

# **Die Teilungsversteigerung in der familien- und erbrechtlichen Praxis**

Sandra Pesch

Rechtspflegerin am Amtsgericht Düren

Dieter Schüll

nationaler und internationaler Forderungseinzug,

Zwangsversteigerung-Zwangsverwaltung

Teilungsversteigerungen sind vermehrt Bestandteil von streitigen Vermögensauseinandersetzungen insbesondere im Familien- und Erbrecht. Dementsprechend sind von der Anwaltschaft umfassende Kenntnisse auch in diesem Rechtsbereich gefordert.

Wenn Einvernehmen nicht möglich oder gar prinzipiell nicht gewollt ist, dann muss die anwaltliche Vertretung einen klaren Blick dafür haben, was mit einer Versteigerung oder deren Verhinderung erreicht werden kann und was nicht, und wo im konkreten Fall Probleme und Unwägbarkeiten bestehen. Je früher diesbezügliche Überlegungen stattfinden, umso zielgerichteter lassen sich die Verfahren im Mandanteninteresse steuern.

Die Referierenden, die gemeinsam im Diskurs vortragen, sind in ihrem Berufsalltag als Parteivertreter und als Versteigerungsgericht tätig - berichten also aus der Praxis für die Praxis mit teilweise auch unterschiedlichen Sichtweisen.

Das Seminar beschäftigt sich mit den wesentlichen materiellen Vorschriften und Verfahrensabläufen in der gerichtlichen Teilungsversteigerung. Es besteht ausreichend Zeit, spezielle Probleme in Fragen und Antworten zu vertiefen.

Die Botschaft der Referenten: Keinesfalls sollte die Mandantschaft im Verfahren und insbesondere in den Gerichtsterminen alleine gelassen werden, damit nicht die Gegenseite oder im extremen Fall Ersteigerungsprofis die lachenden Gewinner sind.

Das ZVG als Teil des Zwangsvollstreckungsrechts der ZPO (§ 869 ZPO) regelt die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen.

Dies gilt auch für die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - der sog. Teilungsversteigerung - (§§ 180-184 ZVG; Aufzählung der anzuwendenden Vorschriften des Ersten und Zweiten Abschnitts des ZVG vgl. Stöber, 23. Auflage, § 180 ZVG, Rdn. 98).

Anmerkung: Ob die Teilungsversteigerung tatsächlich als ein Verfahren der Zwangsvollstreckung anzusehen ist - schließlich ist ein Vollstreckungstitel nicht notwendig und es soll keine Geldforderung durchgesetzt werden -, ist streitig. Nach der Gesetzessystematik (s.o.) ist diese Frage jedoch zu bejahen. Zudem soll der schuldrechtliche Anspruch auf Auseinandersetzung mit rechtlichem Zwang gegen den Willen des Antragsgegners durchgesetzt werden (Stöber, 23. Auflage, § 172 ZVG, Rdn 4).

Man kann also durchaus festhalten, dass auch die Teilungsversteigerung als ein Verfahren der Zwangsvollstreckung anzusehen ist.

## Gliederung

I.	Allgemeines	S. 05
	a) Normzweck	S. 05
	b) der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch	S. 05
	c) die Grundstücksbelastungen – Rechte Dritter	S. 05
	d) § 1365 BGB als Verfahrenshindernis	S. 06
II.	Die Anordnung des Verfahrens	S. 07
III.	Einstellungsmöglichkeiten	S. 09
	a) Einstellung des Verfahrens auf Antrag des Antragstellers	S. 09
	b) Einstellung des Verfahrens auf Antrag des Antragsgegners	S. 09
	c) Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	S. 10
	d) Einstellung nach § 180 Abs. 3 ZVG	S. 11
	e) Fristen	S. 11
IV.	Der Beitritt zum Verfahren	S. 12
V.	Die Wertermittlung	S. 12
	a) Die Bewertung besonderen Zubehörs	S. 13
	b) das Sachverständigengutachten	S. 14
VI.	Die Vollstreckungsversteigerung neben der Teilungsversteigerung	S. 15
VII.	Das geringste Gebot/ Vorbereitung des Versteigerungstermins	S. 15
	a) geringstes Gebot	S. 16
	b) Ausgleichsanspruch nach § 182 ZVG	S. 17/31
	c) Abweichendes geringstes Gebot	S. 17
	d) Nichtvalutierende Grundstücksbelastungen	S. 19
	e) Nießbrauch	S. 22
	f) Ausgebotsarten	S. 23
VIII.	Der Versteigerungstermin	S. 24
	a) Anwesenheitspflicht	S. 24
	b) Bekanntmachungsteil	S. 24
	c) Versteigerungsbedingungen	S. 25
	d) Sicherheitsleistung	S. 25
IX.	Die Entscheidung über den Zuschlag	S. 26
	a) Zuschlagserteilung an den Meistbietenden	S. 27

	b) Zuschlagsversagung nach §§ 85a, 74a ZVG	S. 28
X.	Die Erlösverteilung	S. 29
	a) Der Auseinandersetzungsanspruch	S. 29
	b) Nichtzahlung des Meistgebots	S. 29

Im Anhang/ als Anlage zu diesem Skript: Fall zu § 182 Abs. 2 ZVG (Ausgleichsbeitrag), Gesetzestexte, Literaturverzeichnis, GB-Auszüge, BGH- Entscheidung vom 15.09.2016

## I. Allgemeines

a) Normzweck: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft findet nach den §§ 180 – 185 ZVG statt. Die Vorschriften des ersten und zweiten Abschnitts des ZVG finden entsprechende Anwendung. Die Teilungsversteigerung wird als Mittel zur Aufhebung sowohl von Bruchteils- als auch von Gesamthandsgemeinschaften genutzt. Anstelle des Grundstücks/ Grundstücksanteils tritt nach der Zuschlagserteilung eine teilbare Geldsumme. Somit wird der unteilbare Grundbesitz in einen teilbaren Geldbetrag umgewandelt. Dieser wird im Verteilungstermin nach gemeinsamer Bestimmung der vormaligen Eigentümer verteilt; vgl. Stöber, 23. Auflage, § 180 ZVG, Rdn. 290 ff.

b) Der gesetzliche Auseinandersetzungsanspruch

- der Gemeinschaft nach Bruchteilen (§ 741 ff BGB) ergibt sich aus § 749 BGB. Danach kann jeder Teilhaber jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
- der Erbengemeinschaft (§ 2032 ff BGB) ist verankert in § 2042 BGB. Jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung verlangen.
- der ehelichen Gütergemeinschaft ist in § 1471 ff BGB geregelt.
- BGB- Gesellschaft: Die Regelung des § 731 BGB a.F. entfällt. Es gibt keine Übergangsvorschrift! Die Gesellschaft ist nach § 735 BGB n.F. zu liquidieren. Ein Teilungsversteigerungsverfahren kann nicht mehr angeordnet werden – vgl. u.a. LG Hamburg, Beschluss vom 19.06.2024, 328 T 14/24; Rpfleger 2024, 706-707; ZFIR 2024, 229-237

(die Aufhebung einer Wohnungseigentümergeinschaft kann im Rahmen der Teilungsversteigerung nicht beantragt werden, § 11 WEG)

c) Die Grundstücksbelastungen – Rechte Dritter: Bei der Feststellung des geringsten Gebots sind die den Anteil des Antragstellers belastenden oder mitbelastenden Rechte an dem Grundstück sowie alle Rechte zu berücksichtigen, die einem dieser Rechte vorgehen oder

gleichstehen; § 182 Abs. 1 ZVG. D.h. der Antragsteller wird in der Systematik des § 10 ZVG so behandelt, als betreibe er das Verfahren aus dem letzten Rang. Schon bei der Auswertung des Grundbuchauszuges sollte folglich geprüft werden, ob die Teilungsversteigerung für die Mandantschaft zu einem zufriedenstellenden Ergebnis führen kann. Ist der Grundbesitz hoch belastet, wird im Zweifel im Versteigerungstermin kein Gebot abgegeben. Die Kosten des Verfahrens trägt mangels eines Erlöses dann der Antragsteller.

Weitere Einzelheiten hierzu sind in Kapitel VII dargestellt.

(Bei der Auswertung des Grundbuchblattes ist stets nicht nur die Abt. III mit den Hypotheken und Grundschulden zu beachten, sondern auch die Abt. II. Dort können ebenfalls Rechte eingetragen sein, die ein Objekt grundsätzlich unversteigerbar machen; z.B. ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauchsrecht zugunsten eines Dritten – auch hierzu sind weitere Einzelheiten in Kapitel VII dargestellt.)

- d) § 1365 BGB als Verfahrenshindernis: „Ein Ehegatte kann sich nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten verpflichten, über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen...“ § 1365 BGB findet im Teilungsversteigerungsverfahren Anwendung, auch wenn es sich nicht um ein Verfügungsgeschäft handelt; vgl. BGH, Beschluss vom 14.06.2007, V ZB 102/06. Die Zustimmung ist bereits bei Antragstellung erforderlich und nur entbehrlich, falls die Ehe bereits rechtskräftig geschieden ist. Ohne die zustimmende Erklärung des Ehegatten, wäre also bereits der Versteigerungsantrag unzulässig. Da das Vollstreckungsgericht die Zulässigkeit des Antrages nicht von Amts wegen prüft, ist eine umsichtige Rechtsberatung unabdingbar. Der Mandant sollte darauf hingewiesen werden, dass ein unzulässiger Antrag mit dem Rechtsmittel der Erinnerung nach § 766 ZPO wirksam angefochten werden kann und die Kosten des Verfahrens folglich dem Antragsteller auferlegt werden. Es ist also bereits Vorsicht geboten wegen des Kostenrisikos.

Auch nach Auffassung der Autoren dieses Skripts müsste es jedoch möglich sein, dass das Gericht nach Einlegung der Erinnerung gemäß § 766 ZPO durch die Gegenseite, das Verfahren nicht aufhebt, sondern zunächst gemäß § 28 Abs. 1 ZVG analog einstweilen einstellt, damit die Zustimmung des Ehegatten familiengerichtlich ersetzt wird, falls diese ohne Grund verweigert wird. Die Aussicht auf Erfolg eines solchen Procederes dürfte einzelfallabhängig sein.

(siehe im Übrigen auch „Kogel, Strategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims, 6. Auflage, ab Rdn. 62).

## II. Die Anordnung des Verfahrens

Erforderlich ist ein schriftlicher Antrag oder die Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des Amtsgerichts. Der Antrag soll das Grundstück und den/ die Eigentümer zweifelsfrei bezeichnen, § 16 ZVG. Eine eventuelle Erbfolge nach dem verstorbenen aber noch eingetragenen Eigentümer ist durch Urkunden glaubhaft zu machen (ggf. Erbschein). Die für den Beginn der Zwangsvollstreckung erforderlichen Urkunden sind dem Antrag beizufügen. Die zustellungsfähigen Anschriften aller (Mit-) Eigentümer sind mitzuteilen. Eine öffentliche Zustellung des Anordnungsbeschlusses ist unter den Voraussetzungen und den zu erfüllenden Anforderungen der ZPO möglich.

In Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unterscheidet man zwischen dem großen und dem kleinen Antragsrecht. Folgender Fall soll den Unterschied erläutern:

Die Eheleute M(ann) und F(rau) waren zu je ½ Anteil Eigentümer eines Grundstücks. M verstirbt und wird beerbt von seiner Ehefrau F und seinen Kindern K1 und K2 aus erster Ehe. F, K1 und K2 werden als Eigentümer in Erbengemeinschaft zu ½ Anteil im Grundbuch eingetragen. K1 möchte die Gemeinschaft am Grundstück aufheben lassen. Lösung: K1 kann auf jeden Fall den Antrag auf Teilungsversteigerung hinsichtlich des ½ Anteils stellen, der der Erbengemeinschaft gehört. Hier spricht man vom kleinen Antragsrecht. Nach herrschender Meinung ist K1 jedoch auch berechtigt, die Teilungsversteigerung hinsichtlich des ganzen Grundstücks zu verlangen (= großes Antragsrecht). Es sollte von Beginn an klar formuliert werden, ob vom kleinen oder großen Antragsrecht Gebrauch gemacht wird, um eine Zwischenverfügung zu vermeiden.

Ausschließlich zuständig ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist, § 1 Abs. 1 ZVG. Die funktionelle Zuständigkeit des Rechtspflegers ergibt sich aus § 3 Ziff. 1 i RPfIG.

Bereits vor Antragstellung sollte geklärt sein, dass ein dem Verfahren entgegenstehendes Recht im Sinne des § 28 ZVG nicht besteht. Bezüglich des § 1365 BGB wird in diesem Zusammenhang auf die obigen Ausführungen (I.d) verwiesen. Es gibt jedoch weitere Verfahrenshindernisse, die die Anordnung eines Teilungsversteigerungsverfahrens aus-

schließen. So der im Grundbuch eingetragene Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB. Oder ein eingetragener Testamentsvollstreckervermerk. Hier kann nur der Testamentsvollstrecker das Verfahren betreiben; vgl. auch Stöber, 23. Auflage, § 180 ZVG, Rdn. 165. Der Vormund bedarf für den Antrag der Genehmigung des Familiengerichts (§ 181 Abs. 2 Satz 2 ZVG). Der Betreuer eines Miteigentümers kann das Verfahren nur mit Genehmigung des Betreuungsgerichts durchführen (§ 181 Abs. 2 Satz 2 ZVG). Sofern diese Genehmigungen nicht vorgelegt werden können, ist der Antrag auf Anordnung des Verfahrens zurückzuweisen.

Ein eingetragener Nacherbenvermerk hindert das Versteigerungsverfahren nicht. Die §§ 2113, 2115 BGB finden keine Anwendung. Der Nacherbenvermerk wird bei Zuschlagserteilung gelöscht. (Der Versteigerungserlös wird von der Nacherbschaft erfasst). Vgl. Meerhoff, ZfIR 2017, 308-313 oder Böttcher, AnwBl. 2015, 758-764.

Die Eigentumsvormerkung stellt ebenfalls kein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht dar; vgl. BGH vom 28.10.1966, BGHZ 46/124 oder Rpfleger 2014, 613.

Kein Hindernis ist es, wenn ein Mitglied einer Gesamthandsgemeinschaft, in deren Eigentum mehrere Immobilien fallen, lediglich ein Objekt in die Teilungsversteigerung bringt. Grundsätzlich muss die Gesamthandsgemeinschaft zwar im Ganzen aufgehoben werden. Das Versteigerungsgericht prüft jedoch nicht von Amts wegen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist. Hier hilft nur die Drittwiderspruchsklage, § 771 ZPO (vgl. Stöber, 23. Auflage, § 180 ZVG, Rdn 15).

Inwieweit der Einwand unzulässiger Rechtsausübung (Verstoß gegen Treu und Glauben, § 242 BGB) im Zusammenhang mit dem Schutz der ehelichen Wohnung (§ 1361 b BGB) der Zulässigkeit des Verfahrens entgegen steht, ist in der Praxis umstritten. Nach herrschender Meinung bedarf es hierzu einer gerichtlichen Zuweisung der ehelichen Wohnung; s. auch BGH, Beschluss 28.09.2016, XII ZB 487/15 oder OLG München, Beschluss vom 07.01.2016, 13 U 3004/15. Hier kann im Einzelfall nur der Weg über die Erinnerung nach § 766 ZPO i.V.m. §§ 180, 28 Abs. 2 ZVG bzw. die Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO Klarheit verschaffen.

Die Entscheidung über den Antrag auf Anordnung des Verfahrens ergeht durch Beschluss ohne vorherige Anhörung des/der Antragsgegner/s. Der Beschluss wird dem/ den Antragsgegnern zugestellt.

Zugleich mit der Anordnung ersucht das Vollstreckungsgericht das Grundbuchamt um Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks, §

19 ZVG. In der Teilungsversteigerung muss der Vermerk erkennen lassen, dass die Zwangsversteigerung „zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“ erfolgt.

Die Beschlagnahme wird wirksam durch Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Antragsgegner, §§ 180, 22 Abs. 1 Satz 1 ZVG (bei der Gesamthandsgemeinschaft mit Zustellung an den letzten Antragsgegner). Oder mit Eingang des Ersuchens um Eintragung des ZV- Vermerks beim Grundbuchamt, § 22 Abs. 1 Satz 2 ZVG. Maßgeblich ist der frühere Zeitpunkt.

Die Beschlagnahme umfasst neben dem Grundstück selbst auch diejenigen Gegenstände, auf welche sich die Hypothek erstreckt, § 20 ZVG. Sie umfasst alle wesentlichen Bestandteile (§§ 93-96 BGB), das Zubehör (§ 97 BGB; es sei denn, die Zubehörstücke stehen nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers, zu beachten: § 55 ZVG), Versicherungsforderungen (§§ 1127-1130 BGB).

Bestehende Miet- bzw. Pachtforderungen werden durch die Beschlagnahme im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berührt.

### III. Einstellungsmöglichkeiten

a) Einstellung des Verfahrens auf Antrag des Antragstellers: Der Antragsteller kann die Einstellung des Verfahrens gemäß §§ 180, 30 ZVG bis zur Zuschlagserteilung jederzeit bewilligen. Somit ist eine Einstellung sogar noch im Zwangsversteigerungstermin denkbar. Ist die Bietzeit bereits abgelaufen, wird der Rechtspfleger nicht die einstweilige Einstellung beschließen, sondern den Zuschlag versagen (vgl. §§ 180, 33 ZVG). Die einstweilige Einstellung kann wiederholt bewilligt werden (§ 30 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Wurde die Einstellung bereits zweimal vom Antragsteller bewilligt, so gilt eine erneute (dritte) Einstellungsbewilligung als Rücknahme des Versteigerungsantrages.

b) Einstellung des Verfahrens auf Antrag des Antragsgegners: Ein Verstoß gegen die Beachtung der gemäß § 28 ZVG der Versteigerung entgegenstehenden Rechte (s.o.) ist vom nicht angehörten Antragsgegner mit der (unbefristeten) Erinnerung nach § 766 ZPO zu rügen.

Eingestellt werden kann das Verfahren außerdem gemäß § 180 Abs. 2 ZVG. Die Belehrung über diese Einstellungsmöglichkeit ist dem An-

ordnungsbeschluss (sowie jedem folgenden Beitrittsbeschluss) beigefügt. Erst mit Zustellung der Belehrung beginnt die zweiwöchige Notfrist binnen derer die Einstellung beantragt werden muss (§ 30b ZVG). Bei mehreren Antragsgegnern ist jeder einzeln berechtigt, einen Einstellungsantrag zu stellen. Tritt ein weiterer Antragsteller dem Verfahren bei, so muss der Antragsgegner den Antrag erneut stellen.

