

Ehescheidung und Ehwohnung

Probleme der Auseinandersetzungsversteigerung des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung

Rechtsanwalt Karl W. Müller I, Köln

Beinahe ist es schon ein Normalfall, dass im Zusammenhang mit der Scheidung auch noch erhebliche Vermögensprobleme auftreten. Dabei ist ein Klassiker in diesem Problembereich das gemeinsam in der Ehezeit erbaute Einfamilienhaus oder die gemeinsame erworbene Eigentumswohnung. Häufig haben die späteren Ehepartner schon vor/ oder spätestens nach der Eheschließung begonnen, Pläne zu schmieden, wie sie für sich und die Kinder eine angemessene Bleibe bekommen. Wenn es wirtschaftlich möglich ist, wird dann ein Haus oder eine Eigentumswohnung gekauft oder gebaut. Das ist bekanntlich gerade heutzutage sehr teuer. Die Kosten müssen zumindest zu einem großen Teil finanziert werden. Für Zinsen und Tilgung müssen beide Eheleute in der Ehe sparen und auf manches verzichten. Kommen dann noch Kinder dazu, kann es wirtschaftlich schon sehr schwer werden.

Scheitert die Ehe, gerät das ganze Konstrukt in Gefahr.

Es gibt dann Probleme mit Unterhalt und zwar sowohl mit dem Ehegattenunterhalt wie mit dem Unterhalt für die Kinder. Ein etwaiger Zugewinn, der leider meist nicht in Zugewinn, sondern in Schulden besteht, muss auseinandergesetzt werden. Das Haus oder die Wohnung, die mit großen Entbehrungen angeschafft worden sind, kann nicht mehr gehalten werden, zumal das Finanzamt nach Trennung der Ehegatten auch noch mit erhöhten Steuern zuschlägt. Die Situation wird wirtschaftlich häufig sehr kompliziert. In vielen Fällen müssen die Eltern der Eheleute eingreifen, um das Schlimmste zu verhindern.

Was geschieht nun mit dem Haus und/ oder der Eigentumswohnung?

Angesichts der oftmals festzustellenden finanziellen Bedrängnis der Ehepartner liegt es nahe, diesen Vermögensgegenstand zu versilbern.

Dumm ist nur, dass in dem Haus oder in der Eigentumswohnung meist die Familie ihre Unterkunft gefunden hat und zumindest der hier noch wohnende Ehepartner – meist mit den gemeinsamen Kindern – die Wohnung oder das Haus als Unterkunft benötigt.

Bei diesem Ehepartner besteht normalerweise keine Tendenz, die Immobilie zu veräußern. Der andere Ehepartner ist dafür umso mehr interessiert, um die bei ihm auch infolge der

Neubeschaffung von Wohnung und Hausrat sowie infolge der Unterhaltspflichtigen bestehende gesteigerte finanzielle Notlage zu beheben.

Was also tun?

Eine Möglichkeit ist, die Immobilie einverständlich zu verkaufen. Dies wird aber nur dann gehen, wenn sich eine entsprechende Lösung auch ohne allzu große Einschränkungen der einen oder anderen Seite – meist mit Hilfe der Eltern – wirtschaftlich durchführen lässt. In vielen Fällen bleibt der Konflikt bestehen.

Dann denkt zumindest ein Teil darüber nach, die Immobilie ohne Einverständnis des Partners zu versilbern. Hier bietet sich die Teilungsversteigerung als Zwangsmittel einer Auseinandersetzung an.

So einfach, wie dies auf den ersten Blick aussieht, ist dieser Zwangsweg aber nicht. Es gibt eine ganze Fülle von Problemen.

Normalerweise haben die Eheleute die Immobilie gemeinsam gekauft. Dann sind sie im Normalfall jedenfalls als Gemeinschaft bürgerlichen Rechts berechtigt und verpflichtet. Im Grundbuch sind sie jeweils zu ½ eingetragen. Für die aufgenommenen Darlehen gibt es in Abteilung III des Grundbuches meist eine oder mehrere Grundschulden, die der Bank als Sicherheit dienen.

