



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-3800-018577

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 30.01.2025 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass bei einer Teilungsversteigerung der Ersteher erst nach Zahlung Eigentümer des Versteigerungsobjekts wird.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, die aktuelle Regelung weiche von der gängigen Praxis bei Kaufverträgen ab, wonach der Käufer erst mit vollständiger Zahlung Eigentümer werde. Wenn der Ersteher nicht zahle, müssten die bisherigen Eigentümer die Begleichung des Kaufpreises auf rechtlichem Weg verfolgen. Bei einer Teilungsversteigerung erfolge die Versteigerung gegen den Willen des Miteigentümers (Antragsgegners). Anders als der Antragsteller habe der Antragsgegner nicht die Möglichkeit sich zu überlegen, ob er mit den Regelungen zum Eigentumsübergang einverstanden sei oder nicht. Die vorgeschlagene Neuregelung schütze den Antragsgegner (und den Antragsteller) vor Problemen und Ärger bei einem ausbleibenden Zahlungseingang.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen. Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 136 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen sechs Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:



Der Ausschuss stellt zunächst fest, dass die Gemeinschaft am Grundstück aufgehoben werden kann, wenn sich die Miteigentümer eines Grundstücks nicht über eine Übernahme des Miteigentumsanteils eines anderen Miteigentümers oder über die Veräußerung des Grundstücks einigen können. Die Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt durch Zwangsversteigerung (§ 180 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung [ZVG] in Verbindung mit § 753 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs [BGB]). Der Auseinandersetzungsanspruch des Miteigentümers wird so mit Mitteln des staatlichen Zwangs durchgesetzt.

Dazu weist der Ausschuss ferner darauf hin, dass die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft grundsätzlich nach den allgemeinen Regelungen über die Zwangsversteigerung durchzuführen ist (§ 180 Absatz 1 ZVG). Durch den Zuschlag wird der Ersteher, wie in der Eingabe zutreffend ausgeführt wird, Eigentümer des Grundstücks (§ 90 ZVG). Letzteres gilt unabhängig davon, ob der Ersteher sein Meistgebot bezahlt.

Diese Regelung folgt der Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach entgegen der in der Eingabe geäußerten Annahme der Käufer einer Sache grundsätzlich unabhängig von der Zahlung des Kaufpreises das Eigentum an der (gekauften) Sache erwirbt (§ 873 Absatz 1 BGB beziehungsweise § 929 BGB). Zweck des zugrundeliegenden Trennungs- und Abstraktionsprinzips ist vor allem der Schutz späterer Erwerber, die ansonsten die Wirksamkeit aller schuldrechtlichen Vereinbarungen (einschließlich der Kaufpreiszahlungen) hinsichtlich vorangegangener Veräußerungen der Sache prüfen müssten.

Der Ausschuss macht allerdings darauf aufmerksam, dass das Gesetz zum Ausgleich dafür, dass das Eigentum bei der Zwangsversteigerung bereits mit dem Zuschlag übergeht – also bevor der Ersteher die gegen ihn gerichtete Forderung erfüllt hat –, verschiedene Maßnahmen vorsieht.

So wird zum einen das Grundbuch erst nach dem Verteilungstermin berichtigt (§ 130 Absatz 1 Satz 1 ZVG). Denn erst dann steht fest, ob der Ersteher sein Gebot belegt hat oder ob die Forderung gegen ihn auf die Berechtigten übertragen wurde und Sicherungshypotheken für die übertragenen Forderungen eingetragen werden müssen (§



118 Absatz 1 ZVG). Damit wird sichergestellt, dass der Ersteher rechtlich nicht zum Nachteil der Beteiligten über das Grundstück verfügen kann.

Zum Schutz vor tatsächlichen Verfügungen kann auf Antrag eines Beteiligten zudem die gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG angeordnet werden. Hat der Ersteher sein Gebot nicht belegt, ist schließlich die übertragene Forderung gegen den Ersteher vollstreckbar (§ 132 Absatz 1 ZVG). Es kann überdies die Wiederversteigerung betrieben werden (§ 133 ZVG).

Vor dem Hintergrund des Dargelegten hält der Petitionsausschuss die dargestellte Rechtslage für sachgerecht und auch unter dem Gesichtspunkt eines ausreichenden Schutzes der bisherigen Grundstückseigentümer im Verfahren der Teilungsversteigerung vor Nichtzahlung des Meistgebotes durch den Ersteher für angemessen.

Aus diesem Grund vermag der Ausschuss das vorgetragene Anliegen nicht zu unterstützen. Einen gesetzgeberischen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe erkennt er nicht.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.