Zur Begründung eines Einstellungsantrages nach § 180 Abs. 2 ZVG wird auf eine Entscheidung des BGH aus dem Jahr 1981 verwiesen. Dort heißt es unter anderem: „Die einstweilige Einstellung des Teilungsversteigerungsverfahrens soll nach ihrem Grundgedanken durch Abwägung der widerstreitenden Interessen verhindern, dass ein wirtschaftlich Stärkerer unter Ausnutzung vorübergehender Umstände die Versteigerung "zur Unzeit" durchsetzt, um den wirtschaftlich Schwächeren zu ungünstigen Bedingungen aus dem Grundstück zu drängen“ (BGH, 23.01.1981, V ZR 200/79). Selbstverständlich handelt es sich hierbei immer um Einzelfallentscheidungen. Eine beispielhafte Aufzählung plausibler Einstellungsgründe findet man im Stöber, 23. Auflage § 180 ZVG, Rdn. 231 ff. So ist dem Antrag u.U. dann stattzugeben, wenn der Antragsgegner glaubhaft nachweisen kann, dass er in Kürze über die finanziellen Mittel verfügt, um den Anteil des Antragstellers zu erwerben. Vernachlässigt werden darf diesbezüglich nicht, dass die Einstellung auf die Dauer von längstens sechs Monaten angeordnet werden kann.

Dies wiederum schließt eine dauerhafte Erkrankung des Antragsgegners als Begründung des Einstellungsantrages regelmäßig aus. Materiell-rechtliche Einwendungen sind über §§ 771, 769 ZPO zu erheben und können im formellen Zwangsversteigerungsverfahren keine Berücksichtigung finden.

- c) Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO: Die Vollstreckungsschutzvorschrift des § 765a ZPO kann im Einzelfall auch im Teilungsversteigerungsverfahren durchgreifen, denn die allgemeinen Schuldnerschutzvorschriften der ZPO finden nach herrschender Meinung in den Zwangsversteigerungsverfahren und somit auch im Teilungsversteigerungsverfahren Anwendung. Auch dabei sind die widerstreitenden Interessen des Antragstellers und des Antragsgegners abzuwägen. Zu bedenken ist, dass § 765a ZPO eine Ausnahmegvorschrift ist und nur in besonderen Härtefällen Anwendung findet. Zur Versagung des Zuschlags wegen Suizidgefahr vgl. u.a. BGH, 16.03.2017, V ZB 150/16. Grundsätzlich gilt, dass die Lebensgefahr

mit der Zuschlagserteilung einhergehen muss und nicht erst mit der nach Zuschlag drohenden Zwangsräumung. Das Vollstreckungsgericht hat hier stets sorgfältig zu prüfen und die ihm möglich und angebracht erscheinenden Maßnahmen einzuleiten. Erachtet das Vollstreckungsgericht eine Einstellung des Verfahrens für notwendig, erfolgt diese in der Regel auf eine bestimmte Zeit und ggf. unter Auflagen.

d) Einstellung nach § 180 Abs. 3 ZVG: Die Belehrung über diese Einstellungsmöglichkeit ist ebenfalls dem Anordnungsbeschluss (sowie jedem folgenden Beitrittsbeschluss) beigefügt. Erst mit Zustellung der Belehrung beginnt die zweiwöchige Notfrist binnen derer die Einstellung beantragt werden muss (§ 30b ZVG). Das Verfahren ist auf Antrag einzustellen, wenn dies zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist. Auch hier ist die Entscheidung einzelfallabhängig. Nach herrschender Meinung reichen „übliche“ Beeinträchtigungen als Folgeerscheinung aus einem erforderlichen Wohnsitzwechsel nach der Zwangsversteigerung (z.B. ein Schulwechsel) nicht aus, um den Einstellungsantrag erfolgreich zu begründen.

e) Fristen: Der Antragsteller, der die einstweilige Einstellung nach § 30 ZVG bewilligt hat, muss die Fortsetzung des Verfahrens binnen sechs Monaten ab Zustellung des Einstellungsbeschlusses beantragen (§§ 180, 31 ZVG). Nach fruchtlosem Fristablauf wird das Verfahren aufgehoben.

Der Antragsgegner, der eine Einstellung nach § 180 Abs. 2 oder/und 3 ZVG begehrt, muss die Notfrist des § 30 b ZVG berücksichtigen. Sofern dem Antrag stattgegeben wird, findet auch hier die Fortsetzung nur auf rechtzeitigen Antrag des Antragstellers statt. Die sechsmonatige Frist des § 31 ZVG beginnt mit dem Zeitpunkt, bis zu dem die Einstellung laut Beschluss des Amtsgerichts bewilligt war.

Die einmalige Wiederholung der Einstellung nach § 180 Abs. 2 ZVG ist zulässig (§ 180 Abs. 2 Satz 2 ZVG). Im Falle des § 180 Abs. 3 ZVG ist die mehrfache Wiederholung der Einstellung zulässig (§ 180 Abs. 3 Satz 2 ZVG).

Das Verfahren darf nicht auf mehr als fünf Jahre eingestellt werden, § 180 Abs. 4 ZVG.

#### IV. Der Beitritt zum Verfahren

Im Teilungsversteigerungsverfahren kann jeder andere Teilhaber der Gemeinschaft dem Verfahren beitreten. Beantragt im Teilungsversteigerungsverfahren der Antragsgegner die Zulassung seines Beitritts zum Verfahren, wird er automatisch ebenfalls Antragsteller. Unter Umständen kann es vorteilhaft sein, dem Verfahren erst nach Erstellung des Wertgutachtens beizutreten. Denn der Kostenvorschuss wird vom Gericht in der Regel vor der Beauftragung des Sachverständigen zur Erstellung des Gutachtens verlangt. Zu beachten sind jedoch unbedingt die Fristen der §§ 43 Abs. 2, 44 Abs. 2 ZVG.

Der Beitritt zum Verfahren wird unbedingt empfohlen.

*Fallbeispiel:* Die lastenfreie Immobilie gehört den geschiedenen Eheleuten Schmitz zu je ½. Nur der Ehemann betreibt das Verfahren. Die mit den Kindern im Objekt wohnende Ehefrau bleibt im Termin Meistbietende. Herr Schmitz hat hier allein die Fäden in der Hand und kann durch eine Einstellungsbewilligung nach § 30 ZVG, die Zuschlagsversagung ohne Zutun und ohne Zustimmung der Frau Schmitz bewirken. Wäre Frau Schmitz dem Verfahren rechtzeitig (!) beigetreten, so hätte die bloße Einstellungsbewilligung des Herrn Schmitz nicht zur Zuschlagsversagung geführt.

Fazit: Auch im Hinblick auf die geringen Gerichtskosten (KV 2210 GKG: 110,00 €) ist es immer ratsam, rechtzeitig (aber nicht verfrüht) den Beitritt zum Verfahren zu erklären.

#### V. Die Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt durch einen vom Gericht benannten Sachverständigen (§ 74a ZVG). Dies ist der Regelfall. Eine Festsetzung des Wertes ohne Einbindung eines Sachverständigen ist grundsätzlich mangels hinreichender Sachkenntnis des Rechtspflegers ausgeschlossen.

§ 74a Abs. 5 Satz 2 sieht vor: „Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.“ Die beweglichen Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind, sind Zubehör; § 97 BGB.

- a) Die Bewertung besonderen Zubehörs: Im Einzelfall kann es durchaus angebracht sein, das Vollstreckungsgericht bereits vor der Beauftragung eines Sachverständigen auf besonderes Zubehör aufmerksam zu machen. Dieses Zubehör kann den Verkehrswert signifikant beeinflussen und ist u.U. vom Sachverständigen nicht nur frei zu schätzen, sondern gesondert und explizit zu bewerten. Das Vollstreckungsgericht kann bei positiver Kenntnis besonderen Zubehörs bereits bei der Auswahl des zu beauftragenden Sachverständigen entsprechend umsichtig verfahren. Gegebenenfalls ist die Beauftragung eines zweiten besonderen Sachverständigen notwendig.

Beispiel: Zwangsversteigert wird ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Die zum Wirtschaftsbetrieb notwendigen Geräte (Pflug, Ackerschlepper etc.) werden als Zubehör von der Beschlagnahme erfasst und sind mitzuversteigern. Zur Bestimmung des Wertes dieser Gerätschaften dürfte die Beauftragung eines besonderen Sachverständigen notwendig sein, da die vom Gericht regelmäßig beauftragten Gutachter keine ausreichende Sachkenntnis haben.

Auch eine wertvolle Einbauküche kann Zubehör sein und den Wert der Immobilie deutlich beeinflussen. In beiden Fällen ist eine rechtzeitige Kenntnis des Gerichts nur vorteilhaft, denn es kann sowohl den zeitlichen Ablauf als auch den finanziellen Rahmen des Verfahrens beeinflussen.

Immer interessanter und gewichtiger wird die Suche nach einer Antwort auf die Frage, ob die Photovoltaikanlage wesentlicher Bestandteil, Zubehör oder „nur“ Scheinbestandteil des Grundstücks ist. Letzteres wird von der Beschlagnahme nicht erfasst und würde folglich nicht auf den Ersteher übergehen. Selbstverständlich ist die Beantwortung dieser Frage einzelfallabhängig. Unstreitig dürfte sein, dass eine sogenannte Indachanlage (im Dach integriert) - sofern von vorneherein als solche konzipiert - wesentlicher Bestandteil des Objektes ist und somit von der Beschlagnahme erfasst wird. Beeinflusst wird die Klärung im Einzelfall auch dadurch, ob die Anlage vom Grundstückseigentümer selbst oder von einem Dritten, der lediglich die Dachfläche nutzt, betrieben wird. Außerdem ist noch von Bedeutung, ob die Anlage netzgekoppelt oder nicht-netzgekoppelt ist.

Vgl. Roland Böttcher, Aufsatz, ZfIR 2018, 121-136 (ab Seite 126) oder OLG Nürnberg, Beschluss vom 10.10.2016, 14 U 1168/15.

b) Das Sachverständigengutachten: Der Sachverständige setzt den Antragsteller und den Antragsgegner davon in Kenntnis, wann er beabsichtigt das Objekt zu besichtigen. Die Parteien erhalten somit die Möglichkeit an diesem Termin teilzunehmen. Um u.a. den Sachverständigen auf besondere Umstände bezüglich der Immobilie aufmerksam zu machen, sollte dieser Ortstermin wahrgenommen werden. Den Zutritt zum Objekt kann der Sachverständige nicht erzwingen. Sofern ihm eine Innenbesichtigung verwehrt wird, wird er das Gutachten nach äußerem Anschein erstellen.

Vor der Festsetzung des Verkehrswertes werden die Beteiligten zum Sachverständigengutachten angehört. Beteiligte des Verfahrens nach § 9 ZVG sind: der/die Antragsteller, der/ die Antragsgegner, die dinglich Berechtigten = die zum Anordnungszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Berechtigten (ohne Anmeldung), die dinglich Berechtigten, die ihre Rechtsposition erst nach Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ins Grundbuch erwirkt haben und ihren Anspruch anmelden, alle, die ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht anmelden (z.B. Fremdeigentümer von Zubehörstücken, §§ 37 Nr. 5, 55 ZVG), sowie alle, die einen Anspruch auf Befriedigung aus dem Grundstück anmelden (z.B. die Wohnungseigentümergeinschaft aus § 10 I 2 ZVG oder Städte und Gemeinden aus § 10 I 3 ZVG).

Unabhängig davon, dass das Verkehrswertgutachten und der darin ermittelte Wert der Immobilie Anhaltspunkte für die zu erwartenden Gebote liefert, enthält das Gutachten die notwendigen Informationen im Hinblick auf eine Entscheidung nach § 85a ZVG, auf die Überprüfung, ob eine sog. Grundstücksverschleuderung vorliegt (Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO: BVerfG, 1 BvR 734/77 vom 07.12.1977), auf die Höhe der -nach Verlangen- zu erbringenden Sicherheitsleistung, und auf den Wertansatz für die Ermittlung der Gerichtskosten und der Rechtsanwaltskosten.

Die Wertfestsetzung erfolgt durch Beschluss. Der Beschluss wird allen Beteiligten zugestellt und kann mit dem Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde angefochten werden (§ 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG).

Der Wertfestsetzungsbeschluss muss spätestens bei der Zuschlagsverkündung rechtskräftig sein.

Die Kosten für das Sachverständigengutachten werden in der Regel aus dem Versteigerungserlös vorweg entnommen. Ggf. wird ein Vorschuss angefordert.

## VI. Die Vollstreckungsversteigerung neben der Teilungsversteigerung

Ein Vollstreckungsversteigerungsverfahren kann gleichzeitig neben einem Teilungsversteigerungsverfahren laufen. Die grundverschiedene rechtliche Struktur verbietet eine Verbindung der Verfahren und schließt den Vollstreckungsbeitritt zur Teilungsversteigerung bzw. den Teilungsversteigerungsbeitritt zur Vollstreckungsversteigerung aus. Wenn beide Verfahren zur selben Zeit terminsreif sind, wird in der Regel das Vollstreckungsversteigerungsverfahren vorgezogen; Stöber, 53. Auflage, § 180 ZVG, Rdn. 307; oder siehe Wolfgang Schneider, ZVG Kommentar, § 180 ZVG, Rdn. 182 ff.

## VII. Das geringste Gebot/ Vorbereitung des Versteigerungstermins

Allgemeines: Die Terminsbestimmung ist den Beteiligten zuzustellen, § 41 Abs. 1 ZVG. Die Bekanntmachung des Versteigerungstermins muss sechs Wochen vor dem Termin erfolgen, (§ 43 Abs. 1 S. 1 ZVG).

Die Nichtbeachtung führt zu einem Zuschlagsversagungsgrund: § 83 Ziff. 7 ZVG.

Zwischen der Zustellung des Anordnungsbeschlusses (oder des Beitritts oder des Fortsetzungsbeschlusses) an den Antragsgegner und dem Versteigerungstermin müssen mindestens 4 Wochen liegen, § 43 Abs. 2 ZVG. Die Nichtbeachtung kann zu einem Zuschlagsversagungsgrund führen: §§ 83 Ziff. 1, 84 ZVG.

Der Inhalt der Terminsbestimmung ergibt sich aus §§ 37, 38 ZVG. Unrichtige oder missverständliche Angaben können die Terminsbestimmung in Frage stellen bzw. zu einem Zuschlagsversagungsgrund führen. (u.a. BGH, 19.07.2008, V ZB 129/07)

Die (öffentliche) Bekanntmachung des Termins erfolgt durch einmaliges Einrücken in das für Bekanntmachungen des Gerichts zuständige Blatt oder in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem, § 39 Abs. 1 ZVG.

Desweiteren wird die Terminsbestimmung an die Gerichtstafel geheftet (§ 40 Abs. 1 ZVG) und ggf. erfolgt die Veröffentlichung z.B. in der örtlichen Tageszeitung (§ 40 Abs. 2 ZVG).

Der Termin wird der zuständigen Gemeinde-/ Stadtverwaltung mitgeteilt, damit ggf. ausstehende öffentliche Lasten rechtzeitig angemeldet werden können.

- a) Geringstes Gebot: Das geringste Gebot besteht aus zwei Teilen. Den nach § 52 ZVG bestehenbleibenden Rechten und dem bar zu zahlenden Teil.

In den bar zu zahlenden Teil fallen immer die Kosten des Verfahrens und ggf. Ansprüche der Rangklassen 2 und 3 des § 10 ZVG sowie die Kosten und Nebenleistungen (Kosten, Zinsen) der bestehenbleibenden Rechte (§ 12 ZVG).

In der Teilungsversteigerung gilt wie in der Vollstreckungsversteigerung der Deckungsgrundsatz des § 44 ZVG: Ein Gebot wird nur zugelassen, sofern die Kosten des Verfahrens (§ 109 ZVG), ggf. Ansprüche aus den Rangklassen 2 und 3 des § 10 ZVG und alle weiteren Ansprüche, die dem Anspruch des betreibenden Gläubigers im Rang vorgehen, gedeckt sind. In Ermangelung eines Gläubigers mit einem entsprechenden Rang im Sinne des § 10 ZVG bleiben in der Teilungsversteigerung im Falle einer Gesamthandsgemeinschaft sämtliche Rechte, die in Abt. II und III des Grundbuchblattes eingetragen sind, bestehen und sind vom Ersteher zu übernehmen.

Fallbeispiel: Als Eigentümer ist im Grundbuch eine Erbengemeinschaft eingetragen. Für das Objekt mit einem Verkehrswert in Höhe von 200.000,00 € ist in Abt. III des Grundbuchs eine Grundschuld in Höhe von 150.000,00 € eingetragen. An Kosten sind 5.000,00 € entstanden. Auf die Zinsen aus der Grundschuld wurde verzichtet. Lösung: Der bar zu zahlende Teil beträgt 5.000,00 €. Bestehenbleibend ist die Grundschuld in Höhe von 150.000,00 €. Ein Gebot über 5.000,00 € wäre folglich zuschlagsfähig, denn das bestehenbleibende Recht (150.000,00 €) ist dem Gebot hinzuzurechnen und somit ist die zu berücksichtigende 5/10- Grenze nach § 85a ZVG erreicht. Eine Zuschlagsversagung kann nur durch die Bewilligung der einstweiligen Einstellung erwirkt werden.

Es ist unerheblich, ob die Grundschuld nur noch teilweise oder gar nicht mehr valuiert (die Grundschuld ist NICHT akzessorisch zur Forderung)!!

Bei Bruchteilsgemeinschaften mit *gleicher* Belastung ergeben sich keine Unterschiede. Beispiel: Eigentümer sind Frau und Herr Schmitz zu je ½. Eingetragen ist in Abt. III eine Gesamtgrundschuld über 150.000,00 €. Lösung: s.o.

Bei Bruchteilsgemeinschaften mit *unterschiedlicher* Belastung der Anteile sind die Besonderheiten des § 182 ZVG zu beachten: Bei der

Feststellung des geringsten Gebots sind die den Anteil des Antragstellers belastenden oder mitbelastenden Rechte an dem Grundstück sowie alle Rechte zu berücksichtigen, die einem dieser Rechte vorgehen oder gleichstehen, § 182 Abs. 1 ZVG.

Fallbeispiel: Eigentümer sind Frau und Herr Schmitz zu je ½. Auf dem Anteil von Frau Schmitz lasten die Gesamtgrundschuld III/2 in Höhe von 100.000,00 € sowie die Grundschuld III/3 in Höhe von 20.000,00 €. Auf dem Anteil von Herrn Schmitz lasten die Grundschuld III/1 in Höhe von 10.000,00 € sowie die Gesamtgrundschuld III/2 in Höhe von 100.000,00 €.

