

Die Abgründe der Teilungsversteigerung – Ein kurzer Überblick

Dr. Peter Bothe, Fachanwalt für Familienrecht und Fachanwalt für Erbrecht, Singen

Der Beitrag wendet sich an Erbrechtspraktiker, die mit dem Erfordernis einer Teilungsversteigerung oder der Reaktion auf einen solchen Antrag befasst sind. Angesichts der Fülle an Problemen kann sein Zweck allerdings nur eine gewisse Einstimmung, eine Sensibilisierung für elementare Probleme sein.

A. Zum Geleit

Erfahrungsgemäß ist bei den allermeisten Kollegen eine auch nur rudimentäre Kenntnis der Materie nicht vorauszusetzen. Keller schreibt treffend:

„Das Immobilienvollstreckungsrecht 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.“¹

und die wenigen, die sich auskennen, finden ganz unüblich drastische Worte. Kogel spricht von „Albtraum“,² Kiderlen von „Abenteuer“,³ Hamme von einem „kaum zu durchdringenden Rechtsgebiet“;⁴ bei Storz/Kiderlen heißt es:

„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.“⁵

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.“⁶

Was man in der Praxis erlebt, bestätigt diese Sätze, und gereicht unserem Berufsstand nicht zur Ehre. Es werden Anträge eingereicht, deren Urheber Hazardeur 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 Beigetreteten mit großer Geste einen „7/10-Antrag“. Es zahlt der Witwer nach erfolgtem Zuschlag, anwaltlich vertreten, ausdrücklich nur ¼ 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.

B. Zur grundlegenden Problematik

I. Das strukturelle Problem

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 Versilberung⁷ einem gerichtlichen Zwangsvollstreckungsverfahren dergestalt zu implementieren, als ob er schon entschieden wäre, und zwar im denkbar trivialsten Sinne⁸ – 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.⁹ Denn praktischerweise für den Einen, fatalerweise für den Anderen wird zur Einleitung dieses Verfahrens – anders als wenn die Bank das Grundstück ihres säumigen Schuldners versteigern lässt – kein Vollstreckungstitel benötigt, also ein Urteil auf Duldung der Zwangsvollstreckung oder eine notarielle Vollstreckungsunterwerfung. Vielmehr hält das Gesetz den Auseinandersetzungsanspruch gem. § 753 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BGB für derart unbestreitbar, dass es eines Titels nicht bedarf, so § 181 Abs. 1 ZVG.¹⁰ 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 kom-

1) Stöber/Keller, ZVG, 22. Aufl. 2019, Einl. Rn 5.

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

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

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

5) Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung, 6. Aufl. 2016, A 1.4.

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

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

8) Näher Bothe, ZErb 2016, 225.

9) Insbesondere die regelmäßig haarsträubenden Summen an rückständigem dinglichem Zins im Bargebot, hierzu unten D II 4a.

10) Bemerkenswerterweise ist für den Zwangsverkauf etwa eines erbengemeinschaftlichen Bauernschranks in der Immobilie ein Duldungstitel erforderlich, näher Damrau, ZEV 2008, 216 (mit Formulierungshilfen für den Klagantrag 219).

fortabel 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 Rechtspflegereinerinnerung, sofortiger Beschwerde, Anträgen auf einstweilige Einstellung – 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, unechter Drittwiderspruchsklage,¹¹ letztere verbunden mit der Verschärfung, dass Aussetzung des Versteigerungsverfahrens wegen Vorgefährlichkeit eines solchen ordentlichen Prozesses nicht stattfindet.¹²

II. Interessenlagen

Zum ändern erfordert das jeweilige Interesse der Mandantschaft diametral auseinanderliegende Strategien. Der eine Miteigentümer, etwa Miterbe oder geschiedener Ehegatte, will Kasse machen, der andere will im Haus bleiben.¹³ Für den einen hat man möglichst vorteilhafte Versteigerungsbedingungen zu schaffen, insbesondere das Grundbuch zu bereinigen, für den anderen jeden Verkauf möglichst zu verhindern durch Ausnutzung grundbuchlicher oder sonstiger Schikanen. Fatalerweise wird der Blockierer, worauf *Kogel* hinweist, vom Gesetz noch am ehesten geschützt.¹⁴

III. Die Banken

Schließlich spielen die Befugnisse anderer Beteiligter hinein, insbesondere der Banken, wenn noch Grundpfandrechte eingetragen sind (mögen sie valutieren oder nicht). Deren Strategie kann in keine Richtung vorausgesagt werden, und sie halten sich mit Zusagen zumeist merklich zurück.¹⁵ Die Unterschiede im Vergleich zwischen großen Privatbanken und Landesförderinstituten oder den Sparkassen und genossenschaftlichen Instituten auf dem Lande könnten 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 fokussiert, sodass man die Besonder-

heiten der Teilungsversteigerung erst in zweiter Reihe berücksichtigen kann.¹⁶ Erbittet man eine Minderanmeldung, kommt öfters die Rückfrage, was das denn sei; Verf. hält zu diesem Zwecke einen Schwung anonymisierter Muster aus anderen Fällen vor, um Hilfestellung bei der Formulierung zu geben.¹⁷ *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.¹⁸

C. Merkposten für die Antragstellung im Verfahrensverlauf

Im ordentlichen Verfahren hat man den Ablauf Klage, Klagerwiderung, Replik ff., Termin, Urteil. Im Verfahren nach § 180 ZVG reicht zunächst der schlichte Antrag, zum Zwecke der Auseinandersetzung einer Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft die Zwangsversteigerung des Grundstücks XY anzuordnen.¹⁹ Ab der Anordnung läuft das Verfahren grundsätzlich ohne weiteres Zutun – Amtsprinzip. Auch eine Terminswahrnehmung durch den Antragsteller ist nicht zwingend. Zur Wahrung bestimmter Einzelrechte sind im weiteren Verlauf allerdings durchgehend gesonderte Anträge erforderlich, hier nur die wichtigsten:

- Einrichtung einer Pflegschaft gem. § 1913 BGB oder Bestellung eines Nachlasspflegers gem. § 1961 BGB bei unbekanntem Beteiligten oder Erben (vorgeschaltet)
- Öffentliche Zustellung im Fall der §§ 6, 8 ZVG
- Einstellung wegen widerstreitender Interessen, § 180 Abs. 2 ZVG, oder Kindeswohlgefährdung, § 180 Abs. 3 ZVG
- Zulassung des Beitritts, § 27 Abs. 1 S. 1 ZVG
- Fortsetzung des einstweilig eingestellten Verfahrens innerhalb der Sechsmonatsfrist, § 31 Abs. 1 S. 1 ZVG
- Abweichende Versteigerungsbedingungen, § 59 Abs. 1 S. 1 ZVG
- Anregung eines Vortermins, § 62 ZVG
- Gesamtausgebot, § 63 Abs. 2 ZVG
- Verteilung einer Gesamthypothek, § 64 ZVG
- Sicherheitsleistung, § 67 Abs. 1 ZVG; dto. erhöhte, § 68 Abs. 2 und 3 ZVG
- Zuschlagsversagung und zweiter Termin, § 85 Abs. 1 S. 1 ZVG
- Gerichtliche Verwaltung vor Zahlungseingang, § 94 Abs. 1 ZVG
- Verrechnung einer vom Ersterher erbrachten Sicherheitsleistung mit dem baren Meistgebot, § 107 Abs. 3 ZVG
- Aussetzung der Ausführung des Teilungsplans, § 116 Hs. 2 ZVG
- Wiederversteigerung, § 133 S. 1 ZVG
- Aufgebotsverfahren bei unbekanntem Berechtigten, § 138 Abs. 1 ZVG

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

12) *Stöber/Kiderlen*, § 180 Rn 102; auch der Tod eines Beteiligten hindert nicht. Jedoch sind Einstellungen durch das Prozessgericht möglich, §§ 771 Abs. 3, 769 ZPO.

13) Hierzu ausführlich *Kogel*, Strategien zur Teilungsversteigerung des Familienheims, 5. Aufl. 2021, Rn 3 ff.

14) *Kogel*, Rn 6a.

15) Zu den Hintergründen – mögliche Interessenkollision wegen des fiduziarischen Verhältnisses betreffend die Sicherungsgrundschuld – näher *Bothe*, Die Teilungsversteigerung, 2. Aufl. 2020, § 1 Rn 40 ff.

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

17) *Bothe*, § 1 Rn 54.

18) *Kogel*, Rn 310.

19) Was üblicherweise ohne vorherige Anhörung des Gegners geschieht. Die Festgebühr beträgt 100 EUR.