So sieht es jedenfalls in der durchschnittlichen Ehe nach Scheidung aus.

1. Problem:

Zustimmungserfordernis des anderen Ehegatten zur Teilungsversteigerung

Ob nun im Laufe der Ehe oder vor Klärung des Zugewinnausgleichs eine Teilungsversteigerung ohne weiteres möglich ist, hängt vom Güterstand der Ehegatten ab. Wenn nichts Besonderes vereinbart ist, gilt in Deutschland der Güterstand der Zugewinnngemeinschaft. Die Zugewinnngemeinschaft hat aber bestimmte Regeln, wenn ein Ehegatte sich anmaßt, über das Vermögen der Eheleute im Ganzen zu verfügen. Dann ist die Einwilligung des anderen Ehegatten nach § 1365 BGB erforderlich. Dies bedeutet praktisch,

dass erst nach der Beendigung des Güterstandes etwa durch Scheidung, Tod oder vorzeitigen Zugewinnausgleich die zwangsweise Auseinandersetzung betrieben werden kann. Dann greift § 1365 BGB nicht mehr ein, ist also kein Hindernis mehr.

Ist die Ehe zwar schon geschieden, der Zugewinnausgleich aber noch nicht geregelt, bedarf es nach herrschender Meinung weiterhin der Zustimmung des anderen Ehegatten.

Sollte also der Zugewinnausgleich nicht im Verbund mit dem Scheidungsverfahren zusammen mit der Scheidung geregelt worden sein und der Zugewinnausgleich aus welchen Gründen auch immer isoliert nach der Scheidung verhandelt werden, so darf dies nicht zu einer Schlechterstellung des anderen Ehegatten führen (Grüneberg/Side, § 1365 Rn. 11, mit Nachweisen). Die Einwilligung bleibt erforderlich!

Was macht man also, wenn entgegen der materiellen Rechtslage ohne Zustimmung das Haus oder die Eigentumswohnung in die Versteigerung gebracht werden soll?

Man kann dann eine Vollstreckungsgegenklage erheben oder auch dann, wenn die Zustimmungsbedürftigkeit an sich gar nicht streitig ist, Vollstreckungserinnerung als Rechtsbehelf geltend machen (Grüneberg/Side § 1365 Rn. 26, mit Nachweisen).

Auf diese Weise kann das Teilungsversteigerungsverfahren also zumindest für einige Zeit gestoppt werden!

2. Problem:

Pause der Auseinandersetzungsversteigerung

Eine andere Möglichkeit bietet das Auseinandersetzungsversteigerungsverfahren selbst. Danach kann nach § 180 ZVG auf Antrag eines Miteigentümers das Verfahren auf längstens sechs Monate einstweilen eingestellt werden, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der beiden Miteigentümer angemessen erscheint.

Die Einstellung ist auch einmalig noch ein weiteres Mal für sechs Monaten zulässig.

Wenn das Wohl eines oder mehrerer gemeinschaftlichen Kinder gefährdet ist, ist ebenfalls eine Einstellung zulässig. Diese kann sogar mehrfach wiederholt werden, aber nicht länger als fünf Jahre lang.

Es gibt also direkt mehrere Möglichkeiten, die Auseinandersetzungsversteigerung sogar bis zu fünf Jahren zu stoppen.

3. Problem:

Durchführung der Auseinandersetzungsversteigerung

Das Auseinandersetzungsversteigerungsverfahren ist wie auch das Zwangsversteigerungsverfahren eigentlich nicht besonders kompliziert.

Erstaunlich ist allerdings, wie häufig hier Fehler und Irrtümer mit teils eklatanten Folgen geschehen.

Manche Juristen scheinen trotz der doch wirklich langen Juristenausbildung die Feinheiten des Sachenrechts, die in das Versteigerungsverfahren hineinwirken, nicht verstanden zu haben.

Deshalb ist doch einige Vorsicht geboten. Man sollte sich einen Berater nehmen, der das Auseinandersetzungsversteigerungsverfahren ebenso wie das Zwangsversteigerungsverfahren auch wirklich beherrscht.