	Frau Schmitz ½	Herr Schmitz ½
III/1		10.000,00 €
III/2	100.000,00 €	
III/3	20.000,00 €	

Betreibt Herr Schmitz das Verfahren bleiben die Grundschulden III/1 und III/2 bestehen. Betreibt Frau Schmitz das Verfahren bleiben die Grundschulden III/1, 2 und 3 bestehen.

b) Ausgleichsbetrag nach § 182 ZVG: Zum Problem des Ausgleichsbetrags nach § 182 Abs. 2 ZVG befindet sich im Anhang zu diesem Skript ein Fallbeispiel.

c)

Zur Frage, welche Rechte bestehen bleiben, wenn die Teilungsversteigerung von mehreren Miteigentümern mit unterschiedlich belasteten Anteilen betrieben wird, wird auf die Rechtsprechung verwiesen: BGH, 15.09.2016, V ZB 136/14 (Niedrigstgebots-Lösung, s. Anlage)

Es ist empfehlenswert vor dem Versteigerungstermin den zuständigen Rechtspfleger zu kontaktieren, um seine Vorstellung über die Zusammensetzung des geringsten Gebots zu erfahren. Gegebenenfalls ist ein Vortermine nach § 62 ZVG sinnvoll.

d) Abweichendes geringstes Gebot: Die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen können gemäß § 59 ZVG abgeändert werden. Dazu ist der Antrag eines Beteiligten VOR Beginn der Bietzeit erforderlich. Die Bedingung darf nicht gegen die allgemeinen Grundsätze des

Verfahrens verstoßen. Gegebenenfalls regt auch der Rechtspfleger eine abweichende Bedingung an.

Wird durch die Abweichung das Recht eines anderen Beteiligten beeinträchtigt, so ist dessen Zustimmung erforderlich. Wird die Zustimmung nicht erteilt, wird der Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingung spätestens im Termin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten zurückgewiesen.

Steht nicht fest, ob durch die Abweichung das Recht eines anderen Beteiligten beeinträchtigt wird, so wird der Rechtspfleger das Objekt im sogenannten Doppelausgebot anbieten, d.h. es kann entweder auf das geringste Gebot nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen oder auf das geringste Gebot nach den abweichenden Versteigerungsbedingungen geboten werden. Es werden zwei geringste Gebote bekannt gegeben.

Werden auf beide Ausgebote Gebote abgegeben, gilt für die Zuschlagsentscheidung: Wird der Beteiligte vom Doppelausgebot nicht beeinträchtigt, ist auf das Ausgebot mit der Abweichung zuzuschlagen. Wird nur auf die eine oder die andere Ausgebotsart geboten, wird auf diese zugeschlagen.

Beispielhaft kann beantragt werden, dass ein Recht, welches nach § 52 ZVG bestehen bleiben würde, erlischt. Oder es wird das Bestehenbleiben eines eigentlich erlöschenden Rechts beantragt.

Zur Möglichkeit des Bestehenbleibens einer gar nicht im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit vgl.: LG Bad Kreuznach, 1 S 132/16 vom 21.06.2017.

Besonderheiten beim Erbbaurecht oder Altenteil:

Das Erbbaurecht bleibt auch dann bestehen, wenn es (nachrangig und somit) erlöschend wäre, § 25 ErbbauVO

Das Altenteil bleibt nach § 9 EGZVG und Art. 6 Nordrhein-Westfälisches ZVG-AusfG (es ist das jew. Landesrecht zu beachten!) ebenfalls bestehen, wenn es (nachrangig und somit) erlöschend wäre. Nach § 9 Abs. 2 EGZVG besteht jedoch die Möglichkeit des Doppelausgebots.

e) Nichtvalutierende Grundstückbelastungen: Eine nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibende Grundschuld, wird vom Ersteher in der Höhe übernommen, in der sie im Grundbuch eingetragen ist. Es spielt keine Rolle, ob die Grundschuld noch oder nur noch teilweise valuiert! Der Bietinteressent wird sein Gebot entsprechend anpassen. D.h. bei einer sehr hohen bestehenbleibenden Belastung, wird das Gebot entsprechend gering ausfallen. Zudem kommen u.U. noch die laufenden Zinsen aus der Grundschuld in den bar zu zahlenden Teil des geringsten Gebots.

Achtung: Sofern die Bank als Berechtigte der Grundschuld nicht auf die Zinsen verzichtet, so muss das Versteigerungsgericht die im Grundbuch eingetragenen *laufenden* Zinsen von Amts wegen im bar zu zahlenden Teil aufnehmen. Diese werden berechnet ab der Beschlagnahme (§ 13 ZVG). Auf Antrag müssen neben den laufenden und auch die 2 Jahre zurückliegenden wiederkehrenden Leistungen im bar zu zahlenden Teil berücksichtigt werden.

Fallbeispiel: In Abt. III ist am 25.07.2013 eine (Gesamt-) Grundschuld über 250.000,00 € nebst 15 % Zinsen eingetragen worden. Diese bleibt nach § 182 ZVG bestehen. Die Verfahrenskosten betragen 2.500,00 €. Die Beschlagnahme im Teilungsversteigerungsverfahren war am 11.11.2019. Der Verkehrswert wurde auf 300.000,00 € festgesetzt. Das Kreditinstitut meldet zum Versteigerungstermin am 19.06.2020 laufende und rückständige Zinsen im Sinne des § 10 I 4 ZVG an. Die Zinsen sind laut Urkunde fällig am 1. Werktag eines jeden Jahres nachträglich für das vorangegangene Kalenderjahr.

Dann war die letzte Fälligkeit am 01.01.2019 für die Zeit ab dem 01.01.2018. Das sind die laufenden Zinsen. Rückständige Zinsen können mithin ab dem 01.01.2016 geltend gemacht werden. In dem bar zu zahlenden Teil des geringsten Gebots müssten folglich Zinsen aus 250.000,00 € seit dem 01.01.2016 bis zwei Wochen nach dem Versteigerungstermin berücksichtigt werden (§ 47 ZVG).

In diesem Fall würden die Bietinteressenten im Versteigerungstermin darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen zum einen die Grundschuld in Höhe von 250.000,00 € bestehen bleibt und zum anderen der bar zu zahlende Teil (= Mindestbargelb) 171.562,50 € (2.500,00 € Kosten + 169.062,50 € Zinsen) beträgt.

Das Bietinteresse dürfte eher gering ausfallen.

Es ist also empfehlenswert zeitlich ausreichend vor dem Versteigerungstermin, das Kreditinstitut, zu dessen Gunsten die Grundschuld eingetragen worden ist, zu kontaktieren, damit dieses zumindest auf die Verzinsung verzichtet.

Im Einzelfall kann auch das Erlöschen der bestehenbleibenden aber nicht mehr valutierenden Grundschuld mit einem Antrag nach § 59 ZVG (s.o.) erreicht werden. Hier bedarf es jedoch sowohl der Zustimmung des Kreditinstituts als auch aller Eigentümer. In der Praxis kann dies selbst bei zerstrittenen Parteien unter Mithilfe des Rechtspflegers ausnahmsweise gelingen. Ein Vortermin nach § 62 ZVG kann in diesen Fällen sachdienlich sein.

Bleibt die nichtvalutierende Grundschuld bestehen, darf das Kreditinstitut, zu dessen Gunsten die Grundschuld eingetragen worden ist, diese nach Zuschlagserteilung nicht löschen lassen. Die vormaligen Eigentümer haben einen Anspruch auf Rückgewähr, der nicht mit dem Zuschlag untergegangen ist.

Ausführungen zum Rückgewähranspruch in Anlehnung an „Hock/Bohner/Christ/Steffen, Immobilienvollstreckung, Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Insolvenzverwalterversteigerung, Zwangshypothek, Arresthypothek, § 6, Rdn. 145-167“ :

Die Grundschuld ist nicht gebunden an die persönliche Forderung. Besteht die gesicherte Forderung nicht mehr (oder nicht mehr in voller Höhe), so wird sie NICHT kraft Gesetzes zur Eigentümergrundschuld. Sie steht als dingliches Recht nach wie vor dem Berechtigten zu. Dieser ist aber dem Besteller der Grundschuld (Eigentümer bzw. früherer Eigentümer) zum Rückgewähr verpflichtet. Der Rückgewähranspruch ist ein schuldrechtlicher Anspruch, der stets demjenigen zusteht, welcher die Grundschuld bestellt hat, und kann abgetreten und gepfändet werden.

Der Rückgewähranspruch kann erfüllt werden durch Aufhebung (Löschung, §§ 875, 1183, 1192 BGB) oder Übertragung (Abtretung) an den Besteller (§§ 1154, 1192 BGB) oder Verzicht (§§ 1168, 1192 BGB).

Ist vertraglich nichts vereinbart worden, so kann der Eigentümer die Art der Erfüllung des Rückgewährs wählen. Meistens wird jedoch der Verzicht verbindlich festgelegt, da nur bei dieser Alternative der Berechtigte sich ohne Mitwirkung des Bestellers von der Grundschuld trennen kann.

Bei der bestehen gebliebenen Grundschuld haftet der Ersteher zwar nicht persönlich, jedoch dinglich in voller Höhe des Nennbetrages.

War die (persönliche) Forderung zum Zeitpunkt des Zuschlags geringer als der Nennbetrag der eingetragenen Grundschuld und war somit bereits ein Rückgewähranspruch entstanden, geht dieser NICHT auf den Ersteher über, sondern verbleibt beim Besteller. Somit darf sich der Berechtigte nur dann von der Grundschuld trennen (s.o. Aufhebung, Übertragung, Verzicht), wenn der Ersteher ihm den vollen Nennbetrag zahlt (BGH, Beschluss 29.01.2016, V ZR 285/14). Der einfache Verzicht (ohne Mitwirkung des Bestellers) ist nicht möglich, da folglich eine Eigentümergrundschuld entstehen würde, die dem Ersteher zustehen würde. Der Rückgewähr gegenüber dem alten Eigentümer könnte nicht mehr erfüllt werden.

Bei der erloschenen Grundschuld kann der Berechtigte den zuge teilten Nennbetrag in voller Höhe in Empfang nehmen. Sofern die (persönliche) Forderung zum Zeitpunkt des Zuschlags geringer war als der auf die Grundschuld zugeteilte Betrag, entstehen aufgrund des Rückgewähranspruchs Ausgleichsansprüche zwischen dem Besteller und dem Berechtigten. Auf die Zinsen kann der Berechtigte verzichten, falls er diese zur Deckung der gesicherten Forderung nicht mehr benötigt. Wegen des Kapitals ist eine Minderanmeldung nicht möglich.

Wenn der Berechtigte einer erloschenen Grundschuld nicht voll kas sieren will und mit dem Rückgewährberechtigten abrechnen will, kann er dies folgendermaßen umsetzen:

Er verzichtet ausdrücklich auf den Erlös. Der betroffene Erlösanteil steht somit dem früheren Eigentümer zu und ist dem gesetzlichen Lösungsanspruch nachstehender Rechte ausgesetzt.

Oder er tritt den Anspruch auf den Erlös ab. An den Rückgewährbe rechtigten und im Einvernehmen mit diesem auch an einen Dritten.

Oder er kann das Recht im Einvernehmen mit dem Rückgewährbe rechtigten aufheben (Löschung). Das Recht würde so behandelt, als wäre es vor dem Zuschlag gelöscht worden und die nachstehenden Rechte rücken auf.

- f) Nießbrauch: Ist in Abt. II des Grundbuchs ein Nießbrauchsrecht eingetragen, so gelten bei der Feststellung des geringsten Gebots Besonderheiten.

Lastet das Recht auf dem gesamten Grundstück, so bleibt es von der Teilungsversteigerung unberührt bestehen. Das Verfahren kann ohne Mitwirkung des Berechtigten beantragt werden. Der Berechtigte ist Beteiligter im Sinne des § 9 ZVG. Die Versteigerbarkeit eines Objektes mit einem bestehenbleibenden Nießbrauch dürfte eher gering sein.

Lastet das Recht lediglich auf einem Miteigentumsbruchteil, so kann dieser Bruchteilseigentümer nach h.M. lediglich gemeinsam mit dem Nießbrauchsberechtigten das Teilungsversteigerungsverfahren beantragen, § 1066 Abs. 2 BGB.

Für die Miteigentümer, deren Bruchteile nicht mit dem Nießbrauch belastet sind, ändert sich die Antragsberechtigung nicht. Der betroffene Miteigentümer und der Nießbrauchsberechtigte sind in diesem Fall gemeinsam Antragsgegner.

Sofern Nießbraucher und der betroffene Bruchteilseigentümer als Antragsteller oder Antragsgegner zusammenwirken müssen, können sämtliche Erklärungen und Anträge zum Verfahren nur gemeinsam abgegeben werden.

Wie gestaltet sich das geringste Gebot, wenn der Nießbrauch nur auf einem Bruchteil lastet?

Ruht der Nießbrauch nur auf dem Anteil des Antragsgegners, so erlischt er nach § 182 Abs. 1 ZVG und wird nach § 92 Abs. 1 ZVG durch Wertersatz abgefunden.

Lastet der Nießbrauch nur auf dem Anteil des Antragstellers und hat der Nießbrauchsberechtigte beim Antrag auf Teilungsversteigerung mitgewirkt (s.o.), so dürfte das Recht ebenfalls erlöschen. Mit Zuschlag verliert der Miteigentumsanteil seine Selbstständigkeit und damit geht auch der Nießbrauch unter. Der Nießbrauchsberechtigte ist dadurch ausreichend geschützt, dass er bei der Verfahrenseinleitung mitwirken musste (anders: Böttcher, 6. Auflage, ZVG, § 180, Rn 44: ruht der Nießbrauch auf dem Miteigentumsanteil des Antragstellers, bleibt er bestehen und ist vom Ersteher zu übernehmen).

Wichtig für die spätere Verteilung des Erlöses:

An die (Rang-) Stelle des erlöschenden Nießbrauchs tritt bei der Verteilung der Anspruch auf Ersatz seines Wertes aus dem Versteigerungserlös (§ 92 ZVG).

Der Ersatz für einen Nießbrauch ist durch Zahlung einer Geldrente eines zu bildenden Deckungskapitals zu leisten (§§ 92 Abs. 2, 121 ZVG).

Das Deckungskapital errechnet sich aus dem Jahreswert des Nießbrauchs multipliziert mit der Dauer des Rechts (statistische Lebenserwartung des Nießbrauchsberechtigten).

Die Bezifferung dieses Jahreswertes ist einzelfallabhängig, da sich die Höhe nach dem durch den Wegfall des Rechts entstandenen wirtschaftlichen Nachteil für den Berechtigten berechnet. Bemessungsgrundlage kann der übliche Pacht- oder Mietzins sein.

Fallbeispiel: A und B sind zu  $\frac{1}{2}$  Eigentümer eines Wohnungseigentums. Die Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt 500,00 €. Der Anteil des B ist belastet mit einem Nießbrauch für den 80-jährigen C. Nur A betreibt das Verfahren.

Lösung: Mit dem Zuschlag erlischt der Nießbrauch. Für den C errechnet sich folgender Wertersatz/ folgendes Deckungskapital: Die Nettokaltmiete beträgt 500,00 €. Ergibt jährlich 6.000,00 €. Davon  $\frac{1}{2}$  ( $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteil) = 3.000,00 €. Multipliziert mit der Lebenserwartung von 7,71 Jahren = 23.130,00 € = Deckungskapital.

Aus diesem Deckungskapital erhält der Berechtigte ab Zuschlag eine jeweils auf 3 Monate vorauszahlbare Rente in Höhe des Viertels des Jahresbetrags (hier: 750,00 €). Der Berechtigte erhält die Rente gegen Lebensnachweis bis zum Erreichen des Deckungskapitals. Sofern der Berechtigte verstirbt, bevor das Deckungskapital aufgebraucht ist, fällt der Rest an den nachrangigen, ausgefallenen Beteiligten bzw. ggf. als Übererlös an die vormaligen Eigentümer.

(anders Böttcher, 6. Auflage, ZVG, § 180, Rn. 46: dem Nießbrauchsberechtigten steht der gesamte Erlösüberschuss des entsprechenden Miteigentumsanteils zu)

Anmerkung: Die Berechnung für den Ersatz eines erlöschenden Wohnungsrechts erfolgt nach obigem Prinzip.

- g) Ausgebotsarten: Gemäß § 63 Abs. 1 ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernden Grundstücke prinzipiell einzeln auszubieten.

Es sind jedoch auch Gruppen- oder Gesamtausgebote möglich. Bei der Versteigerung von zwei Grundstücken, die mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind, ist das Gesamtausgebot logische Konsequenz. Im Falle der Versteigerung z.B. eines Wohnungseigentums

mit den Teileigentumsrechten „Garage“ und „Anteil an einem Weg“ (u.U. auf drei getrennten Grundbuchblättern eingetragen) sind jedoch mehrere Ausgebotsarten vorstellbar:

Die Objekte können einzeln ausgebaut werden. Auf Antrag kann auch alles gemeinsam ausgebaut werden. Oder die Wohnung wird einzeln und die Garage und der Weg daneben gemeinsam ausgebaut. Weitere Konstellationen sind denkbar.

Die Einzelausgebote unterbleiben nur, wenn die anwesenden (!) Beteiligten dem Gesamtausgebot unter Verzicht auf Einzelausgebote zugestimmt haben.

„Der Zuschlag wird auf Grund des Gesamtausgebots nur erteilt, wenn das Meistgebot höher ist als das Gesamtergebnis der Einzelausgebote.“, § 63 Abs. 3 Satz 2 ZVG.

## VIII. Der Versteigerungstermin

a) Anwesenheitspflicht: Eine solche besteht in den Zwangsversteigerungsterminen nicht. Sie ist jedoch sowohl für den Beteiligten als auch für den beratenden Rechtsanwalt empfehlenswert. Diverse Anträge zu den Versteigerungsbedingungen (s.o.) und zum geringsten Gebot (s.o.) können zulässigerweise noch im Termin gestellt werden. Auch über den Zuschlag wird in der Regel unmittelbar nach dem Ende der Bietzeit in der „Zuschlagsverhandlung“ entschieden. Die Abwesenheit der Partei und/oder des Anwaltes behindert eine Entscheidung darüber nicht. Die Möglichkeit der Einflussnahme auf sämtliche Beschlussfassungen im Termin geht durch eine Abwesenheit verloren.

b) Bekanntmachungsteil: Der Termin beginnt mit dem Aufruf der Sache und der Bekanntmachung der Informationen aus dem Grundbuchblatt, darüber, wer das Verfahren betreibt, und der eventuell vorliegenden Anmeldungen.

