

# Praxis der Teilungsversteigerung

Storz / Kiderlen

7. Auflage 2024  
ISBN 978-3-406-77236-8  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Storz/Kiderlen  
Praxis der Teilungsversteigerung



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Praxis der Teilungsversteigerung

Leitfaden für Beteiligte,  
deren Rechtsanwälte und Rechtspfleger

von

Dr. Karl-Alfred Storz

und

Bernd Kiderlen

7. Auflage 2024

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H. BECK

**Zitiervorschlag:**

Stolz/Kiderlen Teilungsversteigerung B 1.3

**beck-shop.de**  
**beck.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG  
ISBN 978 3 406 77236 8

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen  
Umschlag: Maria Seidel, atelier-seidel.de



[chbeck.de/nachhaltig](https://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort

Der vorliegende Leitfaden zur Teilungsversteigerung befasst sich mit einem Gebiet, das einerseits noch abgelegener und rechtlich noch schwieriger ist als die Forderungszwangsversteigerung, und das andererseits dadurch gekennzeichnet ist, daß Streit und Sprachlosigkeit zwischen den Beteiligten allzu oft einvernehmliche Lösungen verhindern. Alles wird noch viel komplizierter, wenn Gläubiger von Teilhabern deren Auseinandersetzungsansprüche pfordern und über die Teilungsversteigerung direkt eine Vollstreckung ihrer Geldforderungen versuchen. Gleichzeitig gibt es seit einigen Jahren eine weiterhin gleichbleibend hohe Zahl von Teilungsversteigerungen, da unabhängig vom Konjunkturzyklus weiter häufig Ehen geschieden und Erbfälle abgewickelt werden, ohne daß sich die bisherigen Miteigentümer bzw. Miterben über die Verwertung ihres gemeinsamen Grundvermögens einigen können.

Für diese Auseinandersetzung bietet dieser Leitfaden rechtliche und faktische Unterstützung, indem er einerseits wie ein Rechtsfachbuch die einschlägige Literatur und Rechtsprechung anhand der gesetzlichen Bestimmungen sorgfältig analysiert und aufbereitet, und indem er sich andererseits wie ein Praktikerhandbuch um eine verständliche Darstellung bemüht. Abgesehen von einem übersichtlich gegliederten Aufbau und einer klaren Diktion erschließen vor allem zahlreiche Beispiele, Muster, Abbildungen und Übersichten das Verständnis auch für den Nichtfachmann.

Dabei kann nicht nur auf vielfältige Versteigerungspraxis und Lehrtätigkeit der Autoren zurückgegriffen werden, sondern auch auf den großen Erfolg des Leitfadens „Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens“, der 1979 im gleichen Verlag herausgegeben wurde und 2021 bereits in 13. Auflage (ebenfalls in alleiniger Nachfolgebearbeitung durch mich) erschienen ist. Beide Bücher sind gleichartig aufgebaut, ergänzen sich gegenseitig, sind durch zahlreiche Querverweise miteinander verknüpft und behandeln doch jedes für sich selbstständig die jeweilige Versteigerungsart.

Beide Bücher sind durchsetzt mit zahlreichen „Taktischen Hinweisen“ (TH), damit alle Verfahrensbeteiligten und Außenstehenden nicht nur wissen, welche Verfahrensweisen und Anträge rechtlich möglich und uU nötig sind, sondern damit sie auch beurteilen können, warum sie wann welchen Antrag stellen (oder auch nicht stellen) sollten, was sie uU mit einem Antrag auch mittelbar erreichen können, und vor welchen evtl Folgen fremder Anträge sie auf der Hut sein müssen. Gleichzeitig erfahren die Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger, was hinter den „offiziellen Kulissen“ vorgeht, Gläubiger erhalten nützliche Hinweise, und auch Bietinteressenten verstehen den Ablauf einer Versteigerung besser und können ihre Interessen wahrnehmen.