D. Ideal- und Problemfall

I. Synopse

Das Verfahren kann im Idealfall stolperfrei durchlaufen: A und B stehen in Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft zu je 1/2, A beantragt die Versteigerung, das Grundstück ist unbelastet und das Haus unbewohnt, der Gutachter wird hineingelassen und ermittelt einen Wert, der vom Gericht so auch festgesetzt wird, im Versteigerungstermin werden mehr als 5/10 dieses Werts bar geboten, wer den Zuschlag erhalten hat, zahlt das bare Meistgebot pünktlich an das Gericht, im Verteilungstermin einigen sich die Beteiligten auf hälftige Teilung des Bargebots abzüglich Kosten, erhalten ihre Anteile ausgezahlt, und das Gericht schließt seine Akte.

Gegenüber diesem Idealfall können sich in jedem Verfahrensabschnitt – teils gravierende – Probleme ergeben. Sie sind hier in einer Synopse²⁰ dargestellt mit entweder kurzer Erläuterung in einer Fußnote oder ausführlich unten II.1-10.

Idealfall	Problemfälle
Die Eigentümer ergeben sich aus dem Grundbuch.	Das in Bruchteilsgemeinschaft stehende Grundstück ist noch nicht auf die Erben des verstorbenen Miteigentümers berichtigt. ²¹
Testamentsvollstreckung ist nicht angeordnet.	Testamentsvollstreckung ist angeordnet. ²²
Es gibt keine Auseinandersetzungshindernisse.	Auseinandersetzungshindernisse liegen grundbuchsichtlich ²³ vor oder werden vom Antragsgegner geltend gemacht. ²⁴
Zustellung des Anordnungsbeschlusses ist möglich.	Der Antragsgegner wohnt im Ausland ²⁵ oder ist unbekannt. ²⁶
Es erfolgt kein Beitritt.	Der Antragsgegner tritt dem Verfahren bei (hierzu unten II.1).

20) Zunächst *Bothe*, GuG 2020, 288, 290, ausgebaut von *Kogel*, Rn 6b, hier weiter vertieft.

21) Hier kann sich der andere Miteigentümer einen Erbschein erteilen lassen, ohne dass zuvor ein Versteigerungsverfahren begonnen wurde; KG NJW-RR 2018, 1226.

22) In diesem Fall darf der Testamentsvollstrecker es nicht zulassen, dass das Objekt für 5/10 versteigert wird, wenn er zuvor keine freihändige Veräußerung zu besseren Bedingungen versucht hat; BGH ZEV 2001, 358. Der Erbe selbst hat kein Antragsrecht, siehe *Bothe*, § 2 Rn 5.

23) Etwa § 1010 BGB, aus dem Grundbuch ersichtlicher Auseinandersetzungsausschluss kraft Vereinbarung der Miteigentümer, wie regelmäßig bei gemeinschaftlichen Verkehrsflächen.

24) Aus dem Familienrecht etwa aus § 1365 BGB (der Versteigerungsantrag gilt bis Rechtskraft der Scheidung als einwilligungspflichtige Vermögensverfügung); mittlerweile wird unabhängig von den Vermögensverhältnissen ein generelles Antragshindernis diskutiert, solange die Ehe noch nicht geschieden ist (OLG Hamburg FamRZ 2017, 1829, hierzu ausführlich *Kogel* Rn 108 ff.); oder ein Übernahmerecht bei Gütergemeinschaft, § 1477 Abs. 2 BGB. Einzelfälle aus dem Erbrecht in Stichworten: Ausschluss der Auseinandersetzung, §§ 2044 Abs. 1. S. 1 BGB; Aufgebotsverfahren, § 2045 BGB; Testamentsvollstreckung; Teilungsanordnung/Vorausvermächtis, die einem Miterben Anspruch geben auf Zuordnung des Versteigerungsobjekts.

25) Nach den U.S.A. z.B. ist so etwas praktisch unzustellbar, da sie ausländische Vollstreckungsmaßnahmen gegen dortige Einwohner strikt untersagen. Hier hilft nur der Antrag aus § 6 ZVG auf Zustellungsvertretung.

26) Dann ist Pflegschaft aus §§ 1913 oder 1961 BGB zu beantragen.

Es erfolgt kein Einstellungsantrag.	Der Antragsgegner beantragt die einstweilige Einstellung • aus § 180 Abs. 2 ZVG ²⁷ • aus § 180 Abs. 3 ZVG (unten II.5).
Es erfolgen keine Anträge aus § 765a ZPO.	Der Antragsgegner begehrt Vollstreckungsschutz aus dieser Vorschrift. ²⁸
Es erfolgen keine Anmeldungen.	Es melden an • die Bank laufende und rückständige dingliche Zinsen, oder sie erklärt eine Minderanmeldung; • der Antragsgegner Wohn- oder sonstige Nutzungsrechte oder Menschen aus seinem Umfeld dubiose Untermietverhältnisse (unten II.1)
Das ganze Grundstück wird versteigert.	Der Antragsteller bringt nur einen Grundstücksbruchteil zur Versteigerung (unten II.3).
Das Grundstück ist unbelastet.	Das Grundstück ist belastet • mit einer Grundschuld (unten II.4a), • mit Wohnrecht oder Nießbrauch (II.4b), • mit einem dinglichen Vorkaufsrecht. ²⁹ • Die Grundstücksbruchteile sind unterschiedlich belastet (II.4c).
Das Haus ist unbewohnt.	Das Haus ist bewohnt von Frau mit schulpflichtigen oder behinderten Kindern, alternativ: von älterem, krankem oder suizidalem Miteigentümer (unten II.5).
Der Gutachter wird herein gelassen.	Dem Gutachter wird der Zutritt verwehrt (unten II.6).

27) Diese Anträge sind regelmäßig chancenlos; der Auseinandersetzung gehen so gut wie allen anderen Interessen vor. Man merke sich die Schlagworte: **Eingestellt** wird nur, wenn ein **wirtschaftlich Stärkerer** unter **Ausnutzung vorübergehender Umstände** die Versteigerung **zur Unzeit** durchsetzt, um den Schwächeren zu **ungünstigen Bedingungen** aus dem Grundstück zu drängen; siehe *Böttcher*, ZVG, 7. Aufl. 2022, § 180 Rn 68. Das geltend gemachte Hindernis muss perspektivisch in sechs Monaten beseitigt sein. Insbesondere reichen Gesundheitsgründe nicht. Generell untauglich ist das Argument, man wolle einen Freihandverkauf versuchen.

28) Die allgemeine vollstreckungsrechtliche Schutzvorschrift des § 765a ZPO mag bisweilen helfen, es muss sich aber um sehr krasse Fälle handeln. Seit einiger Zeit beschäftigen zumal Suiziddrohungen der Bewohner die Gerichte bis zum BVerfG, siehe FamRZ 2012, 185, ausführlich *Stöber/Keller*, Einl. Rn 270 ff.

29) Es ist gem. § 182 ZVG zu übernehmen und gegen den Ersteher auszuüben, näher *Stöber*, NJW 1988, 312, 313.

Sein Gutachten wird nicht angezweifelt.	<ul style="list-style-type: none"> • Der Antragsgegner behauptet Altlasten o.ä. (unten II.7). • Der Antragsgegner präsentiert aufwendige Gegengutachten.³⁰
Im Versteigerungstermin wird ein Gebot über 5/10 des festgesetzten Verkehrswerts abgegeben.	Das Meistgebot im ersten Termin erreicht 5/10 nicht. ³¹
Es kommt zu keinem zweiten Termin.	Im zweiten Termin wird ein Meistgebot unter 5/10 abgegeben. ³²
Zum Verteilungstermin wird das bare Meistgebot an das Gericht bezahlt.	<ul style="list-style-type: none"> • Das Meistgebot wird nicht bezahlt (unten II.8). • Ein Miteigentümer, der den Zuschlag erhalten hat, zahlt die auf ihn entfallende Quote des Bargebots nicht.³³
Die Beteiligten einigen sich zum Verteilungstermin auf die Quoten der Teilhabe.	Die Beteiligten einigen sich nicht (unten II.9).
Als Teil des geringsten Gebots bleiben keine Rechte bestehen.	<p>Der Erwerber hat bestehenbleibende Rechte zu übernehmen. Unterfälle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Dritter hat erworben (unten II.10a). • Ein Miteigentümer hat erworben (II.10b).
Das Objekt kann geräumt übergeben werden.	Die früheren Eigentümer haben nach erfolgtem Zuschlag noch zu räumen. ³⁴

II. Erläuterungen

1. Beitritt

Mit dem Beitritt, § 27 Abs. 1 ZVG, führt der Antragsgegner sein eigenes, paralleles Verfahren und kann dies, selbst wenn

