

Abenteuer Teilungsversteigerung

von Bernd Kiderlen, Rechtsanwalt, Stuttgart

Immer häufiger wird geerbt und immer häufiger sind Immobilien Bestandteil des Erbes. Wenn sich die Erben in der Folge nicht über deren Schicksal verständigen können, kommt es unter ihnen nicht selten zu bitterem Streit. Hier hat der Gesetzgeber als Lösungsweg die Möglichkeit zur Teilungsversteigerung der betreffenden Immobilie geschaffen. Dieser Beitrag soll einen kurzen Überblick über dieses sehr spezielle Verfahren geben.

Die Ausgangssituation ist bekannt: während der eine Erbe für sein Ausscheiden aus der Gemeinschaft der Eigentümer einen möglichst guten Preis gezahlt haben möchte, will der andere Erbe hingegen billigst den Grundbesitz im Ganzen erwerben. Die Wertvorstellungen sind nicht selten so grundverschieden, dass eine Einigung aussichtslos scheint wie das Lösen des gordischen Knotens.

Mit der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, bekannt als Teilungsversteigerung, hat der Gesetzgeber jedem der Miterben die Möglichkeit eröffnet, in der Regel einseitig und ohne dass es der Zustimmung der anderen Miterben bedarf, die bestehende Gemeinschaft am Grundbesitz durch eine gleichartige Gemeinschaft am Versteigerungserlös zu ersetzen (zu beachten ist allerdings, ob nicht z. B. die Möglichkeit zur Beantragung der Teilungsversteigerung testamentarisch eingeschränkt oder gar ausgeschlossen wurde, dies eventuell sogar im Grundbuch eingetragen wurde; gleichfalls zu beachten: bei Testamentsvollstreckung kann die Teilungsversteigerung nur vom Testamentsvollstrecker betrieben werden). Allein bereits der Antrag eines Erben auf Teilungsversteigerung kann die bislang verhärteten Fronten aufweichen und eine Einigung ermöglichen.

Wichtig erscheint es mir, das Teilungsversteigerungsverfahren nicht als zusätzliches Eskalationsmittel in der Erbauseinandersetzung zu begreifen, sondern als vom Gesetzgeber bereitgestelltes Instrumentarium zur Klärung sonst kaum lösbarer Konflikte zwischen den Erben. Wird der Weg der Teilungsversteigerung aber beschritten, ist es unabdingbar, sich auf diesem so abgelegenen Rechtsgebiet mit seinen wirtschaftlichen und psychologischen Komponenten wirklich auszukennen bzw. fachkundig beraten zu sein. Denn für denjenigen, der sich auskennt, bieten sich vielfältige Möglichkeiten das Verfahren entscheidend zu seinen Gunsten zu beeinflussen. Ohne die notwendigen Kenntnisse bzw. ohne gute Rechtsberatung aber läuft der jeweilige Verfahrensbeteiligte Gefahr, seinen Erbanteil

weit unter Wert zu verlieren bzw. zuviel Geld in den Erwerb des fraglichen Objekts zu investieren. Von Beginn an ist eine möglichst konkrete wirtschaftliche Zielsetzung sehr wichtig. Genauso wichtig ist es aber, seine Handlungsmöglichkeiten zu kennen und flexibel auf alle Aktionen der Gegenseite reagieren zu können.

Die tägliche Praxis zeigt, wie unbedarft oftmals die Beteiligten eines Teilungsversteigerungsverfahrens - sei es Antragsteller oder Antragsgegner - vorgehen, wie unzureichend das Handwerkszeug des Teilungsversteigerungsrechts gehandhabt wird.

1. Nachfolgend soll in aller gebotenen Kürze auf ein paar der wichtigsten Möglichkeiten zur Einflussnahme auf ein Teilungsversteigerungsverfahren, aber auch auf verschiedene Gefahren eingegangen werden (siehe zum Ganzen näher Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung, 4. Aufl.):