Trotz aller Schwierigkeiten im Verhältnis zwischen den Beteiligten regt der Leitfaden immer wieder zu gezielter und bewusster Zusammenarbeit an, untereinander und insbesondere auch mit der Rechtspflegerin/dem Rechtspfleger. Gerade in der Teilungsversteigerung bieten sich in jedem Stadium des Verfahrens immer wieder Gelegenheiten, über eine Einigung wirtschaftlich sinnvoll

## Vorwort

lere Lösungen zu erreichen; dabei kann die Einbindung der Rechtspflegerin/ des Rechtspflegers eine unschätzbare Hilfe sein!

Zahlreiche Anregungen und Hinweise insbesondere von Rechtspflegern, aber auch von Kollegen (teils aus Veröffentlichungen, teils aus persönlichen Gesprächen und/oder Anschreiben) haben auch in dieser neuen Auflage den Leitfaden bereichert; dafür und für alle weiteren Verbesserungsvorschläge bedanke ich mich sehr. Schön wäre es, wenn mich auch weiterhin Hinweise, Anregungen, Verbesserungsvorschläge oder auch kritische Anmerkungen erreichen würden, damit dieser Leitfaden allen mit einer Teilungsversteigerung befassten Menschen eine echte Hilfe sein kann.

In der nun 7. Auflage waren wiederum zahlreiche neue Entscheidungen (insbesondere des Bundesgerichtshofs, unter anderem zur sog. Niedrigstgebots- theorie) und Veröffentlichungen einzuarbeiten; von besonderer Bedeutung war auch diesmal die Sichtung und Einarbeitung neuer Auflagen einschlägiger Kommentare und Literatur zum Zwangsversteigerungsgesetz, wie bspw. die neueste Auflage des „Stöber“ und des ZVG-Handbuchs. Auch kleinere Gesetzesänderungen waren zu berücksichtigen.

Ich freue mich, dass dieser Leitfaden hiermit nun in die dritte, von mir alleine bearbeitete Auflage geht. Möge auch dieser weiterhin ein solcher Erfolg wie bisher beschieden sein!

Stuttgart, Frühjahr 2024

Bernd Kiderlen



beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**Gewidmet allen Rechtspflegerinnen und Rechtspflegern,**  
die in praktischer, schriftstellerischer und lehrender Arbeit  
das Zwangsversteigerungsrecht zu hoher rechtlicher Qualität und  
wirtschaftlicher Effizienz entwickelt haben.

# Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XXI

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (Text) .....	1
---	---

## A. Einführung

1. Aufgabe, Wesen und Bedeutung .....	53
2. Maßnahme der Zwangsvollstreckung? .....	64
3. Verhältnis zu anderen Versteigerungen .....	68
4. Grundsätze der Teilungsversteigerung .....	75

## B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

1. Sachliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung .....	91
2. Anwendbare Vorschriften (§ 180) .....	132
3. Einstweilige Einstellung des Verfahrens .....	145
4. Formelle Voraussetzungen .....	185
5. Geringstes Gebot (§ 182) .....	191
6. Miet- und Pachtverhältnisse (§ 183) .....	228
7. Sicherheitsleistung (§§ 184, 67–70) .....	232
8. Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 185) .....	246

## C. Verlauf des Versteigerungsverfahrens

1. Überblick .....	247
2. Formelles Verfahren .....	255
3. Einleitung des Verfahrens .....	267
4. Schutz durch einstweilige Einstellung .....	286
5. Festsetzung des Grundstückswertes .....	290
6. Vorbereitung des Versteigerungstermins .....	303
7. Der Versteigerungstermin .....	321
8. Entscheidung über den Zuschlag .....	349
9. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	392
10. Nichtzahlung des Meistgebots .....	435
11. Abschluss des Verfahrens .....	447

Sachregister .....	451
--------------------	-----



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XXI

<b>Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (Text)</b> .....	<b>1</b>
--	----------

