

## ZWANGSVERSTEIGERUNG

### Zweck und Funktionen der 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 Vorfelde, 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  $\frac{1}{4}$ -tel der Erbschaft. Die Erbschaft bestand im Wesentlichen aus einem 1-Familienhaus, 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.

### 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 beigefügt 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 Zwangsversteigerungsvermerk 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 Erbfall es unwirksam.

## 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 Grundstücks 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 Recht 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.

## 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 Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen, erlöschen durch den Zuschlag.

Mit dem Zuschlag geht auch die Gefahr des zufälligen Unterganges 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 Ersterhebung 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 den 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: **01.04.2003**