- 30) Dies ist meist aussichtslos, siehe näher *Kiderlen*, ZEV 2018, 385, 387: Die gerichtliche Wertfestsetzung diene allein dazu, einen groben Orientierungswert zu erhalten; der reale Marktwert stelle sich ohnehin erst im Bieterwettbewerb heraus.
- 31) Im Verfahren der Teilungsversteigerung gilt die landläufig bekannte 7/10-Grenze nicht, es müssen nur 5/10 geboten werden. Wird ein Gebot unter 5/10 abgegeben, wird der Zuschlag im ersten Termin versagt und von Amts wegen ein neuer Termin bestimmt. Wurde im ersten Termin allerdings gar kein Gebot abgegeben, greift die 5/10-Grenze auch im zweiten, siehe hierzu näher *Kogel*, Rn 576.
- 32) Hier gilt nur noch die sog. Verschleuderungsgrenze, das krasse Missverhältnis zwischen Grundstückswert und Meistgebot, wobei eine starre Grenze nicht angegeben werden kann. Sie beginnt bei Geboten unter 3/10 des Werts, siehe Näheres bei *Bötcher*, § 30a Rn 38 f. Geltend zu machen ist dieser Aspekt durch Antrag aus § 765a ZPO, hierzu *Storz/Kiderlen*, B 3.4.2.
- 33) Grundsatz: Auch der Miteigentümer hat das Bargebot voll zu zahlen. Erst nach einer neueren Entscheidung des BGH (FamRZ 2014, 285 mit Anm. *Wever*, 289) ist es möglich, im Fall einer Bruchteilsgemeinschaft nur die Hälfte des Bargebots zu berichtigen, wenn Zahlung der auf den Gegner entfallenden Quote in geeigneter Weise sichergestellt ist; siehe hierzu *Kogel*, Rn 678 ff. Bei der Gesamthand Erbengemeinschaft kommt das prinzipiell nicht in Betracht.
- 34) Es bedurfte einer OLG-Entscheidung (Köln, NJW-Spezial 2011, 552), um klarzustellen, dass Mobilium und Müll keine Zubehörstücke i.S.d. §§ 90 Abs. 2, 55 Abs. 2 ZVG darstellen und daher von den früheren Eigentümern zu beseitigen sind.

der Antragsteller seinen Antrag zurücknimmt oder die Einstellung bewilligt, für sich allein fortführen. Der Beitritt wird einhellig als unverzichtbar empfohlen;³⁵ nicht beizutreten sei für den Anwalt gar ein Haftungsfall.³⁶ Wer beitritt, haftet allerdings als weiterer Antragsteller für die Kosten mit, insbesondere die Gutachtervorschüsse, denn es besteht insoweit Gesamtschuld.³⁷ *Kiderlen* gibt zu bedenken, dass manche Gerichte einen Beitritt als Zustimmung zum Verfahren werten,³⁸ damit ergibt sich gewisse Argumentationsnot, wenn gleichzeitig Einstellungsanträge angebracht werden sollen. Er rät, gegenüber dem Gericht ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Beitritt nur als Schutzmaßnahme erfolge und das Verfahren selbst abgelehnt werde.³⁹

2. Anmeldung von Nutzungsrechten oder Untermietverhältnissen

Das hat großes Störpotential. Die Anmeldung von objektbezogenen Rechten, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, siehe § 37 Nr. 4 ZVG, ist möglich bis zum Beginn der Bietzeit. Gern zieht, wer Interessenten verschrecken will, derartige Anmeldungen erst im Termin aus dem Hut.⁴⁰ Zwar ist das Recht glaubhaft zu machen, §§ 9 Abs. 2 ZVG, 294 ZPO, doch sind die – zumeist familienrechtlichen – Ausgangslagen regelmäßig derart diffizil,⁴¹ dass kein Interessent die Durchsetzbarkeit der behaupteten Rechtspositionen zuverlässig beurteilen kann. Hauptfall ist der im Haus verbliebene Ehegatte, mit dem eine Nutzungsregelung entweder formell – Zuweisung gem. § 1568a BGB – oder konkludent – etwa durch Berücksichtigung des Wohnvorteils bei der Unterhaltsberechnung – getroffen wurde. Bisweilen werden vom Bewohner Untermietverträge mit Lebensabschnittsgefährten usf. präsentiert, die, wenn nicht vom anderen Miteigentümer mit abgeschlossen, unwirksam sind, doch überblicken die Interessenten im Termin die mietrechtliche Lage ebenso wenig und lassen sich abschrecken.⁴²

3. Versteigerung eines Grundstücksbruchteils

Grundsatz: Zur Antragstellung berechtigt ist – und dies für sich allein – jeder Miteigentümer, also Beteiligte einer Bruchteils- oder Erbengemeinschaft, auch der Inhaber eines Bruchteils an einem Erbteil (wenn also ein Miterbe seinen Erbteil an mehrere oder nur teilweise abgetreten hat⁴³). Gegenstand des Versteigerungsverfahrens kann also auch nur ein solcher Bruchteil sein. Das Einzelausgebot von Bruchteilen ist nach dem BGH allerdings unzulässig, es gelangt in einem solchen Fall zwingend das Gesamtgrundstück zur Versteigerung.⁴⁴

Bei verschachtelten Gemeinschaften steht dem Antragsteller nach zwischenzeitlich ganz herrschender Meinung ein Wahlrecht zu.⁴⁵

35) Nachdrücklich *Kiderlen/Roth*, NJW-Spezial 2008, 1 (zu III).

36) Plastisch *Kogel*, Rn 233 ff.

37) *Stöber/Keller*, Einl. Rn 453.

38) ZEV 2018, 385, 387.

39) Formulierungsvorschlag ZEV 2018, 385, 388.

40) Näher *Kogel*, Rn 481.

41) Hierzu ausführlich *Kogel*, Rn 484 ff.

42) *Kogel*, Rn 525 („gezielte Verunsicherung“).

43) Unzulässig ist in diesem Fall aber der Antrag auf Teilungsversteigerung allein nur des in Bruchteilsgemeinschaft stehenden Erbteils, es muss also Versteigerung des Gesamtgrundstücks beantragt werden: *Stöber/Kiderlen*, § 180 Rn 29.

44) BGH FamRZ 2009, 1317; *Dassler/Schiffhauer/Hintzen*, ZVG, 16. Aufl. 2020, § 180 Rn 120.

45) Hierzu *Hamme*, Rn 69; *Stöber*, § 180 Rn 28; *Storz/Kiderlen*, B 1.5 mit Rechtsprechungsnachweisen.

Beispiel:

Am Grundstück besteht Bruchteilseigentum der Ehegatten A und B zu je ½. B verstirbt und wird beerbt von A als Witwer sowie C und D als Abkömmlinge in Erbengemeinschaft. Die Erben können nun – jeder für sich – zur Teilungsversteigerung beantragen: entweder nur den Bruchteil, der in die Teilungsmasse ihrer Erbengemeinschaft fällt, herkömmlich als „kleines“ Antragsrecht bezeichnet, oder aber sogleich die ganze Bruchteilsgemeinschaft, womit das Gesamtgrundstück zur Versteigerung gelangt – „großes“ Antragsrecht. Im ersten Fall sind nur die anderen Miterben Antragsgegner, im zweiten daneben auch der andere Bruchteilseigentümer. Im Beispiel kann A, mit einerseits Bruchteil von ½ und Mitglied der Erbengemeinschaft andererseits, ins Kalkül ziehen, den Antrag auf Teilungsversteigerung nur des hälftigen Bruchteils der Erbengemeinschaft zu stellen. Denn nach menschlichem Ermessen ersteigert kein Dritter einen solchen Bruchteil, sodass er guter Hoffnung sein darf, ihn zu deutlich reduziertem Wert zu erwerben und sodann Alleineigentümer zu sein. Im Versteigerungstermin bedeutet das allerdings für den anwaltlichen Vertreter des Antragstellers erfahrungsgemäß gewisse Überzeugungsarbeit gegenüber den Bietinteressenten. Diese hatten der gerichtlichen Bekanntmachung entnommen, für das Versteigerungsobjekt x sei ein Wert y festgesetzt. Dass es sich hierbei nur um einen hälftigen Bruchteil handelt, blieb regelmäßig unbemerkt, was Schnäppchenjäger aller Couleur anzieht. Man hat sie vor Beginn der Bietzeit intensiv zu belehren, dass sie keine Eigentumswohnung zum Spottpreis ersteigern, sondern nur den Anteil an einer Bruchteilsgemeinschaft mit dem – daneben sitzenden – Antragsteller.⁴⁶ In der Regel bleibt dieser sodann mit einem Gebot knapp über 5/10 Meistbietender.⁴⁷ Die Strategie scheitert allerdings, wenn der Antragsgegner beitrifft und sodann vom großen Antragsrecht Gebrauch macht.

