

Erbrecht

Von Rechtsanwälten Bernhard F. Klinger, München, und Wolfgang Roth, Obrigheim

Taktisches Verhalten des Miterben in der Teilungsversteigerung

Rechtsanwalt Bernd Kiderlen, Stuttgart, und
Rechtsanwalt Wolfgang Roth, Obrigheim

Befinden sich Immobilien in einem Nachlass, über deren Zu- oder Verteilung sich Miterben nicht einig werden, steht als letzte Konsequenz nur die Teilungsversteigerung an. Dabei stehen regelmäßig die Interessen der einzelnen Miterben diametral gegenüber. Richtiges Verhalten in der Teilungsversteigerung ist daher angezeigt.

I. Instrumentarium des Gesetzgebers

Das Verfahren auf Teilungsversteigerung stellt das vom Gesetzgeber bereitgestellte Mittel dar, um einen unteilbaren Nachlassgegenstand, i.d.R. eine Immobilie, in einen teilbaren (Versteigerungserlös) zu überführen. Jeder Miterbe, unabhängig von seiner Erbquote, kann deshalb jederzeit Teilungsversteigerungsantrag stellen, um die Gemeinschaft aufheben zu lassen; die Gemeinschaft am Nachlassgrundbesitz setzt sich dann durch die Gemeinschaft am Versteigerungserlös fort. Vielfach können festgefahrene Erbengemeinschaften durch einen taktischen Versteigerungsantrag wieder in Bewegung gebracht werden.

II. Die Rolle des Antragstellers

Derjenige, der den Versteigerungsantrag stellt, bestimmt den Verfahrensgang. Er kann einseitig, ohne Rücksprache mit den übrigen Miterben oder Verfahrensbeteiligten, die einstweilige Einstellung bewilligen oder seinen Versteigerungsantrag zurücknehmen. Dabei sollte sich der Antragsteller von vorne herein über das Ziel seines Versteigerungsverfahrens im Klaren sein: will er selbst eine Immobilie ersteigern, so dass ihm daran gelegen ist, diese möglichst günstig zu erwerben oder hat er Interesse daran, einen möglichst hohen Versteigerungserlös zu erzielen, um entsprechend werthaltig am Auseinandersetzungsguthaben zu partizipieren. Je nach Zielsetzung kommen unterschiedliche taktische Maßnahmen des Antragstellers in Betracht.

III. Verhalten und Verteidigungsstrategien des Miterben als Antragsgegner

Im Versteigerungsverfahren sind alle diejenigen, die nicht Antragsteller sind, als Antragsgegner formal zu bezeichnen. Die wichtigste Maßnahme, um auf das Versteigerungsverfahren Einfluss zu nehmen, stellt der Verfahrensbeitritt dar. Nur dadurch kann der Miterbe als Antragsgegner seine Verfahrensrechte wahren und nicht in eine völlige Abhängigkeit vom Antragsteller geraten; unterbleibt ein Beitritt, kann der Antragsteller jederzeit den Antrag zurücknehmen oder die einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligen. Sofern eine solche Ein-

stellungsbewilligung nach dem Ende der Bietstunde erfolgt, ist ein Zuschlag gem. § 33 ZVG zu versagen; somit könnte der Antragsteller über Versagung oder Erteilung des Zuschlages alleine entscheiden. Für den Beitritt sind die Form- und Fristvorschriften der §§ 44, 180 ZVG zu berücksichtigen. Durch den Beitritt wird formal ein zweites Versteigerungsverfahren eröffnet, in welchem die Parteirollen wechseln. Daher betreffen, was nicht selten übersehen wird, die einzelnen Verfahrenshandlungen immer nur dasjenige Verfahren, in welchem diese ausgeübt werden (Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung, 4. Aufl., S. 82 f.).

1. Einwendungen gegen die Bewertungsgrundlage

Regelmäßig wird vom Versteigerungsgericht ein Sachverständigengutachten über das Versteigerungsobjekt eingeholt und den Parteien zur Stellungnahme übersandt, § 74a V ZVG. Die Grundstücksbewertung stellt ein eigenes Verfahren dar, in welchem auch Rechtsmittel zulässig sind (§ 74 V 3 ZVG). Der Wertfestsetzungsbeschluss kann z.B. wegen wesentlicher Änderung des zu begutachtenden Objekts (z.B. Beschädigungen oder Renovierungen der Gebäulichkeiten) angefochten werden. (zu den Anfechtungsmöglichkeiten vgl. Storz/Kiderlen S. 295 f.). Dadurch können erhebliche Verzögerungen des gesamten Versteigerungsverfahrens eintreten.

