

Verwertung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück**Stand:04/2017**

Ergibt die SGB II-Prüfung, dass ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück zu verwerten ist, so stellt sich die Frage, wie die Verwertung zu erfolgen hat. In der Praxis dürfte sich diese Frage insbesondere bei getrennt lebenden Eheleuten stellen, die zu je $\frac{1}{2}$ Anteil im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind. Kann der Ehefrau mithin noch bevor die Ehe rechtskräftig geschieden ist, aufgegeben werden, bei dem Amtsgericht (Vollstreckungsgericht) den Antrag zu stellen, die Zwangsversteigerung des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Bruchsteilsgemeinschaft anzuordnen?

Diese Frage ist grundsätzlich zu bejahen. Gem. § 749 Abs. 1 BGB kann jeder Teilhaber jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Ist die Teilung in Natur – wie regelmäßig bei einem (bebautem) Grundstück infolge des dann eintretenden Wertverlustes – ausgeschlossen, so erfolgt die Aufhebung der Gemeinschaft durch Zwangsversteigerung und durch Teilung des Erlöses (§ 753 Abs. 1 BGB). Örtlich und sachlich zuständig für die Teilungsversteigerung ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht (und dort gem. § 3 Nr. 1i Rechtspflegergesetz (RPfIG) der Rechtspfleger), in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist (§ 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i.V.m. § 802 der Zivilprozessordnung (ZPO)). Der Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung des Grundstücks kann schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle gestellt werden. Der Antrag muss sich gegen alle anderen Miteigentümer (oder die Erben eines Antragsgegners) richten. Die Anschriften der Miteigentümer müssen angegeben werden. Sodann ist das Gemeinschaftsverhältnis genau zu bezeichnen¹.

Solange die Ehe noch nicht rechtskräftig geschieden ist, ist die Regelung des § 1365 Abs. 1 BGB zu beachten. Stellt der Miteigentumsanteil demnach das ganze oder nahezu das gesamte Vermögen eines Ehegatten dar, so bedarf herrschender Meinung nach bereits der Antrag auf Anordnung der Teilungsversteigerung (§ 180 ZVG) der Einwilligung des anderen Ehegatten.

Da sich die Frage, ob der Miteigentumsanteil an dem Grundstück nahezu das gesamte Vermögen eines Ehegatten darstellt, nicht aus dem Grundbuch ergibt, hat der Rechtspfleger bei Antragstellung grundsätzlich nicht zu ermitteln, ob die Voraussetzungen des § 1365 Abs. 1 BGB vorliegen. Der Rechtspfleger darf die Teilungsversteigerung jedoch dann nicht anordnen, wenn die Vermögensverhältnisse bekannt sind oder

¹ siehe zum Antragsinhalt auch *Stöber*, Kommentar zum ZVG, 19. Aufl. 2009, § 180 Rn. 4.1 ff

begründete Zweifel bestehen.

Der (übergangene) Ehegatte ist jedoch nicht schutzlos gestellt. Hat der Ehegatte seine Einwilligung nicht erteilt, so kann er sich mit der sogenannten Drittwiderspruchklage (§ 771 ZPO) gegen die Teilungsversteigerung zur Wehr setzen. Unter Umständen kann der andere Ehegatte das Vorliegen der Verfügungsbeschränkung nach § 1365 BGB auch mit der Vollstreckungserinnerung gem. § 766 ZPO geltend machen. Im Unterschied zur Drittwiderspruchklage, mit der materiell-rechtliche Einwendungen geltend gemacht werden können, dient die Vollstreckungserinnerung grundsätzlich dazu, formelle Einwendungen, die die Art und Weise der Zwangsvollstreckung betreffen, geltend zu machen.

War die Verfügungsbeschränkung für den Rechtspfleger aber offensichtlich (Kenntnis vom Vorliegen der Voraussetzungen des § 1365 Abs. 1 BGB) oder wurde die Verfügungsbeschränkung während des Erinnerungsverfahrens unstreitig, so wird die Verfügungsbeschränkung wie ein formelles Vollstreckungshindernis behandelt, welches mit der Erinnerung geltend gemacht werden kann².

Die Zustimmung des anderen Ehegatten kann jedoch gem. § 1365 Abs. 2 BGB durch das Familiengericht (vormals Vormundschaftsgericht) ersetzt werden, wenn dieser sie ohne ausreichenden Grund verweigert oder durch Krankheit oder Abwesenheit an der Abgabe einer Erklärung verhindert und mit dem Aufschieben Gefahr verbunden ist. Voraussetzung ist jedoch, dass das Rechtsgeschäft den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht (§ 1365 Abs. 2 BGB). Ob eine Teilungsversteigerung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, hat sich nach dem Familieninteresse zu richten. Insoweit ist eine umfassende Gesamtwürdigung vorzunehmen, wobei insbesondere die Tatsache des Getrenntlebens der Eheleute zu berücksichtigen ist (vgl. insoweit OLG Köln³). Ersetzt wurde die Zustimmung zur Durchführung der Teilungsversteigerung beispielsweise in dem Fall, in dem die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibende Ehefrau mit den Kindern nicht in dem Haus wohnte, die Veräußerung des Hausgrundstücks angesichts der dauernden Trennung und der zu erwartenden Scheidung vernünftigen wirtschaftlichen Erwägungen entspricht und eine Vermietung an Dritte aus wirtschaftlichen Gründen ausscheidet (siehe zu einer solchen Gesamtwürdigung aller in Betracht kommenden Einzelumstände OLG Köln).

Meines Erachtens kommt im Rahmen der Gesamtwürdigung der Tatsache, ob die gemeinsamen Kinder noch in dem Haus wohnen, besondere Bedeutung zu. Sollte dies nämlich nicht der Fall sein, so sind auch keine familiären Anforderungen erkennbar, die ein Festhalten an dem früheren Familienwohnsitz rechtfertigen könnten (siehe insoweit auch OLG Köln).

² siehe hierzu auch OLG Frankfurt a.M., Beschluss vom 16.09.1998 – 14 W 76-98 –, NJW-RR 1999, 731, 732

³ Beschluss vom 10.01.2007 – 16 Wx 237/06 –, NJW-RR 2008, 8, 9

Ob die Familiengerichte anlässlich einer Gewährung von SGB II-Leistungen die Zustimmung zur Teilungsversteigerung ersetzen werden, bleibt mithin abzuwarten.

Nach rechtskräftiger Scheidung findet § 1365 BGB keine Anwendung mehr. Hinzuweisen ist ferner auf die (Schutz-)Vorschrift des § 180 Abs. 3 ZVG. Danach kann zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes auf Antrag das Zwangsversteigerungsverfahren einstweilig eingestellt werden. Sinn und Zweck der Vorschrift ist es sicherzustellen, dass den Kindern das Familienheim nicht sogleich verloren geht. Voraussetzung ist jedoch, dass die Gemeinschaft nur zwischen dem Ehegatten bzw. früheren Ehegatten besteht.

Schließlich bleibt festzuhalten, dass die Zwangsversteigerung (nur) „zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft“ erfolgt (§ 180 Abs. 1 ZVG). Das heißt, die Gemeinschaft setzt sich an dem Erlös fort. Für die Auseinandersetzung des Erlöses im Wege der Verteilung ist nicht mehr das Vollstreckungsgericht zuständig. Die Erlösverteilung ist vielmehr Sache der Miteigentümer. Können sich diese nicht einigen, so ist der Erlös zu hinterlegen.