4. Das Grundstück ist belastet

Auch hier zunächst der Grundsatz: Im Verfahren der Teilungsversteigerung bleiben alle im Grundbuch eingetragenen Rechte⁴⁸ bestehen. Sie sind als Teil des geringsten Gebots vom Erwerber so zu übernehmen, wie sie eingetragen sind, §§ 44 Abs. 1, 52 Abs. 1 S. 1, 182 Abs. 1 ZVG – Deckungs- und Übernahmegrundsatz.

a) Mit einer Grundschuld

Findet sich in Abt. III eine Grundschuld, wird es regelmäßig sehr kompliziert. Dies beruht auf drei Faktoren: (a) den gegenläufigen Interessen der Beteiligten, (b) einer letztlich unlösbaren Rechtsfrage in deren Innenverhältnis und (c) dem durchgehend erratischen Verhalten der Banken. Hinzu kommt, als eine Blamage meines Berufsstands, dass dort erfahrungsgemäß schon Grundkenntnisse des Bank- bzw. Sicherungsrechts nicht vorausgesetzt werden können. Daher

zunächst ein Exkurs, mit dem Versuch möglicher Anschaulichkeit:

Die Grundschuld nebst Zweckabrede ist Sicherungsmittel für ein Darlehen, gleichsam ein Pfand. Die Grundstückseigentümer bewilligen sie der Bank, wie sie ein Kautionsparbuch verpfänden oder einen Klumpen Gold. Die Bank verwahrt diese Gegenstände für die Eigentümer in eigennütziger Treuhand, fiduziarisch.⁴⁹ Erledigt sich der Sicherungszweck, regelmäßig durch Tilgung des gesicherten Darlehens, haben die Eigentümer Anspruch auf Rückgabe des Pfands – des Sparbuchs nebst Zinsen, des Klumpen Goldes in corpore, der Grundschuld so, wie sie bewilligt wurde – Stichwort: „Rückgewähranspruch“.⁵⁰ Im Fall der Grundschuld kann diese Rückgewähr rechtstechnisch erfolgen⁵¹

- durch Übertragung des Rechts, also rangwahrende Abtretung an die Sicherungsgeber nach Maßgabe der §§ 873, 1154, 1192 Abs. 1 BGB⁵² oder
- durch Verzicht, §§ 1168, 1192 Abs. 1 BGB; materiell-rechtlich formfrei zu erklären gegenüber dem Grundbuchamt oder den Eigentümern, womit ebenfalls ein rangwahrendes Eigentümerrecht entsteht oder
- durch Aufhebung,⁵³ §§ 875, 1183, 1192 Abs. 1 BGB: Mit Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt⁵⁴ erlischt das Recht insgesamt und der Rang ist perdu; wobei die Wahl bereits im Sicherungsvertrag ausgeübt worden sein kann⁵⁵ (hierauf sollte man im Einzelfall also achten). AGB-mäßige Beschränkungen sind in der Regel unwirksam.⁵⁶ Entgegen landläufigem Aberglauben geschieht dies alles jedoch nicht kraft eines Automatismus, demzufolge die Grundschuld aus dem Grundbuch verschwindet, sobald das Darlehen getilgt wurde.⁵⁷ Vielmehr haben die Eigentümer zu beschließen, in welche Richtung sie den Rückgewähranspruch ausüben wollen.

Im Fall der Teilungsversteigerung spielen an diesem Punkt die fundamental unterschiedlichen Interessenlagen herein.⁵⁸ Standardfall: Miterbe A bewohnt das Objekt und hat an einer Versteigerung kein Interesse. Miterbe B, der vom Objekt wirtschaftlich dementsprechend nichts hat,⁵⁹ will endlich Kasse machen. Ihm wird daran gelegen sein, das Grundbuch so lastenfrei zu bekommen, wie er es dem Erwerber bei Freihand-

49) BGH NJW 2012, 2354, 2356 Tz. 16 mit Nachweisen.

50) Eine höchst instruktive Darstellung für die Belange der Teilungsversteigerung findet sich bei *Dassler/Schiffhauer/Hintzen*, § 182 Rn 24.3 bis 24.8.

51) Ausführlich BGH NJW-RR 1994, 847, 848; eine Übersicht bei *Kogel*, Rn 295 ff.

52) *Bötcher*, § 114 Rn 54.

53) Die Variante wird auch als „Löschung“ bezeichnet, siehe *MüKollieder*, BGB, 8. Aufl. 2020, § 1191 Rn 148; BGHZ 202, 150 = NJW 2014, 3772.

54) *MüKollieder*, § 875 Rn 17.

55) *MüKollieder*, § 1191 Rn 149.

56) BGHZ 106, 375 = NJW 1989, 1349; im Anschluss zur Unzulässigkeit einer AGB-mäßigen Beschränkung auf Löschung BGHZ 202, 150 Tz 11 = NJW 2014, 3772; generell zu formularmäßigen Einschränkungen *Samhat*, MDR 2014, 1297, 1298 ff.

57) Zu alten Zeiten haben die Bausparkassen, sobald das Darlehen abgerechnet war, umgehend Löschungsbewilligung und Grundschuldbrief an die Eigentümer versandt. Dort gerieten die Dokumente bestenfalls in einen Ordner mit der Aufschrift „Bank“ und gingen bei Umzug, Scheidung oder Erbfall verloren, was dann lästige Auktionsverfahren erforderlich macht, denn ohne Angabe der damaligen Darlehensnummer findet die Bausparkasse den Vorgang nicht mehr, und die ergibt sich weder aus Grundbuch noch Bestellsurkunde.

58) Hierzu die Übersicht bei *Kogel*, Rn 4 bis 6.

59) Außer bestenfalls einem Anspruch auf anteilige Nutzungsentschädigung, der im Fall der Erbengemeinschaft allerdings erst bei der Auseinandersetzung liquidiert werden kann, § 2038 Abs. 2 S. 2 BGB.

46) Den ein möglichst grimmes Gesicht zu ziehen, man dringlich angewiesen hatte.

47) Ist eine Grundschuld eingetragen, die den hälftigen Anteil – als Gesamtrecht – in voller Höhe der Kapitalsumme belastet, reicht es üblicherweise aus, nur ein centgenaues Gebot in Höhe des geringsten Bargebots abzugeben, dann muss noch nicht einmal Sicherheit gebracht werden, da der Miteigentümer keine Ansprüche auf anteiligen Übererlös haben kann, siehe § 57 Abs. 1 S. 1 ZVG.

48) Was nach Eintragung des Versteigerungsvermerks ins Grundbuch kam, ist anzumelden.

verkauf ebenfalls anzubieten hätte.⁶⁰ A wiederum muss danach streben, dass Grundschuld und Nebenleistungen jeden Erwerber – der sie als Teil des geringsten Gebots mit ihrem vollen Betrag nebst dinglichen Zinsen zu übernehmen hat – abschrecken. Ihm wird daran gelegen sein, die Bank zu motivieren, alle Rückstände anzumelden⁶¹ und von Minderanmeldungen⁶² abzusehen. Denn in diesem Fall gelangen ungeheure Summen an dinglichem Zins ins Mindestbargelb.

Beispiel:

Eingetragen sind 300.000 EUR Grundschuldkapital und – die mittlerweile üblichen – 18 % Grundschuldzins.⁶³ Bei jährlich nachträglicher Zinsfälligkeit am 31.12. hätte man bei Antragstellung am 31.12.2019 nach § 13 Abs. 1 S. 1 ZVG (a) laufende Zinsen für die vollen Jahre 2018 und 2019 und (b) weiterlaufende bis zwei Wochen nach dem Zuschlag; mit dem Rang des § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG könnten (c) als rückständig i.S.d. § 13 Abs. 2 S. 2 ZVG angemeldet werden noch diejenigen für 2016 und 2017, das wären vier volle Jahre zuzüglich das mindestens etwa Dreivierteljahr bis zum Termin, also (300.000 Kapital x 18 % p.a. x 4,75 Jahre =) 256.500 EUR. Selbst wenn der Verkehrswert des Objekts auf 500.000 EUR festgesetzt ist, wird sich angesichts eines Mindestgebots von (300.000 EUR zu übernehmendes Grundschuldkapital + 256.500 EUR dinglicher Zins + ca. 10.000 EUR Kosten =) 568.500 EUR, hiervon 268.500 EUR bar zu bringen, kein Bieter finden. Miteigentümer A hätte sozusagen gewonnen und B sämtliche – von ihm allein zu tragende Kosten⁶⁴ – sozusagen versenkt.

Diese Auseinandersetzung kann im formalisierten Vollstreckungsverfahren nicht ausgetragen werden. Welche Ansprüche die Miteigentümer untereinander betreffend ein nicht mehr valutierendes Grundpfandrecht haben, ist zuvor im ordentlichen Zivilprozess zu klären, denn Aussetzung eines bereits laufenden Versteigerungsverfahrens wegen Vorgreiflichkeit ist ausgeschlossen.⁶⁵ Das Interesse für diese Dinge ist erst jüngerer Datums. Einen Lösungsanspruch im Verhältnis der Miteigentümer, um die Teilungsversteigerung mit Erfolgsaussicht mittels vorgeschalteter Grundbuchbereinigung überhaupt zu ermöglichen, haben verschiedene Gerichte diskutiert,⁶⁶ eine BGH-Entscheidung steht noch aus. Wie eine Lösung aussehen könnte, ist überdies ganz unklar. Gibt man dem Antragsteller einen vollen Lösungsanspruch, ist das Grundbuch lastenfrei, und es besteht die Gefahr, dass das Objekt für 5/10 verramscht wird. Lässt man die Grundschuld in Höhe des Verkehrswerts stehen, ergibt sich die Gefahr, dass niemand bietet, was den unbestreitbaren Auseinandersetzungsanspruch des Antragstellers vereitelt. *Kogel* schlägt vor, dass jedenfalls 7/10 als „psycho-

logische Grenze“ stehen bleiben sollten,⁶⁷ diese Grenze wird aber in Finsterwalde bei 3/10 liegen und in Grünwald bei 15/10. Entscheidbar ist dieser Punkt wohl nur anhand der lokalen Marktverhältnisse.