## A. Einführung

<b>1. Aufgabe, Wesen und Bedeutung</b> .....	<b>53</b>
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 eine Teilungsversteigerung verhindert werden? .....	60
1.6. Wie kann man sich in einer Teilungsversteigerung schützen? .....	61
1.7. Taktische Hinweise .....	63
<b>2. Maßnahme der Zwangsvollstreckung?</b> .....	<b>64</b>
2.1. Meinungsstreit .....	64
2.2. Die Anwendbarkeit von § 765a ZPO .....	65
2.3. Zwangsverwaltung zur Aufhebung einer Gemeinschaft .....	66
2.4. Taktische Hinweise .....	67
<b>3. Verhältnis zu anderen Versteigerungen</b> .....	<b>68</b>
3.1. Forderungszwangsversteigerung .....	68
3.2. Insolvenz- und Nachlassverwalterversteigerung .....	72
3.3. Zuweisungsverfahren gemäß §§ 13 ff. GrdstVG .....	72
3.4. Taktische Hinweise .....	73
<b>4. Grundsätze der Teilungsversteigerung</b> .....	<b>75</b>
4.1. Übersicht .....	75
4.2. Ranggrundsatz .....	76
4.3. Deckungs- und Übernahmegrundsatz .....	80
4.4. Eintragungsgrundsatz .....	81
4.5. Selbständigkeit der Einzelverfahren .....	82
4.6. Amtsprinzip .....	84
4.7. Rechtliches Gehör (Art. 103 GG) .....	85
4.8. Prozessleitungspflicht (§ 139 ZPO) .....	86
4.9. Taktische Hinweise .....	88

## B. Besonderheiten der Teilungsversteigerung

<b>1. Sachliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung</b> .....	<b>91</b>
1.1. In Natur nicht teilbare Grundstücke .....	92
1.2. Gemeinschaft am Grundstück .....	95
1.3. Das Recht zur Auseinandersetzung .....	95
1.3.1. Bruchteilsgemeinschaft .....	96
1.3.2. Gesamthandsgemeinschaft .....	96
1.3.3. Erbengemeinschaft .....	96

# Inhaltsverzeichnis

1.3.4. BGB-Gesellschaft .....	97
1.3.5. Verein, Stille Gesellschaft .....	97
1.3.6. OHG, KG .....	97
1.3.7. eheliche Gütergemeinschaft .....	97
1.3.8. fortgesetzte Gütergemeinschaft .....	98
1.3.9. Gütertrennung .....	98
1.3.10. Zugewinngemeinschaft .....	98
1.3.11. Eigentums- und Vermögensgemeinschaft nach DDR-FGB .....	98
1.3.12. Eingetragene Lebenspartnerschaft .....	99
1.4. Antragsberechtigung der Teilhaber .....	99
1.4.1. Bruchteilsgemeinschaft .....	102
1.4.2. Zugewinngemeinschaft .....	102
1.4.3. Erbengemeinschaft .....	107
1.5. Antragsberechtigung – Sonderfälle .....	108
1.5.1. Eltern, Vormund, Betreuer .....	108
1.5.2. Testamentsvollstrecker .....	109
1.5.3. Nacherbschaft .....	109
1.5.4. Erbschaftskauf .....	110
1.5.5. Nießbrauch .....	110
1.5.6. Ausschluss der Teilungsversteigerung .....	111
1.6. Antragsberechtigung der Gläubiger .....	111
1.6.1. Grundpfandrechte .....	111
1.6.2. (Ver-)Pfändung des Auseinandersetzungsanspruchs .....	114
1.6.2.1. Bruchteilsgemeinschaft .....	114
1.6.2.2. Erbengemeinschaft .....	117
1.6.2.3. Gütergemeinschaft .....	119
1.6.2.4. Gesellschaft .....	119
1.6.3. Vorgehen gegen Anfechtungsgegner .....	120
1.7. Entgegenstehende Rechte .....	121
1.7.1. Materielles Recht .....	121
1.7.1.1. Antragsberechtigung .....	121
1.7.1.2. Ausschluss-Vereinbarung .....	121
1.7.1.3. Bundesversorgungsgesetz § 75 .....	123
1.7.1.4. Ehegatten-Zustimmung gemäß § 1365 BGB .....	123
1.7.1.5. Erbengemeinschaft .....	123
1.7.1.6. Gesamtgut-Grundstück .....	123
1.7.1.7. Nacherbenvermerk .....	124
1.7.1.8. Pfändung, Verpfändung .....	124
1.7.1.9. Realteilung .....	124
1.7.1.10. Restitutionsanspruch nach dem VermG .....	124
1.7.1.11. Sonderrechtsnachfolger .....	125
1.7.1.12. Teilbarkeit des Grundstücks .....	125
1.7.1.13. Testamentsvollstrecker .....	125
1.7.1.14. Treu und Glauben .....	125
1.7.1.15. Veräußerungsverbot .....	127
1.7.1.16. Wichtiger Grund .....	128
1.7.1.17. Wohnungseigentum .....	128
1.7.1.18. Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB .....	128
1.7.2. Formelle Behandlung .....	128
1.8. Taktische Hinweise .....	129
<b>2. Anwendbare Vorschriften (§ 180) .....</b>	<b>132</b>
2.1. Übersicht .....	132
2.2. Einzelne Vorschriften .....	132