Falls mehrere Grundstücke in einem Termin versteigert werden, folgt die Festlegung der Ausgebotsart: Einzelausgebote, Gruppenausgebote, Gesamtausgebot (ggf. unter Verzicht auf Einzelausgebote) nach § 63 ZVG (s.o.).

Bei der Bekanntgabe des festgesetzten Verkehrswertes wird auf die von Amts wegen zu berücksichtigende 5/10- Grenze hingewiesen.

- c) Versteigerungsbedingungen: Über Anträge auf abweichende Versteigerungsbedingungen nach § 59 ZVG wird spätestens im Termin entschieden. Entsprechende Anträge sind bis zum Beginn der Bietzeit zulässig. Der Rechtspfleger wird je nach Einzelfall das Objekt zu den gesetzlichen oder/ und mit abweichenden Bedingungen ausbieten (s.o.).

Nach Anhörung der (anwesenden) Beteiligten folgt die Feststellung des geringsten Gebots. Eine fehlerhafte Feststellung kann zur Zuschlagsversagung führen, §§ 83, 84 ZVG. Rechtsbehelf ist hier die Zuschlagsbeschwerde (§§ 83, 84, 100 ZVG).

Sodann ergeht der Hinweis, dass der Ersteher erst nach Durchführung des Verteilungstermins (§ 130 ZVG) und wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt, als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Die Anwesenden werden über das Prinzip der Sicherheitsleistung informiert.

Im Anschluss fordert das Gericht zur Abgabe von Geboten auf. Der Beginn der Bietstunde wird unter Angabe der Uhrzeit bekannt gemacht und – wie alle übrigen wesentlichen Vorgänge im Termin auch – protokolliert, § 78 ZVG.

Die Bietzeit beträgt 30 Minuten und kann nicht verkürzt werden.

- d) Sicherheitsleistung: Die Sicherheitsleistung ist nur bei entsprechendem Verlangen eines Beteiligten, dessen Recht durch Nichterfüllung des Gebots beeinträchtigt werden würde, zu erbringen; § 67 ZVG. Es ist unstrittig, dass auch Antragsteller und Antragsgegner im Teilungsversteigerungsverfahren durch die Nichterfüllung des Gebots beeinträchtigt wären und somit berechtigt sind, den Antrag auf Sicherheitsleistung zu stellen.

Die Sicherheitsleistung kann ausschließlich nach Abgabe eines Gebots verlangt werden. Auch in dieser Hinsicht ist folglich die Anwesenheit der Parteien des Verfahrens und ihrer Berater unerlässlich (s.o.): Die Sicherheitsleistung wird nicht von Amts wegen verlangt!! Die Höhe der Sicherheitsleistung beträgt 10 % des festgesetzten Verkehrswertes, § 68 ZVG.

Die Art der Sicherheitsleistung ergibt sich aus § 69 ZVG:

- (1) Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.
- (2) Zur Sicherheitsleistung sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks geeignet, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind. Dies gilt nur, wenn sie von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Betreiben

von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sind. Als berechtigt im Sinne dieser Vorschrift gelten Kreditinstitute, die in der Liste der zugelassenen Kreditinstitute gemäß Artikel 3 Abs. 7 und Artikel 10 Abs. 2 der Richtlinie 77/780/EWG des Rates vom 12. Dezember 1977 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (ABl. EG Nr. L 322 S. 30) aufgeführt sind. (3) Als Sicherheitsleistung ist eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts im Sinne des Absatzes 2 zuzulassen, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist. Dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers.

(4) Die Sicherheitsleistung kann durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Ob die Sicherheitsleistung durch Bareinzahlung bei der Gerichtskasse zulässig ist, ist streitig. (BGH; Rpfleger 2013,560). Die Einzahlung muss in jedem Fall VOR dem Termin erfolgen.

## IX. Die Entscheidung über den Zuschlag

Allgemeines zum Gebot: Das Gebot ist eine auf den Grundstückserwerb durch staatlichen Hoheitsakt an das Vollstreckungsgericht gerichtete Willenserklärung. Die Vertretung bei der Abgabe von Geboten ist zulässig. Die Vertretungsmacht ist sofort nach Abgabe des Gebots durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen. Die Befugnis zur Vertretung einer Handelsgesellschaft ist nachzuweisen durch Vorlage eines aktuellen Registerauszuges. Zu den Erfordernissen einer Bietvollmacht: vgl. Stöber, 23. Auflage, § 71 ZVG, Rdn 28 ff. Auch der vertretende Rechtsanwalt muss zur Abgabe von Geboten eine notariell beglaubigte Bietvollmacht vorlegen.

Wird die Vertretungsmacht nicht sofort nachgewiesen, erfolgt die Zurückweisung des Gebots.

Das Erstgebot wird mit Erreichen des geringsten Bargebots wirksam. Das weitere Gebot wird wirksam, wenn das Erstgebot überschritten wird. Das vorherige Gebot erlischt, § 72 ZVG.

Das Gebot ist nur dann wirksam, wenn die zuvor beantragte Sicherheitsleistung auch erbracht wird. Falls keine Sicherheitsleistung erbracht werden kann, hat das Gericht das Gebot von Amts wegen nach § 70 ZVG zurückzuweisen.

- a) Zuschlagserteilung an den Meistbietenden: Nach dem Schluss der Versteigerung - also im Anschluss an die Bietstunde - sind die anwesenden Beteiligten (§ 9 ZVG) zur Zuschlagsentscheidung zu hören. Die anwesenden Beteiligten erhalten hier Gelegenheit, z.B. Verfahrensverstöße zu rügen oder einen (begründeten) Antrag auf Aussetzung der Zuschlagsentscheidung zu stellen. Der Zuschlag kann im Anschluss an die Anhörung (d.h. im Versteigerungstermin) sofort erteilt werden. Die Erteilung erfolgt per Beschluss, welcher verkündet und an alle Beteiligten zugestellt wird, § 88 ZVG. Der Ersteher wird mit Verkündung des Zuschlags Eigentümer der Immobilie, § 90 ZVG. Der Zuschlagsbeschluss kann als Räumungstitel genutzt werden. Insoweit wird auf die Kommentierung zu § 93 ZVG verwiesen. Mit dem Zuschlag findet der Gefahren- und Lastenübergang auf den Ersteher statt; Gewährleistungsausschluss nach § 56 ZVG. Rechte, die nach den Versteigerungsbedingungen nicht bestehen bleiben, erlöschen (§ 91 Abs. 1 ZVG). Der Ersteher erwirbt auch die Gegenstände, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat, § 90 Abs. 2 ZVG.

Unter Umständen kann aber auch die Bestimmung eines gesonderten Verkündungstermins in Betracht kommen:

Gegebenenfalls muss der Wohnungseigentumsverwalter zum Zuschlag angehört werden oder der Ausgeber des Erbbaurechts muss dem Zuschlag zustimmen.

Im Einzelfall ist die Anhörung des Antragsgegners notwendig, sofern ihm bei einem extrem niedrigen Meistgebot die Gelegenheit gegeben werden soll einen Antrag nach § 765a ZPO zu stellen (Verbot der Verschleuderung: „Bei krassem Missverhältnis zwischen Meistgebot und Grundstückswert kann sich für den Rechtspfleger die Pflicht ergeben, die Verkündung der Zuschlagsentscheidung zu vertagen, insb wenn der Schuldner im Versteigerungstermin nicht anwesend oder vertreten ist und infolgedessen nicht die Möglichkeit hat, im Wege des Vollstreckungsschutzes einer Vermögensverschleuderung entgegenzutreten.“ BVerfG, Beschluss vom 07. Dezember 1977 – 1 BvR 734/77 –, BVerfGE 46, 325-337)

Liegt ein noch nicht beschiedener Antrag nach § 765a ZPO vor, so wird in der Praxis ebenfalls ein gesonderter Verkündungstermin bestimmt werden. Die Entscheidung über den Zuschlag und über den Vollstreckungsschutzantrag ergeht in einem Beschluss, welcher zu begründen ist.

Wird der Rechtspfleger im Termin wegen Befangenheit abgelehnt, so kann dieser den Termin auch ohne Entscheidung über das Ablehnungsgesuch durchführen. Die Entscheidung über den Zuschlag kann jedoch erst getroffen werden, nachdem das Ablehnungsgesuch für unbegründet erklärt worden ist; vgl. Stöber, 23. Auflage, Einleitung, Rdn 82 ff.

Wurde im Versteigerungstermin kein Gebot abgegeben, ist der Zuschlag gemäß § 77 ZVG zu versagen. Das Verfahren wird von Amts wegen einstweilen eingestellt (§ 77 Abs. 1 ZVG) und nur auf Antrag fortgesetzt.

Der Fortsetzungsantrag des betreibenden Antragstellers ist innerhalb einer 6-Monatsfrist zu stellen. Ein Fristversäumnis führt zur Verfahrensaufhebung; § 31 Abs. 1 ZVG. Über den Fristablauf ist der Antragsteller zu belehren, § 31 Abs. 3 ZVG.

Wenn auch in einem weiteren Termin kein Gebot abgegeben wird, erfolgt die Verfahrensaufhebung nach § 77 Abs. 2 ZVG.

(Die Verfahrensaufhebung kann nur durch die Stellung eines Antrages nach § 30 Abs. 1 ZVG (kurz vor Ende der Bietzeit) verhindert werden!)

- b) Zuschlagsversagung nach §§ 85a, 74a ZVG: Das Nichterreichen der 7/10- Grenze führt in der Teilungsversteigerung NICHT zur Zuschlagsversagung nach § 74a ZVG. Weder Antragsteller noch Antragsgegner sind im Regelfall berechtigt, einen Antrag im Sinne des § 74a ZVG zu stellen, da sie keinen Anspruch haben, der durch das Meistgebot nicht gedeckt ist. § 74a ZVG kann nur von Befriedigungsberechtigten geltend gemacht werden.

Erreicht das Gebot einschließlich des Kapitalwertes der bestehenbleibenden Rechte nicht die Hälfte des Grundstückswertes, so ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen, § 85a ZVG.

Dringend zu beachten ist Folgendes: In einem neuen Termin - der von Amts wegen bestimmt wird - darf der Zuschlag aus diesem Grund nicht mehr versagt werden, § 85a Abs. 2 ZVG! Sollte das zu-

letzt abgegebene Gebot im „zweiten“ Termin der betreibenden Partei nicht ausreichend hoch sein, so besteht nur die Möglichkeit, die einstweilige Einstellung des Verfahrens zu bewilligen.

#### X. Die Erlösverteilung

a) Der Auseinandersetzungsanspruch: An Stelle des Grundstücks/ Grundstücksanteils tritt nach der Zuschlagserteilung eine teilbare Geldsumme. Der unteilbare Grundbesitz wurde in einen teilbaren Geldbetrag umgewandelt. Dieser wird im Verteilungstermin nach *gemeinsamer* Bestimmung der vormaligen Eigentümer verteilt; vgl. Stöber, 23. Auflage, § 180 ZVG, Rdn. 290 ff.

Ohne übereinstimmende Bestimmung der vormaligen Eigentümergemeinschaft bleibt der Erlösüberschuss gänzlich unverteilt und wird zu Gunsten aller bisherigen Miteigentümer hinterlegt. Die Bestimmung der Höhe der an die einzelnen Eigentümer auszahlenden Beträge oder Quoten erfolgt NICHT durch das Versteigerungsgericht. Hierauf muss der Mandant hingewiesen werden.

Achtung: Wurde der Erlösüberschuss mangels vorheriger Einigung hinterlegt, so kann dem Auszahlungsanspruch weder ein Zurückbehaltungsrecht wegen einer möglichen Zugewinnausgleichsforderung oder anderer gemeinschaftsfremder Ansprüche noch die Aufrechnung mit derartigen Ansprüchen entgegenhalten werden; BGH, Beschluss vom 22.02.2017, XII ZB 137/16.

Konnte eine übereinstimmende Erklärung dem Gericht zur Verteilung vorgelegt werden (eine Erklärung zu Protokoll im Verteilungstermin ist zulässig), so wird wie folgt weiter verfahren: Der Teilungsmasse (Gebot + Zinsen) werden vorweg die Verfahrenskosten entnommen, § 109 ZVG. Danach erfolgt die Verteilung nach der Rangfolge des § 10 ZVG soweit der Erlös ausreicht. Der danach eventuell verbleibende Übererlös wird nach der vorliegenden Erklärung der vormaligen Eigentümer zu der mitgeteilten Bankverbindung überwiesen.

b) Nichtzahlung des Meistgebots: Sofern die Zahlung des Höchstgebotes zum Verteilungstermin nicht erfolgt, wird zunächst die geleistete (verlangte!!) Bietsicherheit verrechnet. Damit dürften im Regelfall zumindest die Verfahrenskosten gedeckt sein.

Die weitere Ausführung des Teilungsplanes erfolgt durch Übertragung der Forderung gegen den Ersteher und Eintragung von Sicherungshypotheken nach §§ 118 Abs. 1, 128 ZVG zugunsten der vormaligen Eigentümer und Berechtigten am Grundstück.

Die Zwangsvollstreckung gegen den neuen Eigentümer - die sogenannte Wiederversteigerung - erfolgt nach § 133 ZVG. Es handelt sich hierbei um ein neues, selbstständiges Verfahren, was nach h.M. sowohl von der vorherigen Eigentümergemeinschaft als auch von jedem Teilhaber dieser Gemeinschaft ohne die Zustimmung der anderen Teilhaber beantragt werden kann.

Fallbeispiel zum Ausgleichsbetrag, § 182 Abs. 2 ZVG

Fall: Eigentümer des zu versteigernden Grundstücks sind M(ann) und F(rau) zu je ½. Beide Anteile sind mit einer Gesamtgrundschuld (III/1) in Höhe von 100.000,00 € belastet. Der Anteil von M ist weiterhin belastet mit einer Grundschuld (III/2) in Höhe von 50.000,00 €. Der Anteil von F beinhaltet noch eine Grundschuld (III/3) über 10.000,00 €. Die Verfahrenskosten sind in Höhe von 1.500,00 € je Anteil (= 3.000,00 €) entstanden. M betreibt das Verfahren.

	M ½	F ½
III/1	100.000,00 €	
III/2	50.000,00 €	
III/3		10.000,00 €

Lösung: Die Rechte III/1 und III/2 bleiben bestehen. Das Recht III/3 (auf dem Anteil von F) erlischt. Auszugleichen ist die rechnerische Differenz zwischen den beiden Anteilen in Höhe von 50.000,00 €. Das Bargebot besteht demnach aus den Verfahrenskosten über 3.000,00 € und dem Ausgleichsbetrag über 50.000,00 € = 53.000,00 €. Bestehen bleibend sind die Rechte III/1 und III/2 = 150.000,00 €.

Abwandlung: F betreibt das Verfahren

Lösung: Die Rechte III/1 und III/3 bleiben bestehen. Das Recht III/2 (auf dem Anteil von M) erlischt. Auszugleichen ist die rechnerische Differenz zwischen den beiden Anteilen in Höhe von 10.000,00 €. Das Bargebot besteht demnach aus den Verfahrenskosten über 3.000,00 € und dem Ausgleichsbetrag über 10.000,00 € = 13.000,00 €. Bestehen bleibend sind die Rechte III/1 und III/3 = 110.000,00 €.

#### Literatur:

- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 23. Auflage
- Walter Kogel, Strategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims, 6. Auflage
- Hock/Bohner/Christ/Steffen, Immobiliervollstreckung, Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Insolvenzverwalterversteigerung, Zwangshypothek, Arresthypothek, 6. Auflage
- Böttcher, ZVG, 6. Auflage

#### Gesetzestexte:

##### § 864 ZPO Gegenstand der Immobiliervollstreckung

(1) Der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterliegen außer den Grundstücken die Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, die im Schiffsregister eingetragenen Schiffe und die Schiffsbauwerke, die im Schiffsbauregister eingetragen sind oder in dieses Register eingetragen werden können.

(2) Die Zwangsvollstreckung in den Bruchteil eines Grundstücks, einer Berechtigung der im Absatz 1 bezeichneten Art oder eines Schiffes oder Schiffsbauwerks ist nur zulässig, wenn der Bruchteil in dem Anteil eines Miteigentümers besteht oder wenn sich der Anspruch des Gläubigers auf ein Recht gründet, mit dem der Bruchteil als solcher belastet ist.

##### § 869 ZPO Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung werden durch ein besonderes Gesetz geregelt.

##### § 731 BGB Verfahren bei Auseinandersetzung

Die Auseinandersetzung erfolgt in Ermangelung einer anderen Vereinbarung in Gemäßheit der §§ 732 bis 735. Im Übrigen gelten für die Teilung die Vorschriften über die Gemeinschaft.

##### § 749 BGB Aufhebungsanspruch

(1) Jeder Teilhaber kann jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

(2) Wird das Recht, die Aufhebung zu verlangen, durch Vereinbarung für immer oder auf Zeit ausgeschlossen, so kann die Aufhebung gleichwohl verlangt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Unter der gleichen

Voraussetzung kann, wenn eine Kündigungsfrist bestimmt wird, die Aufhebung ohne Einhaltung der Frist verlangt werden.

(3) Eine Vereinbarung, durch welche das Recht, die Aufhebung zu verlangen, diesen Vorschriften zuwider ausgeschlossen oder beschränkt wird, ist nichtig.

#### § 753 BGB Teilung durch Verkauf

(1) Ist die Teilung in Natur ausgeschlossen, so erfolgt die Aufhebung der Gemeinschaft durch Verkauf des gemeinschaftlichen Gegenstands nach den Vorschriften über den Pfandverkauf, bei Grundstücken durch Zwangsversteigerung und durch Teilung des Erlöses. Ist die Veräußerung an einen Dritten unstatthaft, so ist der Gegenstand unter den Teilhabern zu versteigern.

(2) Hat der Versuch, den Gegenstand zu verkaufen, keinen Erfolg, so kann jeder Teilhaber die Wiederholung verlangen; er hat jedoch die Kosten zu tragen, wenn der wiederholte Versuch misslingt.

#### § 2042 BGB Auseinandersetzung

(1) Jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung verlangen, soweit sich nicht aus den §§ 2043 bis 2045 ein anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften des § 749 Abs. 2, 3 und der §§ 750 bis 758 finden Anwendung.

#### § 1471 BGB Beginn der Auseinandersetzung

(1) Nach der Beendigung der Gütergemeinschaft setzen sich die Ehegatten über das Gesamtgut auseinander.

(2) Bis zur Auseinandersetzung gelten für das Gesamtgut die Vorschriften des § 1419.

