

## Teilungsversteigerung in der kommunalen Praxis – rechtliche Grundlagen, Verfahren, typische Problemfälle

Die Teilungsversteigerung (§§ 180 ff. ZVG) ist kein „Normalfall der Zwangsvollstreckung“, sondern ein Verfahren zur Aufhebung von Gemeinschaften (Miteigentum, Erbengemeinschaft, aufgelöste Gesamthand-Konstellationen). In der kommunalen Praxis berührt sie Liegenschaften, Kasse/Vollstreckung, Nachlassfälle und nicht selten ordnungsrechtliche Problemimmobilien. Das Seminar zeigt, wie Kommunen als Miteigentümerin, Gläubigerin oder betroffene Behörde taktisch klug und rechtssicher vorgehen, von der Aktenvorbereitung über Einstellungsoptionen bis zur Verteilung, Bietstrategie und „Schrottimobilien“-Risiken.

**Rechtlicher Hinweis:** Das Seminar dient der Fortbildung und stellt keine Rechtsberatung im Einzelfall dar.

### Schwerpunkte

#### Grundlagen & Abgrenzung

- Teilungsversteigerung (§§ 180–185 ZVG) vs. „klassische“ Zwangsversteigerung zur Befriedigung
- Antragsrecht ohne Titel (Praxisfolgen, Genehmigungen/Vertretung)

#### Verfahrensablauf

- Antrag, Anordnung/Vermerk, Wertfestsetzung, Termin, Zuschlag und Verteilung
- 5/10-Grenze, 7/10-Instrumente: wer darf was beantragen (Rolle spielen Grundpfandrechte)

#### Verfahrenseinstellung nach § 180 II ZVG

- Interessenabwägung
- Nachweise (freihändiger Verkauf, Finanzierungszusage, Vergleichsoption)

#### Kommunale Rollenprofile

- Kommune als Miteigentümerin (Bietstrategie, Haushaltsrecht, politische Risiken)
- Kommune als Gläubigerin (Pfändung Erbteil, Rang/Surrogation, Rechte am Erlös) – BGH 20.03.2025, V ZB 63/23.
- Kommune als Sicherheits- bzw. Ordnungsbehörde: neue Option § 94a ZVG

#### Typische Problemfälle (mit aktuellen Entscheidungen)

- Zusammengesetzte Grundstücke (BGH 26.09.2024 – V ZB 8/24)
- Zuschlagsversagung wegen unfairer Manipulation (BGH 18.07.2024 – V ZB 43/23)
- Behandlung von GbR-Altfällen nach MoPeG (BGH 20.03.2025 – V ZB 32/24).

#### Praxisteil

- Erfahrungsaustausch anhand anonymisierter Fälle

### Preis

180.00 € zzgl. 19% MwSt.

### Referent/-in

## **Henrik Bauer**

**Henrik Bauer** ist spezialisiert auf die Bereiche Bau-, Architekten-, Vergabe-, Immobilien- und Mietrecht, war von 2018 bis 2022 Justiziar im Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern, zuvor 20 Jahre Rechtsanwalt und Dozent in Kiel.

## **Seminarteilnehmende**

Liegenschaften/Immobilienmanagement, Kämmerei/Kasse/Vollstreckung, Rechtsamt, kommunale Unternehmen/Eigenbetriebe, Mitarbeitende mit ZV-Verfahren, Nachlass- und Problemimmobilienbezug

## **Ort und Datum**

Online

18-11-2026 (09:00 - 14:00 Uhr)