a) Beitritt

Antragsgegner, die durch einen Miterben in ein Teilungsversteigerungsverfahren gezwungen werden, treten diesem oftmals nicht bei, da sie der Auffassung sind, dass dies fälschlicherweise als Zustimmung zum Verfahren verstanden werden könnte. Sie verkennen dabei, wie wichtig ein Verfahrensbeitritt ihrerseits ist, um ihre Rechte wahren zu können und nicht in vollständige Abhängigkeit vom Antragsteller es Verfahrens geraten. So kann ein allein betreibender Antragsteller jederzeit und ohne Rücksicht auf den Antragsgegner nehmen zu müssen die einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligen. Erfolgt eine solche Einstellungsbewilligung nach Schluss der Bietstunde, ist der Zuschlag gemäß § 33 ZVG zu versagen. Damit kann der Antragsteller allein über Zuschlagserteilung oder Zuschlagsversagung entscheiden, je nachdem, ob ihm das Ergebnis der Bietstunde gefällt oder nicht. Es besteht dann unter anderem die Gefahr, dass der Antragsgegner seinen Miteigentumsanteil weit unter Wert verliert. Schutz hier vor und die Möglichkeit zur Einflussnahme auf den Ausgang einer Teilungsversteigerung bietet in aller Regel nur der eigene Beitritt. Dieser ist überhaupt die wichtigste Schutzmaßnahme. Zu beachten sind die Form- und Fristbestimmungen der §§ 180, 44 ZVG, damit der Beitritt rechtzeitig wirksam wird.

b) Geringstes Gebot und Anteilsbelastung

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn nicht nur eine Erbengemeinschaft am Versteigerungsobjekt besteht, sondern diese mit einer Bruchteilsgemeinschaft kombiniert ist. Durch geschickte Weichenstellungen im Vorfeld eines Versteigerungstermins kann dann Einfluss auf die Zusammensetzung bzw. die Höhe des sog. geringsten Gebots und damit wiederum Einfluss auf die Entscheidung über den Zuschlag genommen werden. Der Weg führt hier über die unterschiedliche Belastung der verschiedenen Eigentumsanteile. Denn entsprechend der weitestgehend anerkannten sog. "Niedrigstgebotstheorie" orientiert sich die Höhe des geringsten Gebots an demjenigen betreibenden Verfahrensbeteiligten, dessen Anteil am geringsten mit Grundpfandrechten, etc. belastet ist. Weit verbreitet ist allerdings der Irrglaube, gerade eine hohe Belastung des eigenen Anteils ver helfe zu entscheidenden Vorteilen im Teilungsversteigerungsverfahren.

Mit einer besonders geschickten Anteilsbelastung kann sogar die Finanzierung des eigenen Meistgebots und die spätere Erlösverteilung gesichert bzw. erheblich vereinfacht werden (zu den weitreichenden Möglichkeiten siehe im Einzelnen Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung, 4. Aufl.).

c) Mitbieten

Durch eigenes Mitbieten eines Erben kann dieser verhindern, dass das Objekt "verschleudert", sprich zu günstig versteigert wird: durch eigene Gebote kann er Bietinteressenten in ein sogenanntes Bietgefecht verwickeln und sie dadurch zu höheren Geboten zwingen. Auch hier ist aber Vorsicht angeraten. Unbedingt sollte man sich ein eigenes Limit setzen und über starke Nerven verfügen, denn es verhält sich wie beim Pokern: man weiß nie, ob der andere bereit ist, sein Gebot weiter zu erhöhen und begibt sich so trotz fehlenden eigenen Erwerbsinteresses in die Gefahr, selber das Meistgebot abzugeben.

d) Einstellungsanträge, Beschwerden

Durch Anträge auf einstweilige Einstellung des Verfahrens (§ 180 ZVG und § 765 a ZPO) sowie durch Beschwerden, beispielsweise eine Verkehrswertfestsetzungsbeschwerde, kann ein Teilungsversteigerungsverfahren erheblich verzögert werden. Gänzlich verhindern lässt es sich auf Dauer jedoch nicht.

2. Unabdingbar ist die genaue Kenntnis der gesetzlichen Regelungen des Teilungsversteigerungsverfahrens, nicht zuletzt auch die Kenntnis aktueller Gesetzesänderungen. Sonst besteht die Gefahr, schwerwiegende Fehler zu be-

gehen, die sich der Gegner schlimmstenfalls zu Nutze machen kann:

a) Gebotsabgabe und Sicherheitsleistung

Bei Abgabe eines Gebotes muss sich der Bietende durch gültigen Personalausweis oder Pass ausweisen können. Bietet er für jemand anderen, benötigt er eine notarielle Bietvollmacht. Weitere Besonderheiten gelten, wenn für ein Unternehmen geboten werden soll: Hierfür wird zusätzlich ein aktueller Handelsregisterauszug benötigt. Werden diese Vorgaben bei Gebotsabgabe nicht erfüllt, muss der Rechtspfleger/die Rechtspflegerin das Gebot zurückweisen und es kann somit nicht mitgeboten werden.