Übrigens sollte man auch keine Scheu haben, den Rechtspfleger, der die Versteigerungssache bearbeitet anzurufen oder sonst mit ihm Kontakt aufzunehmen. Hier kann man sich darauf verlassen, dass der Rechtspfleger sach- und fachkundig ist.

Normalerweise sind die Rechtspfleger auch außerordentlich hilfsbereit und meistens sogar sehr nett, wenn man sie höflich anspricht.

Zu überlegen ist, ob man als betroffener Miteigentümer dann, wenn man nicht selbst die Versteigerung beantragt hat, dieser nicht beitreten sollte.

Dies ist im Regelfall zu empfehlen, um zum Beispiel dann, wenn die Gegenseite resigniert, das Verfahren fortsetzen zu können und dann selbst Gebote abgeben zu können. Auch sollte man die Sicherheitsleistung stellen können, die obligatorisch ist und 10 % des festgesetzten Verkehrswertes beträgt.

Erst dann ist man in der Lage, mit zu bieten. Vorher sollte man sich Kredit oder Unterstützung von Eltern, Freunden und Verwandten sichern. Zu beachten ist, dass im ersten Termin nicht unter der Hälfte des Verkehrswertes ein Zuschlag erfolgen kann.

Der Verlauf der Versteigerung wird auch dadurch bestimmt, dass sich grundsätzlich die den Kauf der Immobilie finanzierenden Gläubiger beteiligen können. Folgende Konstellationen sind denkbar:

Das Darlehen wurde nicht richtig bedient. Es wurde dann von der Bank gekündigt. Dann wird die Bank auch ihrerseits aus der Grundschuld oder dem Darlehen die Versteigerung betreiben.

Ein Zuschlag ist im ersten Termin nur bei einem Gebot über der Hälfte des Verkehrswertes möglich. Im nächsten Termin gibt es keine Begrenzung.

Ist das Darlehen aber nicht gekündigt, so wird die Bank im Zweifel nur die Grundschuld anmelden. Diese fällt dann als sogenanntes bestehenbleibendes Recht in das so genannte geringste Gebot. Dies bedeutet, dass der Erwerber – wer immer es auch ist – dieses Recht mit übernehmen muss und bei der Kalkulation seines Gebotes einrechnen muss.

Nun wird man als mitbeteiligter Ehegatte genau wissen, wie hoch das Darlehen valuiert, also was noch abbezahlt werden muss.

Man kann also abschätzen, welchen wirtschaftlichen Gegenwert die im Falle eines Zuschlags zu übernehmende Grundschuld hat.

Man hat insofern gegenüber anderen Interessenten, die das Grundstück erwerben wollen, einen nicht zu unterschätzenden Wissensvorsprung, weil man besser kalkulieren kann.

Es kommt dann über kurz oder lang nach einem oder mehreren Versteigerungsterminen zur Zuschlagserteilung. Danach stellt der Rechtspfleger den so genannten Verteilungsplan auf. Sind sich die Ehegatten nicht über die Erlösverteilung einig, wird der Erlös bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts hinterlegt.

Die Ehegatten können dann, hoffentlich richtig und tatkräftig von ihren Verfahrensbevollmächtigten unterstützt über die Auszahlung streiten.

4. Problem:

Die bestehenbleibende Grundschuld

Ist nun nach den Versteigerungsbedingungen die Grundschuld der finanzierenden Bank bestehen geblieben und musste diese vom Erwerber übernommen werden, so stellen viele Berater bei der Auseinandersetzungsversteigerung ihre Tätigkeit ein und lassen die Dinge einfach so laufen. Dies ist ein grober Fehler.

In Ansehung der übernommenen Grundschuld wird es nämlich nach der Versteigerung erst einmal richtig interessant:

Manchmal macht die Bank „Theater“. Es sind hier Fälle bekannt, wo die Bank nicht den restlichen Darlehenssaldo, der noch nicht bezahlt worden ist, verlangt, sondern am liebsten den ganzen Grundschuldbetrag nebst Zinsen einstecken will.

Dies ist natürlich skandalös!

