

**ESV** ERICH  
SCHMIDT  
VERLAG

# Die Teilungsversteigerung

Von

**Prof. Dr. Gerd Hamme**

Richter am Amtsgericht und Diplom-Rechtspfleger,  
Honorarprofessor an der FOM  
Hochschule für Oekonomie & Management, Essen

6., neu bearbeitete Auflage

**ERICH SCHMIDT VERLAG**

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

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

**Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter**

<https://ESV.info/978-3-503-21163-0>

**Zitiervorschlag:**

Hamme, Die Teilungsversteigerung, 6. A.

1. Auflage 2001

...

4. Auflage 2010

5. Auflage 2015

6. Auflage 2023

ISBN 978-3-503-21163-0 (gedrucktes Werk)

ISBN 978-3-503-21164-7 (eBook)

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2023

[www.ESV.info](http://www.ESV.info)

Druck: docupoint, Barleben

## Vorwort zur sechsten Auflage

Die Neuauflage ist erforderlich geworden, weil auch die fünfte Auflage dieses Werkes in der Rechtswissenschaft, in der juristischen Ausbildung und vor allem in der Rechtspraxis viel Zuspruch gefunden hat. Für die erfreulichen Rückmeldungen, insbesondere von Praktikern, danke ich sehr herzlich. Das Grundkonzept des Buches hat sich bewährt. Es ist deshalb auch in der sechsten Auflage unverändert geblieben: Das Buch enthält eine verständliche Darstellung der Voraussetzungen, des Verfahrensablaufs und der Rechtsfolgen der Teilungsversteigerung. Die Strukturen und die Systematik des Teilungsversteigerungsverfahrens sollen anschaulich aufgezeigt werden. Die praxisrelevanten Themen werden ausführlich erörtert. Hierbei erhält der Leser schnell eine Übersicht über die relevante neuere Rechtsprechung und Fachliteratur.

In die Neuauflage sind die relevanten Gesetzesänderungen aus den letzten Jahren eingearbeitet worden. Auch die Änderungen durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436 ff.), die erst am 01.01.2024 in Kraft treten, sind bereits in die Darstellung integriert. Es ist und bleibt ein Segen, dass seit dem 01.01.2002 der Instanzenzug im Beschwerdeverfahren in der Teilungsversteigerung nicht bei den Oberlandesgerichten endet, sondern beim Bundesgerichtshof. Dies bringt sehr viel Rechtssicherheit und eine Vereinheitlichung der Rechtsprechung mit sich. Auch in den Jahren seit Erscheinen der Voraufgabe hat der Bundesgerichtshof wichtige, streitige Rechtsfragen einheitlich für die gesamte Republik geklärt. Beispielhaft sei hingewiesen auf die Entscheidungen zur Anwendung der Niedrigstgebotstheorie bei der Berechnung des geringsten Gebots, zum Umgang mit nicht oder nicht mehr vollständig valuierten Grundschulden oder zur Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten im Rahmen der Erlösverteilung. Die ausführliche Darstellung der obergerichtlichen Rechtsprechung, aber auch die Aufnahme relevanter Entscheidungen der Instanzgerichte, soll die sechste Auflage wieder zu einem verlässlichen Begleiter für alle mit der Teilungsversteigerung Befassten machen. Dem gleichen Ziel dient die umfassende Einarbeitung aktueller Fachliteratur. Rechtsanwendung darf niemals als etwas Statisches angesehen werden. Alte Rechtsansichten sind immer wieder zu überdenken und in Frage zu stellen, neuere Aktivitäten oder Unterlassungen des Gesetzgebers, aber auch die neuere Rechtsprechung sind kritisch zu begleiten. So hat etwa die Entscheidung des OLG Hamburg vom 28.07.2017, 12 UF 163/16, zur Unzulässigkeit der Teilungsversteigerung eines Grundstücks von Eheleuten während der Trennungszeit zu Recht viele wissenschaftliche Reaktionen hervorgerufen. Viele beteiligen sich am wissenschaftlichen Diskurs. Nur exemplarisch sei hier auf wertvolle Beiträge von Alff, Bothe, Böttcher, Hintzen, Kiderlen, Keller, Kogel, Rellermeyer, Roth und Wever hingewiesen. Wer im Dschungel des Teilungsversteigerungsrechts nicht verloren gehen will, benötigt schnellen Zugang zu den