#### § 1365 BGB Verfügung über Vermögen im Ganzen

(1) Ein Ehegatte kann sich nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten verpflichten, über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen. Hat er sich ohne Zustimmung des anderen Ehegatten verpflichtet, so kann er die Verpflichtung nur erfüllen, wenn der andere Ehegatte einwilligt.

(2) Entspricht das Rechtsgeschäft den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, so kann das Familiengericht auf Antrag des Ehegatten die Zustimmung des anderen Ehegatten ersetzen, wenn dieser sie ohne ausreichenden Grund verweigert oder durch Krankheit oder Abwesenheit an der Abgabe einer Erklärung verhindert und mit dem Aufschub Gefahr verbunden ist.

## § 1361b BGB Ehewohnung bei Getrenntleben

(1) Leben die Ehegatten voneinander getrennt oder will einer von ihnen getrennt leben, so kann ein Ehegatte verlangen, dass ihm der andere die Ehewohnung oder einen Teil zur alleinigen Benutzung überlässt, soweit dies auch unter Berücksichtigung der Belange des anderen Ehegatten notwendig ist, um eine unbillige Härte zu vermeiden. Eine unbillige Härte kann auch dann gegeben sein, wenn das Wohl von im Haushalt lebenden Kindern beeinträchtigt ist. Steht einem Ehegatten allein oder gemeinsam mit einem Dritten das Eigentum, das Erbbaurecht oder der Nießbrauch an dem Grundstück zu, auf dem sich die Ehewohnung befindet, so ist dies besonders zu berücksichtigen; Entsprechendes gilt für das Wohnungseigentum, das Dauerwohnrecht und das dingliche Wohnrecht.

(2) Hat der Ehegatte, gegen den sich der Antrag richtet, den anderen Ehegatten widerrechtlich und vorsätzlich am Körper, der Gesundheit oder der Freiheit verletzt oder mit einer solchen Verletzung oder der Verletzung des Lebens widerrechtlich gedroht, ist in der Regel die gesamte Wohnung zur alleinigen Benutzung zu überlassen. Der Anspruch auf Wohnungsüberlassung ist nur dann ausgeschlossen, wenn keine weiteren Verletzungen und widerrechtlichen Drohungen zu besorgen sind, es sei denn, dass dem verletzten Ehegatten das weitere Zusammenleben mit dem anderen wegen der Schwere der Tat nicht zuzumuten ist.

(3) Wurde einem Ehegatten die Ehewohnung ganz oder zum Teil überlassen, so hat der andere alles zu unterlassen, was geeignet ist, die Ausübung dieses Nutzungsrechts zu erschweren oder zu vereiteln. Er kann von dem nutzungsberechtigten Ehegatten eine Vergütung für die Nutzung verlangen, soweit dies der Billigkeit entspricht.

(4) Ist nach der Trennung der Ehegatten im Sinne des § 1567 Abs. 1 ein Ehegatte aus der Ehewohnung ausgezogen und hat er binnen sechs Monaten nach seinem Auszug eine ernstliche Rückkehrabsicht dem anderen Ehegatten gegenüber nicht bekundet, so wird unwiderleglich vermutet, dass er dem in der Ehewohnung verbliebenen Ehegatten das alleinige Nutzungsrecht überlassen hat.

## § 766 ZPO Erinnerung gegen Art und Weise der Zwangsvollstreckung

(1) Über Anträge, Einwendungen und Erinnerungen, welche die Art und Weise der Zwangsvollstreckung oder das vom Gerichtsvollzieher bei ihr zu

beobachtende Verfahren betreffen, entscheidet das Vollstreckungsgericht. Es ist befugt, die im § 732 Abs. 2 bezeichneten Anordnungen zu erlassen.

(2) Dem Vollstreckungsgericht steht auch die Entscheidung zu, wenn ein Gerichtsvollzieher sich weigert, einen Vollstreckungsauftrag zu übernehmen oder eine Vollstreckungshandlung dem Auftrag gemäß auszuführen, oder wenn wegen der von dem Gerichtsvollzieher in Ansatz gebrachten Kosten Erinnerungen erhoben werden.

ZVG:

### § 1

(1) Für die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung eines Grundstücks ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen einem Amtsgericht für die Bezirke mehrerer Amtsgerichte zuzuweisen, sofern die Zusammenfassung für eine sachdienliche Förderung und schnellere Erledigung der Verfahren erforderlich ist. Die Landesregierungen können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

### § 2

(1) Ist das Grundstück in den Bezirken verschiedener Amtsgerichte belegen oder ist es mit Rücksicht auf die Grenzen der Bezirke ungewiß, welches Gericht zuständig ist, so hat das zunächst höhere Gericht eines der Amtsgerichte zum Vollstreckungsgericht zu bestellen; § 36 Abs. 2 und 3 und § 37 der Zivilprozeßordnung finden entsprechende Anwendung.

(2) Die gleiche Anordnung kann getroffen werden, wenn die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung mehrerer Grundstücke in demselben Verfahren zulässig ist und die Grundstücke in den Bezirken verschiedener Amtsgerichte belegen sind. Von der Anordnung soll das zum Vollstreckungsgericht bestellte Gericht die übrigen Gerichte in Kenntnis setzen.

### § 3

Die Zustellungen erfolgen von Amts wegen. Sie können durch Einschreiben mit Rückschein erfolgen. Zum Nachweis der Zustellung genügt der Rückschein.

#### § 4

Wohnt derjenige, welchem zugestellt werden soll, weder am Ort noch im Bezirk des Vollstreckungsgerichts, so kann die Zustellung durch Aufgabe zur Post erfolgen, solange nicht die Bestellung eines daselbst wohnhaften Prozeßbevollmächtigten oder Zustellungsbevollmächtigten dem Gericht angezeigt ist. Die Postsendung muß mit der Bezeichnung "Einschreiben" versehen werden.

#### § 5

Die Bestellung eines Zustellungsbevollmächtigten bei dem Grundbuchamt gilt auch für das Verfahren des Vollstreckungsgerichts, sofern sie diesem bekannt geworden ist.

#### § 6

(1) Ist der Aufenthalt desjenigen, welchem zugestellt werden soll, und der Aufenthalt seines Zustellungsbevollmächtigten dem Vollstreckungsgericht nicht bekannt oder sind die Voraussetzungen für eine öffentliche Zustellung aus sonstigen Gründen (§ 185 der Zivilprozeßordnung) gegeben, so hat das Gericht für denjenigen, welchem zugestellt werden soll, einen Zustellungsvertreter zu bestellen.

(2) Das gleiche gilt, wenn im Falle der Zustellung durch Aufgabe zur Post die Postsendung als unbestellbar zurückkommt. Die zurückgekommene Sendung soll dem Zustellungsvertreter ausgehändigt werden.

(3) Statt der Bestellung eines Vertreters genügt es, wenn die Zustellung für nicht prozeßfähige Personen an die Vormundschaftsbehörde, für juristische Personen oder für Vereine, die als solche klagen und verklagt werden können, an die Aufsichtsbehörde angeordnet wird.

#### § 7

(1) An den Zustellungsvertreter erfolgen die Zustellungen, solange derjenige, welchem zugestellt werden soll, nicht ermittelt ist.

(2) Der Zustellungsvertreter ist zur Ermittlung und Benachrichtigung des Vertretenen verpflichtet. Er kann von diesem eine Vergütung für seine Tätigkeit und Ersatz seiner Auslagen fordern. Über die Vergütung und die Erstattung der Auslagen entscheidet das Vollstreckungsgericht.

(3) Für die Erstattung der Auslagen haftet der Gläubiger, soweit der Zustellungsvertreter von dem Vertretenen Ersatz nicht zu erlangen vermag;

die dem Gläubiger zur Last fallenden Auslagen gehören zu den Kosten der Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung.

#### § 8

Die Vorschriften der §§ 4 bis 7 finden auf die an den Schuldner zu bewirkende Zustellung des Beschlusses, durch welchen die Zwangsvollstreckung angeordnet oder der Beitritt eines Gläubigers zugelassen wird, keine Anwendung.

#### § 9

In dem Verfahren gelten als Beteiligte, außer dem Gläubiger und dem Schuldner: 1. diejenigen, für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist;

2. diejenigen, welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, einen Anspruch mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder ein Miet- oder Pachtrecht, auf Grund dessen ihnen das Grundstück überlassen ist, bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und auf Verlangen des Gerichts oder eines Beteiligten glaubhaft machen.

#### § 10

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Rang nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

1.

der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks, im Falle der Zwangsversteigerung jedoch nur, wenn die Verwaltung bis zum Zuschlag fort dauert und die Ausgaben nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erstattet werden können;

1a.

im Falle einer Zwangsversteigerung, bei der das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet ist, die zur Insolvenzmasse gehörenden Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Feststellung der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt; diese Kosten sind nur zu erheben, wenn ein Insolvenzverwalter bestellt ist, und pauschal mit vier vom Hundert des Wertes anzusetzen, der nach § 74a Abs. 5 Satz 2 festgesetzt worden ist;

2.

bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen

Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;

3.

die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge; wiederkehrende Leistungen, insbesondere Grundsteuern, Zinsen, Zuschläge oder Rentenleistungen, sowie Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind, genießen dieses Vorrecht nur für die laufenden Beträge und für die Rückstände aus den letzten zwei Jahren. Untereinander stehen öffentliche Grundstückslasten, gleichviel ob sie auf Bundes- oder Landesrecht beruhen, im Range gleich. Die Vorschriften des § 112 Abs. 1 und der §§ 113 und 116 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 446) bleiben unberührt;

4.

die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, soweit sie nicht infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind, einschließlich der Ansprüche auf Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind; Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen, insbesondere Zinsen, Zuschläge, Verwaltungskosten oder Rentenleistungen, genießen das Vorrecht dieser Klasse nur wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge;

5.

der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;

6.

die Ansprüche der vierten Klasse, soweit sie infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind;

7.

die Ansprüche der dritten Klasse wegen der älteren Rückstände;

8.

die Ansprüche der vierten Klasse wegen der älteren Rückstände.

(2) Das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück besteht auch für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung.

(3) Zur Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nr. 2 müssen die dort genannten Beträge die Höhe des Verzugsbetrages nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes übersteigen; liegt ein vollstreckbarer Titel vor, so steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die in Absatz 1 Nr. 2 genannten Gläubiger nicht entgegen. Für die Vollstreckung genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

#### § 11

(1) Sind Ansprüche aus verschiedenen Rechten nach § 10 Nr. 4, 6 oder 8 in derselben Klasse zu befriedigen, so ist für sie das Rangverhältnis maßgebend, welches unter den Rechten besteht.

(2) In der fünften Klasse geht unter mehreren Ansprüchen derjenige vor, für welchen die Beschlagnahme früher erfolgt ist.

#### § 12

Die Ansprüche aus einem und demselben Recht haben untereinander folgende Rangordnung: 1. die Ansprüche auf Ersatz der im § 10 Abs. 2 bezeichneten Kosten;

2. die Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen und andere Nebenleistungen;

3. der Hauptanspruch.

#### § 13

(1) Laufende Beträge wiederkehrender Leistungen sind der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag sowie die später fällig werdenden Beträge. Die älteren Beträge sind Rückstände.

(2) Absatz 1 ist anzuwenden, gleichviel ob die Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen auf öffentlichem oder privatem Recht oder ob sie auf Bundes- oder Landesrecht beruhen oder ob die gesetzlichen Vorschriften andere als die in § 10 Abs. 1 Nr. 3 und 4 bestimmten Fristen festsetzen; kürzere Fristen als die in § 10 Abs. 1 Nr. 3 und 4 bestimmten werden stets vom letzten Fälligkeitstag vor der Beschlagnahme zurückgerechnet.

(3) Fehlt es innerhalb der letzten zwei Jahre an einem Fälligkeitstermin, so entscheidet der Zeitpunkt der Beschlagnahme.

(4) Liegen mehrere Beschlagnahmen vor, so ist die erste maßgebend. Bei der Zwangsversteigerung gilt, wenn bis zur Beschlagnahme eine Zwangsverwaltung fortgedauert hat, die für diese bewirkte Beschlagnahme als die erste.

#### § 14

Ansprüche von unbestimmtem Betrag gelten als aufschiebend bedingt durch die Feststellung des Betrags.

#### § 15

Die Zwangsversteigerung eines Grundstücks wird von dem Vollstreckungsgericht auf Antrag angeordnet.

#### § 16

(1) Der Antrag soll das Grundstück, den Eigentümer, den Anspruch und den vollstreckbaren Titel bezeichnen.

(2) Die für den Beginn der Zwangsvollstreckung erforderlichen Urkunden sind dem Antrag beizufügen.

#### § 17

(1) Die Zwangsversteigerung darf nur angeordnet werden, wenn der Schuldner als Eigentümer des Grundstücks eingetragen oder wenn er Erbe des eingetragenen Eigentümers ist.

(2) Die Eintragung ist durch ein Zeugnis des Grundbuchamts nachzuweisen. Gehören Vollstreckungsgericht und Grundbuchamt demselben Amtsgericht an, so genügt statt des Zeugnisses die Bezugnahme auf das Grundbuch.

(3) Die Erbfolge ist durch Urkunden glaubhaft zu machen, sofern sie nicht bei dem Gericht offenkundig ist.

#### § 18

Die Zwangsversteigerung mehrerer Grundstücke kann in demselben Verfahren erfolgen, wenn sie entweder wegen einer Forderung gegen denselben Schuldner oder wegen eines an jedem der Grundstücke bestehenden Rechts oder wegen einer Forderung, für welche die Eigentümer gesamtschuldnerisch haften, betrieben wird.

## § 19

(1) Ordnet das Gericht die Zwangsversteigerung an, so hat es zugleich das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen.

(2) Das Grundbuchamt hat nach der Eintragung des Versteigerungsvermerks dem Gericht eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblatts und der Urkunden, auf welche im Grundbuch Bezug genommen wird, zu erteilen, die bei ihm bestellten Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen und Nachricht zu geben, was ihm über Wohnort und Wohnung der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter bekannt ist. Statt der Erteilung einer beglaubigten Abschrift der Urkunden genügt die Beifügung der Grundakten oder der Urkunden.

(3) Eintragungen im Grundbuch, die nach der Eintragung des Vermerks über die Anordnung der Zwangsversteigerung erfolgen, soll das Grundbuchamt dem Gericht mitteilen.

## § 20

(1) Der Beschluß, durch welchen die Zwangsversteigerung angeordnet wird, gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks.

(2) Die Beschlagnahme umfaßt auch diejenigen Gegenstände, auf welche sich bei einem Grundstück die Hypothek erstreckt.

## § 21

(1) Die Beschlagnahme umfaßt land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse des Grundstücks sowie die Forderung aus einer Versicherung solcher Erzeugnisse nur, soweit die Erzeugnisse noch mit dem Boden verbunden oder soweit sie Zubehör des Grundstücks sind.

(2) Die Beschlagnahme umfaßt nicht die Miet- und Pachtforderungen sowie die Ansprüche aus einem mit dem Eigentum an dem Grundstück verbundenen Recht auf wiederkehrende Leistungen.

(3) Das Recht eines Pächters auf den Fruchtgenuß wird von der Beschlagnahme nicht berührt.

## § 22

(1) Die Beschlagnahme des Grundstücks wird mit dem Zeitpunkt wirksam, in welchem der Beschluß, durch den die Zwangsversteigerung angeordnet ist, dem Schuldner zugestellt wird. Sie wird auch wirksam mit dem Zeit-

punkt, in welchem das Ersuchen um Eintragung des Versteigerungsvermerks dem Grundbuchamt zugeht, sofern auf das Ersuchen die Eintragung demnächst erfolgt.

(2) Erstreckt sich die Beschlagnahme auf eine Forderung, so hat das Gericht auf Antrag des Gläubigers dem Drittschuldner zu verbieten, an den Schuldner zu zahlen. Die Beschlagnahme wird dem Drittschuldner gegenüber erst mit dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie ihm bekannt oder das Zahlungsverbot ihm zugestellt wird. Die Vorschriften des § 845 der Zivilprozeßordnung finden entsprechende Anwendung.

#### § 27

(1) Wird nach der Anordnung der Zwangsversteigerung ein weiterer Antrag auf Zwangsversteigerung des Grundstücks gestellt, so erfolgt statt des Versteigerungsbeschlusses die Anordnung, daß der Beitritt des Antragstellers zu dem Verfahren zugelassen wird. Eine Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch findet nicht statt.

(2) Der Gläubiger, dessen Beitritt zugelassen ist, hat dieselben Rechte, wie wenn auf seinen Antrag die Versteigerung angeordnet wäre.

#### § 28

(1) Wird dem Vollstreckungsgericht ein aus dem Grundbuch ersichtliches Recht bekannt, welches der Zwangsversteigerung oder der Fortsetzung des Verfahrens entgegensteht, so hat das Gericht das Verfahren entweder sofort aufzuheben oder unter Bestimmung einer Frist, binnen welcher der Gläubiger die Hebung des Hindernisses nachzuweisen hat, einstweilen einzustellen. Im letzteren Fall ist das Verfahren nach dem Ablauf der Frist aufzuheben, wenn nicht inzwischen der Nachweis erbracht ist.

(2) Wird dem Vollstreckungsgericht eine Verfügungsbeschränkung oder ein Vollstreckungsmangel bekannt, ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

#### § 29

Das Verfahren ist aufzuheben, wenn der Versteigerungsantrag von dem Gläubiger zurückgenommen wird.

#### § 30

(1) Das Verfahren ist einstweilen einzustellen, wenn der Gläubiger die Einstellung bewilligt. Die Einstellung kann wiederholt bewilligt werden. Ist das Verfahren auf Grund einer Bewilligung des Gläubigers bereits zweimal eingestellt, so gilt eine erneute Einstellungsbewilligung als Rücknahme des Versteigerungsantrags.

(2) Der Bewilligung der Einstellung steht es gleich, wenn der Gläubiger die Aufhebung des Versteigerungstermins bewilligt.

### § 30b

(1) Die einstweilige Einstellung ist binnen einer Notfrist von zwei Wochen zu beantragen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der Verfügung, in welcher der Schuldner auf das Recht zur Stellung des Einstellungsantrages, den Fristbeginn und die Rechtsfolgen eines fruchtlosen Fristablaufs hingewiesen wird. Der Hinweis ist möglichst zugleich mit dem Beschluß, durch den die Zwangsversteigerung angeordnet wird, zuzustellen.