# Inhaltsverzeichnis

2.2.1.	Ablösung des Gläubigers, § 268 BGB, § 75 .....	132
2.2.2.	Altenteil, § 9 EGZVG .....	133
2.2.3.	Aufhebung der Teilungsversteigerung, zB §§ 28, 29 .....	133
2.2.4.	Aufklärungs- und Belehrungspflicht, § 139 ZPO .....	133
2.2.4a.	Aufassungsvormerkung .....	133
2.2.5.	Aussetzung des Verfahrens, § 246 ZPO .....	134
2.2.6.	Befriedigungsfiktion, § 114a .....	134
2.2.7.	Beitritt, § 27 .....	134
2.2.8.	Benutzungsregelung, § 24 .....	134
2.2.9.	Beschlagnahme, §§ 20–33 .....	134
2.2.10.	Betriebssteuerrückstände, § 75 AO .....	134
2.2.10a.	Eigentumsvormerkung .....	135
2.2.11.	Einstweilige Einstellung, insbesondere §§ 180 Abs. 2, 30 .....	135
2.2.12.	Erbbaurecht .....	135
2.2.13.	Fälligkeit von Grundpfandrechten, § 54 .....	135
2.2.14.	Fristen, insbesondere §§ 43, 44 II .....	135
2.2.15.	Gerichtsferien, § 202 GVG .....	135
2.2.16.	Gerichtliche Verwaltung, § 94 .....	135
2.2.17.	Heimstätte .....	136
2.2.18.	Kosten, § 109 .....	136
2.2.19.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	136
2.2.20.	Nacherbschaft .....	136
2.2.21.	Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB .....	136
2.2.22.	Prozesskostenhilfe, §§ 114–127 ZPO .....	136
2.2.22a.	Prozessleitungspflicht (§ 139 ZPO) .....	137
2.2.23.	Rangklassen, § 10 .....	137
2.2.24.	Räumungsvollstreckung, § 93 .....	137
2.2.25.	Rechtliches Gehör, Art. 103 GG .....	137
2.2.26.	Schuldübernahme, § 53 .....	137
2.2.27.	Sicherheitsleistung, §§ 184, 67–70 .....	138
2.2.28.	Sicherungsmaßregeln, § 25 .....	138
2.2.29.	Stockwerkseigentum .....	138
2.2.30.	Tilgungshypothek, § 1181 BGB .....	138
2.2.31.	Umlegungsverfahren (BauGB) .....	138
2.2.32.	Veräußerungsbeschränkung, zB §§ 751, 2042 BGB .....	138
2.2.33.	Veräußerungsverbot, zB § 75 BVerfG .....	139
2.2.34.	Verfahrensverbindung, § 18 .....	139
2.2.35.	Vergleich .....	139
2.2.36.	Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO .....	139
2.2.37.	Vorkaufsrechte .....	140
2.2.38.	Wiederversteigerung, §§ 132, 133 .....	140
2.2.39.	Wohnungseigentum, WEG .....	140
2.2.40.	Zubehör, §§ 55 II, 90 II .....	140
2.2.41.	Zustellungen; §§ 3–8 und §§ 166 ff. ZPO .....	141
2.3.	Taktische Hinweise .....	141
<b>3.</b>	<b>Einstweilige Einstellung des Verfahrens .....</b>	<b>145</b>
3.1.	Einstellungsbewilligung gemäß §§ 180, 30 .....	145
3.1.1.	Übersicht .....	145
3.1.2.	Rechtslage .....	146
3.1.3.	Taktische Hinweise .....	148
3.2.	Einstellung gemäß § 180 Abs. 2 .....	150
3.2.1.	Übersicht .....	150

