
1.5.5. Nießbrauch	108
1.5.6. Ausschluß der Teilungsversteigerung	108
1.6. Antragsberechtigung der Gläubiger	109
1.6.1. Grundpfandrechte	109
1.6.2. (Ver-)Pfändung des Auseinandersetzungsanspruchs	111
1.6.3. Vorgehen gegen Anfechtungsgegner	117
1.7. Entgegenstehende Rechte	118
1.7.1. Materielles Recht	118
1.7.2. Formelle Behandlung	125
1.8. Taktische Hinweise	126
2. Anwendbare Vorschriften (§ 180)	128
2.1. Übersicht	128
2.2. Einzelne Vorschriften	128
2.3. Taktische Hinweise	136
3. Einstweilige Einstellung des Verfahrens	141
3.1. Einstellungsbewilligung gemäß §§ 180, 30	141
3.1.1. Übersicht	141
3.1.2. Rechtslage	142
3.1.3. Taktische Hinweise	144
3.2. Einstellung gemäß § 180 Abs 2	145
3.2.1. Übersicht	145
3.2.2. Rechtslage	146
3.2.3. Taktische Hinweise	153
3.3. Einstellung gemäß § 180 Abs 3	154
3.3.1. Übersicht	154
3.3.2. Rechtslage	155
3.3.3. Taktische Hinweise	162
3.4. Andere Einstellungen	162
3.4.1. Übersicht	162
3.4.2. Vollstreckungsschutz § 765a ZPO	163
3.4.3. Einstellungen gemäß §§ 775, 769, 766 ZPO	165
3.4.4. Ablösung gemäß § 75 oder § 268 BGB	168
3.4.5. §§ 28, 77 sowie 30a, c, d, 76	169
3.4.6. Taktische Hinweise	169
3.5. Einstellung, Fortsetzung, Aufhebung	171
3.5.1. Übersicht	171
3.5.2. Einstweilige Einstellung allgemein	171
3.5.3. Fortsetzung des Verfahrens	174

Inhalt

3.5.4. Aufhebung	175
3.5.5. Taktische Hinweise	177
4. Formelle Voraussetzungen	179
4.1. Versteigerungsantrag (§§ 180,15)	179
4.1.1. Übersicht	179
4.1.2. Antrag	179
4.2. Kein Vollstreckungstitel nötig (§ 181)	180
4.3. Notwendige Nachweise	181
4.3.1. Eintragung des Antragstellers	181
4.3.2. Eintragung der Antragsgegner	181
4.3.3. Nachweis der Erbfolge	181
4.3.4. Genehmigung von Vormundschafts- und Nachlaßgericht	182
4.3.5. Gesellschaften, Gemeinschaften	183
4.3.6. Zustimmungserfordernisse?	183
4.3.7. Zustellungsnachweise	183
4.4. Taktischer Hinweis	184
5. Geringstes Gebot (§ 182)	185
5.1. Aufgabe und Bedeutung	185
5.1.1. Übersicht	185
5.1.2. Folge des Deckungsgrundsatzes	186
5.1.3. Verhältnis Auseinandersetzungsanspruch zu Belastungen	188
5.1.4. Sonderfälle	190
5.2. Bestandteile allgemein	192
5.3. Bestehenbleibende Rechte, ein Antragsteller (§ 182 Abs 1)	193
5.4. Bestehenbleibende Rechte, mehrere Antragsteller (§ 182 Abs 1)	194
5.4.1. Problemstellung	194
5.4.2. Verschiedene Theorien	195
5.4.3. Eigene Ansicht	197
5.4.4. Gleichwertigkeit von Rechten	200
5.5. Der Ausgleichsbetrag (§ 182 Abs 2)	201
5.5.1. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung	201
5.5.2. Ermittlung des Ausgleichsbetrages	203
5.5.3. Behandlung des Ausgleichsbetrages	209
5.6. Einzel- oder Gesamtausgebote (§ 63)	211
5.7. Änderung des geringsten Gebots	212
5.7.1. Abweichende Feststellung gemäß § 59	213
5.7.2. Nachträgliche Änderung	214
5.8. Taktische Hinweise	217
6. Miet- und Pachtverhältnisse (§ 183)	222
6.1. Rechtslage	222
6.2. Taktische Hinweise	224
7. Sicherheitsleistung (§§ 184, 67–70)	225
7.1. Einführung	225
7.1.1. Übersicht	225
7.1.2. Besonderheiten der Teilungsversteigerung	226
7.2. Das Verlangen nach Sicherheitsleistung (§ 67 Abs 1 und 2)	226
7.3. Pflicht zur Sicherheitsleistung (§ 67 Abs 2 und 3)	227
7.4. Höhe der Sicherheit (§ 68)	228
7.5. Art der Sicherheitsleistung (§ 69)	229
7.6. Entscheidung über Sicherheit und Gebot (§ 70)	232
7.7. Rückgabe der Sicherheit	233
7.8. Taktische Hinweise	234
8. Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 185)	237

