

TEILUNGSVERSTEIGERUNG

BGH klärt: So sind Gebote bei unterschiedlich belasteten Miteigentumsanteilen zu erstellen

von Dipl.-Rechtspfleger Peter Mock, Koblenz

| Endlich hat der BGH geklärt, wie das sog. geringste Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG) in der Teilungsversteigerung bei unterschiedlich belasteten Miteigentumsanteilen zu erstellen ist. Er hat sich dabei der sog. Niedrigstgebots-Lösung angeschlossen (15.9.16, V ZB 136/14, Abruf-Nr. 190945). |



IHR PLUS IM NETZ

ve.iww.de

Abruf-Nr. 190945

1. Bedeutung des geringsten Gebots

Das Kernstück eines Zwangsversteigerungsverfahrens – egal, ob Forderungs- oder Teilungsversteigerung – bildet der Versteigerungstermin. In diesem wird das geringste Gebot verlesen. Das geringste Gebot besteht immer aus zwei Komponenten:

- den sog. bestehen bleibenden Rechten und
- dem (Mindest)Bargebot (dieses muss mindestens geboten werden, sonst muss das Gericht das Gebot zurückweisen). Mit diesem Betrag darf das Bieten begonnen werden. Es besteht regelmäßig aus folgenden Positionen:
 - Verfahrenskosten (Verfahrensgebühr, Zustellkosten, Kosten des Sachverständigengutachtens),
 - bei Eigentumswohnungen aus rückständigen Hausgeldforderungen der übrigen Wohnungseigentümer,
 - öffentlichen Lasten, z. B. Grundsteuern, Beiträge von Wasserversorgungszweckverbänden, Schornsteinfegergebühren, Anliegerkosten, etc.,
 - laufenden und gegebenenfalls rückständigen Zinsen der bestehen bleibenden Rechte aus Abteilung III.

MERKE | Das geringste Gebot besagt somit: Als Zulässigkeitsvoraussetzung für das Gebot eines Erwerbsinteressenten müssen stets die Verfahrenskosten und die dem Anspruch des bestrangig betreibenden Gläubigers vorgehenden Rechte abgedeckt sein. So soll vermieden werden, dass nachrangig eingetragene Gläubiger vorrangig eingetragene Gläubiger in ihren Rechten beeinträchtigen (sog. Deckungsprinzip).

Zwei Komponenten

Das besagt das geringste Gebot

2. Abweichungen bei unterschiedlichen Versteigerungsarten

a) Vollstreckungsversteigerung

Dem klassischen Zwangsversteigerungsverfahren liegt ein sog. Gläubiger-Schuldner-Verhältnis aufgrund eines titulierten Zahlungsanspruchs zugrunde. Ausschlaggebend für Gläubiger, ein solches Verfahren zu beantragen, ist die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners. Bei der Erstellung des geringsten Gebots ist dabei stets auf die Person des **rangbesten Gläubigers** abzustellen, um dadurch eine Überfrachtung des geringsten Gebots und letztlich ein Misslingen der Versteigerung zu vermeiden.

Der bestrangig betreibende Gläubiger bestimmt also das Verfahren! Dies drückt sich insbesondere darin aus, dass er die Erteilung des Zuschlags jederzeit ohne Zustimmung anderer Gläubiger versagen lassen kann.

Der bestrangige Gläubiger hat das Sagen

■ Beispiel 1: Nur ein Gläubiger betreibt das Verfahren

In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

1. Grundsuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 Prozent Zinsen
2. Grundsuld der Y.-Bank über 100.000 EUR nebst 16 Prozent Zinsen
3. Zwangssicherungshypothek zugunsten Bauunternehmer Z. über 25.000 EUR

Die Y.-Bank betreibt die Zwangsversteigerung. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 270.000 EUR. Die Verfahrenskosten betragen 5.000 EUR. An Wasserkosten sind 1.500 EUR durch die Stadt angemeldet. Das geringste Gebot berechnet sich nach der Person des einzig betreibenden Gläubigers III/2 wie folgt (vereinfacht dargestellt):

1. bestehen bleibende Rechte

III/1 Grundsuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 Prozent Zinsen

2. (Mindest)Bargebot

■ Verfahrenskosten	5.000 EUR
■ Wasserkosten	1.500 EUR
■ laufende Zinsen des Rechts III/1 (von Amts wegen zu berechnen)	22.500 EUR
■ zweijährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden)	45.000 EUR
	74.000 EUR

Dieser Betrag muss mindestens geboten werden. Daneben bleiben noch 150.000 EUR bestehen, sodass das geringste Gebot 224.000 EUR beträgt.

