AG München, Beschluss v. 12.05.2026 – 1514 K 8/26

Titel:

Teilungsversteigerung - vorübergehende Suspendierung des Rechts auf Teilungsversteigerung bei Vereinbarung der Miteigentümer über einen freihändigen Verkauf

Normenketten:

BGB § 741, § 749, § 1008, § 1365 Abs. 1
ZPO § 571 Abs. 2, § 766, § 771
ZVG § 28 Abs. 2, § 180 Abs. 1

Leitsätze:

1. Mit der Erinnerung nach § 766 ZPO kann gerügt werden, dass das Vollstreckungsgericht unter Verletzung der § 180 Abs. 1, § 28 Abs. 2 ZVG eine ihm bekannte Verfügungsbeschränkung unberücksichtigt gelassen hat. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)
2. Auf die Erinnerung gegen den Beschluss über die Anordnung der Teilungsversteigerung ist das Versteigerungsverfahren von Amts wegen aufzuheben oder einstweilen einzustellen, wenn eine der Teilungsversteigerung entgegenstehende Verfügungsbeschränkung im Verfahrensverlauf unstreitig wird oder ist. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)
3. Haben Miteigentümer einer Immobilie vereinbart, dass diese zunächst freihändig veräußert werden soll, ist mit dieser Vereinbarung das Recht auf Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft durch Teilungsversteigerung auf Zeit ausgeschlossen. Ein verfrüht gestellter Antrag auf Teilungsversteigerung verstößt gegen diese Vereinbarung. Ein gleichwohl ergangener Anordnungsbeschluss ist auf eine Erinnerung hin aufzuheben. (Rn. 5 – 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Teilungsversteigerung, Verfügungsbeschränkung, Bruchteilsgemeinschaft, Freihändiger Verkauf, Verfahrensaufhebung, Verbindliche Vereinbarung, Wohnrecht, Vereinbarung über einen freihändigen Verkauf, Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft, Suspendierung des Aufhebungsanspruchs, Berücksichtigung einer Verfügungsbeschränkung im Versteigerungsverfahren

Fundstelle:

RPfleger 2026, 562

Tenor

Auf die Erinnerung der Antragsgegnerin wird der Anordnungsbeschluss vom 15.01.2026 (Bl. 4/6 d.A.) aufgehoben.

Gründe

1
Die Erinnerung der Antragsgegnerin vom 28.01.2026 (Bl. 10/34 d.A.) gegen den Anordnungsbeschluss vom 15.01.2026 (Bl. 4/6 d.A.) ist zulässig und begründet.

I.

2
Die Beteiligten sind geschiedene Eheleute und Miteigentümer zu je 1/2 des aus dem Rubrum ersichtlichen Versteigerungsobjekts. Mit Antrag vom 13.01.2026 beantragte der Antragsteller die Teilungsversteigerung des Objekts. Hiergegen wendet sich die Antragsgegnerin mit der Erinnerung.

3
Die Beteiligten schlossen am 25.09.2024 vor dem Amtsgericht … – Familiengericht – eine Vereinbarung, die in Ziffer 1 folgenden Inhalt hat:

„Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das im gemeinsamen Eigentum stehende Haus in … verkauft werden soll. Es soll jedoch noch der gemeinsamen Tochter S. bis zu deren Abitur, voraussichtlich Frühsommer 2026, als Wohnsitz zur Verfügung stehen.

Die Beteiligten verpflichten sich, die genannte gemeinsame Immobilie bis spätestens 01.10.2026 zu verkaufen. Hierfür werden sie gemeinsam die Firma … beauftragen. Der Auftrag soll gemeinsam bis spätestens Mai 2025 erfolgen. Die Ehefrau verpflichtet sich auszuziehen bis spätestens 30.09.2026 und ihren Hausrat mitzunehmen. Die Beteiligten verpflichten sich, die sodann noch verbleibenden Gegenstände Hausrat etc. gemeinsam zu räumen und zu entsorgen bzw. dies gemeinsam in Auftrag zu geben.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der Erlös nach Abzug der Kosten, einschließlich der Kosten der Räumung, hälftig geteilt wird."

4
Ein Maklervertrag wurde bis Ende Mai 2025 nicht abgeschlossen. Die Beteiligten sind sich uneinig, in wessen Verantwortungsbereich dies liegt.

II.

5
Der Antrag des Antragstellers auf Teilungsversteigerung verstößt gegen die am 25.09.2024 getroffene Vereinbarung über eine freihändige Veräußerung der Immobilie und erfolgte verfrüht und somit zur Unzeit. Die Erinnerung ist deshalb begründet. Der auf den Antrag erlassene Anordnungsbeschluss war aufzuheben.