# Inhaltsverzeichnis

3.2.2. Rechtslage .....	150
3.2.2.1. Antragsgrund .....	150
3.2.2.2. Antragsberechtigung .....	153
3.2.2.3. Antragsfrist/Hinweis gemäß § 30b Abs. 1 .....	155
3.2.2.4. Anhörung/Entscheidung .....	156
3.2.2.5. Fortsetzung des Verfahrens .....	157
3.2.2.6. Verhältnis zu anderen Einstellungen .....	157
3.2.3. Taktische Hinweise .....	158
3.3. Einstellung gemäß § 180 Abs. 3 .....	159
3.3.1. Übersicht .....	159
3.3.2. Rechtslage .....	160
3.3.2.1. Antragsgrund .....	160
3.3.2.2. Antragsberechtigung/2-Wochen Frist .....	163
3.3.2.3. Entscheidung/Einstellungsdauer .....	164
3.3.2.4. Änderung der Sachlage (§ 180 Abs. 3 S. 3) .....	166
3.3.2.5. Fortsetzung/Wiederholung .....	166
3.3.3. Taktische Hinweise .....	167
3.4. Andere Einstellungen .....	168
3.4.1. Übersicht .....	168
3.4.2. Vollstreckungsschutz § 765a ZPO .....	168
3.4.3. Einstellungen gemäß §§ 775, 769, 766 ZPO .....	171
3.4.3.1. Einstellung gegenüber einem Miteigentümer .....	171
3.4.3.2. Einstellung gegenüber Pfändungsgläubigern .....	172
3.4.4. Ablösung gemäß § 75 oder § 268 BGB .....	174
3.4.5. §§ 28, 77 sowie §§ 30a, c, d, 76 .....	175
3.4.6. Taktische Hinweise .....	176
3.5. Einstellung, Fortsetzung, Aufhebung .....	177
3.5.1. Übersicht .....	177
3.5.2. Einstweilige Einstellung allgemein .....	177
3.5.3. Fortsetzung des Verfahrens .....	181
3.5.4. Aufhebung .....	182
3.5.5. Taktische Hinweise .....	184
<b>4. Formelle Voraussetzungen</b> .....	<b>185</b>
4.1. Versteigerungsantrag (§§ 180, 15) .....	185
4.1.1. Übersicht .....	185
4.1.2. Antrag .....	185
4.2. Kein Vollstreckungstitel nötig (§ 181) .....	186
4.3. Notwendige Nachweise .....	187
4.3.1. Eintragung des Antragstellers .....	187
4.3.2. Eintragung der Antragsgegner .....	187
4.3.3. Nachweis der Erbfolge .....	188
4.3.4. Genehmigung von Familien-/Betreuungs- und Nachlassgericht .....	188
4.3.5. Gesellschaften, Gemeinschaften .....	189
4.3.6. Zustimmungserfordernisse? .....	189
4.3.7. Zustellungsnachweise .....	190
4.4. Taktischer Hinweis .....	190
<b>5. Geringstes Gebot (§ 182)</b> .....	<b>191</b>
5.1. Aufgabe und Bedeutung .....	191
5.1.1. Übersicht .....	191
5.1.2. Folge des Deckungsgrundsatzes .....	192
5.1.3. Verhältnis Auseinandersetzungsanspruch zu Belastungen .....	194
5.1.4. Sonderfälle .....	196