wertvollen weiterführenden Beiträgen. Deshalb sind auch sie umfassend in die Neuauflage aufgenommen worden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Buch die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Mein Wunsch bleibt: Allen, die sich mit dem Recht der Teilungsversteigerung in Praxis, Theorie und Ausbildung befassen, insbesondere Gerichten, Rechtsanwälten, Sachverständigen, Banken und sonstigen Beteiligten ebenso wie Dozenten und Studenten, möge die Neuauflage – wie die Voraufgaben – als ein aktuelles, systematisches und verständlich strukturiertes Hilfsmittel dienen.

Essen, im Herbst 2022

Der Verfasser

## Vorwort zur ersten Auflage

Die Teilungsversteigerung ist ein Verfahren, das zunehmend an Bedeutung gewinnt. Ein Grund für die steigende Zahl von Teilungsversteigerungsverfahren ist die weiterhin stetig zunehmende Zahl von Ehescheidungen. Eheleute stehen beim Scheitern der Ehe vor dem Problem, ihr gemeinsames Vermögen auseinandersetzen zu müssen. Nicht selten gehören ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung zum gemeinsamen Ehevermögen. Gelingt es den Eheleuten nicht, eine einvernehmliche Lösung über die Aufhebung der Gemeinschaft am Grundbesitz zu erzielen, kann jeder Ehegatte die Auseinandersetzung auch gegen den Willen des anderen Ehegatten im Teilungsversteigerungsverfahren erzwingen. Nicht selten sind auch die Mitglieder zerstrittener Erbengemeinschaften nicht in der Lage, sich über den geerbten Grundbesitz auseinanderzusetzen. In diesen Fällen ist die Teilungsversteigerung das Instrument der Miterben, um den Auseinandersetzungsanspruch gegen die übrigen Miterben zwangsweise durchzusetzen. Über einen „Umweg“ ist das Teilungsversteigerungsverfahren auch ein Mittel zur Durchsetzung der Geldforderung eines Gläubigers gegen den Miteigentümer eines Grundstücks mit staatlichem Zwang. Diese Möglichkeit ist in der Praxis oft nicht bekannt und wird deshalb häufig übersehen.

So vielfältig die Möglichkeiten sind, die das Teilungsversteigerungsverfahren bietet, so kompliziert ist die Rechtsmaterie. Ein Grund dafür liegt darin, dass es keine einheitliche Kodifikation des Rechts der Teilungsversteigerung gibt. Das ZVG widmet sich dem Verfahren in sechs Paragraphen, im Übrigen verweist es auf die Vorschriften über die Forderungsversteigerung. Die Regelungen über die Forderungsversteigerung sind nach Sinn und Zweck der Teilungsversteigerung nicht vollständig und teilweise nur modifiziert anwendbar. In Rechtsprechung und Literatur ist darüber hinaus höchst umstritten, ob die Vorschriften des achten Buchs der ZPO (Zwangsvollstreckung) im Teilungsversteigerungsverfahren anwendbar oder entsprechend anwendbar sind, soweit nicht verdrängende Spezialregelungen eingreifen. Schon die Einordnung des Teilungsversteigerungsverfahrens dem Wesen nach bereitet größte Schwierigkeiten. So besteht keine Einigkeit darüber, ob es sich um „eine Art freihändiger Verkauf“, ein Zwangsvollstreckungsverfahren oder ein Verfahren eigener Art handelt. Das Recht der Teilungsversteigerung mit seinen vielen Spezialproblemen gilt deshalb als kaum zu durchdringendes Rechtsgebiet.