Im Einzelnen:

6
Mit der Vollstreckungserinnerung können zwar grundsätzlich nur Einwendungen geltend gemacht werden, die die formellen Voraussetzungen der Anordnung einer Teilungsversteigerung betreffen, während der Versteigerung entgegenstehende, aus dem Grundbuch nicht ersichtliche materielle Rechte grundsätzlich im Wege der Drittwiderspruchsklage (§ 771 ZPO) vor dem Prozessgericht geltend zu machen sind (vgl. BGH, NJW 1985, 3066 [3067]). Nach § 28 II ZVG hat das Vollstreckungsgericht aber auch der Versteigerung entgegenstehende, nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Verfügungsbeschränkungen von Amts wegen zu berücksichtigen, wenn sie ihm bekannt geworden sind. Mit der Erinnerung nach § 766 ZPO kann daher gerügt werden, das Vollstreckungsgericht habe unter Verletzung der §§ 180 I, 28 II ZVG eine ihm bekannte Verfügungsbeschränkung unberücksichtigt gelassen. Hieraus folgt zugleich, dass eine gegen den Anordnungsbeschluss gerichtete Erinnerung Erfolg haben kann, wenn eine der Teilungsversteigerung entgegenstehende Verfügungsbeschränkung im Verfahrensverlauf unstreitig wird oder ist. Da die Verpflichtung des Gerichts aus § 28 II ZVG in jeder Lage des Verfahrens gilt, und da die Erinnerung ebenso wie die sofortige Beschwerde auf neue Tatsachen gestützt werden kann (§§ 793, 571 II 1 ZPO), muss das Versteigerungsverfahren von Amts wegen aufgehoben oder einstweilen eingestellt werden, wenn zwischen beteiligten Ehegatten aus Anlass einer Erinnerung oder einer sofortigen Beschwerde unstreitig ist und damit dem Gericht bekannt wird, dass Umstände bestehen, die der Teilungsversteigerung entgegenstehen (vgl. BGH NJW 2007, 3124, Rz. 7 und 8 zu einer Verfügungsbeschränkung nach § 1365 Abs. 1 BGB).

7
Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze geht das Gericht davon aus, dass die Beteiligten mit der Vereinbarung vom 25.09.2024 das Recht auf Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft auf Zeit, nämlich bis spätestens 30.09.2026 ausgeschlossen haben. Mit dem bereits am 28.01.2026 gestellten Antrag auf Teilungsversteigerung verstieß der Antragsteller gegen diese Vereinbarung. Die Vereinbarung steht demnach – jedenfalls derzeit – der Teilungsversteigerung entgegen.

8
Dass die Vereinbarung abgeschlossen wurde, ist zwischen den Beteiligten unstreitig. Lediglich die daraus gezogenen Schlussfolgerungen weichen voneinander ab. Das Gericht erkennt in der Vereinbarung keine bloße Absichtserklärung, sondern eine verbindliche Vereinbarung, zunächst einen freihändigen Verkauf der Immobilie anzustreben, was zugleich bedeutet, dass das Recht auf Teilungsversteigerung vorübergehend suspendiert werden sollte. Dies folgt einerseits aus dem fest vereinbarten Termin, die Immobilie bis spätestens 01.10.2026 zu verkaufen, andererseits aus der gemeinsamen Absicht der Beteiligten, die

Immobilie der gemeinsamen Tochter bis zum Abschluss von deren Schulausbildung als Wohnsitz zu belassen und schließlich auch der Vereinbarung, dass auch die Antragsgegnerin selbst die Immobilie noch bis 30.09.2026 bewohnen könne und sich erst mit Ablauf dieses Tages zur Räumung verpflichtete. Mit dem am 28.01.2026 gestellten Antrag werden diese Vereinbarungen gefährdet. Es ist dem Antragsgegner zwar zuzugeben, dass die gerichtliche Realität in Teilungsversteigerungen ein mehrmonatiges Verfahren bedeutet. Ein Abschluss des Verfahrens vor dem Termin am 01.10.2026 ist gleichwohl, jedenfalls losgelöst von den praktischen Nöten überlasteter Gerichte, auch nicht gänzlich ausgeschlossen, mit der Folge, dass ein Erwerber von seinem Recht aus § 93 ZVG gegen die Antragsgegnerin hätte Gebrauch machen können. Auch dies belegt, dass durch die getroffene Vereinbarung die Teilungsversteigerung bis zum 30.09.2026 ausgeschlossen werden sollte. Die Vereinbarung ist hinsichtlich des beabsichtigten freihändigen Verkaufs auch bindend („… verpflichten sich…“). Dagegen ist die gemeinsame Beauftragung eines Maklers lediglich als Soll-Vereinbarung formuliert. Der Umstand, dass bislang kein Makler beauftragt wurde, kann also nichts an dem Umstand ändern, dass sich der Antragsteller bis zum 30.09.2026 jedenfalls konkludent verpflichtet hatte, auf eine Teilungsversteigerung zu verzichten.

9
Der Antrag des Antragstellers ist deshalb verfrüht erfolgt. Der Anordnungsbeschluss war aufzuheben.