Die Grundschuld dient ja lediglich zur Sicherheit des Darlehens und ist einschließlich der unverschämt hohen Grundschuldzinsen von meist 15 % zumindest nach Rückzahlung eines wesentlichen Teils des Darlehens als Sicherheit schon unwirtschaftlich viel zu hoch. Eigentlich kann die Bank also nur den offenstehenden Restdarlehensbetrag verlangen. Ist das Darlehen nicht einmal gekündigt, kann dieser Betrag dann jedenfalls durch einen der früheren Miteigentümer nach wie vor in den vereinbarten Raten abbezahlt werden. Sollte das Darlehen rechtswirksam gekündigt werden können, müsste der Ersteher den Restbetrag in einer Summe aufbringen, um die neue Vollstreckung aus der von ihm zu übernehmenden Grundschuld zu vermeiden.

Jetzt besteht aber zwischen dem Darlehensrestbetrag und der grundbuchlichen Sicherheit in Form der Grundschuld eine tatsächlich meist recht große Differenz. Diese setzt sich wirtschaftlich in Wesentlichen aus den Tilgungsleistungen der in der Zwischenzeit meist geschiedenen Ehegatten zusammen. Es passiert nun, dass die Bank aufgrund einer Absprache mit dem Ersteher oder auf dessen Aufforderung nach Zahlung des Darlehensrestes hin die Grundschuld oder die Grundschulden löschen lässt, indem sie dem Ersteher eine Löschungsbewilligung zur Verfügung stellt.

Das geht so nicht!

Nach der Rechtsprechung des BGH muss die Bank den früheren Darlehensnehmern die Möglichkeit geben, vor einer Löschung der Grundschuld ihre Rechte geltend zu machen. Die ehemaligen Eheleute haben nämlich nach der Rechtsprechung des BGH aufgrund des Sicherungsvertrages gegen die Bank nach Zahlung des Darlehens einen durch den Wegfall des Sicherungszwecks aufschiebend bedingten Rückgewähranspruch, der sich auf Abtretung oder Aufhebung des nicht valuierten Teils der Grundschuld oder einen entsprechenden Verzicht richtet. Der Ersteher haftet also wirtschaftlich nicht nur für den nicht zurückgezahlten Teil des Darlehens, sondern auch dafür, welche Einzahlungen die Voreigentümer auf das Darlehen geleistet haben.

Mithin können die ehemaligen Eheleute von der Bank nach Rückzahlung des Darlehens verlangen, dass für ihre Tilgungsleistungen die Grundschuld, soweit sie bestehen geblieben ist, auf dem Grundstück des Erstehers zu Ihren Gunsten zu $\frac{1}{2}$ übertragen wird. Der Ersteher muss dann also auch diesen Teil des ehemaligen Darlehens als Teil seines nach den Versteigerungsbedingungen zu entrichtenden Preises für die Immobilie wirtschaftlich bezahlen.

Dabei ist der Anspruch gegen den Ersteher aber kein Zahlungsanspruch, sondern lediglich ein Anspruch auf teilweise Übertragung der im Grundbuch eingetragenen Grundschuld zu sehenden Sicherheit. Daraus kann dann wieder die Zahlung erzwungen werden, zur Not in einem neuen Versteigerungsverfahren.

Dies ist alles recht kompliziert und auch für einen Nichtjuristen schwer zu verstehen.

Es geht aber immer um viel Geld, Geld, das sich die ehemaligen Ehegatten mühsam vom Munde abgespart haben.

Im Umgang mit Geld ist Vorsicht und Sorgfalt erforderlich!

Deshalb können wir in der besonderen Lebenssituation der Scheidung und Auseinandersetzungsversteigerung nur dringend empfehlen, sich kompetenten Rat und Hilfe zu besorgen.

Karl W. Müller

Rechtsanwalt

--

Rechtsanwalt Karl W. Müller I
An der Schanz 2 · 50735 Köln

Telefon: 0221 121841 u. 121374
Telefax: 0221 124615
E-Mail: info@kwmueller.de
Homepage: www.rakwmueller.de