Ziel dieses Buches ist es, Systematik, Struktur, Zweck und Funktionen des Teilungsversteigerungsverfahrens zu veranschaulichen. Darauf aufbauend werden die Voraussetzungen, der Verfahrensablauf und die Rechtsfolgen der Teilungsversteigerung dargestellt. Die praxisrelevanten Probleme nebst Lösungen aus Rechtsprechung und Literatur werden eingehend erörtert. Zu zahlreichen Fragestellungen werden Lösungsvorschläge methodisch hergeleitet. Die Abhand-

lung soll hierdurch insbesondere allen Rechtsanwendern, die mit dem Verfahren konfrontiert sind, als praktische Hilfe dienen. Darüber hinaus soll das Buch einen Beitrag zur wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Recht der Teilungsversteigerung darstellen.

Essen, im Mai 2001

Der Verfasser

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur sechsten Auflage</b> .....	5
<b>Vorwort zur ersten Auflage</b> .....	7
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	13
<b>1. Grundsätzliches</b> .....	17
1.1 Begriffe .....	17
1.2 Zweck und Funktionen der Teilungsversteigerung .....	17
1.3 Ist die Teilungsversteigerung ein Zwangsvollstreckungs- verfahren? .....	20
1.3.1 Bedeutung der Frage .....	20
1.3.2 Meinungsstand .....	21
1.3.3 Stellungnahme .....	22
1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	25
1.5 Das Verhältnis von Teilungs- und Forderungsversteigerung .....	26
<b>2. Materieellrechtliche Voraussetzungen der Teilungsversteigerung</b> .....	29
2.1 Versteigerungsgegenstände .....	29
2.2 Gemeinschaften im Sinne des § 180 Abs. 1 ZVG .....	31
2.2.1 Bruchteilsgemeinschaften .....	31
2.2.1.1 Der Aufhebungsanspruch .....	31
2.2.1.2 Ausschluss der Teilung in Natur .....	33
2.2.2 Gesamthandsgemeinschaften .....	34
2.2.2.1 Erbengemeinschaft .....	34
2.2.2.2 Gesellschaft bürgerlichen Rechts und nichtrechtsfähiger Verein .....	37
2.2.2.3 Gütergemeinschaft und fortgesetzte Gütergemeinschaft .....	38
2.2.2.4 Handelsrechtliche Personengesellschaften .....	39
2.2.3 Einkommens- und Vermögensgemeinschaft .....	40
2.2.4 Zugewinngemeinschaft .....	41
2.2.4.1 Anwendbarkeit des § 1365 BGB .....	42
2.2.4.2 Zeitpunkt des Vorliegens der Einwilligung .....	45
2.2.4.3 Zustimmungsersetzung durch das Familiengericht .....	46
2.2.4.4 Einwendung des Fehlens der Einwilligung .....	47
2.2.4.5 Einwendung des Fehlens der Einwilligung gegenüber einem Vollstreckungsgläubiger? .....	50
2.2.4.6 Anwendbarkeit des § 1365 BGB bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	52
2.2.5 Eingetragene Lebenspartnerschaft .....	53
2.2.6 Die eheliche oder nacheheliche Rücksichtnahmepflicht bzw. der Schutz des räumlich-gegenständlichen Bereichs der Ehe .....	53