(2) Die Entscheidung über den Antrag auf einstweilige Einstellung des Verfahrens ergeht durch Beschluß. Vor der Entscheidung sind der Schuldner und der betreibende Gläubiger zu hören; in geeigneten Fällen kann das Gericht mündliche Verhandlung anberaumen. Der Schuldner und der betreibende Gläubiger haben ihre Angaben auf Verlangen des Gerichts glaubhaft zu machen.

(3) Gegen die Entscheidung ist die sofortige Beschwerde zulässig; vor der Entscheidung ist der Gegner zu hören.

(4) Der Versteigerungstermin soll erst nach Rechtskraft des die einstweilige Einstellung ablehnenden Beschlusses bekanntgegeben werden.

### § 31

(1) Im Falle einer einstweiligen Einstellung darf das Verfahren, soweit sich nicht aus dem Gesetz etwas anderes ergibt, nur auf Antrag des Gläubigers fortgesetzt werden. Wird der Antrag nicht binnen sechs Monaten gestellt, so ist das Verfahren aufzuheben.

(2) Die Frist nach Absatz 1 Satz 2 beginnt a) im Falle des § 30 mit der Einstellung des Verfahrens, b) im Falle des § 30a mit dem Zeitpunkt, bis zu dem die Einstellung angeordnet war, c) im Falle des § 30f Abs. 1 mit dem Ende des Insolvenzverfahrens, im Falle des § 30f Abs. 2 mit der Rücknahme oder der Abweisung des Antrags auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens, wenn die Einstellung vom Prozessgericht angeordnet war, mit der Wiederaufhebung der Anordnung oder mit einer sonstigen Erledigung der Einstellung.

(3) Das Vollstreckungsgericht soll den Gläubiger auf den Fristbeginn unter Bekanntgabe der Rechtsfolgen eines fruchtlosen Fristablaufs hinweisen; die Frist beginnt erst zu laufen, nachdem der Hinweis auf die Rechtsfolgen eines fruchtlosen Fristablaufs dem Gläubiger zugestellt worden ist.

### § 32

Der Beschluss, durch welchen das Verfahren aufgehoben oder einstweilen eingestellt wird, ist dem Schuldner, dem Gläubiger und, wenn die Anordnung von einem Dritten beantragt war, auch diesem zuzustellen.

### § 33

Nach dem Schluss der Versteigerung darf, wenn ein Grund zur Aufhebung oder zur einstweiligen Einstellung des Verfahrens oder zur Aufhebung des Termins vorliegt, die Entscheidung nur durch Versagung des Zuschlags gegeben werden.

### § 34

Im Falle der Aufhebung des Verfahrens ist das Grundbuchamt um Löschung des Versteigerungsvermerks zu ersuchen.

### § 35

Die Versteigerung wird durch das Vollstreckungsgericht ausgeführt.

### § 36

(1) Der Versteigerungstermin soll erst nach der Beschlagnahme des Grundstücks und nach dem Eingang der Mitteilungen des Grundbuchamts bestimmt werden.

(2) Der Zeitraum zwischen der Anberaumung des Termins und dem Termin soll, wenn nicht besondere Gründe vorliegen, nicht mehr als sechs Monate betragen. War das Verfahren einstweilen eingestellt, so soll diese Frist nicht mehr als zwei Monate, muß aber mindestens einen Monat betragen.

(3) Der Termin kann nach dem Ermessen des Gerichts an der Gerichtsstelle oder an einem anderen Ort im Gerichtsbezirk abgehalten werden.

### § 37

Die Terminsbestimmung muß enthalten:

1.  
die Bezeichnung des Grundstücks;
2.  
Zeit und Ort des Versteigerungstermins;
- 3.

die Angabe, daß die Versteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt;

4.

die Aufforderung, Rechte, soweit sie zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls die Rechte bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden würden;

5.

die Aufforderung an diejenigen, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht haben, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes treten würde.

#### § 38

(1) Die Terminsbestimmung soll die Angabe des Grundbuchblatts, der Größe und des Verkehrswerts des Grundstücks enthalten. Ist in einem früheren Versteigerungstermin der Zuschlag aus den Gründen des § 74a Abs. 1 oder des § 85a Abs. 1 versagt worden, so soll auch diese Tatsache in der Terminsbestimmung angegeben werden.

(2) Das Gericht kann Wertgutachten und Abschätzungen in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem öffentlich bekannt machen.

#### § 39

(1) Die Terminsbestimmung muss durch einmalige Einrückung in das für Bekanntmachungen des Gerichts bestimmte Blatt oder in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem öffentlich bekanntgemacht werden.

(2) Hat das Grundstück nur einen geringen Wert, so kann das Gericht anordnen, dass die Einrückung oder Veröffentlichung nach Absatz 1 unterbleibt; in diesem Fall muss die Bekanntmachung dadurch erfolgen, dass die Terminsbestimmung in der Gemeinde, in deren Bezirk das Grundstück belegen ist, an die für amtliche Bekanntmachungen bestimmte Stelle angeheftet wird.

#### § 40

(1) Die Terminsbestimmung soll an die Gerichtstafel angeheftet werden. Ist das Gericht nach § 2 Abs. 2 zum Vollstreckungsgericht bestellt, so soll die Anheftung auch bei den übrigen Gerichten bewirkt werden. Wird der Termin nach § 39 Abs. 1 durch Veröffentlichung in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem öffentlich bekannt gemacht, so kann die Anheftung an die Gerichtstafel unterbleiben.

(2) Das Gericht ist befugt, noch andere und wiederholte Veröffentlichungen zu veranlassen; bei der Ausübung dieser Befugnis ist insbesondere auf den Ortsgebrauch Rücksicht zu nehmen.

#### § 41

(1) Die Terminsbestimmung ist den Beteiligten zuzustellen.

(2) Im Laufe der vierten Woche vor dem Termin soll den Beteiligten mitgeteilt werden, auf wessen Antrag und wegen welcher Ansprüche die Versteigerung erfolgt.

(3) Als Beteiligte gelten auch diejenigen, welche das angemeldete Recht noch glaubhaft zu machen haben.

#### § 42

(1) Die Einsicht der Mitteilungen des Grundbuchamts sowie der erfolgten Anmeldungen ist jedem gestattet.

(2) Das gleiche gilt von anderen das Grundstück betreffenden Nachweisungen, welche ein Beteiligter einreicht, insbesondere von Abschätzungen.

#### § 43

(1) Der Versteigerungstermin ist aufzuheben und von neuem zu bestimmen, wenn die Terminsbestimmung nicht sechs Wochen vor dem Termin bekanntgemacht ist. War das Verfahren einstweilen eingestellt, so reicht es aus, daß die Bekanntmachung der Terminsbestimmung zwei Wochen vor dem Termin bewirkt ist.

(2) Das gleiche gilt, wenn nicht vier Wochen vor dem Termin dem Schuldner ein Beschluß, auf Grund dessen die Versteigerung erfolgen kann, und allen Beteiligten, die schon zur Zeit der Anberaumung des Termins dem Gericht bekannt waren, die Terminsbestimmung zugestellt ist, es sei denn, daß derjenige, in Ansehung dessen die Frist nicht eingehalten ist, das Verfahren genehmigt.

#### § 44

(2) Wird das Verfahren wegen mehrerer Ansprüche von verschiedenem Rang betrieben, so darf der vorgehende Anspruch der Feststellung des geringsten Gebots nur dann zugrunde gelegt werden, wenn der wegen dieses Anspruchs ergangene Beschluß dem Schuldner vier Wochen vor dem Versteigerungstermin zugestellt ist.

#### § 45

(1) Ein Recht ist bei der Feststellung des geringsten Gebots insoweit, als es zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch ersichtlich war, nach dem Inhalt des Grundbuchs, im übrigen nur dann zu berücksichtigen, wenn es rechtzeitig angemeldet und, falls der Gläubiger widerspricht, glaubhaft gemacht wird.

(2) Von wiederkehrenden Leistungen, die nach dem Inhalt des Grundbuchs zu entrichten sind, brauchen die laufenden Beträge nicht angemeldet, die rückständigen nicht glaubhaft gemacht zu werden.

(3) Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 sind bei der Anmeldung durch einen entsprechenden Titel oder durch die Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen oder in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen. Aus dem Vorbringen müssen sich die Zahlungspflicht, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit ergeben.

#### § 46

Für wiederkehrende Leistungen, die nicht in Geld bestehen, hat das Gericht einen Geldbetrag festzusetzen, auch wenn ein solcher nicht angemeldet ist.

#### § 47

Laufende Beträge regelmäßig wiederkehrender Leistungen sind für die Zeit bis zum Ablauf von zwei Wochen nach dem Versteigerungstermin zu decken. Nicht regelmäßig wiederkehrende Leistungen werden mit den Beträgen berücksichtigt, welche vor dem Ablauf dieser Frist zu entrichten sind.

#### § 48

Bedingte Rechte sind wie unbedingte, Rechte, die durch Eintragung eines Widerspruchs oder einer Vormerkung gesichert sind, wie eingetragene Rechte zu berücksichtigen.

#### § 49

(1) Der Teil des geringsten Gebots, welcher zur Deckung der Kosten sowie der im § 10 Nr. 1 bis 3 und im § 12 Nr. 1, 2 bezeichneten Ansprüche bestimmt ist, desgleichen der das geringste Gebot übersteigende Betrag des Meistgebots ist von dem Ersteher vor dem Verteilungstermin zu berichtigen (Bargebot).

(2) Das Bargebot ist von dem Zuschlag an zu verzinsen.

(3) Das Bargebot ist so rechtzeitig durch Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto der Gerichtskasse zu entrichten, dass der Betrag der Gerichtskasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

(4) Der Ersteher wird durch Hinterlegung von seiner Verbindlichkeit befreit, wenn die Hinterlegung und die Ausschließung der Rücknahme im Verteilungstermin nachgewiesen werden.

## § 50

(1) Soweit eine bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigte Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld nicht besteht, hat der Ersteher außer dem Bargebot auch den Betrag des berücksichtigten Kapitals zu zahlen. In Ansehung der Verzinslichkeit, des Zinssatzes, der Zahlungszeit, der Kündigung und des Zahlungsorts bleiben die für das berücksichtigte Recht getroffenen Bestimmungen maßgebend.

(2) Das gleiche gilt:

1.

wenn das Recht bedingt ist und die aufschiebende Bedingung ausfällt oder die auflösende Bedingung eintritt;

2.

wenn das Recht noch an einem anderen Grundstück besteht und an dem versteigerten Grundstück nach den besonderen Vorschriften über die Gesamthypothek erlischt.

(3) Haftet der Ersteher im Falle des Absatzes 2 Nr. 2 zugleich persönlich, so ist die Erhöhung des zu zahlenden Betrags ausgeschlossen, soweit der Ersteher nicht bereichert ist.

## § 51

(1) Ist das berücksichtigte Recht nicht eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, so finden die Vorschriften des § 50 entsprechende Anwendung. Der Ersteher hat statt des Kapitals den Betrag, um welchen sich der Wert des Grundstücks erhöht, drei Monate nach erfolgter Kündigung zu zahlen und von dem Zuschlag an zu verzinsen.

(2) Der Betrag soll von dem Gericht bei der Feststellung des geringsten Gebots bestimmt werden.

## § 52

(1) Ein Recht bleibt insoweit bestehen, als es bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt und nicht durch Zahlung zu decken ist. Im übrigen erlöschen die Rechte.

(2) Das Recht auf eine der in den §§ 912 bis 917 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Renten bleibt auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf

a)

den Erbbauzins, wenn nach § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes das Bestehenbleiben des Erbbauzinses als Inhalt der Reallast vereinbart worden ist;

b)

Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die auf dem Grundstück als Ganzem lasten, wenn in ein Wohnungseigentum mit dem Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 vollstreckt wird und diesen kein anderes Recht der Rangklasse 4 vorgeht, aus dem die Versteigerung betrieben werden kann.

## § 53

(1) Haftet bei einer Hypothek, die bestehenbleibt, der Schuldner zugleich persönlich, so übernimmt der Ersteher die Schuld in Höhe der Hypothek; die Vorschriften des § 416 des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, daß als Veräußerer im Sinne dieser Vorschriften der Schuldner anzusehen ist.

(2) Das gleiche gilt, wenn bei einer Grundschuld oder Rentenschuld, die bestehenbleibt, der Schuldner zugleich persönlich haftet, sofern er spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten die gegen ihn bestehende Forderung unter Angabe ihres Betrags und Grundes angemeldet und auf Verlangen des Gerichts oder eines Beteiligten glaubhaft gemacht hat.

## § 54

(1) Die von dem Gläubiger dem Eigentümer oder von diesem dem Gläubiger erklärte Kündigung einer Hypothek, einer Grundschuld oder einer Rentenschuld ist dem Ersteher gegenüber nur wirksam, wenn sie spätestens in dem Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten erfolgt und bei dem Gericht angemeldet worden ist.

(2) Das gleiche gilt von einer aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Tatsache, in Folge deren der Anspruch vor der Zeit geltend gemacht werden kann.

#### § 55

(1) Die Versteigerung des Grundstücks erstreckt sich auf alle Gegenstände, deren Beschlagnahme noch wirksam ist.

(2) Auf Zubehörstücke, die sich im Besitz des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden, erstreckt sich die Versteigerung auch dann, wenn sie einem Dritten gehören, es sei denn, dass dieser sein Recht nach Maßgabe des § 37 Nr. 5 geltend gemacht hat.

#### § 56

Die Gefahr des zufälligen Unterganges geht in Ansehung des Grundstücks mit dem Zuschlag, in Ansehung der übrigen Gegenstände mit dem Schluss der Versteigerung auf den Ersteher über. Von dem Zuschlag an gebühren dem Ersteher die Nutzungen und trägt er die Lasten. Ein Anspruch auf Gewährleistung findet nicht statt.

#### § 57

Ist das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen, so finden die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566b Abs. 1, §§ 566c und 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Maßgabe der §§ 57a und 57b entsprechende Anwendung.

#### § 58

Die Kosten des Beschlusses, durch welchen der Zuschlag erteilt wird, fallen dem Ersteher zur Last.

#### § 59

(1) Jeder Beteiligte kann spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen verlangen. Der Antrag kann spätestens zu dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt zurückgenommen werden. Wird durch die Abweichung das Recht eines anderen Beteiligten beeinträchtigt, so ist dessen Zustimmung erforderlich.

(2) Sofern nicht feststeht, ob das Recht durch die Abweichung beeinträchtigt wird, ist das Grundstück mit der verlangten Abweichung und ohne sie auszubieten.

(3) Soll das Fortbestehen eines Rechts bestimmt werden, das nach § 52 erlöschen würde, so bedarf es nicht der Zustimmung eines nachstehenden Beteiligten.

#### § 62

Das Gericht kann schon vor dem Versteigerungstermin Erörterungen der Beteiligten über das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen veranlassen, zu diesem Zweck auch einen besonderen Termin bestimmen.

#### § 63

(1) Mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke sind einzeln auszubieten. Grundstücke, die mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind, können auch gemeinsam ausgebaut werden.

(2) Jeder Beteiligte kann spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten verlangen, dass neben dem Einzelausgebot alle Grundstücke zusammen ausgebaut werden (Gesamtausgebot). Sofern einige Grundstücke mit einem und demselben Recht belastet sind, kann jeder Beteiligte auch verlangen, dass diese Grundstücke gemeinsam ausgebaut werden (Gruppenausgebot). Auf Antrag kann das Gericht auch in anderen Fällen das Gesamtausgebot einiger der Grundstücke anordnen (Gruppenausgebot).

(3) Wird bei dem Einzelausgebot auf eines der Grundstücke ein Meistgebot abgegeben, das mehr beträgt als das geringste Gebot für dieses Grundstück, so erhöht sich bei dem Gesamtausgebot das geringste Gebot um den Mehrbetrag. Der Zuschlag wird auf Grund des Gesamtausgebots nur erteilt, wenn das Meistgebot höher ist als das Gesamtergebnis der Einzelausgebote.

(4) Das Einzelausgebot unterbleibt, wenn die anwesenden Beteiligten, deren Rechte bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht zu berücksichtigen sind, hierauf verzichtet haben. Dieser Verzicht ist bis spätestens vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten zu erklären.

#### § 64

(1) Werden mehrere Grundstücke, die mit einer dem Ansprüche des Gläubigers vorgehenden Gesamthypothek belastet sind, in demselben Verfahren versteigert, so ist auf Antrag die Gesamthypothek bei der Feststellung des geringsten Gebots für das einzelne Grundstück nur zu dem Teilbetrag zu berücksichtigen, der dem Verhältnis des Wertes des Grundstücks zu dem Wert der sämtlichen Grundstücke entspricht; der Wert wird unter Abzug der Belastungen berechnet, die der Gesamthypothek im Range vor-

gehen und bestehen bleiben. Antragsberechtigt sind der Gläubiger, der Eigentümer und jeder dem Hypothekengläubiger gleich- oder nachstehende Beteiligte.

(2) Wird der im Absatz 1 bezeichnete Antrag gestellt, so kann der Hypothekengläubiger bis zum Schluß der Verhandlung im Versteigerungstermin verlangen, daß bei der Feststellung des geringsten Gebots für die Grundstücke nur die seinem Anspruch vorgehenden Rechte berücksichtigt werden; in diesem Fall sind die Grundstücke auch mit der verlangten Abweichung auszubieten. Erklärt sich nach erfolgtem Ausgebot der Hypothekengläubiger der Aufforderung des Gerichts ungeachtet nicht darüber, welches Ausgebot für die Erteilung des Zuschlags maßgebend sein soll, so verbleibt es bei der auf Grund des Absatzes 1 erfolgten Feststellung des geringsten Gebots.

(3) Diese Vorschriften finden entsprechende Anwendung, wenn die Grundstücke mit einer und derselben Grundschuld oder Rentenschuld belastet sind.

#### § 65

(1) Das Gericht kann auf Antrag anordnen, daß eine Forderung oder eine bewegliche Sache von der Versteigerung des Grundstücks ausgeschlossen und besonders versteigert werden soll. Auf Antrag kann auch eine andere Art der Verwertung angeordnet, insbesondere zur Einziehung einer Forderung ein Vertreter bestellt oder die Forderung einem Beteiligten mit dessen Zustimmung an Zahlungs Statt überwiesen werden. Die Vorschriften der §§ 817, 820, 835 der Zivilprozeßordnung finden entsprechende Anwendung. Der Erlös ist zu hinterlegen.

(2) Die besondere Versteigerung oder die anderweitige Verwertung ist nur zulässig, wenn das geringste Gebot erreicht ist.

