



Dr. Thomas Leuer, Münster



Dr. W.-P. Haarmann, Münster

Teilungsversteigerung – die Strategie entscheidet

Einleitung

Mit dem Tod einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen (Erbchaft) als Ganzes auf eine oder mehrere Personen (Erben) über, § 1922 Abs. 1 BGB. Erben mehrere Personen, entsteht eine Erbengemeinschaft. Der Nachlass wird gemeinschaftliches Vermögen der Erben (§ 2032 Abs. 1 BGB). Weil eine Erbengemeinschaft aufgrund der ihr immanenten rechtlichen Zwänge nicht auf Dauer angelegt ist, können Miterben jederzeit die Auseinandersetzung verlangen (§ 2042 Abs. 1 BGB). Der Anspruch auf Auseinandersetzung unterliegt nicht der Verjährung. Einigen sich die Miterben nicht über die Verteilung und ist eine Immobilie in den Nachlass gefallen, kann jeder Miterbe die Teilungsversteigerung beantragen. Nicht nur die Formulierung und die Einreichung des Versteigerungsantrags will gut überlegt sein, auch das Verfahren selbst ist anspruchsvoll und nicht ohne Fallstricke. Nur mit einer guten Strategie kann der Beteiligte seine Interessen durchsetzen.

Praxisfall

Der Erblasser E ist im Jahr 2017 verstorben. Weil E kein Testament errichtet hat, wird er nach dem Gesetz von seinen drei Söhnen A, B und C zu gleichen Teilen beerbt. In den Nachlass fällt Barvermögen in Höhe von 300.000,- EUR und ein Einfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 600.000,- EUR. Nach Erteilung des Erbscheins verteilen die Miterben das Barvermögen untereinander zu gleichen

Teilen. Die Immobilie wird für monatlich 2.000,- EUR vermietet. Im Jahr 2021 wendet sich A an seine Brüder B und C mit der Bitte, einem freihändigen Verkauf des Hauses zuzustimmen. Ein Interessent sei bereit, einen Kaufpreis von 700.000,- EUR zu zahlen. B möchte die Immobilie selbst für eines seiner Kinder erwerben, aber nur zu einem Preis in Höhe des Verkehrswertes von 600.000,- EUR. C setzt auf weiter steigende Immobilienpreise und ist dagegen, die Immobilie abzugeben. Weil keine Einigung zustande kommt, beantragt A im Jahr 2021 die Teilungsversteigerung.

Was sollten die Miterben A, B und C bei der Teilungsversteigerung wegen ihrer unterschiedlichen Interessen jeweils beachten?

Begriff und Gegenstand der Teilungsversteigerung

Die Teilungsversteigerung ist in den §§ 180 ff. ZVG geregelt. Anders als bei der regulären Zwangsversteigerung nach den §§ 15 ff. ZVG ist für die Durchführung der Teilungsversteigerung kein vollstreckbarer Titel erforderlich, § 181 Abs. 1 ZVG.

Die Teilungsversteigerung erfolgt „zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft“. Voraussetzung ist stets, dass an dem Gegenstand der Teilungsversteigerung – in der Regel an einem Grundstück – eine Gemeinschaft (Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft) besteht, die

Auseinandersetzung nicht durch Vereinbarung (§ 749 Abs. 2 BGB) oder letztwillige Verfügung (§ 2044 BGB) ausgeschlossen ist und es den Miteigentümern nicht gelingt, eine einvernehmliche Auseinandersetzung herbeizuführen. Dabei wird der Anspruch des Miteigentümers nach § 749 BGB bzw. des Miterben nach § 2042 Abs. 1 BGB mit staatlichen Zwangsmitteln und in der Regel gegen den Willen anderer Miteigentümer bzw. Miterben durchgesetzt. Der Auseinandersetzungsanspruch unterliegt nicht der Verjährung, § 758 BGB bzw. § 2042 Abs. 2 i. V. m § 758 BGB.