# Inhaltsverzeichnis

5.2. Bestandteile allgemein .....	198
5.3. Bestehenbleibende Rechte, ein Antragsteller (§ 182 I) .....	199
5.4. Bestehenbleibende Rechte, mehrere Antragsteller (§ 182 I) .....	200
5.4.1. Problemstellung .....	200
5.4.2. Verschiedene Theorien .....	201
5.4.2.1. Die „Totalbelastungs-Theorie“ .....	202
5.4.2.2. Die „Zustimmungswegfall-Theorie“ .....	202
5.4.2.3. Die „Niedrigstgebots-Theorie“ .....	202
5.4.2.4. Die „Korrealtbelastungs-Theorie“ .....	203
5.4.3. Eigene Ansicht .....	203
5.4.4. Gleichwertigkeit von Rechten .....	206
5.5. Der Ausgleichsbetrag (§ 182 II) .....	207
5.5.1. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung .....	207
5.5.2. Ermittlung des Ausgleichsbetrages .....	209
5.5.3. Behandlung des Ausgleichsbetrags .....	215
5.6. Einzel- oder Gesamtausgebote (§ 63) .....	217
5.7. Änderung des geringsten Gebots .....	218
5.7.1. Abweichende Feststellung gemäß § 59 .....	218
5.7.2. Nachträgliche Änderung .....	219
5.8. Taktische Hinweise .....	223
<b>6. Miet- und Pachtverhältnisse (§ 183) .....</b>	<b>228</b>
6.1. Rechtslage .....	228
6.2. Taktische Hinweise .....	230
<b>7. Sicherheitsleistung (§§ 184, 67–70) .....</b>	<b>232</b>
7.1. Einführung .....	232
7.1.1. Übersicht .....	232
7.1.2. Besonderheiten in der Teilungsversteigerung .....	233
7.2. Das Verlangen nach Sicherheitsleistung (§ 67 Abs. 1 und 2) .....	233
7.3. Pflicht zur Sicherheitsleistung (§ 67 Abs. 2 und 3) .....	234
7.4. Höhe der Sicherheit (§ 68) .....	235
7.5. Art der Sicherheitsleistung (§ 69) .....	236
7.6. Entscheidung über Sicherheitsleistung und Gebot (§ 70) .....	240
7.7. Rückgabe der Sicherheit .....	241
7.8. Taktische Hinweise .....	242
<b>8. Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 185) .....</b>	<b>246</b>

## C. Verlauf des Versteigerungsverfahrens

<b>1. Überblick .....</b>	<b>247</b>
1.1. Übersicht .....	247
1.2. Voraussetzungen der Versteigerung .....	247
1.3. Einleitung des Verfahrens .....	248
1.4. Einstweilige Einstellung .....	250
1.5. Festsetzung des Grundstückswertes .....	250
1.6. Versteigerungstermin und Zuschlag .....	251
1.6.1. Vorbereitung .....	251
1.6.2. Versteigerungstermin .....	251
1.6.3. Zuschlag .....	252
1.7. Erlösverteilung .....	253
1.8. Evtl. Wiederversteigerung und Abschluss .....	253