#### § 66

(1) In dem Versteigerungstermin werden nach dem Aufruf der Sache die das Grundstück betreffenden Nachweisungen, die das Verfahren betreibenden Gläubiger, deren Ansprüche, die Zeit der Beschlagnahme, der vom Gericht festgesetzte Wert des Grundstücks und die erfolgten Anmeldungen bekanntgemacht, hierauf das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen nach Anhörung der anwesenden Beteiligten, nötigenfalls mit Hilfe eines Rechnungsverständigen, unter Bezeichnung der einzelnen Rechte festgestellt und die erfolgten Feststellungen verlesen.

(2) Nachdem dies geschehen, hat das Gericht auf die bevorstehende Ausschließung weiterer Anmeldungen hinzuweisen und sodann zur Abgabe von Geboten aufzufordern.

#### § 68

(1) Die Sicherheit ist für ein Zehntel des in der Terminbestimmung genannten, anderenfalls des festgesetzten Verkehrswerts zu leisten. Übersteigt die Sicherheit nach Satz 1 das Bargebot, ist der überschießende Betrag freizugeben. Ist die Sicherheitsleistung durch Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse bewirkt, ordnet das Gericht die Auszahlung des überschießenden Betrags an.

(2) Ein Beteiligter, dessen Recht nach § 52 bestehenbleibt, kann darüber hinausgehende Sicherheitsleistung bis zur Höhe des Betrags verlangen, welcher zur Deckung der seinem Recht vorgehenden Ansprüche durch Zahlung zu berichtigen ist.

(4) Die erhöhte Sicherheitsleistung nach den Absätzen 2 und 3 ist spätestens bis zur Entscheidung über den Zuschlag zu erbringen.

#### § 69

(1) Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

(2) Zur Sicherheitsleistung sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks geeignet, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind. Dies gilt nur, wenn sie von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sind. Als berechtigt im Sinne dieser Vorschrift gelten Kreditinstitute, die in der Liste der zugelassenen Kreditinstitute gemäß Artikel 3 Abs. 7 und Artikel 10 Abs. 2 der Richtlinie 77/780/EWG des Rates vom 12. Dezember 1977 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (ABl. EG Nr. L 322 S. 30) aufgeführt sind.

(3) Als Sicherheitsleistung ist eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts im Sinne des Absatzes 2 zuzulassen, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist. Dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers.

(4) Die Sicherheitsleistung kann durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem

Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

#### § 70

- (1) Das Gericht hat über die Sicherheitsleistung sofort zu entscheiden.
- (2) Erklärt das Gericht die Sicherheit für erforderlich, so ist sie sofort zu leisten. Die Sicherheitsleistung durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse muss bereits vor dem Versteigerungstermin erfolgen. Unterbleibt die Leistung, so ist das Gebot zurückzuweisen.
- (3) Wird das Gebot ohne Sicherheitsleistung zugelassen und von dem Beteiligten, welcher die Sicherheit verlangt hat, nicht sofort Widerspruch erhoben, so gilt das Verlangen als zurückgenommen.

#### § 71

- (1) Ein unwirksames Gebot ist zurückzuweisen.
- (2) Ist die Wirksamkeit eines Gebots von der Vertretungsmacht desjenigen, welcher das Gebot für den Bieter abgegeben hat, oder von der Zustimmung eines anderen oder einer Behörde abhängig, so erfolgt die Zurückweisung, sofern nicht die Vertretungsmacht oder die Zustimmung bei dem Gericht offenkundig ist oder durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde sofort nachgewiesen wird.

#### § 72

- (1) Ein Gebot erlischt, wenn ein Übergebot zugelassen wird und ein Beteiligter der Zulassung nicht sofort widerspricht. Das Übergebot gilt als zugelassen, wenn es nicht sofort zurückgewiesen wird.
- (2) Ein Gebot erlischt auch dann, wenn es zurückgewiesen wird und der Bieter oder ein Beteiligter der Zurückweisung nicht sofort widerspricht.
- (3) Das gleiche gilt, wenn das Verfahren einstweilen eingestellt oder der Termin aufgehoben wird.
- (4) Ein Gebot erlischt nicht, wenn für ein zugelassenes Übergebot die nach § 68 Abs. 2 und 3 zu erbringende Sicherheitsleistung nicht bis zur Entscheidung über den Zuschlag geleistet worden ist.

#### § 73

- (1) Zwischen der Aufforderung zur Abgabe von Geboten und dem Zeitpunkt, in welchem bezüglich sämtlicher zu versteigernder Grundstücke die Versteigerung geschlossen wird, müssen 30 Minuten liegen. Die Versteigerung muß so lange fortgesetzt werden, bis der Aufforderung des Gerichts ungeachtet ein Gebot nicht mehr abgegeben wird.

(2) Das Gericht hat das letzte Gebot und den Schluß der Versteigerung zu verkünden. Die Verkündung des letzten Gebots soll mittels dreimaligen Aufrufs erfolgen.

#### § 74

Nach dem Schlusse der Versteigerung sind die anwesenden Beteiligten über den Zuschlag zu hören.

#### § 74a

(1) Bleibt das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte unter sieben Zehnteilen des Grundstückswertes, so kann ein Berechtigter, dessen Anspruch ganz oder teilweise durch das Meistgebot nicht gedeckt ist, aber bei einem Gebot in der genannten Höhe voraussichtlich gedeckt sein würde, die Versagung des Zuschlags beantragen. Der Antrag ist abzulehnen, wenn der betreibende Gläubiger widerspricht und glaubhaft macht, daß ihm durch die Versagung des Zuschlags ein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen würde.

(2) Der Antrag auf Versagung des Zuschlags kann nur bis zum Schluß der Verhandlung über den Zuschlag gestellt werden; das gleiche gilt von der Erklärung des Widerspruchs.

(3) Wird der Zuschlag gemäß Absatz 1 versagt, so ist von Amts wegen ein neuer Versteigerungstermin zu bestimmen. Der Zeitraum zwischen den beiden Terminen soll, sofern nicht nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles etwas anderes geboten ist, mindestens drei Monate betragen, darf aber sechs Monate nicht übersteigen.

(4) In dem neuen Versteigerungstermin darf der Zuschlag weder aus den Gründen des Absatzes 1 noch aus denen des § 85a Abs. 1 versagt werden.

(5) Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluß über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, daß der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

#### § 74b

Ist das Meistgebot von einem zur Befriedigung aus dem Grundstück Berechtigten abgegeben worden, so findet § 74a keine Anwendung, wenn das Gebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte zusammen mit dem Betrage, mit dem der Meistbietende bei der Verteilung des Erlöses ausfallen würde, sieben Zehnteilen des Grundstückswertes erreicht und dieser Betrag im Range unmittelbar hinter dem letzten Betrage steht, der durch das Gebot noch gedeckt ist.

#### § 77

(1) Ist ein Gebot nicht abgegeben oder sind sämtliche Gebote erloschen, so wird das Verfahren einstweilen eingestellt.

(2) Bleibt die Versteigerung in einem zweiten Termin gleichfalls ergebnislos, so wird das Verfahren aufgehoben.

#### § 78

Vorgänge in dem Termin, die für die Entscheidung über den Zuschlag oder für das Recht eines Beteiligten in Betracht kommen, sind durch das Protokoll festzustellen; bleibt streitig, ob oder für welches Gebot der Zuschlag zu erteilen ist, so ist das Sachverhältnis mit den gestellten Anträgen in das Protokoll aufzunehmen.

#### § 79

Bei der Beschlußfassung über den Zuschlag ist das Gericht an eine Entscheidung, die es vorher getroffen hat, nicht gebunden.

#### § 80

Vorgänge in dem Versteigerungstermin, die nicht aus dem Protokoll ersichtlich sind, werden bei der Entscheidung über den Zuschlag nicht berücksichtigt.

#### § 81

(1) Der Zuschlag ist dem Meistbietenden zu erteilen.

(2) Hat der Meistbietende das Recht aus dem Meistgebot an einen anderen abgetreten und dieser die Verpflichtung aus dem Meistgebot übernommen, so ist, wenn die Erklärungen im Versteigerungstermin abgegeben oder nachträglich durch öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden, der Zuschlag nicht dem Meistbietenden, sondern dem anderen zu erteilen.

(3) Erklärt der Meistbietende im Termin oder nachträglich in einer öffentlich beglaubigten Urkunde, daß er für einen anderen geboten habe, so ist diesem der Zuschlag zu erteilen, wenn die Vertretungsmacht des Meistbietenden oder die Zustimmung des anderen entweder bei dem Gericht offenkundig ist oder durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen wird.

(4) Wird der Zuschlag erteilt, so haften der Meistbietende und der Ersteher als Gesamtschuldner.

## § 82

In dem Beschluß, durch welchen der Zuschlag erteilt wird, sind das Grundstück, der Ersteher, das Gebot und die Versteigerungsbedingungen zu bezeichnen; auch sind im Falle des § 69 Abs. 3 der Bürge unter Angabe der Höhe seiner Schuld und im Falle des § 81 Abs. 4 der Meistbietende für mithaftend zu erklären.

## § 83

Der Zuschlag ist zu versagen:

1.  
wenn die Vorschrift des § 43 Abs. 2 oder eine der Vorschriften über die Feststellung des geringsten Gebots oder der Versteigerungsbedingungen verletzt ist;
2.  
wenn bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke das Einzelausgebot oder das Gesamtausgebot den Vorschriften des § 63 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 zuwider unterblieben ist;
3.  
wenn in den Fällen des § 64 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder das Recht eines gleich- oder nachstehenden Beteiligten, der dem Gläubiger vorgeht, durch das Gesamtergebnis der Einzelausgebote nicht gedeckt werden;
4.  
wenn die nach der Aufforderung zur Abgabe von Geboten erfolgte Anmeldung oder Glaubhaftmachung eines Rechts ohne Beachtung der Vorschrift des § 66 Abs. 2 zurückgewiesen ist;
5.  
wenn der Zwangsversteigerung oder der Fortsetzung des Verfahrens das Recht eines Beteiligten entgegensteht;
- 6.

wenn die Zwangsversteigerung oder die Fortsetzung des Verfahrens aus einem sonstigen Grund unzulässig ist;

7.

wenn eine der Vorschriften des § 43 Abs. 1 oder des § 73 Abs. 1 verletzt ist;

8.

wenn die nach § 68 Abs. 2 und 3 verlangte Sicherheitsleistung nicht bis zur Entscheidung über den Zuschlag geleistet worden ist.

#### § 84

(1) Die im § 83 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Versagungsgründe stehen der Erteilung des Zuschlags nicht entgegen, wenn das Recht des Beteiligten durch den Zuschlag nicht beeinträchtigt wird oder wenn der Beteiligte das Verfahren genehmigt.

(2) Die Genehmigung ist durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen.

#### § 85

(1) Der Zuschlag ist zu versagen, wenn vor dem Schluß der Verhandlung ein Beteiligter, dessen Recht durch den Zuschlag beeinträchtigt werden würde und der nicht zu den Berechtigten des § 74a Abs. 1 gehört, die Bestimmung eines neuen Versteigerungstermins beantragt und sich zugleich zum Ersatz des durch die Versagung des Zuschlags entstehenden Schadens verpflichtet, auch auf Verlangen eines anderen Beteiligten Sicherheit leistet. Die Vorschriften des § 67 Abs. 3 und des § 69 sind entsprechend anzuwenden. Die Sicherheit ist in Höhe des bis zum Verteilungstermin zu berichtigenden Teils des bisherigen Meistgebots zu leisten.

(2) Die neue Terminbestimmung ist auch dem Meistbietenden zuzustellen.

(3) Für die weitere Versteigerung gilt das bisherige Meistgebot mit Zinsen von dem durch Zahlung zu berichtigenden Teil des Meistgebots unter Hinzurechnung derjenigen Mehrkosten, welche aus dem Versteigerungserlös zu entnehmen sind, als ein von dem Beteiligten abgegebenes Gebot.

(4) In dem fortgesetzten Verfahren findet die Vorschrift des Absatzes 1 keine Anwendung.

#### § 85a

(1) Der Zuschlag ist ferner zu versagen, wenn das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht.

(2) § 74a Abs. 3, 5 ist entsprechend anzuwenden. In dem neuen Versteigerungstermin darf der Zuschlag weder aus den Gründen des Absatzes 1 noch aus denen des § 74a Abs. 1 versagt werden.

(3) Ist das Meistgebot von einem zur Befriedigung aus dem Grundstück Berechtigten abgegeben worden, so ist Absatz 1 nicht anzuwenden, wenn das Gebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte zusammen mit dem Betrag, mit dem der Meistbietende bei der Verteilung des Erlöses ausfallen würde, die Hälfte des Grundstückswertes erreicht.

#### § 86

Die rechtskräftige Versagung des Zuschlags wirkt, wenn die Fortsetzung des Verfahrens zulässig ist, wie eine einstweilige Einstellung, anderenfalls wie die Aufhebung des Verfahrens.

#### § 87

(1) Der Beschluß, durch welchen der Zuschlag erteilt oder versagt wird, ist in dem Versteigerungstermin oder in einem sofort zu bestimmenden Termin zu verkünden.

(2) Der Verkündungstermin soll nicht über eine Woche hinaus bestimmt werden. Die Bestimmung des Termins ist zu verkünden und durch Anheftung an die Gerichtstafel bekanntzumachen.

(3) Sind nachträglich Tatsachen oder Beweismittel vorgebracht, so sollen in dem Verkündungstermin die anwesenden Beteiligten hierüber gehört werden.

#### § 88

Der Beschluß, durch welchen der Zuschlag erteilt wird, ist den Beteiligten, soweit sie weder im Versteigerungstermine noch im Verkündungstermin erschienen sind, und dem Ersteher sowie im Falle des § 69 Abs. 3 dem für mithaftend erklärten Bürgen und im Falle des § 81 Abs. 4 dem Meistbietenden zuzustellen. Als Beteiligte gelten auch diejenigen, welche das angemeldete Recht noch glaubhaft zu machen haben.

#### § 89

Der Zuschlag wird mit der Verkündung wirksam.

#### § 90

(1) Durch den Zuschlag wird der Ersteher Eigentümer des Grundstücks, sofern nicht im Beschwerdewege der Beschluß rechtskräftig aufgehoben wird.

(2) Mit dem Grundstück erwirbt er zugleich die Gegenstände, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat.

#### § 91

(1) Durch den Zuschlag erlöschen unter der im § 90 Abs. 1 bestimmten Voraussetzung die Rechte, welche nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleiben sollen.

(2) Ein Recht an dem Grundstück bleibt jedoch bestehen, wenn dies zwischen dem Berechtigten und dem Ersteher vereinbart ist und die Erklärungen entweder im Verteilungstermin abgegeben oder, bevor das Grundbuchamt um Berichtigung des Grundbuchs ersucht ist, durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden.

(3) Im Falle des Absatzes 2 vermindert sich der durch Zahlung zu berichtigende Teil des Meistgebots um den Betrag, welcher sonst dem Berechtigten gebühren würde. Im übrigen wirkt die Vereinbarung wie die Befriedigung des Berechtigten aus dem Grundstück.

(4) Das Erlöschen eines Rechts, dessen Inhaber zur Zeit des Erlöschens nach § 1179a des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Löschung einer bestehenden Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld verlangen kann, hat nicht das Erlöschen dieses Anspruchs zur Folge. Der Anspruch erlischt, wenn der Berechtigte aus dem Grundstück befriedigt wird.

#### § 92

(1) Erlischt durch den Zuschlag ein Recht, das nicht auf Zahlung eines Kapitals gerichtet ist, so tritt an die Stelle des Rechts der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös.

(2) Der Ersatz für einen Nießbrauch, für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie für eine Reallast von unbestimmter Dauer ist durch Zahlung einer Geldrente zu leisten, die dem Jahreswert des Rechts gleichkommt. Der Betrag ist für drei Monate voranzuzahlen. Der Anspruch auf eine fällig gewordene Zahlung verbleibt dem Berechtigten auch dann, wenn das Recht auf die Rente vor dem Ablauf der drei Monate erlischt.

(3) Bei ablösbaren Rechten bestimmt sich der Betrag der Ersatzleistung durch die Ablösungssumme.

#### § 93

(1) Aus dem Beschluss, durch welchen der Zuschlag erteilt wird, findet gegen den Besitzer des Grundstücks oder einer mitversteigerten Sache die

Zwangsvollstreckung auf Räumung und Herausgabe statt. Die Zwangsvollstreckung soll nicht erfolgen, wenn der Besitzer auf Grund eines Rechts besitzt, das durch den Zuschlag nicht erloschen ist. Erfolgt gleichwohl die Zwangsvollstreckung, so kann der Besitzer nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozessordnung Widerspruch erheben.

(2) Zum Ersatz von Verwendungen, die vor dem Zuschlag gemacht sind, ist der Ersteher nicht verpflichtet.

#### § 94

(1) Auf Antrag eines Beteiligten, der Befriedigung aus dem Bargebot zu erwarten hat, ist das Grundstück für Rechnung des Erstehers in gerichtliche Verwaltung zu nehmen, solange nicht die Zahlung oder Hinterlegung erfolgt ist. Der Antrag kann schon im Versteigerungstermin gestellt werden.

(2) Auf die Bestellung des Verwalters sowie auf dessen Rechte und Pflichten finden die Vorschriften über die Zwangsverwaltung entsprechende Anwendung.

#### § 95

Gegen eine Entscheidung, die vor der Beschlußfassung über den Zuschlag erfolgt, kann die sofortige Beschwerde nur eingelegt werden, soweit die Entscheidung die Anordnung, Aufhebung, einstweilige Einstellung oder Fortsetzung des Verfahrens betrifft.

#### § 96

Auf die Beschwerde gegen die Entscheidung über den Zuschlag finden die Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Beschwerde nur insoweit Anwendung, als nicht in den §§ 97 bis 104 ein anderes vorgeschrieben ist.

#### § 97

(1) Die Beschwerde steht im Falle der Erteilung des Zuschlags jedem Beteiligten sowie dem Ersteher und dem für zahlungspflichtig erklärten Dritten, im Falle der Versagung dem Gläubiger zu, in beiden Fällen auch dem Bieter, dessen Gebot nicht erloschen ist, sowie demjenigen, welcher nach § 81 an die Stelle des Bieters treten soll.

(2) Im Falle des § 9 Nr. 2 genügt es, wenn die Anmeldung und Glaubhaftmachung des Rechts bei dem Beschwerdegericht erfolgt.

#### § 98

Die Frist für die Beschwerde gegen einen Beschluß des Vollstreckungsgerichts, durch welchen der Zuschlag versagt wird, beginnt mit der Verkündung des Beschlusses. Das gleiche gilt im Falle der Erteilung des Zuschlags

für die Beteiligten, welche im Versteigerungstermin oder im Verkündungstermin erschienen waren.