In der Praxis hat sich die Kurzbezeichnung „Teilungsversteigerung“ durchgesetzt, die missverständlich ist. Das Verfahren führt nicht zu einer Teilung des Versteigerungsobjekts, sondern dazu, dass ein Grundstück ungeteilt versteigert wird und an dessen Stelle ein teilbarer Versteigerungserlös tritt. Auch dieser Erlös wird im Rahmen des Verfahrens noch nicht unter den Teilhabern aufgeteilt, sondern zunächst von dem Gericht verwahrt bis sich die Parteien auf eine Verteilung geeinigt und diese dem Gericht mitgeteilt haben. Die Teilungsversteigerung selbst schafft mithin die Grundlage dafür, das zuvor unteilbare Vermögen einer Bruchteilsgemeinschaft bzw. Erbengemeinschaft unter den Beteiligten verteilen zu können und auf diese Weise die Bruchteilsgemeinschaft bzw. Erbengemeinschaft dauerhaft auseinanderzusetzen.

Praxistipp:

Auch durch die Teilungsversteigerung kann Spekulationssteuer ausgelöst werden.

Ausschluss der Auseinandersetzung durch Vereinbarung oder letztwillige Verfügung

Miteigentümern einer Immobilie steht grundsätzlich ein unbeschränkter Auseinandersetzungsanspruch zu. Dieser Anspruch kann jedoch durch Vereinbarung ausgeschlossen oder beschränkt werden, § 749 Abs. 2 BGB. Liegt eine solche Vereinbarung des Antragstellers vor, so wirkt sie gegen ihn, und zwar unabhängig davon, ob sie im Grundbuch eingetragen ist oder nicht. Ist der Antragsteller dagegen Sonderrechtsnachfolger einer Vertragspartei, so wirkt der Ausschluss nur gegen ihn, wenn dieser als Belastung auf seinem Anteil gemäß § 1010 BGB eingetragen ist (vgl. § 751 Satz 1 BGB).

Praxistipp:

Die Beteiligten sollten sich über die o. a. Tragweite einer Vereinbarung, die die Auseinandersetzung beschränkt oder ausschließt, im Klaren sein. Rechtlich und faktisch legen die Beteiligten sich und ggf. auch ihren Rechtsnachfolgern durch eine solche Vereinbarung „Ketten“ an – bezogen auf eine Immobilie, deren Nutzung, Verwendung und Instandhaltung bereits per se streitanfällig ist.

Motivlage des die Versteigerung betreibenden Miteigentümers bzw. Miterben

Der Miteigentümer bzw. Miterbe, der die Teilungsversteigerung betreibt, kann die Ziele verfolgen, das Versteigerungsobjekt selbst zu erlangen oder – wenn er an dem Objekt selbst kein Interesse hat – einen möglichst hohen Versteigerungserlös zu erzielen. Ist das Motiv darauf gerichtet, einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, sollten zunächst alle im Grundbuch eingetragenen Grundstücksbelastungen, die nicht mehr valutieren, gelöscht werden, da diese andernfalls im Rahmen der Versteigerung im sog. geringsten Gebot berücksichtigt werden müssen. Ein eingetragener Nießbrauch oder ein

Wohnungsrecht, z. B. eines verstorbenen Familienangehörigen, sollte ebenso gelöscht werden. Zudem kann durch eine Eigeninitiative des die Versteigerung betreibenden Miterben der Bieterkreis erweitert werden, z. B. durch private Bekanntmachungen der Versteigerung. Auf diese Weise wird die Chance erhöht, die Gebote durch eine höhere Anzahl von Bietern nach oben zu treiben. Auch durch eigenes Mitbieten eines Erben kann dieser verhindern, dass das Objekt zu günstig versteigert wird. Immerhin zahlt der Antragsteller den Kaufpreis in Höhe des Anteils, den er am Versteigerungsobjekt hält, wirtschaftlich an sich selbst.