Im Fall der Bruchteilsgemeinschaft wird die Möglichkeit erörtert, bei nicht valutierender Grundschuld von der Bank die Löschung nur bezogen auf den einzelnen Bruchteil zu fordern.⁶⁸ Rechtstechnisch elegant argumentiert das LG Stuttgart: Entständen nach einer Zerlegung der Miteigentümergeinschaft gleichrangige Alleineigentümergeinschaften, hätte jeder gegen den anderen einen Lösungsanspruch aus § 1179a Abs. 1 S. 1 BGB.⁶⁹ Es entsteht, wenn dies gelingt, die sogleich unten (c) dargestellte Problematik ungleichmäßiger Belastung.

Drittens spielt herein das durchgehend unkalkulierbare Verhalten der Banken. Diese dürfen fast alles und müssen fast nichts.⁷⁰ Grundsätzlich haben sie sich gegenüber ihren Kunden, den Sicherungsgebern, neutral zu verhalten. Mit jeder Maßnahme im Verfahren schlagen sie sich jedoch naturgemäß auf die Seite des einen oder anderen. Melden sie Rückstände an wie im obigen Beispiel, vereiteln sie im Zweifel die gesamte Auseinandersetzung, weil sich angesichts der abstrusen Zinsbeträge kein Bieter findet. Erklären sie, wie es mittlerweile durchgehend zu beobachten ist, ungefragt Minderanmeldung hinsichtlich des kraft Gesetzes laufenden Zinses, schaden sie demjenigen Miteigentümer, dem aus einem entsprechend erhöhten Bargebot Vorteile erwachsen. Löschungsbewilligungen werden sozusagen planlos ausgeteilt an jeden, der sie erbittet, und sei es der Erwerber.⁷¹ Es ist dringlichst zu empfehlen, sich vor Einleitung des Verfahrens mit der Bank ins Benehmen zu setzen, und zwar, worauf die Literatur hinweist,⁷² mit der Rechtsabteilung, nicht mit dem – regelmäßig unbelegten – Kreditsachbearbeiter.

b) Mit Wohnrecht oder Nießbrauch

Anders als bei der Forderungsersteigerung, wo diese – regelmäßig nachrangigen – Rechte mit dem Zuschlag wegfallen und aus etwaigem Überschuss abgelöst werden, § 92 ZVG, bleiben sie in der Teilungsversteigerung nach Maßgabe des § 182 Abs. 1 ZVG als Teil des geringsten Gebots bestehen und werden vom Erwerber übernommen. Auch ein Sonderkündigungsrecht betreffend Mietverhältnisse ist entgegen §§ 57a und 57b ZVG ausgeschlossen, § 183 ZVG. Zum Sonderfall, dass nur der Bruchteil von Antragsteller oder Antragsgegner mit einem Nießbrauch belastet ist, vgl. die Darstellung bei *Stöberl/Kiderlen*.⁷³

c) Unterschiedlich belastete Anteile

§ 182 Abs. 1 ZVG ordnet an, dass bei der Teilungsversteigerung grundsätzlich „alle“ Rechte nach § 52 Abs. 1 ZVG beste-

60) Zu möglichen Einzelmaßnahmen *Kogel*, Rn 310 ff.

61) Wozu die Bank berechtigt, aber nicht verpflichtet ist: BGH NJW 2011, 1500 und *Kogel*, Rn 306.

62) Näher hierzu *Stöberl/Gojowczyk*, § 45 Rn 23 ff.; *Kogel*, Rn 306.

63) Die als vereinbarter Darlehenszins zweifellos sittenwidrig wären, als Grundschuldzins aber unbedenklich sind (da nur weiteres Sicherungsmittel, nicht aber Gegenleistung für die Überlassung eines Kapitals), siehe näher *Bothe*, § 2 Rn 132.

64) Kostenerstattung gem. § 91 ZPO findet im Versteigerungsverfahren nicht statt.

65) *Stöberl/Keller*, Einl. Rn 87.

66) LG Stuttgart FamRZ 2007, 1034 mit Anm. *Wever*, FamRZ 2008, 1486; OLG Hamburg FamRZ 2015, 1962 mit Anm. *Kogel*, FamRB 2016, 122; OLG Karlsruhe FamRZ 2018, 252; Übersicht bei *Kogel*, Rn 310 bis 322.

67) Rn 317; hierzu auch *Bothe*, ZErB 2018, 221.

68) *Kogel*, Rn 32, *Hintzen*, ErbR 2018, 369.

69) FamRZ 2007, 1034 mit Anm. *Wever*, FamRZ 2008, 1485, 1486 f. Der Fall betraf eine Bruchteilsgemeinschaft bei geschiedener Ehe. Bei Gesamthandsgemeinschaften wie der Erbengemeinschaft kann das Argument allerdings nicht greifen, da kein Zerlegungsanspruch besteht.

70) Im Einzelnen *Bothe*, § 1 Rn 40.

71) Das macht die Bank im Einzelfall schadensersatzpflichtig, siehe den krassen Fall OLG Zweibrücken ZErB 2018, 215 mit Anm. *Bothe* ebd. 221; auch BGH NJW 1989, 1349 und NJW 1989, 1732.

72) *Kogel*, Rn 310; *Stöberl/Kiderlen*, A 1.7 Taktischer Hinweis 1.7.2.

73) § 182 Rn 21 bis 24.

hen bleiben, soweit sie den Anteil des Antragstellers belasten oder mitbelasten, insbesondere also unabhängig davon, wann sie entstanden sind: ob vor, mit⁷⁴ oder nach Begründung der Gemeinschaft. Unterschiedliche Belastung der Anteile, das kardinale Problem der Norm, ist praktisch nur bei der Bruchteilsgemeinschaft denkbar; unterschiedlich belastete Gesamthand-santeile kann es nicht geben.⁷⁵

Beispiel:

Die Eheleute A und B erwerben ein unbelastetes Grund-stück zu Bruchteilseigentum von je 1/2 und belasten das Gesamtgrundstück gemeinschaftlich mit einer Grundschuld zugunsten der Sparkasse über 100.000 EUR. Dieses Recht belastet den Anteil beider „mit“. Ein Gläubiger der A erwirkt sodann eine Zwangssicherungshypothek über 50.000 EUR allein auf ihrem Anteil.

Abt. III	Recht	A	B
Nr. 1	Sparkasse	100.000	100.000
Nr. 2	Zwangshypo- thek	50.000	

Dieses Recht belastet i.S.d. § 182 Abs. 1 ZVG nur den Anteil der A, mit folgender Konsequenz: Betreibt B, die Ehe sei ge-schieden, die Teilungsversteigerung, belastet es seinen Anteil weder allein noch „mit“, ist also ins geringste Gebot nicht mit einzustellen, es erlischt durch Zuschlag und wird bei der Erlös-verteilung nur berücksichtigt, wenn die Masse es hergibt.⁷⁶

Für den Fall, dass A beigetreten ist, wäre für ihr – eigenes – Verfahren ein zweites geringstes Gebot zu bilden, das Über-nahme des Rechts III/2 vorsieht, § 182 ZVG. Für diese Situa-tion hat der BGH in einer neueren Entscheidung – endlich – die sog. Niedrigstgebots-theorie bestätigt, wonach das geringste Gebot festzustellen ist nach dem Anteil, der am geringsten belastet ist.⁷⁷

Abt. III	Recht	A	B
Nr. 1	Sparkasse	100.000	100.000
Nr. 2	Eigentümer- grundschuld	50.000	

Betreibt B, fällt das Recht III/2 ins geringste Gebot und ist zu übernehmen. Ersteigert B, gehört es zu dem nach § 753 Abs. 1 S. 1 BGB zu teilenden Erlös und ist auf seinen, des Ersteigerers, Erlösanteil anzurechnen.⁷⁸

5. Das Haus ist bewohnt

Wohnt in Familienrechtsfällen auch nur ein gemeinschaftliches minderjähriges Kind im Haus, werden in der Praxis von An-

tragsgegnerseite Einstellungsanträge aus § 180 Abs. 3 ZVG – Kindeswohlgefährdung – quasi reflexhaft angebracht. Es müs-sen allerdings Beeinträchtigungen bewiesen werden, „die über die Unzuträglichkeiten hinausgehen, die mit jedem Auszug aus dem Familienheim verbunden sind.“⁷⁹ Die Erfolgsaussichten sind gering.