2.3	Ausschluss des Aufhebungsanspruchs gemäß § 242 BGB .....	56
2.4	Die Geltendmachung materiellrechtlicher Einwendungen .....	57
<b>3.</b>	<b>Rangverhältnisse zwischen Rechten am Versteigerungsobjekt und den Aufhebungsansprüchen der Gemeinschaftsmitglieder (Geringstes Gebot) .....</b>	<b>63</b>
3.1	Bedeutung der Rangverhältnisse .....	63
3.2	Das geringste Gebot (Grundsätzliches) .....	64
3.3	Rangverhältnisse und ihre Auswirkungen auf das geringste Gebot .....	67
3.4	Das geringste Gebot (Einzelheiten) .....	74
3.4.1	Der Ausgleichsanspruch gemäß § 182 Abs. 2 ZVG .....	74
3.4.2	Einzel-, Gruppen- und Gesamtausgebote .....	79
3.4.3	Abweichende Feststellung des geringsten Gebotes .....	83
3.4.4	Ausnahme- und Sonderregelungen .....	86
<b>4.</b>	<b>Das Verfahren (Grundsätzliches) .....</b>	<b>93</b>
4.1	Überblick über den Verfahrensablauf .....	93
4.2	Verbindung mehrerer Verfahren .....	94
4.3	Rechtsbehelfe .....	95
4.4	Kosten .....	98
4.5	Vorbereitungsmaßnahmen und Vorüberlegungen .....	102
<b>5.</b>	<b>Der Versteigerungsantrag .....</b>	<b>107</b>
5.1	Adressat (zuständiges Gericht) .....	107
5.2	Antragsberechtigung .....	109
5.2.1	Gemeinschaftsmitglieder .....	109
5.2.1.1	Kleines und großes Antragsrecht .....	110
5.2.1.2	Nießbrauch .....	111
5.2.1.3	Vor- und Nacherbschaft .....	111
5.2.2	Pfändungsgläubiger .....	115
5.2.2.1	Bruchteilsgemeinschaft .....	115
5.2.2.2	Erbengemeinschaft .....	117
5.2.2.3	Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	118
5.2.2.4	Gütergemeinschaft und fortgesetzte Gütergemeinschaft .....	119
5.2.3	Verpfändungsgläubiger .....	119
5.3	Sonstige Antragsvoraussetzungen .....	120
<b>6.</b>	<b>Anordnung der Teilungsversteigerung .....</b>	<b>123</b>
6.1	Anordnungsverfahren .....	123
6.2	Wirkungen der Anordnung .....	124
<b>7.</b>	<b>Reaktionen des Antragsgegners auf die Anordnung .....</b>	<b>127</b>
7.1	Rechtsgeschäftliche Einigung .....	127
7.2	Rechtsbehelfe gegen die Anordnung .....	127
7.3	Beitritt .....	128

7.4	Vollstreckungsschutzanträge .....	128
7.4.1	Schutz des Antragsgegners gemäß § 180 Abs. 2 ZVG .....	129
7.4.2	Kindesschutz gemäß § 180 Abs. 3 ZVG .....	132
7.4.3	§ 765a ZPO .....	134
<b>8.</b>	<b>Handlungsmöglichkeiten des Antragstellers nach Anordnung</b> .....	137
8.1	Einstweilige Einstellung .....	137
8.2	Rücknahme des Antrags .....	138
<b>9.</b>	<b>Wertfestsetzungsverfahren</b> .....	141
<b>10.</b>	<b>Zwischen Wertfestsetzung und Versteigerungstermin</b> .....	151
10.1	Terminsbestimmung durch das Gericht .....	151
10.2	Anmeldungen .....	155
10.3	Besichtigungsrecht für Bietinteressenten? .....	156
<b>11.</b>	<b>Der Versteigerungstermin</b> .....	159
11.1	Allgemeines und Überblick .....	159
11.2	Bekanntmachungen .....	160
11.3	Feststellung des geringsten Gebotes und der Versteigerungsbedingungen .....	161
11.4	Hinweis auf Ausschluss von Anmeldungen .....	162
11.5	Bietzeit .....	162
11.5.1	Abgabe und Wirksamkeit von Geboten .....	163
11.5.2	Sicherheitsleistung .....	167
11.5.3	Erlöschen von Geboten .....	173
11.6	Verhandlung über den Zuschlag .....	174
<b>12.</b>	<b>Zuschlag</b> .....	175
12.1	Die Entscheidung über den Zuschlag .....	175
12.1.1	Zuschlagversagung gemäß § 33 ZVG .....	177
12.1.2	Zuschlagversagung gemäß § 85a ZVG .....	177
12.1.3	Zuschlagversagung gemäß § 74a ZVG .....	182
12.1.4	Zuschlagversagung gemäß § 85 ZVG .....	184
12.1.5	Zuschlagversagung gemäß §§ 83, 84 ZVG .....	184
12.1.6	Form, Inhalt und Wirksamkeit der Entscheidung .....	186
12.2	Rechtsmittel gegen die Zuschlagentscheidung .....	187
12.3	Wirkungen der Zuschlagerteilung .....	192
12.3.1	Eigentumserwerb des Erstehers .....	193
12.3.2	Aufhebung der Gemeinschaft am Versteigerungsgegenstand .....	195
12.3.3	Das Schicksal von dinglichen Rechten .....	195
12.3.3.1	Erlöschen gemäß §§ 91 Abs. 1, 92 ZVG .....	195
12.3.3.2	Bestehenbleiben aufgrund einer Liegenbelassungsvereinbarung .....	199
12.3.4	Gefahrübergang, Nutzen, Lasten, Gewährleistung .....	200
12.3.5	Miet- und Pachtverhältnisse .....	202
12.3.6	Schuldübernahme .....	203