Auf Verlangen bestimmter anderer Verfahrensbeteiligter hat der Bietende gem. § 68 ZVG Sicherheit in Höhe von zehn Prozent des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes zu erbringen. Hier sei auf die Anfang letzten Jahres im Rahmen des Zweiten Justizmodernisierungsgesetzes in Kraft getretene Gesetzesänderung hingewiesen, die das Erbringen der Sicherheitsleistung durch Bargeld ausschließt. Stattdessen wurde neu die Möglichkeit zur Überweisung der Sicherheitsleistung auf ein Konto der Gerichtskasse eingeführt (§ 69 ZVG). Die Überweisung sollte jedoch rechtzeitig (!) vor dem Versteigerungstermin erfolgen, denn dort muss ein Nachweis über deren Eingang auf dem Gerichtskassenkonto vorgelegt werden können. Im Übrigen muss die Sicherheitsleistung sofort nach Verlangen erbracht werden. Hierauf sollte man entsprechend vorbereitet sein.

Auch bei der Sicherheitsleistung zeigt die tägliche Praxis, wie vielfältig die Fehlermöglichkeiten sind und wie dem Gegner durch solche Fehler unfreiwillig die Trümpfe in die Hände gespielt werden. So müssen Rechtspfleger erschreckend häufig eine Sicherheitsleistung zurückweisen, weil es sich entweder um einen selbst ausgestellten Verrechnungsscheck des Bietenden handelt oder um einen Bankverrechnungsscheck, dessen Ausstellungsdatum nicht den gesetzlichen Vorgaben - maximal drei Werktage vor dem Versteigerungstermin - entspricht. Die Fehlerquelle liegt hierbei oftmals auch beim scheckausstellenden Bankinstitut. Ein weiterer häufiger Fehler besteht darin, eine Sicherheitsleistung in Höhe von zehn Prozent des beabsichtigten eigenen Gebots statt in Höhe der nötigen zehn Prozent des Verkehrswertes vorzulegen.

Angesichts der vielen Fehler, die hier begangen werden und sich günstig für den Gegner auswirken können, wird das Verlangen nach Sicherheitsleistung gerne genutzt, um Bietkonkurrenten "auszuschalten". Interessant kann es aber auch sein, den Miterben, der das Objekt unbedingt im Ganzen erwerben möchte, die Sicherheitsleistung aber

nicht erbringen kann, gegen Verzicht auf das eigene Sicherheitsverlangen zu einem wesentlich höheren Gebot zu bewegen.

b) Bestehen bleibende Rechte

Auch in der Teilungsversteigerung setzt sich das geringste Gebot aus den gem. § 52 ZVG bestehen bleibenden Rechten und dem bar zu zahlenden Teil (Bargebot) zusammen. Es ist daher besonders wichtig, bei der Klärung der Finanzierung des eigenen Gebots und der Überlegung welches Limit man sich hierfür setzen will, die bestehen bleibenden Rechte (z. B. Grundschulden, etc.) miteinzukalkulieren. Denn wenn bezüglich dieser Rechte keine sonstige Einigung mit den anderen Verfahrensbeteiligten erzielt werden kann, müssen diese in voller Höhe ihres Wertes zuzüglich dinglicher Zinsen ab Zuschlag an den jeweiligen Inhaber des Rechts bezahlt werden (ggf. sogar zuzüglich der im Verfahren angemeldeten laufenden und rückständigen Zinsen). Dies gilt auch dann, wenn beispielsweise ein Darlehen nur noch teilweise valutiert. Hier unterläuft recht häufig der Fehler, dass das Darlehen sichernde Grundpfandrecht nur noch in Höhe der verbleibenden Darlehensschuld berücksichtigt wird. Das kann zur Folge haben, dass man im Falle des Zuschlags weit mehr (an den Rechteinhaber, bspw. eine Bank) zahlen muss, als ursprünglich gedacht. Im schlimmsten Fall wird dadurch die Finanzierung unmöglich. Denn ein aufgrund von Rückgewähransprüchen entstehender Übererlös, der in der Regel den bisherigen Miteigentümern zunächst gemeinsam zusteht, verbleibt so lange beim Rechteinhaber, bis sich die Kontrahenten über dessen Verteilung einig sind und dies übereinstimmend erklären. Währenddessen ist der eigene Übererlösanteil blockiert.