Praxistipp:

Eine Bereinigung des Grundbuchs sollte noch vor dem Antrag auf Teilungsversteigerung erfolgen. Ein Miterbe kann diesbezüglich eine Blockadehaltung z. B. bei der Löschung der Grundschuld einnehmen. Dem sollte erforderlichenfalls gerichtlich entgegengewirkt werden.

Verfahrensablauf der Teilungsversteigerung und des Verteilungsverfahrens

Das Verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sowie das anschließende Verteilungsverfahren laufen wie folgt ab:

- ▶ Auf Antrag wird die Teilungsversteigerung von dem Vollstreckungsgericht durch Beschluss angeordnet (§ 180 Abs. 1 i. V. m. § 15 ZVG).
- ▶ Das Vollstreckungsgericht hat das Grundbuchamt um Eintragung eines Vermerks zu ersuchen, wonach die Zwangsversteigerung „zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“ erfolgt (sog. „Versteigerungsvermerk“) erfolgt (§ 180 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 1 ZVG).
- ▶ Die Beschlagnahme des Grundstücks im zwangsvollstreckungsrechtlichen Sinne wird wirksam mit Eingang des Ersuchens nach § 19 ZVG bei dem Grundbuchamt oder mit Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Antragsgegner.
- ▶ Der Antragsgegner kann dem Verfahren beitreten (§ 180 Abs. 1 i. V. m. § 27 ZVG). Solange kein Beitritt erfolgt, kann der Antragsteller das Verfahren gemäß § 30 ZVG einstweilen einstellen

lassen. Ein solcher Einstellungsantrag kann aus taktischen Gründen gestellt werden oder auch, um z. B. mit Dritten über einen freihändigen Verkauf zu verhandeln.

- ▶ Das Verfahren kann auch eingestellt werden, wenn dies – was in der erbrechtlichen Praxis Ausnahmefälle betrifft – unter Abwägung widerstreitender Interessen der Miteigentümer angemessen erscheint (§ 180 Abs. 2 ZVG; § 180 Abs. 1 i. V. m. § 765 a ZPO) oder zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist (§ 180 Abs. 3 ZVG).
- ▶ Das Vollstreckungsgericht hat den Grundstückswert von Amts wegen zu ermitteln und festzusetzen. Liegt kein aktuelles Gutachten vor, beauftragt das Gericht einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum Stichtag heute.
- ▶ Vor der Wertfestsetzung muss das Vollstreckungsgericht allen Beteiligten (§ 9 ZVG) rechtliches Gehör nach Art. 103 Abs. 1 GG gewähren. Anschließend setzt das Gericht den Grundstückswert durch Beschluss fest und beraumt Versteigerungstermin an, § 180 Abs. 1 i. V. m. § 36 ZVG. Die Terminsbestimmung muss mindestens sechs Wochen vor dem Termin öffentlich bekannt gemacht werden (§ 180 Abs. 1 i. V. m. §§ 39, 43 Abs. 1 ZVG) und ist den Beteiligten zuzustellen (§ 180 Abs. 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 ZVG).
- ▶ Das Vollstreckungsgericht hat zudem das geringste Gebot festzusetzen, § 182 ZVG. Das geringste Gebot für die zu versteigernde Immobilie besteht aus den bestehen bleibenden Rechten und dem bar zu zahlenden Teil. Letzterer beinhaltet u. a. die Verfahrenskosten sowie die öffentlichen Grundstückslasten (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG).
- ▶ Der Versteigerungstermin setzt sich sodann zusammen aus dem Bekanntmachungsteil (§ 66 ZVG), der Bietzeit (§ 73 ZVG) und der Verhandlung über den Zuschlag (§ 74 ZVG). Der Zuschlag ist dem Meistbietenden zu erteilen (§ 180 Abs. 1 i. V. m. § 81 Abs. 1 ZVG). Rechte, die gemäß § 182 Abs. 1 ZVG nicht bestehen bleiben, erlöschen durch Zuschlagserteilung (§ 91 Abs. 1 ZVG, § 52 Abs. 1 Satz 2 ZVG), im Übrigen bleiben sie bestehen.
- ▶ Der Zuschlag ist zu versagen, wenn das Meistgebot, bestehend aus dem Meistangebot und den bestehen bleibenden Rechten, nicht 5/10 des Verkehrswertes der Immobilie erreicht (sog. 5/10-Grenze, § 85a Abs. 1 ZVG). Wurde