Droht sich der Bewohner zu suizidieren, so ist dies mit dem Schutzantrag aus § 765a ZPO geltend zu machen. Die höchst-richterliche Rechtsprechung erlegt dem Vollstreckungsgericht hierbei – Stichwort: Recht auf Leben und körperliche Un-versehrtheit – mittlerweile ganz erhebliche Prüfungspflichten auf.⁸⁰ Das Verzögerungspotential solcher Anträge ist in der Praxis enorm. Entschieden sind solche Fälle allerdings bislang nur für den Bereich der Forderungsversteigerung.

6. Der Gutachter erhält keinen Zutritt

Der Gutachter hat obligatorisch einen Besichtigungstermin im Objekt zu bestimmen. Ob ein Miteigentümer verpflichtet ist, ihm Zutritt zu gewähren, und ob dies gerichtlich erzwun-gen werden kann, ist streitig.⁸¹ Vereinzelt haben Familien-gerichte ein Zutrittsrecht, erzwingbar durch einstweilige Ver-fügung, angenommen unter Bezugnahme auf § 1353 BGB,⁸² was in der Literatur teils auf Zustimmung gestoßen ist.⁸³ Dem Sachverständigen⁸⁴ jedenfalls bleibt, wenn man ihm die Be-sichtigung verwehrt, nur noch die Wertermittlung auf Grund-lage von amtlichen Dokumenten (etwa Baugenehmigungs-unterlagen) und dem äußeren Anschein,⁸⁵ zur Not kann er in Ermangelung von Anknüpfungstatsachen auch zu Unterstel-lungen greifen, wenn er sie nur im Gutachten kenntlich macht.⁸⁶ In einem solchen Fall sind indessen Wertabschläge geboten.⁸⁷ Wer dem Gutachter den Zutritt verweigert hat, kann die Festsetzung des Verkehrswerts nicht mit der Begrün-dung anfechten, der Wert sei unrichtig.⁸⁸

7. Das Gutachten wird angezweifelt

Wer das Verfahren verzögern oder sonst sabotieren will, be-hauptet Altlasten. Das Gericht ist verpflichtet, diesem Punkt von Amts wegen nachzugehen.⁸⁹ Bei Änderung der wertbestim-menden Umstände – Brand, Sturmschaden, Aufruhr, Erdbe-ben, bauliche Veränderungen, Werterhöhung durch Änderung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse, etwa Bebaubarkeit⁹⁰ – muss das Gericht, wenn ihm derartiger Sachverhalt zur Kennt-

74) Beispiel: Durch Erbfall kommt es zu einer Erbengemeinschaft, wobei im Testament ein dinglich zu sicherndes Nießbrauchsvermächtnis am Grund-stück angeordnet wurde.
75) Weswegen hier stets sämtliche Belastungen ins geringste Gebot aufzunehmen sind: BGH Rpfleger 1999, 140.
76) Böttcher, § 182 Rn 2.
77) BGHZ 212,29 = NJW 2017, 1756 mit Anm. Kiderlen, 1761: „... lang erhofft“.
78) BGH NJW 1984, 2527.

79) Storz/Kiderlen, B 3.3.2.1 mit umfassendem Katalog der schützenswerten und nicht schützenswerten Belange.
80) BVerfG FamRZ 2014, 1691; zum angedrohten Bilanzsuizid BGH FamRZ 2011, 141; Übersicht bei Kogel, Rn 179 bis 189 mit Musterformulierung des Beweisthemas in Rn 183.
81) Ausführlich bei Kogel, Rn 274 ff.
82) AG Wetzlar FamRZ 2002, 1500; AG Aachen FamRZ 1999, 848.
83) Hamme, Rn 100; Dassler/Schiffhauer/Hintzen, § 180 Rn 113.
84) Storz/Kiderlen weisen (Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 12. Aufl. 2014, C Taktischer Hinweis 2.1.3.4) darauf hin, im Fall der Beauftragung des Gutachterausschusses könne dieser Zutritt gem. § 197 Abs. 1 BauGB verlan-gen. Zivilrechtlich hat dies, soweit ersichtlich, noch niemand auszutreten sich getraut.
85) Böttcher, § 74a Rn 28.
86) BGH ZfR 2004, 80.
87) Kogel, Rn 281.
88) Böttcher, § 74a Rn 28.
89) Stöber, § 66 Rn 28 ff, insbesondere 31, sowie § 74a Rn 47: Sie mindern den Grundstückswert dergestalt, dass vom Grundstückswert ohne Belastung die „Kosten für Erfassung, Gefährdungsabschätzung, Sanierung und Überwachung“ abgezogen werden.
90) Böttcher, § 74a Rn 38.

nis kommt, den Beschluss selbst nach eingetretener Rechtskraft der Wertfestsetzung von Amts wegen ändern;⁹¹ erfolgt entsprechender Vortrag durch Beteiligte aber erst im Termin, muss der behauptete Sachverhalt als feststehend angesehen werden können.⁹² Das OLG Hamm hat eine Verfahrensdauer von vier-einhalb Jahren ab Wertfestsetzung mit allgemeiner Preissteigerung per se zum Anlass genommen, die Festsetzung zu ändern.⁹³ Die Erheblichkeitsschwelle für die Wesentlichkeit einer Wertveränderung sind 10 %.⁹⁴ Diesbezüglich neue Fakten bringt man bei Gericht an mit der Anregung, einen Änderungsbeschluss zu erlassen. Die Fakten sind zur Überzeugung des Gerichts nachzuweisen.⁹⁵ Es hat, siehe oben, den Wert dann von Amts wegen anzupassen.⁹⁶ Nach BGH⁹⁷ soll für eine neue Wertermittlung das Rechtsschutzinteresse insgesamt fehlen, wenn der Zuschlag bereits wegen §§ 74a, 85a ZVG versagt wurde.⁹⁸

8. Das bare Meistgebot wird nicht bezahlt.

Es greift dann § 118 ZVG. Die Zahlungsforderung der Eigentümer treibt nicht das Gericht für sie ein, sondern weist sie den Eigentümern zu. Diese können den Erwerber sodann aus dem Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel, § 132 Abs. 2 S. 1 ZVG, auf Zahlung betreiben. Titelgläubiger ist hier jeder einzelne frühere Miteigentümer, er kann sich allein vollstreckbare Ausfertigung erteilen lassen.⁹⁹ Ferner wird zu ihren Gunsten eine Sicherungshypothek eingetragen, § 128 Abs. 1 ZVG, aus der hernach die sog. Wiederversteigerung möglich ist. Zweckmäßigerweise stellt man auch den – in der Praxis gerne vergessenen – Antrag auf gerichtliche Verwaltung des Objekts nach § 94 Abs. 1 S. 1. ZVG: wichtig, wenn der Erwerber Veränderungen am Objekt vorzunehmen droht, etwa einen Abriss.

9. Die Beteiligten einigen sich nicht auf die Verteilung des Erlöses

Der an die Teilhaber auszukehrende Erlös ersetzt das Grundstück. Den Miteigentümern steht dieser Überschuss aber nicht in der Quote ihrer Mitberechtigung, sondern gemeinschaftlich zu,¹⁰⁰ wegen § 432 BGB auch bei der Bruchteilsgemeinschaft.¹⁰¹ Die interne Aufteilung ist nicht Sache des Gerichts. Geben die Berechtigten im Verteilungstermin übereinstimmende Erklärungen betreffend die Aufteilung des Erlöses ab, so zahlt das Gericht nach dieser Maßgabe aus, einigen sie sich auf nichts, wie bei zerstrittener Gemeinschaft üblich, so wird der Überschuss insgesamt hinterlegt, § 117 Abs. 2 S. 3 ZVG. Der einzelne Teilhaber hat dann zwar *de jure* einen Anspruch auf Teilauszahlung nach Maßgabe seiner Miteigentumsquote gegen die Hinterlegungsstelle, kann diesen aber nur dergestalt durchsetzen, dass er die anderen vor dem Prozessgericht auf Abgabe entsprechender Erklärungen gegenüber

dieser Stelle verklagt.¹⁰² Ihm dürfen hierbei, wie der BGH nunmehr klargestellt hat, keine Ansprüche aus anderen Rechtsverhältnissen als demjenigen der (Bruchteils-) Gemeinschaft¹⁰³ mittels Zurückbehaltungsrechts entgegengehalten werden.¹⁰⁴ Das allgemeine Zurückbehaltungsrecht, insbesondere mit gemeinschaftsfremden Forderungen,¹⁰⁵ ist ausgeschlossen. Im Erbrecht dürfte sich die Problematik auf Fälle beschränken, in denen die Gesamthand Erbengemeinschaft außer dem Versteigerungserlös und sonst teilbaren Gegenständen nichts weiter an Nachlass auseinanderzusetzen hat, denn es gibt in diesem Gefüge generell keinen Anspruch auf Teilauseinandersetzung, auf Vorab-Auszahlungen.