# Inhaltsverzeichnis

<b>2. Formelles Verfahren</b> .....	255
2.1. Zuständigkeit und Zustellungen .....	255
2.2. Verbindung von Verfahren (§ 18) .....	257
2.3. Rechtsmittel in der Teilungsversteigerung .....	259
2.4. Kosten .....	261
2.4.1. Verfahrenskosten .....	261
2.4.2. Rechtsanwalts-Gebühren .....	262
2.4.3. Prozesskostenhilfe .....	263
2.5. Taktische Hinweise .....	264
<b>3. Einleitung des Verfahrens</b> .....	267
3.1. Versteigerungsantrag .....	267
3.1.1. Rechtslage .....	267
3.1.2. Muster eines Versteigerungsantrags .....	270
3.2. Anordnung der Versteigerung .....	270
3.2.1. Rechtslage .....	270
3.2.2. Muster eines Anordnungsbeschlusses .....	272
3.3. Beschlagnahme .....	273
3.4. Beitritt .....	275
3.4.1. Rechtslage .....	275
3.4.2. Muster von Beitrittsantrag und -beschluss .....	282
3.4.2.1. Beitrittsantrag .....	282
3.4.2.2. Beitrittsbeschluss .....	282
3.5. Taktische Hinweise .....	283
<b>4. Schutz durch einstweilige Einstellung</b> .....	286
4.1. Verweisung auf Abschnitt B.3. ....	286
4.2. Muster .....	286
4.2.1. Hinweis gemäß § 180 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 30 .....	286
4.2.2. Einstellungsantrag gemäß § 180 Abs. 2 .....	287
4.2.3. Einstellungsbeschluss gemäß § 180 Abs. 2 .....	288
4.2.4. Fortsetzungsantrag .....	288
4.2.5. Fortsetzungsbeschluss .....	289
<b>5. Festsetzung des Grundstückswertes</b> .....	290
5.1. Bedeutung des festgesetzten Wertes .....	290
5.2. Festsetzungsverfahren .....	293
5.2.1. Rechtslage .....	293
5.2.2. Muster .....	296
5.2.2.1. Mitteilung an die Beteiligten .....	296
5.2.2.2. Stellungnahme eines Beteiligten .....	297
5.2.2.3. Wertfestsetzungsbeschluss .....	297
5.3. Rechtsmittel – Relative Rechtskraft .....	298
5.4. Taktische Hinweise .....	300
<b>6. Vorbereitung des Versteigerungstermins</b> .....	303
6.1. Vorbereitung durch das Gericht .....	303
6.1.1. Bestimmung des Versteigerungstermins .....	303
6.1.2. Bekanntmachung der Terminbestimmung .....	306
6.1.3. Zustellungen und Mitteilungen .....	307
6.1.4. Muster .....	308
6.1.4.1. Bekanntmachung im Amtsblatt .....	308
6.1.4.2. Sonstige Veröffentlichung durch das Gericht .....	309
6.1.4.3. Muster einer Mitteilung gemäß § 41 Abs. 2 .....	310
6.2. Vorbereitung durch die Miteigentümer .....	310