2. Einstellungsantrag gem. § 180 II ZVG

Das Versteigerungsgericht stellt das Verfahren einstweilen bis zu 6 Monaten ein, wenn der Antragsgegner dies gem. § 180 II ZVG erfolgreich beantragt. Betreiben mehrere Antragsteller das Verfahren (z.B. durch Beitritt), betrifft die einstweilige Einstellung nur dieses jeweilige Einzelverfahren, was häufig übersehen wird. Daher werden alle anderen eingeleiteten Verfahren fortgeführt, sofern für diese nicht die einstweilige Einstellung vom Antragsteller bewilligt wird. Die einstweilige Einstellung ist binnen der Notfrist von zwei Wochen gem. § 180 II S. 3, 30b I ZVG möglich. Sie ist einmal wiederholbar, eine zweite führt zur Aufhebung des Verfahrens. Die Fortsetzung erfolgt auf Antrag.

Erfolgt eine Bewilligung der einstweiligen Einstellung vom betreibenden Antragsteller, hat das Versteigerungsgericht kein Ermessen über die Frage, ob das Verfahren eingestellt wird. Wird hingegen die einstweilige Einstellung vom Antragsgegner beantragt (§ 180 II ZVG), sind die widerstreitenden Interessen der am Verfahren Beteiligten vom Gericht angemessen abzuwägen. Die Interessenabwägung muss ergeben, dass der Verfahrensaufschub dem Antragsteller zumutbar ist, andernfalls die Einstellung unterbleibt. Die Umstände, die eine Einstellung rechtfertigen können, sind mannigfaltig (z.B. bevorstehende Reparaturen, BGH RPfleger 1981, 187; bevorstehende Ausweisung des Versteigerungsobjekts als Bauland; ernsthafte und erfolversprechende

Vergleichsverhandlungen zwischen den Beteiligten, LG Nürnberg-Fürth, JurBüro 1980, 1906). Ungeeignet für einen Einstellungsantrag sind z.B. die Behauptung, die Wohnungsräumung werde zu Gesundheitsschäden führen, was während der Einstellungszeit (nicht länger als 1 Jahr) nicht behebbar ist (LG Frankenthal, RPfleger 1985, 315) oder Streit über das Auseinandersetzungsguthaben (vgl. die Übersichten bei Storz/Kiderlen, S. 151). Regelmäßig ungeeignet sind Umstände, die länger als ein Jahr bestehen und nicht beseitigt werden können.

4. Antrag gem. § 765a ZPO

Auch in der Teilungsversteigerung ist nach nunmehr gefestigter Rechtsprechung § 765a ZPO anwendbar (BGH, RPfleger 2007, 408; OLG Köln, FamRZ 2007, 1343; OLG Karlsruhe, RPfleger 1994, 223). Die Vorschrift kann genutzt werden, um einen als zu niedrig empfundenen Zuschlag zu verhindern, vor allem wenn ein krasses Missverhältnis zwischen Meistgebot und der gutachterlichen Verkehrswertschätzung herrscht. Auch wenn die Fortführung der Teilungsversteigerung trotz einer schweren Erkrankung oder Suizidgefahr (BVerfG, FamRZ 2007, 107; BGH, NJW 2006, 508) unzumutbar ist, kann dies den Antrag gem. § 765a ZPO begründen. Soll verhindert werden, dass die Immobilie durch ein extrem niedriges Gebot „verschleudert“ wird, müssen zusätzlich konkrete Umstände dem Gericht unterbreitet werden, die darauf schließen lassen, dass mit einiger Wahrscheinlichkeit ein wesentlich höheres Gebot in einem neuen Versteigerungstermin zu erwarten ist (BGH, NJW-RR 2003, 1648; BGH, FamRZ 2006, 697). Allein das Missverhältnis zwischen dem Verkehrswert und dem Meistgebot genügt daher für einen begründeten Antrag gem. § 765a ZPO nicht.

IV. Streit um die Erlösverteilung

Sind sich die das Versteigerungsverfahren Betreibenden einig, wie der Versteigerungserlös zu verteilen ist, sollte dies unmittelbar zu Protokoll gegeben werden. Das Versteigerungsgericht nimmt entsprechend dieser Weisungen daher die Verteilung des Übererlöses vor. Diese Einigung kann sich auch nur auf einen Teil des Erlöses beziehen, so dass der restliche Betrag bei der Hinterlegungsstelle hinterlegt wird, § 117 II 3 ZVG. Besteht keine Einigung über die Erlösverteilung, weil z.B. ein Verfahrensbeteiligter weitergehende Ansprüche an den Erlös stellt, hinterlegt das Versteigerungsgericht den gesamten Übererlös. Dann schließt sich ein Hinterlegungsprozess vor dem allgemeinen Prozessgericht an (BGH, RPfleger 1987, 426).

V. Fazit

Die Fallstricke im Teilungsversteigerungsverfahren sind mannigfaltig. Gründliche Kenntnisse derselben können bei der Auseinandersetzung von ohnehin konfliktbehafteten Erbengemeinschaften wertvoll sein und dem Mit-erben erhebliche wirtschaftliche Vorteile verschaffen. ■