#### § 99

(1) Erachtet das Beschwerdegericht eine Gegenerklärung für erforderlich, so hat es zu bestimmen, wer als Gegner des Beschwerdeführers zuzuziehen ist.

(2) Mehrere Beschwerden sind miteinander zu verbinden.

#### § 100

(1) Die Beschwerde kann nur darauf gestützt werden, daß eine der Vorschriften der §§ 81, 83 bis 85a verletzt oder daß der Zuschlag unter anderen als den der Versteigerung zugrunde gelegten Bedingungen erteilt ist.

(2) Auf einen Grund, der nur das Recht eines anderen betrifft, kann weder die Beschwerde noch ein Antrag auf deren Zurückweisung gestützt werden.

(3) Die im § 83 Nr. 6, 7 bezeichneten Versagungsgründe hat das Beschwerdegericht von Amts wegen zu berücksichtigen.

#### § 101

(1) Wird die Beschwerde für begründet erachtet, so hat das Beschwerdegericht unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses in der Sache selbst zu entscheiden.

(2) Wird ein Beschluß, durch welchen der Zuschlag erteilt ist, aufgehoben, auf Rechtsbeschwerde aber für begründet erachtet, so ist unter Aufhebung des Beschlusses des Beschwerdegerichts die gegen die Erteilung des Zuschlags erhobene Beschwerde zurückzuweisen.

#### § 105

(1) Nach der Erteilung des Zuschlags hat das Gericht einen Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses zu bestimmen.

(2) Die Terminsbestimmung ist den Beteiligten und dem Ersteher sowie im Falle des § 69 Abs. 3 dem für mithaftend erklärten Bürgen und in den Fällen des § 81 Abs. 2, 3 dem Meistbietenden zuzustellen. Als Beteiligte gelten auch diejenigen, welche das angemeldete Recht noch glaubhaft zu machen haben.

(3) Die Terminsbestimmung soll an die Gerichtstafel angeheftet werden.

(4) Ist die Terminsbestimmung dem Ersteher und im Falle des § 69 Abs. 3 auch dem für mithaftend erklärten Bürgen sowie in den Fällen des § 81

Abs. 2, 3 auch dem Meistbietenden nicht zwei Wochen vor dem Termin zugestellt, so ist der Termin aufzuheben und von neuem zu bestimmen, sofern nicht das Verfahren genehmigt wird.

#### § 106

Zur Vorbereitung des Verteilungsverfahrens kann das Gericht in der Terminbestimmung die Beteiligten auffordern, binnen zwei Wochen eine Berechnung ihrer Ansprüche einzureichen. In diesem Fall hat das Gericht nach dem Ablauf der Frist den Teilungsplan anzufertigen und ihn spätestens drei Tage vor dem Termin auf der Geschäftsstelle zur Einsicht der Beteiligten niederzulegen.

#### § 107

(1) In dem Verteilungstermin ist festzustellen, wieviel die zu verteilende Masse beträgt. Zu der Masse gehört auch der Erlös aus denjenigen Gegenständen, welche im Falle des § 65 besonders versteigert oder anderweit verwertet sind.

(2) Die von dem Ersteher im Termin zu leistende Zahlung erfolgt an das Gericht. § 49 Abs. 3 gilt entsprechend.

(3) Ein Geldbetrag, der zur Sicherheit für das Gebot des Erstehers bei der Gerichtskasse einbezahlt ist, wird auf die Zahlung nach Absatz 2 Satz 1 angerechnet.

#### § 109

(1) Aus dem Versteigerungserlös sind die Kosten des Verfahrens vorweg zu entnehmen, mit Ausnahme der durch die Anordnung des Verfahrens oder den Beitritt eines Gläubigers, durch den Zuschlag oder durch nachträgliche Verteilungsverhandlungen entstehenden Kosten.

(2) Der Überschuß wird auf die Rechte, welche durch Zahlung zu decken sind, verteilt.

#### § 110

Rechte, die ungeachtet der im § 37 Nr. 4 bestimmten Aufforderung nicht rechtzeitig angemeldet oder glaubhaft gemacht worden sind, stehen bei der Verteilung den übrigen Rechten nach.

#### § 111

Ein betagter Anspruch gilt als fällig. Ist der Anspruch unverzinslich, so gebührt dem Berechtigten nur die Summe, welche mit Hinzurechnung der

gesetzlichen Zinsen für die Zeit von der Zahlung bis zur Fälligkeit dem Betrag des Anspruchs gleichkommt; solange die Zeit der Fälligkeit ungewiß ist, gilt der Anspruch als aufschiebend bedingt.

#### § 112

(1) Ist bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke der Zuschlag auf Grund eines Gesamtausgebots erteilt und wird eine Verteilung des Erlöses auf die einzelnen Grundstücke notwendig, so wird aus dem Erlös zunächst der Betrag entnommen, welcher zur Deckung der Kosten sowie zur Befriedigung derjenigen bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigten und durch Zahlung zu deckenden Rechte erforderlich ist, für welche die Grundstücke ungeteilt haften.

(2) Der Überschuß wird auf die einzelnen Grundstücke nach dem Verhältnis des Wertes der Grundstücke verteilt. Dem Überschuß wird der Betrag der Rechte, welche nach § 91 nicht erlöschen, hinzugerechnet. Auf den einem Grundstück zufallenden Anteil am Erlös wird der Betrag der Rechte, welche an diesem Grundstück bestehen bleiben, angerechnet. Besteht ein solches Recht an mehreren der versteigerten Grundstücke, so ist bei jedem von ihnen nur ein dem Verhältnis des Wertes der Grundstücke entsprechender Teilbetrag in Anrechnung zu bringen.

(3) Reicht der nach Absatz 2 auf das einzelne Grundstück entfallende Anteil am Erlös nicht zur Befriedigung derjenigen Ansprüche aus, welche nach Maßgabe des geringsten Gebots durch Zahlung zu berichtigen sind oder welche durch das bei dem Einzelausgebot für das Grundstück erzielte Meistgebot gedeckt werden, so erhöht sich der Anteil um den Fehlbetrag.

#### § 113

(1) In dem Verteilungstermin wird nach Anhörung der anwesenden Beteiligten von dem Gericht, nötigenfalls mit Hilfe eines Rechnungsverständigen, der Teilungsplan aufgestellt.

(2) In dem Plan sind auch die nach § 91 nicht erlöschenden Rechte anzugeben.

#### § 114

(1) In den Teilungsplan sind Ansprüche, soweit ihr Betrag oder ihr Höchstbetrag zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch ersichtlich war, nach dem Inhalt des Buches, im übrigen nur dann aufzunehmen, wenn sie spätestens in dem Termin angemeldet sind.

Die Ansprüche des Gläubigers gelten als angemeldet, soweit sie sich aus dem Versteigerungsantrag ergeben.

(2) Laufende Beträge wiederkehrender Leistungen, die nach dem Inhalt des Grundbuchs zu entrichten sind, brauchen nicht angemeldet zu werden.

#### § 115

(1) Über den Teilungsplan wird sofort verhandelt. Auf die Verhandlung sowie auf die Erledigung erhobener Widersprüche und die Ausführung des Planes finden die §§ 876 bis 882 der Zivilprozeßordnung entsprechende Anwendung.

(2) Ist ein vor dem Termin angemeldeter Anspruch nicht nach dem Antrag in den Plan aufgenommen, so gilt die Anmeldung als Widerspruch gegen den Plan.

(3) Der Widerspruch des Schuldners gegen einen vollstreckbaren Anspruch wird nach den §§ 767, 769, 770 der Zivilprozeßordnung erledigt.

(4) Soweit der Schuldner durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung die Befriedigung eines solchen Anspruchs abwenden darf, unterbleibt die Ausführung des Planes, wenn die Sicherheit geleistet oder die Hinterlegung erfolgt ist.

#### § 117

(1) Soweit der Versteigerungserlös in Geld vorhanden ist, wird der Teilungsplan durch Zahlung an die Berechtigten ausgeführt. Die Zahlung ist unbar zu leisten.

(2) Die Auszahlung an einen im Termin nicht erschienenen Berechtigten ist von Amts wegen anzuordnen. Die Art der Auszahlung bestimmt sich nach den Landesgesetzen. Kann die Auszahlung nicht erfolgen, so ist der Betrag für den Berechtigten zu hinterlegen.

(3) Im Falle der Hinterlegung des Erlöses kann statt der Zahlung eine Anweisung auf den hinterlegten Betrag erteilt werden.

#### § 118

(1) Soweit das Bargebot nicht berichtigt wird, ist der Teilungsplan dadurch auszuführen, daß die Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten übertragen und im Falle des § 69 Abs. 3 gegen den für mithaftend erklärten Bürgen auf die Berechtigten mitübertragen wird; Übertragung und Mitübertragung erfolgen durch Anordnung des Gerichts.

(2) Die Übertragung wirkt wie die Befriedigung aus dem Grundstück. Diese Wirkung tritt jedoch im Falle des Absatzes 1 nicht ein, wenn vor dem Ablauf von drei Monaten der Berechtigte dem Gericht gegenüber den Verzicht auf die Rechte aus der Übertragung erklärt oder die Zwangsversteigerung beantragt. Wird der Antrag auf Zwangsversteigerung zurückgenommen oder das Verfahren nach § 31 Abs. 2 aufgehoben, so gilt er als nicht gestellt. Im Falle des Verzichts soll das Gericht die Erklärung dem Ersteher sowie demjenigen mitteilen, auf welchen die Forderung infolge des Verzichts übergeht.

#### § 122

(1) Sind mehrere für den Anspruch eines Beteiligten haftende Grundstücke in demselben Verfahren versteigert worden, so ist, unbeschadet der Vorschrift des § 1132 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, bei jedem einzelnen Grundstück nur ein nach dem Verhältnis der Erlöse zu bestimmender Betrag in den Teilungsplan aufzunehmen. Der Erlös wird unter Abzug des Betrags der Ansprüche berechnet, welche dem Anspruch des Beteiligten vorgehen.

(2) Unterbleibt die Zahlung eines auf den Anspruch des Beteiligten zuge teilten Betrags, so ist der Anspruch bei jedem Grundstück in Höhe dieses Betrags in den Plan aufzunehmen.

#### § 124

(1) Im Falle eines Widerspruchs gegen den Teilungsplan ist durch den Plan festzustellen, wie der streitige Betrag verteilt werden soll, wenn der Widerspruch für begründet erklärt wird.

(2) Die Vorschriften des § 120 finden entsprechende Anwendung; die Art der Anlegung bestimmt derjenige, welcher den Anspruch geltend macht.

(3) Das gleiche gilt, soweit nach § 115 Abs. 4 die Ausführung des Planes unterbleibt.

#### § 126

(1) Ist für einen zugeteilten Betrag die Person des Berechtigten unbekannt, insbesondere bei einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld der Brief nicht vorgelegt, so ist durch den Teilungsplan festzustellen, wie der Betrag verteilt werden soll, wenn der Berechtigte nicht ermittelt wird.

(2) Der Betrag ist für den unbekanntem Berechtigten zu hinterlegen. Soweit der Betrag nicht gezahlt wird, ist die Forderung gegen den Ersteher auf den Berechtigten zu übertragen.

#### § 128

(1) Soweit für einen Anspruch die Forderung gegen den Ersteher übertragen wird, ist für die Forderung eine Sicherungshypothek an dem Grundstück mit dem Rang des Anspruchs einzutragen. War das Recht, aus welchem der Anspruch herrührt, nach dem Inhalt des Grundbuchs mit dem Recht eines Dritten belastet, so wird dieses Recht als Recht an der Forderung miteingetragen.

(2) Soweit die Forderung gegen den Ersteher unverteilt bleibt, wird eine Sicherungshypothek für denjenigen eingetragen, welcher zur Zeit des Zuschlags Eigentümer des Grundstücks war.

(3) Mit der Eintragung entsteht die Hypothek. Vereinigt sich die Hypothek mit dem Eigentum in einer Person, so kann sie nicht zum Nachteil eines Rechts, das bestehen geblieben ist, oder einer nach Absätzen 1, 2 eingetragenen Sicherungshypothek geltend gemacht werden.

(4) Wird das Grundstück von neuem versteigert, ist der zur Deckung der Hypothek erforderliche Betrag als Teil des Bargebots zu berücksichtigen.

#### § 129

Die Sicherungshypothek für die im § 10 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Ansprüche, für die im § 10 Nr. 4 bezeichneten Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen und für die im § 10 Abs. 2 bezeichneten Kosten kann nicht zum Nachteil der Rechte, welche bestehen geblieben sind, und der übrigen nach § 128 Abs. 1, 2 eingetragenen Sicherungshypotheken geltend gemacht werden, es sei denn, daß vor dem Ablauf von sechs Monaten nach der Eintragung derjenige, welchem die Hypothek zusteht, die Zwangsversteigerung des Grundstücks beantragt. Wird der Antrag auf Zwangsversteigerung zurückgenommen oder das Verfahren nach § 31 Abs. 2 aufgehoben, so gilt er als nicht gestellt.

#### § 130

(1) Ist der Teilungsplan ausgeführt und der Zuschlag rechtskräftig, so ist das Grundbuchamt zu ersuchen, den Ersteher als Eigentümer einzutragen, den Versteigerungsvermerk sowie die durch den Zuschlag erloschenen Rechte zu löschen und die Eintragung der Sicherungshypotheken für die Forderung gegen den Ersteher zu bewirken. Bei der Eintragung der Hypotheken soll im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, daß sie auf Grund eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt ist.

(2) Ergibt sich, daß ein bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigtes Recht nicht zur Entstehung gelangt oder daß es erloschen ist, so ist das Ersuchen auch auf die Löschung dieses Rechtes zu richten.

(3) Hat der Ersteher, bevor er als Eigentümer eingetragen worden ist, die Eintragung eines Rechts an dem versteigerten Grundstück bewilligt, so

darf die Eintragung nicht vor der Erledigung des im Absatz 1 bezeichneten Ersuchens erfolgen.

### § 132

(1) Nach Ausführung des Teilungsplans ist die Forderung gegen den Ersteher, im Falle des § 69 Abs. 3 auch gegen den für mithaftend erklärten Bürgen und im Falle des § 81 Abs. 4 auch gegen den für mithaftend erklärten Meistbietenden, der Anspruch aus der Sicherungshypothek gegen den Ersteher und jeden späteren Eigentümer vollstreckbar. Diese Vorschrift findet keine Anwendung, soweit der Ersteher einen weiteren Betrag nach den §§ 50, 51 zu zahlen hat.

(2) Die Zwangsvollstreckung erfolgt auf Grund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Beschlusses, durch welchen der Zuschlag erteilt ist. In der Vollstreckungsklausel ist der Berechtigte sowie der Betrag der Forderung anzugeben; der Zustellung einer Urkunde über die Übertragung der Forderung bedarf es nicht.

### § 133

Die Zwangsvollstreckung in das Grundstück ist gegen den Ersteher ohne Zustellung des vollstreckbaren Titels oder der nach § 132 erteilten Vollstreckungsklausel zulässig; sie kann erfolgen, auch wenn der Ersteher noch nicht als Eigentümer eingetragen ist. Der Vorlegung des im § 17 Abs. 2 bezeichneten Zeugnisses bedarf es nicht, solange das Grundbuchamt noch nicht um die Eintragung ersucht ist.

### § 180

(1) Soll die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft erfolgen, so finden die Vorschriften des Ersten und Zweiten Abschnitts entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus den §§ 181 bis 185 ein anderes ergibt.

(2) Die einstweilige Einstellung des Verfahrens ist auf Antrag eines Miteigentümers auf die Dauer von längstens sechs Monaten anzuordnen, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen erscheint. Die einmalige Wiederholung der Einstellung ist zulässig. § 30b gilt entsprechend.

(3) Betreibt ein Miteigentümer die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft, der außer ihm nur sein Ehegatte, sein früherer Ehegatte, sein Lebenspartner oder sein früherer Lebenspartner angehört, so ist auf Antrag dieses Ehegatten, früheren Ehegatten, dieses Lebenspart-

ners oder früheren Lebenspartners die einstweilige Einstellung des Verfahrens anzuordnen, wenn dies zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist. Die mehrfache Wiederholung der Einstellung ist zulässig. § 30b gilt entsprechend. Das Gericht hebt seinen Beschluß auf Antrag auf oder ändert ihn, wenn dies mit Rücksicht auf eine Änderung der Sachlage geboten ist.

(4) Durch Anordnungen nach Absatz 2, 3 darf das Verfahren nicht auf mehr als fünf Jahre insgesamt einstweilen eingestellt werden.

#### § 181

(1) Ein vollstreckbarer Titel ist nicht erforderlich.

(2) Die Zwangsversteigerung eines Grundstücks, Schiffs, Schiffsbauwerks oder Luftfahrzeugs darf nur angeordnet werden, wenn der Antragsteller als Eigentümer im Grundbuch, im Schiffsregister, im Schiffsbauregister oder im Register für Pfandrechte an Luftfahrzeugen eingetragen oder Erbe eines eingetragenen Eigentümers ist oder wenn er das Recht des Eigentümers oder des Erben auf Aufhebung der Gemeinschaft ausübt. Von dem Vormund eines Miteigentümers kann der Antrag nur mit Genehmigung des Familiengerichts, von dem Betreuer eines Miteigentümers nur mit Genehmigung des Betreuungsgerichts gestellt werden.

(3) (weggefallen)

(4) Die Vorschrift des § 17 Abs. 3 findet auch auf die Erbfolge des Antragstellers Anwendung.

#### § 182

(1) Bei der Feststellung des geringsten Gebots sind die den Anteil des Antragstellers belastenden oder mitbelastenden Rechte an dem Grundstück sowie alle Rechte zu berücksichtigen, die einem dieser Rechte vorgehen oder gleichstehen.

(2) Ist hiernach bei einem Anteil ein größerer Betrag zu berücksichtigen als bei einem anderen Anteil, so erhöht sich das geringste Gebot um den zur Ausgleichung unter den Miteigentümern erforderlichen Betrag.

(3) (weggefallen)

#### § 183

Im Falle der Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks finden die in den §§ 57a und 57b vorgesehenen Maßgaben keine Anwendung.

#### § 184

Ein Miteigentümer braucht für sein Gebot keine Sicherheit zu leisten, wenn ihm eine durch das Gebot ganz oder teilweise gedeckte Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld zusteht.

Hinweis:

Der Inhalt ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden.

Die Komplexität und der ständige Wandel der behandelten Materie machen es jedoch erforderlich, Haftung und Gewähr auszuschließen.

Sandra Pesch und Dieter Schüll