Ein Teilungsversteigerungsverfahren kann auch ergebnislos enden, wenn laufende und rückständige Zinsen für bestehen bleibende Grundpfandrechte in das geringste Gebot fallen und so hoch sind, dass sie den Verkehrswert übersteigen. Es wird sich dann niemand finden lassen, der gewillt ist, für das Objekt zu bieten. In diesem Fall sollte vor dem Versteigerungstermin versucht werden, einen (Teil-)Verzicht des jeweiligen Rechteinhabers zu erreichen. Das wird allerdings bei Rechten, die auf dem gesamten Objekt lasten, nur in Übereinstimmung mit den anderen Verfahrensbeteiligten möglich sein.

c) Unterschiede zwischen Forderungs- und Teilungsversteigerung

Zu beachten ist, dass nicht alle gesetzlichen Bestimmungen des ZVG gleichermaßen für die Teilungsversteigerung wie für die sog. Forderungsversteigerung gelten. So ist zwar die in § 85 a ZVG geregelte 5/10-Grenze bei der

Frage der Zuschlagserteilung zu berücksichtigen (unter den entsprechenden weiteren Voraussetzungen wie z. B. Fortbestehen der Wertgrenze des § 85 a ZVG!), die 7/10-Grenze des § 74 a ZVG hingegen nicht: den sog. 7/10-Antrag können nur Gläubiger (wiederum unter bestimmten Voraussetzungen) stellen. Denknötwendig kann diese Regelung im Teilungsversteigerungsverfahren keine Bedeutung erlangen.

Da es weitere wichtige Unterschiede gibt, ist es empfehlenswert, alle Regelungen des ZVG immer auf ihre uneingeschränkte Anwendbarkeit im Teilungsversteigerungsverfahren zu überprüfen.

d) Wohngeldrückstände, § 10 I Nr. 2 ZVG

Mit der zum 1.7.2007 in Kraft getretenen Änderung des WEG, wurde auch § 10 I Nr. 2 ZVG geändert. Damit erhalten Wohngeldforderungen anderer Wohnungseigentümer auf Anmeldung ein Vorrecht bei der Verteilung des Versteigerungserlöses.

e) Wegfall der §§ 57 c und d ZVG

Im Rahmen der ZVG-Änderungen durch das Zweite Justizmodernisierungsgesetz sind die Einschränkungen des Sonderkündigungsrechts des Erstehers nach § 57 a ZVG ersatzlos gestrichen worden, da sie der Gesetzgeber als überholt angesehen hat und deren häufigen Missbrauch verhindern will. Es sollte aber beachtet werden, dass Mietvorauszahlungen bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses gegebenenfalls Zahlungspflichten des Erstehers zusätzlich zum Meistgebot begründen können.

Das Vorangestellte lässt erahnen, dass ein Teilungsversteigerungsverfahren für alle Beteiligten ein Abenteuer mit vielen Stolpersteinen und Fallen darstellt, die es zu umgehen bzw. zu beseitigen gilt. Zudem ergeben sich viele Weichenstellungen erst während des laufenden Verfahrens, viele entscheidende Faktoren lassen sich erst während des Verfahrens wirklich verlässlich berechnen, manche sogar erst im Versteigerungstermin. So kann zu Beginn nicht vorhergesehen werden, wie lange das jeweilige Verfahren überhaupt dauert, was währenddessen mit dem Versteigerungsobjekt geschieht (Vermietungen, Schäden, Renovierungen, etc.), welchen Wert der mit der Bewertung des Objekts gerichtliche Sachverständige ermittelt. Fraglich ist, ob sich genügend Bietinteressenten finden werden oder im Falle eigener Erwerbsabsichten die Bietinteressenten bzw. -konkurrenten aus dem Feld schlagen lassen. Bis zum Versteigerungstermin kann Unklarheit darüber herrschen, wie sich das geringste Gebot zusammensetzt und wer über den Zuschlag entscheiden kann. Schließlich darf die Problematik der Erlösver-

teilung nicht übersehen werden, die den Abschluss des Teilungsversteigerungsverfahrens bedeutet. Geben (spätestens) in dem eigens dafür angesetzten Termin die Beteiligten keine übereinstimmende Erklärung zur Verteilung des Versteigerungsübererlöses ab, wird dieser hinterlegt. Für die endgültige Klärung der Verteilung muss dann ein oft langwieriger und teurer Hinterlegungsprozess bzw. Verteilungsprozess angestrengt werden. Diese Situation kann für denjenigen gefährlich werden, der kurzfristig mit seinem Übererlösanteil gerechnet hat (vgl. auch die ähnliche Lage oben unter 2. b)).

Wer sich auf das Abenteuer Teilungsversteigerung einlässt, sollte sich in diesem sehr speziellen Rechtsgebiet genau auskennen und auch mit der wirtschaftlichen und psychologischen Komponente des Verfahrens umzugehen wissen. Ist dies der Fall und er versteht die Möglichkeiten für sich zu nutzen. Dann ist er den anderen verfahrens beteiligten Miterben überlegen und kann sich meist auch über ein sehr gutes Ergebnis freuen.