(Mindest)Bargebot

■ Beispiel 2: Abwandlung – mehrere Gläubiger betreiben das Verfahren

In Abwandlung zum Beispiel 1 tritt die X.-Bank aus ihrem Recht III/1 dem Verfahren bei.

Lösung: Da nun zwei Gläubiger das Verfahren – aktiv – betreiben, muss auf die beste Position der mehreren Gläubiger abgestellt werden. Diese hat die X.-Bank mit ihrem Recht III/1, da sie rangmäßig vor der Y.-Bank (III/2) steht. Das geringste Gebot berechnet sich somit nach der Person von III/1 wie folgt (vereinfacht dargestellt):

1. bestehen bleibende Rechte	keine
2. (Mindest)Bargebot	
■ Verfahrenskosten	5.000 EUR
■ Wasserkosten	1.500 EUR
	6.500 EUR

X. hat die besseren Karten

b) Teilungsversteigerung

Bei der Teilungsversteigerung geht es darum, dass eine Grundstückseigentümergeinschaft aufgehoben wird. Ziel ist es, den Auseinandersetzungsanspruch durchzusetzen (vgl. § 749 Abs. 1 BGB), den die jeweiligen Miteigentümer untereinander haben. Die Ursache eines solchen Verfahrens ist daher die Zerstrittenheit der Mit-Eigentümer. Bei dieser Versteigerungsart gibt es also kein Gläubiger-Schuldner-Verhältnis. Vielmehr stehen sich die – zerstrittenen – Miteigentümer als Antragsteller und Antragsgegner gegenüber.

Auseinandersetzungsanspruch der Miteigentümer soll durchgesetzt werden

MERKE | Im Unterschied zur Vollstreckungsversteigerung gibt es zwischen den Mit-Eigentümern kein Rangverhältnis. Das Gesetz behandelt den Anspruch auf Auseinandersetzung vielmehr so, als ob die aus dem jeweiligen Bruchteil betreibenden Miteigentümer quasi aus der letzten Rangposition die Versteigerung durchführen. Betreibt also einer der Miteigentümer die Versteigerung, bleiben alle seinen Anteil belastenden Rechte im geringsten Gebot bestehen. Der Belastungsumfang des jeweiligen Grundstücksbruchteils spielt daher bei der Frage, wer das Sagen hat, eine entscheidende Rolle. Hierbei müssen unterschiedliche Konstellationen betrachtet werden:

Kein Rangverhältnis

aa) Grundstücksbruchteile sind unbelastet oder gleich belastet

Sind die Bruchteile der jeweiligen Mit-Eigentümer unbelastet oder gleichmäßig belastet, besteht eine Pattsituation zwischen den Beteiligten dadurch, dass jede Partei gleiche Rechte hat.

Jede Partei hat die gleichen Rechte

■ Beispiel 3: Miteigentumsanteile sind unbelastet

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M. ½-Anteil	F. ½-Anteil
Abteilung II: keine Eintragung	Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: keine Eintragung	Abteilung III: keine Eintragung

M. und F. betreiben jeweils die Teilungsversteigerung. Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten belaufen sich auf 5.000 EUR

Lösung: Zur Erstellung des geringsten Gebots muss das Vollstreckungsgericht den jeweiligen Grundstücksbruchteil des betreibenden Mit-Eigentümers betrachten und hiernach das geringste Gebot berechnen. Da bei beiden Miteigentumsbruchteilen keine Belastungen bestehen, ist daher das geringste Gebot sowohl beim M. als auch bei F. identisch:

1. bestehen bleibende Rechte	keine
2. (Mindest)Bargebot	
■ Verfahrenskosten	5.000 EUR
	5.000 EUR

Folge: M. und F. stehen sich gleichberechtigt gegenüber. Bei einem Meistgebot von z. B. 160.000 EUR könnte zwar eine der Parteien beantragen, den Zuschlag

zu versagen, weil er mit dem Ergebnis nicht zufrieden ist. Beantragt dann aber der andere, weil er zufrieden ist, den Zuschlag zu erteilen, muss das Gericht den Zuschlag erteilen, wenn Zuschlagsversagungsgründe nicht vorliegen.