10. Der Erwerber hat bestehenbleibende Rechte zu übernehmen

a) Ein Dritter hat erworben

Nach Abschluss des Versteigerungsverfahrens hat die Bank den Rückgewähranspruch zu erfüllen durch Abtretung an die früheren Eigentümer.¹⁰⁶ Im Fall der

- noch nicht auseinandergesetzten Erbengemeinschaft ist Anspruchsinhaber diese als Gesamthand;
- Bruchteilsgemeinschaft erfolgt die Rückgewähr in Form der Abtretung gleichrangiger Teilgrundsschulden an einen jeden von ihnen, § 426 BGB.¹⁰⁷ Bestehen Ausgleichsansprüche im Innenverhältnis, die die Quote eines Gemeinschafters erhöhen, so gebührt ihm eine höhere Quote.¹⁰⁸

Die Abtretung der Grundschuld erfolgt nach Maßgabe des § 1154 BGB. Die Abtretungserklärung muss von der Bank erteilt, also körperlich übergeben, und auf Verlangen öffentlich beglaubigt werden. Im Hinblick auf die Übergabeansprüche sind die Miterben Gesamtgläubiger.¹⁰⁹ Blockiert einer der Gemeinschafter, ist der Anspruch des Miteigentümers gegen die Bank zu richten auf Hinterlegung der verkörperten Erklärung zugunsten aller Gesamtberechtigter, § 2039 S. 2 Var. 1 BGB; eine Abtretungserklärung ist sicherlich Urkunde i.S.d. § 372 S. 1 BGB.¹¹⁰ Für die Bruchteilsgemeinschaft ergibt sich Entsprechendes aus §§ 754 S. 2, 432 Abs. 1 S. 2 BGB.¹¹¹

b) Ein Miteigentümer hat erworben

Beispielfall:

Eingetragen sind A und B in Bruchteilsgemeinschaft; Grundschuld im geringsten Gebot: 100.000 EUR; Restvaluta: 40.000 EUR. Die Bank erklärt vor dem Termin Minderanmeldung hinsichtlich der dinglichen Zinsen. A erhält den Zuschlag gegen bares Meistgebot in Höhe der Verfahrenskosten. Hinsichtlich des nicht mehr valutierenden Be-

91) Selbst wenn es von keinem Beteiligten beantragt wird, so *Storz*, Rpfleger 1984, 470; *Stöber/Becker*, § 74a Rn 80.
 92) BGH NJW 1971, 1751.
 93) OLG Hamm Rpfleger 1977, 452.
 94) OLG Köln Rpfleger 1993, 258.
 95) BGH wie Fn 67.
 96) BGH NJW-RR 2004, 302, 303 zu II 4a, auch BGH MDR 2018, 298, 299 Tz 7 mit Anm. *Alpes* ebd. 652.
 97) BGH NJW-RR 2004, 302.
 98) Umstritten, vgl. ausführlich *Storz/Kiderlen*, C 5.3.
 99) Umstritten bis BGH FamRZ 2021, 309.
 100) BGHZ 175, 297 = FamRZ 2008, 767, 769 Tz 31.
 101) Siehe *Kogel*, FamRB 2004, 55, 56.

102) BGHZ 90, 194 = NJW 1984, 2526.
 103) *Kogel* nennt in Rn 639 beispielhaft von einer Partei bezahlte Nebenkosten, Finanzierungsaufwand, Reparaturen; auch Befreiung von einer einseitig erbrachten dinglichen Sicherheit.
 104) BGHZ 214, 146 = FamRZ 2017, 693; ausführlich *Kogel*, Rn 638 ff.
 105) Im Familienrecht wären dies etwa Zugewinn, Unterhaltsrückstand, Nutzungsentschädigung, zurückgeforderte Schenkungen; *Kogel*, Rn 639.
 106) BGHZ 97, 280 = NJW 1986, 2108, 2110.
 107) Ersteht ein Miteigentümer, so richtet sich der Anspruch gegen diesen und auf „Mitwirkung an der (Rück-) Übertragung und Teilung der Grundschuld“: BGHZ 187, 169 = NJW-RR 2011.
 108) *Hoffmann*, FamRZ 2011, 181, 182; *Kogel*, Rn 462; Rn 436 f.
 109) *MüKo/Gergen*, § 2039 Rn 12.
 110) *Staudinger/Olzen*, Bearb. 2016, § 372 Rn 4.
 111) *MüKo/Karsten Schmidt* (7. Aufl.), § 754 Rn 4; *Staudinger/Eichelberg*, Bearb. 2015, § 754 Rn 10: Es besteht eine Verpflichtung eines jeden Teilhabers, die Leistung entgegenzunehmen; Kosten der Hinterlegung sind vom Blockierer als Schadensersatz zu regressieren.

trages von 60.000 EUR hat B gegen A als Erwerber nun keinen Bereicherungs- in Gestalt eines Zahlungsanspruchs in Höhe von ½ entsprechend 30.000 EUR. Vielmehr steht ihm nach nunmehr gefestigter Rechtsprechung¹¹² ein dreistufiges Procedere von zwar bestechender Logik,¹¹³ allerdings großer Unhandlichkeit¹¹⁴ bevor.¹¹⁵ Ausgangserwägung: Der Rückgewähranspruch beider Miteigentümer gegen die Bank erlischt durch den Zuschlag nicht, sondern steht ihnen unverändert gemeinschaftlich zu. Der Weichende kann vom Erwerber folglich im ersten Schritt nur verlangen, den Rückgewähranspruch gemeinschaftlich gegen die Bank geltend zu machen,¹¹⁶ im zweiten Schritt, dass die von der Bank übertragene, der ihrigen nachrangige, Grundschuld über 60.000 EUR in zwei gleichrangige Teile von 30.000 EUR zerlegt und ihm einer davon übertragen wird; hernach, drittens, Duldung der Zwangsvollstreckung in die Immobilie aus dieser Teilgrundschuld. Diese kann wiederum der Erwerber – nach seiner Wahl – durch Zahlung aus seinem sonstigen Vermögen abwenden. Hat er das Grundstück zwischenzeitlich weiterverkauft, so kann allerdings unmittelbar auf Zahlung geklagt werden.¹¹⁷

E. Praxishinweise

Kogel, neben Kiderlen der bedeutendste Kenner der Materie unter den anwaltlichen Praktikern, schreibt:

*„Große Zurückhaltung ist in der Anwaltschaft bei der Übernahme solcher Mandate zu beobachten. In der Tat birgt das Thema (...) eine Vielzahl von Regressverfahren in sich ...“*¹¹⁸

Solche Zurückhaltung ist in der Tat geboten, aus verschiedensten Gründen.

I. Vergütung

Beginnen wir beim Gelde. Wenn Sie ein solches Mandat übernehmen, ist eine Gebührenvereinbarung unverzichtbar. Denn gemessen an Komplexität und Haftungsrisiken ist die anwaltliche Tätigkeit in diesen Verfahren geradezu grotesk schäbig vergütet.¹¹⁹

Gegenstandswert, § 23 Abs. 1 S. 1 RVG, ist für das Verfahren im Allgemeinen und die Abhaltung des Termins der Wert des Anteils des Miteigentümers.¹²⁰ Dieser wiederum bestimmt sich nach dem festgesetzten Verkehrswert des Objekts, § 54 Abs. 1 S. 1 GKG, § 74a Abs. 5 ZVG; ist ein solcher nicht festgesetzt, weil – wie regelmäßig der Fall, weil man sich doch

noch einigt – das Verfahren vor der Festsetzung beendet wird, nach dem wesentlich geringeren steuerlichen Einheitswert, § 54 Abs. 1 S. 2 GKG. Gegenstandswert des Verteilungsverfahrens schließlich ist der Erlösanteil, der wiederum deutlich niedriger sein kann als der Anteilswert gemäß Gutachten, wenn der Erwerber Belastungen zu übernehmen hatte, und höher, wenn sich bei unbelastetem Objekt ein höheres Meistgebot ergab.¹²¹

Es entstehen jeweils 0,4 Gebühr aus VV 3311 Nr. 1 und 2 RVG für die Tätigkeit im Versteigerungs- und im Verteilungsverfahren¹²² sowie weitere 0,4 aus VV 3312 RVG für die Wahrnehmung des Versteigerungstermins,¹²³ mit summa 1,2 für mindestens ein Dreivierteljahr Tätigkeit also weniger als allein die 1,3 für ein elaboriertes Anspruchsschreiben oder eine simple Klagschrift.¹²⁴ Gelingt die Teilung rein außergerichtlich, so entstehen 1,3 Geschäfts- und 1,5 Einigungsgebühr, mit zusammen 2,8 also deutlich mehr als das Doppelte. Schließt sich der Auftrag, den Versteigerungsantrag einzureichen, einem Mandat für außergerichtliche Auseinandersetzungsversuche an, wird überdies die gesamte Verfahrensgebühr VV 3311 Nr. 1 RVG auf die Geschäftsgebühr VV 2400 RVG angerechnet,¹²⁵ man arbeitet insoweit dann also gänzlich umsonst. Für Einstellungsanträge usf. gibt es weitere 0,4 aus VV 3311 Nr. 6 RVG. Diese haben, was etwa § 180 Abs. 3 ZVG betrifft, in der Regel Stoff und Umfang mittelschwerer Sorgerechtsverfahren, die angesichts obligatorischen Verhandlungstermins ihrerseits mit 1,3 sowie 1,2 Gebühr aus VV 3100, 3104 RVG vergütet wären, mit zusammen 2,5 also mehr als dem Sechsfachen; hier passt manches nicht zusammen.¹²⁶ Nur um ein wenig vorteilhafter sind die Rechtsmittel vergütet. Für Erinnerung oder Beschwerde entsteht eine 0,5-Gebühr gem. VV 3500 RVG. Im Vergleich mit der 1,6-Gebühr für die Spezialbeschwerden gem. VV 3200 RVG mit Nr. 2 der Vorbemerkung 3.2.1 gibt das Gesetz insbesondere für die regelmäßig hoch diffizilen Zuschlagsbeschwerden also weniger als ein Drittel.