# Inhaltsverzeichnis

6.2.1. Rechtslage .....	310
6.2.2. Muster .....	315
6.2.2.1. Anmeldung einer Grundschuld und Freigabeverlangen für das Zubehör .....	315
6.2.2.2. Bietvollmacht .....	316
6.3. Vorbereitung durch Gläubiger und Interessenten .....	316
6.3.1. Gläubiger .....	316
6.3.2. Interessenten .....	317
6.4. Taktische Hinweise .....	317
<b>7. Der Versteigerungstermin .....</b>	<b>321</b>
7.1. Dreiteilung des Versteigerungstermins .....	322
7.1.1. Übersicht .....	322
7.1.2. Inhalt und Zweck der Dreiteilung .....	322
7.2. Bekanntmachungsteil (§ 66) .....	327
7.2.1. Übersicht .....	327
7.2.2. Abweichende Versteigerungsbedingungen (§ 59) .....	329
7.2.3. Einzel-/Gesamtausgebote (§§ 63, 64) .....	332
7.3. Bietstunde (§ 73) .....	336
7.3.1. Übersicht .....	336
7.3.2. Abgabe von Geboten .....	339
7.3.3. Erlöschen von Geboten .....	342
7.4. Taktische Hinweise .....	343
<b>8. Entscheidung über den Zuschlag .....</b>	<b>349</b>
8.1. Verhandlung und Entscheidung .....	350
8.1.1. Verhandlung über den Zuschlag (§ 74) .....	350
8.1.2. Besonderer Verkündungstermin (§ 87) .....	352
8.1.3. Die Zuschlagsentscheidung (§ 81) .....	354
8.1.4. Vorkaufsrechte .....	357
8.1.5. Zuschlagsbeschwerde (§§ 95 ff) .....	358
8.1.6. Muster eines Zuschlagsbeschlusses .....	360
8.2. Zuschlagsversagung .....	361
8.2.1. Übersicht .....	361
8.2.2. Abhängigkeit von Gebotshöhe .....	362
8.2.2.1. Einstellung/Aufhebung gemäß § 77 .....	362
8.2.2.2. Zuschlagsversagung gemäß § 85a .....	363
8.2.2.3. Zuschlagsversagung gemäß § 74a .....	366
8.2.2.4. Zuschlagsversagung gemäß § 85 .....	368
8.2.2.5. Versagung wegen Verschleuderung .....	369
8.2.2.6. Versagung wegen Suizidgefahr .....	371
8.2.3. Einstellung durch Antragsteller .....	371
8.2.4. Verfahrensfehler und ihre Heilung .....	373
8.2.5. Taktischer Hinweis .....	374
8.3. Der Zuschlag .....	374
8.3.1. Übersicht .....	374
8.3.2. Wirkungen des Zuschlags .....	375
8.3.3. Haftung neben dem Zuschlag .....	382
8.4. Taktische Hinweise .....	386
<b>9. Verteilung des Versteigerungserlöses .....</b>	<b>392</b>
9.1. Übersicht .....	392
9.2. Ziel und formelle Abwicklung .....	393
9.2.1. Ziel in der Teilungsversteigerung .....	393

# Inhaltsverzeichnis

9.2.2. Verteilungstermin .....	395
9.2.3. Teilungsplan/Widerspruch .....	397
9.2.4. Planausführung bei Zahlung .....	398
9.2.5. Außergerichtliche Erlösverteilung (§§ 143, 144) .....	401
9.2.6. Liegenbelassungsvereinbarung .....	402
9.3. Teilungsmasse .....	406
9.4. Schuldenmasse .....	408
9.4.1. Aufzunehmende Ansprüche .....	408
9.4.2. Verfahrenskosten .....	410
9.4.3. Grundpfandrechte .....	410
9.4.3.1. Allgemeines .....	410
9.4.3.2. Verteilung eines Gesamtrechts .....	413
9.4.3.3. Unterschiedliche Anteilsbelastung .....	416
9.4.3.4. Bestehenbleibende Grundschulden .....	417
9.4.4. Erlöschende Rechte aus Abt. II .....	419
9.5. Behandlung des Erlösüberschusses .....	420
9.5.1. Grundsatz .....	420
9.5.2. Einigung der Berechtigten .....	421
9.5.3. Verfahren bei Anteilspfändung .....	424
9.5.4. Hinterlegung .....	425
9.6. Muster .....	426
9.6.1. Muster einer Terminbestimmung .....	426
9.6.2. Muster einer Anmeldung zum Verteilungstermin .....	427
9.6.3. Muster einer Liegenbelassungsvereinbarung .....	428
9.6.4. Muster einer Auszahlungserklärung .....	428
9.7. Taktische Hinweise .....	429
<b>10. Nichtzahlung des Meistgebots .....</b>	<b>435</b>
10.1. Übersicht .....	435
10.2. Nichtzahlung im Verteilungstermin .....	435
10.3. Forderungsübertragung .....	438
10.4. Sicherungshypothek .....	441
10.5. Wiederversteigerung .....	442
10.6. Muster einer Forderungsübertragung: .....	444
10.7. Taktische Hinweise .....	445
<b>11. Abschluss des Verfahrens .....</b>	<b>447</b>
11.1. Abschließende Maßnahmen .....	447
11.2. Taktische Hinweise: .....	448
<b>Sachregister .....</b>	<b>451</b>