Inhalt

C. Verlauf des Versteigerungs-Verfahrens

1. Überblick	239
1.1. Übersicht	239
1.2. Voraussetzungen der Versteigerung	239
1.3. Einleitung des Verfahrens	240
1.4. Einstweilige Einstellung gemäß § 180 Abs 2 und 3	242
1.5. Festsetzung des Grundstückswertes	242
1.6. Versteigerungstermin und Zuschlag	243
1.6.1. Vorbereitung	243
1.6.2. Versteigerungstermin	243
1.6.3. Zuschlag	244
1.7. Erlösverteilung	245
1.8. Evtl Wiederversteigerung und Abschluß	245
2. Formelles Verfahren	247
2.1. Zuständigkeit und Zustellungen	247
2.2. Verbindung von Verfahren (§ 18)	249
2.3. Rechtsmittel in der Teilungsversteigerung	251
2.4. Kosten	253
2.4.1. Verfahrenskosten	253
2.4.2. Rechtsanwalts-Vergütung	254
2.4.3. Prozeßkostenhilfe	255
2.5. Taktische Hinweise	256
3. Einleitung des Verfahrens	258
3.1. Versteigerungsantrag	258
3.1.1. Rechtslage	258
3.1.2. Muster eines Versteigerungsantrages	261
3.2. Anordnung der Versteigerung	261
3.2.1. Rechtslage	261
3.2.2. Muster eines Anordnungsbeschlusses	263
3.3. Beschlagnahme	263
3.4. Beitritt	265
3.4.1. Rechtslage	265
3.4.2. Muster von Beitrittsantrag und -beschluß	272
3.5. Taktische Hinweise	273
4. Schutz durch einstweilige Einstellung	277
4.1. Verweisung auf Abschnitt B. 3.	277
4.2. Muster (Hinweis, Einstellungsantrag und -beschluß, Fortsetzungsantrag und -beschluß)	277
5. Festsetzung des Grundstückswertes	281
5.1. Bedeutung des festgesetzten Wertes	281
5.2. Festsetzungsverfahren	284
5.2.1. Rechtslage	284
5.2.2. Muster (Mitteilung, Stellungnahme, Beschluß)	287
5.3. Rechtsmittel – Relative Rechtskraft	288
5.4. Taktische Hinweise	290
6. Vorbereitung des Versteigerungstermins	293
6.1. Vorbereitung durch das Gericht	293
6.1.1. Bestimmung des Versteigerungstermins	293
6.1.2. Bekanntmachung der Terminbestimmung	296
6.1.3. Zustellungen und Mitteilungen	297
6.1.4. Muster (Bekanntmachung, Veröffentlichung, Mitteilung gemäß § 41 Abs 2)	298

Inhalt

6.2. Vorbereitung durch die Miteigentümer	300
6.2.1. Rechtlage	300
6.2.2. Muster (Anmeldung einer Grundschild, Freigabeverlangen für Zubehör, Bietvollmacht)	305
6.3. Vorbereitung durch Gläubiger und Interessenten	306
6.4. Taktische Hinweise	307
7. Der Versteigerungstermin	311
7.1. Dreiteilung des Versteigerungstermins	312
7.1.1. Übersicht	312
7.1.2. Inhalt und Zweck der Dreiteilung	312
7.2. Bekanntmachungsteil (§ 66)	317
7.2.1. Übersicht	317
7.2.2. Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59)	318
7.2.3. Einzel-/Gesamtausgebote (§§ 63, 64)	321
7.3. Bietstunde	325
7.3.1. Übersicht	325
7.3.2. Abgabe von Geboten	328
7.3.3. Erlöschen von Geboten	330
7.4. Taktische Hinweise	331
8. Entscheidung über den Zuschlag	337
8.1. Verhandlung und Entscheidung	338
8.1.1. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74)	338
8.1.2. Besonderer Verkündungstermin (§ 87)	340
8.1.3. Die Zuschlagsentscheidung (§ 81)	342
8.1.4. Vorkaufsrechte	345
8.1.5. Zuschlagsbeschwerde (§§ 95 ff)	346
8.1.6. Muster eines Zuschlagsbeschlusses	347
8.2. Zuschlagsversagung	348
8.2.1. Übersicht	348
8.2.2. Abhängigkeit von Gebotshöhe	349
8.2.3. Einstellung durch Antragsteller	357
8.2.4. Verfahrensfehler und ihre Heilung	359
8.3. Der Zuschlag	360
8.3.1. Übersicht	360
8.3.2. Wirkungen des Zuschlags	360
8.3.3. Haftung neben dem Zuschlag	367
8.4. Taktische Hinweise	371
9. Verteilung des Versteigerungserlöses	377
9.1. Übersicht	377
9.2. Ziel und formelle Abwicklung	378
9.2.1. Ziel in der Teilungsversteigerung	378
9.2.2. Verteilungstermin	380
9.2.3. Teilungsplan/Widerspruch	381
9.2.4. Planausführung bei Zahlung	383
9.2.5. Außergerichtliche Erlösverteilung (§§ 143, 144)	385
9.2.6. Liegenbelassungsvereinbarung (§ 91 Abs 2)	386
9.3. Teilungsmasse	390
9.4. Schuldenmasse	392
9.4.1. Aufzunehmende Ansprüche	392
9.4.2. Verfahrenskosten	393
9.4.3. Grundpfandrechte	394
9.4.4. Erlöschende Rechte aus Abt II	401
9.5. Behandlung des Erlösüberschusses	402

Inhalt

9.5.1. Grundsatz	402
9.5.2. Einigung der Berechtigten	403
9.5.3. Verfahren bei Anteilspfändung	406
9.5.4. Hinterlegung	407
9.6. Muster	408
9.6.1. Bestimmung des Verteilungstermins	408
9.6.2. Anmeldung zum Verteilungstermin	409
9.6.3. Liegenbelassungsvereinbarung	410
9.6.4. Auszahlungserklärung	410
9.7. Taktische Hinweise	410
10. Nichtzahlung des Meistgebots	415
10.1. Übersicht	415
10.2. Nichtzahlung im Verteilungstermin	416
10.3. Forderungsübertragung	418
10.4. Sicherungshypothek	421
10.5. Wiederversteigerung	422
10.6. Muster einer Forderungsübertragung	424
10.7. Taktische Hinweise	425
11. Abschluß des Verfahrens	427
11.1. Abschließende Maßnahmen	427
11.2. Taktische Hinweise	428
Sachregister	431