12.3.7	Fälligkeit der vom Ersteher übernommenen Grundpfandrechte .....	204
12.3.8	Gesamtschuldnerische Haftung von Ersteher und Bieter .....	205
12.3.9	Grunderwerbssteuer .....	205
12.3.10	Verzinsung des Bargebotes .....	205
12.3.11	Kosten des Zuschlags .....	206
12.3.12	Zuschlagbeschluss als Vollstreckungstitel .....	206
<b>13.</b>	<b>Erlösverteilung</b> .....	<b>211</b>
13.1	Bedeutung und Grundsätzliches .....	211
13.2	Die gerichtliche Erlösverteilung im Verteilungstermin .....	212
13.2.1	Überblick .....	212
13.2.2	Die Teilungsmasse .....	214
13.2.3	Die Schuldenmasse .....	215
13.2.3.1	Verfahrenskosten .....	216
13.2.3.2	Haus- bzw. Wohngeldansprüche (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) .....	216
13.2.3.3	Öffentliche Lasten (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) .....	217
13.2.3.4	Dingliche Rechte (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG) .....	218
13.2.3.4.1	Grundsätzliches .....	218
13.2.3.4.2	Teilweise valutierte Sicherungsgrundschuld .....	220
13.2.3.5	Ältere Rückstände (§ 10 Abs. 1 Nr. 7 und 8 ZVG) .....	224
13.2.3.6	Verspätet angemeldete Rechte (§ 110 ZVG) .....	224
13.2.4	Die Zuteilung .....	224
13.2.5	Ausführung des Teilungsplans bei Zahlung des Erlöses .....	225
13.2.5.1	Befriedigung der Berechtigten .....	226
13.2.5.2	Verteilung des Übererlöses .....	227
13.2.6	Ausführung des Teilungsplans bei Nichtzahlung des Erlöses .....	228
13.2.6.1	Überblick .....	228
13.2.6.2	Forderungsübertragung .....	229
13.2.6.3	Sicherungshypotheken .....	232
13.2.6.4	Zwangsvollstreckung gegen den Ersteher, insbesondere Wiederversteigerung .....	233
13.2.7	Besonderheiten bei Versteigerung mehrerer Grundstücke oder Bruchteile .....	234
13.3	Erlösverteilung durch außergerichtliche Einigung .....	235
13.4	Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten .....	236
<b>14.</b>	<b>Maßnahmen des Gerichts nach der Erlösverteilung</b> .....	<b>237</b>
	<b>Verzeichnis der verwendeten und weiterführenden Literatur</b> .....	<b>239</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>253</b>