Gleichberechtigung

■ Beispiel 4: Miteigentumsanteile sind gleich belastet

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M. ½-Anteil

F. ½-Anteil

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung II: keine Eintragung

Abteilung III: III/1 (Gesamt)Grundschuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 Prozent Zinsen

Abteilung III: III/1 (Gesamt)Grundschuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 Prozent Zinsen

M. und F. betreiben jeweils die Teilungsversteigerung. Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten belaufen sich auf 5.000 EUR

Lösung: Zur Erstellung des geringsten Gebots muss das Vollstreckungsgericht auch hier den jeweiligen Grundstücksbruchteil des betreibenden Mit-Eigentümers betrachten und hiernach das geringste Gebot berechnen. Da bei beiden Miteigentumsbruchteilen gleiche Belastungen bestehen, ist daher hier ebenfalls das geringste Gebot sowohl beim M. als auch bei F. identisch:

1. bestehen bleibende Rechte:

III/1 Grundschuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 Prozent Zinsen

2. (Mindest)Bargebot

■ Verfahrenskosten	5.000 EUR
■ laufende Zinsen des Rechts III/1 (von Amts wegen zu berechnen)	22.500 EUR
■ zweijährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden)	45.000 EUR
	72.500 EUR

Folge auch hier: M. und F. stehen sich gleichberechtigt gegenüber. Der Unterschied zu Beispiel 3 besteht nur darin, dass sich durch das Bestehenbleiben des Rechts III/1 das (Mindest)Bargebot erhöht. In der Praxis führt dies letztlich dazu, dass das Objekt schwieriger „unter den Hammer“ zu bringen ist. Grund: Ein Interessent will regelmäßig lastenfreies Eigentum erwerben.

M. und F.
gleichberechtigt

bb) Grundstücksbruchteile sind unterschiedlich belastet: Fall des BGH

Ganz anders ist die Situation, wenn die Miteigentumsbruchteile unterschiedlich belastet sind. Der BGH löst diese Situation, indem er sich an die Regelungen für die Aufstellung des geringsten Gebots in der Vollstreckungsversteigerung anlehnt. Danach wird auf den rangbesten Gläubiger abgestellt, und damit auf den, dessen Recht die wenigsten Rechte vorgehen. Daher stellt er auf den Umfang der Belastung der Miteigentumsanteile ab. Dies führt, ähnlich wie das Abstellen auf den Rang, dazu, dass in das geringste Gebot nur die Rechte eingestellt werden, die dort eingestellt werden müssten, wenn dieser Teilhaber allein die Teilungsversteigerung betreiben würde (sog. Niedriggebots-Lösung). Zusätzlich besteht hier die Besonderheit, dass bei dem

Jeweiliger
Belastungsumfang
entscheidet

Miteigentümer, dessen Anteil höher belastet ist, noch von Amts wegen der sog. Ausgleichsbetrag gemäß § 182 ZVG in dessen geringstes Gebot einzustellen ist. Dieser besteht in der rechnerischen Differenz beider Anteile.

Ausgleichsbetrag

■ Beispiel 5: Miteigentumsanteile sind unterschiedlich belastet

Es besteht folgende Grundbuchsituation:

M. ½-Anteil	F. ½-Anteil
Abteilung II: keine Eintragung	Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: III/1 (Gesamt)Grundschuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 Prozent Zinsen	Abteilung III: keine Eintragung

M. und F. betreiben jeweils die Teilungsversteigerung. Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten belaufen sich auf 5.000 EUR

Lösung: Zur Erstellung des geringsten Gebots muss das Vollstreckungsgericht den jeweiligen Grundstücksbruchteil des betreibenden Mit-Eigentümers betrachten und hiernach das geringste Gebot berechnen. Da bei beiden Miteigentumsbruchteilen ungleiche Belastungen bestehen, ist das geringste Gebot beim M. als auch bei F. unterschiedlich. Maßgeblicher Antragsteller, also der, der das Sagen hat, ist dann derjenige, der das niedrigste geringste Gebot hat.