der Zuschlag in einem früheren Termin wegen Nichterreichens dieser Grenze versagt, kann der Zuschlag im Folgetermin auch auf ein Gebot unter 5/10 des Verkehrswertes erteilt werden.

- ▶ Der Zuschlag führt zum Eigentumserwerb des Erstehers am Grundstück und an den Gegenständen, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat (§ 90 ZVG). Der Zuschlag beendet insoweit auch die Gemeinschaft an dem Grundstück; diese setzt sich an dem Erlös fort.
- ▶ An die Versteigerung schließt sich das Verteilungsverfahren gemäß §§ 105 ff. ZVG an. Ergibt sich nach der Zuteilung an die vorrangig Berechtigten ein Erlösüberschuss, so steht dieser den Teilhabern der aufzuhebenden Gemeinschaft zu. Die Aufteilung wird nicht durch das Vollstreckungsgericht vorgenommen, sondern bleibt den Teilhabern überlassen. Das Gericht darf den Erlös erst auszahlen, wenn ihm eine Auszahlungsanweisung sämtlicher Teilhaber vorgelegt worden ist. Ist eine Erbengemeinschaft betroffen, sollte das Verteilungsverfahren dazu genutzt werden, möglichst auch sämtliche wechselseitigen Forderungen einer abschließenden Regelung zuzuführen.

Praxistipp:

Für den Antragsgegner ist der Beitritt zu dem Verfahren die wichtigste Verteidigungsmaßnahme. So wird der Antragsgegner selbst zum Antragsteller (§ 27 Abs. 2 ZVG). Er führt sein eigenes Verfahren und kann dies auch für den Fall, dass der Antragsteller seinen Antrag zurücknimmt oder die Einstellung bewilligt, alleine fortführen. Der Beitritt ist unverzichtbar. Der Beschluss über den Beitritt des Verfahrens muss jedoch mindestens vier Wochen vor dem Versteigerungstermin den anderen Beteiligten zugestellt werden (§ 180 Abs. 1 i. V. m. §§ 43 Abs. 2, 44 Abs. 2 ZVG). Beitrittsanträge kurz vor dem Termin kommen zu spät.

Lösung Praxisfall

Dem **Miterben A** als Antragsteller ist daran gelegen, einen möglichst hohen Versteigerungserlös zu erzielen. A sollte zunächst darauf hinwirken, alle etwaig im Grundbuch eingetragenen Grundstücksbelastungen, die nicht mehr valutieren, löschen zu

lassen. Diesbezüglich wird A jedoch auf die Mitwirkung von B und C angewiesen sein. Im Vorfeld des Versteigerungstermins sollte A insbesondere den Interessenten, der bereits einen Betrag von 700.000,- EUR geboten hatte, informieren und ggf. versuchen, den Bieterkreis darüber hinaus zu erweitern. Denkbar wäre auch, dass der Interessent der Erbengemeinschaft ein schriftliches Angebot unterbreitet, um Druck auf B und C auszuüben. Im Termin kann A in Betracht ziehen, selbst mitzubieten, falls die Gebote zu niedrig ausfallen. Bis zur Erteilung des Zuschlags kann A – solange B und C nicht beigetreten sind – zudem die einstweilige Einstellung nach § 30 ZVG beantragen, falls das Höchstgebot ihm zu niedrig ist und er sich ein höheres Gebot im Folgetermin verspricht.