II. Keine Mandatsannahme im bereits laufenden Verfahren

Nehmen Sie – außer in klaren Fällen eines unbelasteten Grundstücks – möglichst kein Mandat an, das Sie nicht von Anbeginn begleiten, sei es aktiv durch Antragstellung, sei es passiv sogleich nach Zustellung des Anordnungsbeschlusses. Insbesondere wenn noch Grundpfandrechte eingetragen sind, haben Sie die Lösungsproblematik anhand der gewählten Strategie – Kasse machen oder im Haus bleiben? – vorab oder sogleich zu klären; während des laufenden Versteigerungsverfahrens fehlt für ein diesbezügliches Verfahren vor dem Prozessgericht üblicherweise die Zeit, und Aussetzung findet nicht statt.

Nehmen Sie insbesondere kein Mandat an, das Ihnen kurz vor dem Termin angetragen wird („in drei Wochen soll ja Termin

112) BGHZ 187, 169 mit Anm. Hoffmann FamRZ 2011, 181.

113) Der BGH nennt es „schulmäßig“, BGHZ 187, 169 = NJW-RR 2011, 164, 165 Tz 18.

114) „äußerst mühsam“: Kogel Rn 688 und FamRB 2016, 122, 126; „unkomfortabel“: OLG Hamburg wie Fn 46, FamRZ 2015, 1962, 1964.

115) Im einzelnen Hoffmann, Anm. zu OLG Oldenburg, FamRZ 2019, 1311, ebd. 1312 f.

116) Zur Fassung des Klagantrags im Prozess gegen die Bank BGH, MDR 2018, 1070. Das Verlangen nach „Freigabe“ der Sicherheit ist zwar unbestimmt, allerdings dahin auslegungsfähig, dass gemeint war die Aufgabe der Grundschuld nebst Löschungsbevollmächtigung.

117) OLG Oldenburg, FamRZ 2019, 1311.

118) 5. Aufl. 2021, Vorwort.

119) Sehr ausführlich Hamme, Rn 62 f.

120) Storz/Kiderlen, C 2.4.2.

121) Kogel, Rn 741 a.E.

122) Auf eine Geschäftsgebühr VV 2300 bis 2303 RVG anzurechnen gem. Vorbemerkung 3 Abs. 4 VV-RVG; überdies gibt es für bestimmte außergerichtliche Verhandlungen ebenfalls nur 0,4 gem. VV 3311 Nr. 6 RVG.

123) Die Wahrnehmung eines Vortermins gem. § 62 ZVG ist hingegen mit der Verfahrensgebühr abgegolten: Stöber/Keller, Einl. Rn 503.

124) Kogel, Rn 742: „steht nicht ansatzweise in einem adäquaten Verhältnis ...“.

125) LG Aachen FamRZ 2018; 1259; näher Kogel, Rn 740.

126) Hierzu Kogel, Rn 741.

in Radevormwald sein, und da wollten wir einmal fragen, worauf wir achten müssen“). Strategisch zu gestalten gibt es hier regelmäßig nichts mehr, und Ihre Tätigkeit im Termin beschränkt sich darauf, einige Male „ich verlange Sicherheit“ zu rufen. Und lehnen Sie jedes Mandat zu reiner Terminwahrnehmung ungeprüft ab, das Ihnen ein Kollege anträgt, weil ihm die Anfahrt zu weit ist, und: „Wir dachten an ein Zeithonorar“.

III. Lektüre der Terminbestimmung

Studieren Sie die Terminbestimmung. § 37 ZVG Nrn. 4 und 5 ZVG haben, worauf nicht nachdrücklich genug hingewiesen werden kann, die Funktion eines Aufgebots.¹²⁷ Wer nicht anmeldet oder Einstellungsanträge stellt, verliert im Zweifel sein Recht oder zumindest den Rang. Durch den Zuschlag können auch Rechte Dritter verlorengehen, so im Horrorfall BGHZ 199, 31 = NJW 2014, 636 Tz. 18, wo der Objektbesreiber in der Terminbestimmung fälschlicherweise Teile

des Nachbargrundstücks nebst Bauwerk umfasste, die dem Meistbietenden zu Eigentum zugeschlagen wurden.

IV. Geringstes Gebot

Bitten Sie den Rechtspfleger im Fall grundbuchlicher Belastungen nach Festsetzung des Grundstückswerts um einen Entwurf des geringsten Gebots, insbesondere wenn der Mandant mitzubieten beabsichtigt. Erst dann lässt sich zuverlässig abschätzen, was mindestens an Geld benötigt wird.

V. Akteneinsicht

Beantragen Sie nach der Terminbestimmung Akteneinsicht. Es ist, anders kann man es nicht nennen, ein regelmäßig vorkommender Skandal, dass einem – anwaltlich vertretenen – Beteiligten verfahrensrelevante Dinge wie Anmeldungen oder Minderanmeldungen, die für die Strategie fundamental sind, erst im Termin vorgelesen werden.

¹²⁷⁾ *Sieg*, MDR 1961, 1003 in der Anmerkung zu BGH ebd.; *Stöbet/Gojowczyk*, § 37 Rn 23.

Auf einen Blick

In der Praxis ergeben sich gegenüber dem gesetzlichen Idealfall einer Teilungsversteigerung regelmäßig ganz erhebliche Probleme. Der Beitrag versucht, durch einen Überblick zumindest einmal zu sensibilisieren, worauf bei der Vorbereitung und im Verfahrensverlauf zu achten ist, insbesondere die Vergütungs-

frage, strategische Bereinigung des Grundbuchs (bzw. das Gegenteil), diesbezügliche Kontaktaufnahme mit den Banken, taktische Antragstellung bei Bruchteilseigentum, Beitritt, Mandatsübernahme im laufenden Verfahren, Auseinandersetzung bestehenbleibender Rechte und vieles andere mehr.

Die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge unter dem Gesichtspunkt der Voraussetzungen des Familienheims – Ein Kurzbeitrag aus aktuellem Anlass

Agnes Fischl-Obermayer, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Erbrecht und Steuerberaterin¹

Steuerbefreiung sind grundsätzlich nur unter engen Voraussetzungen zu gewähren. Anlässlich einer Anfrage einer Mandantin ergab sich die Frage, ob moralische Verpflichtungen ein steuerschädliches Ereignis im Fall des Familienheims auslösen können.

Derzeit fliehen tausende Menschen aus den Kriegsgebieten der Ukraine. Viele hilfsbereite Menschen sind bereit, den Geflüchteten eine Unterkunft anzubieten und diese bei sich privat aufzunehmen.

Auch wenn diese Hilfsbereitschaft ein wunderbares Zeichen der Solidarität setzt, sollte dennoch nicht vergessen werden, an

die eventuell sich hieraus ergebenden eigenen Konsequenzen für die Voraussetzungen der Steuerbefreiung „Familienheim“ zu denken.

Anlässlich einer Anfrage einer Mandantin stellte sich folgende Frage:

Die Regelungen der § 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG, die Steuerbefreiung des Familienheims bei einer Übergabe von Todes wegen unter Ehegatten (Nr. 4b) und zu den Kindern (Nr. 4c) stehen u.a. unter der Voraussetzung einer zehnjährigen Behaltensfrist. So heißt es jeweils in den Sätzen 5 der jeweiligen Regelungen:

¹⁾ Die Autorin ist Rechtsanwältin, Steuerberaterin und Fachanwältin für Erbrecht. Sie ist Geschäftsführerin der Acconsis GmbH Steuerberatungsgesellschaft und der Acconsis GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft, Standort München, sowie Mitglied des Ausschusses für Steuern und Finanzen des Haus & Grund Deutschland, des Zentralverbands der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.