Wer ist maßgeblicher Antragsteller?

A. Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil des M.

1. bestehen bleibende Rechte:

III/1 Grundschuld der X.-Bank über 150.000 EUR nebst 15 Prozent Zinsen

2. (Mindest)Bargebot

■ Verfahrenskosten	5.000 EUR
■ laufende Zinsen des Rechts III/1 (von Amts wegen zu berechnen)	22.500 EUR
■ zweijährige rückständige Zinsen des Rechts III/1 (von Bank anzumelden)	45.000 EUR
■ Ausgleichsbetrag, § 182 ZVG (vereinfacht dargestellt)	150.000 EUR
	222.500 EUR

Zusätzlich sind noch 150.000 EUR zu übernehmen. Das geringste Gebot beträgt somit 372.500 EUR.

B. Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil der F

1. bestehen bleibende Rechte

keine

2. (Mindest)Bargebot

■ Verfahrenskosten	5.000 EUR
	5.000 EUR

Lösung: Ein Vergleich beider geringsten Gebote zeigt, dass F. mit 5.000 EUR das niedrigste geringste Gebot hat. Damit steht F. als sog. maßgeblicher Antragsteller einem bestrangig betreibenden Gläubiger gleich. F. hat damit im gesamten Verfahren das Sagen und bestimmt damit „wo es lang geht“!

F. hat das Sagen

PRAXISHINWEIS | Gerade das Wissen um die Niedrigstgebots-Lösung gibt den Miteigentümern in einem sich abzeichnenden Versteigerungsverfahren die Möglichkeit, u. U. die Machtposition an sich zu reißen und dadurch die anderen Miteigentümer zu kontrollieren. Gerade bei familienrechtlichen Auseinandersetzungen bieten sich solche Möglichkeiten an.

Taktischer
Spielraum

■ Beispiel 6: Familienrechtliche Auseinandersetzung

Ehefrau F. hat gegen Ehemann M. einen vollstreckbaren Titel über Zugewinn i. H. v. 50.000 EUR. Die Ehegatten streiten parallel über die Auseinandersetzung einer gemeinsamen Immobilie (je ½-Bruchteil), die unbelastet ist. Was ist der F. zu raten?

Lösung: F. sollte auf jeden Fall auf dem ½-Bruchteil des M. eine Sicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR eintragen lassen. Dies hat im Hinblick auf ein zu erwartendes Teilungsversteigerungsverfahren die Folge, dass die Miteigentumsanteile nun ungleich belastet sind, nämlich

M. ½-Anteil	F. ½-Anteil
Abteilung II: keine Eintragung	Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: III/1 Zwangssicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR zugunsten der F.	Abteilung III: keine Eintragung

Sicherungshypothek

Der Verkehrswert beträgt 300.000 EUR; die Verfahrenskosten betragen 5.000 EUR. Es ergeben sich im Rahmen der Teilungsversteigerung folgende geringsten Gebote:

A. Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil des M.

1. bestehen bleibende Rechte:
III/1 Zwangssicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR zugunsten der F.

2. (Mindest)Bargebot

■ Verfahrenskosten	5.000 EUR
■ laufende Zinsen des Rechts III/1 (geschätzt; von Amts wegen zu berechnen)	3.000 EUR
■ Ausgleichsbetrag, § 182 ZVG (vereinfacht dargestellt)	50.000 EUR
	58.000 EUR

Zusätzlich sind noch 50.000 EUR zu übernehmen. Das geringste Gebot beträgt somit 108.000 EUR.

B. Geringstes Gebot beim Miteigentumsanteil der F.

1. bestehen bleibende Rechte	keine
2. (Mindest)Bargebot	
■ Verfahrenskosten	5.000 EUR
	5.000 EUR

Damit übernimmt F. aufgrund der Niedrigstgebots-Lösung die Rolle der maßgeblichen Antragstellerin und hat den M. damit „unter Kontrolle“. Will M. seinen Einfluss auf das Verfahren zurückgewinnen, indem sein Anteil lastenfrei wird, muss er zunächst die 50.000 EUR Zwangssicherungshypothek an F. zahlen. Dann kann er beantragen, die Belastung beim Grundbuchamt löschen zu lassen.

F. wird maßgebliche
Antragstellerin