Der **Miterbe B** möchte das Objekt selbst für seine Tochter und möglichst günstig erwerben. Er sollte unverzüglich den Beitritt zu dem Verfahren erklären. Auf diese Weise drängt B den Miterben A aus dessen Rolle als alleinigem Antragsteller. Im Versteigerungstermin wird B aus strategischen Gründen von Anfang an bieten und dadurch sein Interesse an dem Objekt bekunden, um Mitbietende abzuschrecken. Allen Anwesenden ist klar, dass B bei jedem Gebot wirtschaftlich zu 1/3 Anteil an sich selbst zahlt. Wie wichtig der Beitritt sein kann, zeigt folgende Fallvariante:

Im Versteigerungstermin am 15.03.2023 bietet Z einen Betrag von 400.000,- EUR. Der Zuschlag muss erteilt werden, weil das geringste Gebot erreicht ist und auch die 5/10- Grenze. Der Miterbe B bietet 401.000,- EUR. Als sich abzeichnet, dass keine weiteren Gebote abgegeben werden, beantragt A als Antragsteller die einstweilige Einstellung des Verfahrens für längstens sechs Monate. Er möchte die Immobilie nicht zu diesem Preis abgeben. B beantragt die Fortsetzung des Verfahrens und erhält den Zuschlag für 401.000,- EUR. Hiergegen können sich die Miterben A und C nicht wehren. Ohne Beitritt des B wäre das Verfahren auf Antrag des alleinigen Antragstellers A einstweilen eingestellt worden.

Der **Miterbe C** möchte hingegen nicht, dass das Objekt versteigert wird. Er wird dies jedoch nicht verhindern können.

Die Voraussetzungen für die Teilungsversteigerung liegen vor. Der Antragsteller A setzt damit seinen Anspruch aus § 2042 Abs. 1 BGB durch. Dieser Anspruch ist auch nicht verjährt, § 2042 Abs. 2 i. V. m § 758 BGB. C sollte dem Verfahren in jedem Fall beitreten.

Praxistipp:

Auch wenn C die Versteigerung nicht verhindern kann, sollte er A gegenüber seine Blockadehaltung möglichst noch vor Antragstellung kommunizieren. C kann die Zustimmung zur Löschung der Grundschuld verweigern und sich hierauf verklagen lassen. Er kann weiter das Verkehrswertgutachten mit einer Beschwerde angreifen und damit das Verfahren nicht unerheblich verzögern. Weil A allein den Zuschlag bei einem geringen Gebot nach einem Beitritt der Miterben nicht verhindern kann, ist er gut beraten, schon vor Antragstellung die verschiedenen Szenarien zu berücksichtigen.

Fazit

Fällt eine Immobilie in den Nachlass, kann jeder Miterbe die Teilungsversteigerung beantragen. Der Verfahrensablauf ist im Zwangsversteigerungsgesetz geregelt. Das Rechtsgebiet ist kompliziert und haftungsträchtig, insbesondere im erbrechtlichen Zusammenhang. Die Interessenlagen der Miterben sind regelmäßig konträr. Auf der anderen Seite bietet die Teilungsversteigerung die einzige Möglichkeit, eine gemeinsame Immobilie zu verwerten und im Zuge der Erlösverteilung auch eine Gesamtausinandersetzung des Nachlasses herbeizuführen. Es erfordert eine gute Strategie, um das Verfahren unter Kontrolle zu halten und erfolgreich zu gestalten. ✓

Autoren:

Dr. Thomas Leuer und Dr. W.-P. Haarmann sind Fachanwälte für Erbrecht. Sie sind auf das streitige Erbrecht spezialisiert (www.erbstreit-muenster.de).
Dr. Peus · Dr. Leuer · Dr. Stelzig
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB · Notare
Universitätsstr. 30 · 48143 Münster

Telefon +49 (0)251 48273-0
Telefax +49 (0)251 48273-29
anwaelte@peus-leuer-stelzig.de
www.peus-leuer-stelzig.de