

Vielen Dank für Ihr Interesse an unseren juristischen Fachbüchern.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie einen Auszug Ihres gewünschten JVP-Exemplars als Leseprobe.

Sie können die komplette Ausgabe jederzeit direkt „online“ unter www.jvpegnitz.de, per Fax oder Telefon bestellen.

Juristischer Verlag Pegnitz

Lohestraße 17

D - 91257 Pegnitz

Telefon: +49 - (0)9241 / 8091-0

Telefax: +49 - (0)9241 / 8091-21

E-Mail: info@jvpegnitz.de

Internet: <http://www.jvpegnitz.de>

Zwangsversteigerungsrecht

von

**Peter Savini
Yvonne Uhl**

1. Auflage

Rechtsstand: April 2024

Juristischer Verlag Pegnitz GmbH

Vorwort der Verfasser

Das Zwangsversteigerungsrecht gilt als eines der schwierigsten Gebiete der rechtspflegerischen Tätigkeit. Insbesondere der Einstieg in diese komplexe Materie und die Klausurvorbereitung bereiten häufig Probleme. Hier setzt das neue Lehrbuch an und möchte die Verfahren der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung nachvollziehbar aufbereiten und so den Zugang erleichtern.

Mit verständlichen Erläuterungen wird die rechtliche Materie mit ihren wichtigen Aspekten aufbereitet, ohne sich in theoretischen Details zu verlieren. Zahlreiche Übersichten veranschaulichen die rechtlichen Darstellungen und fördern das Verständnis. Eine Vielzahl von Übungs- und Rechenbeispielen mit unterschiedlichem Schwierigkeitsgrad und Abwandlungen runden die Ausführungen ab. Zu finden sind Zinsberechnungen, geringste Gebote verschiedenen Umfangs, einfachere und schwierige Teilungspläne im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren, darüber hinaus auch komplexe Ausgebote bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke.

Das Lehrbuch richtet sich vorwiegend an Studierende und soll hilfreicher Begleiter zur Klausur- und Prüfungsvorbereitung sein. Ebenso profitieren Neu- und Wiedereinsteiger der gerichtlichen Praxis von der straffen Aufbereitung des Rechtsgebiets.

Großer Dank gilt unserem vormaligen Kollegen Ernst Riedel für seine fachkundige und tatkräftige Unterstützung!

Kapitel 1 wurde federführend von Peter Savini, alle weiteren Kapitel von Yvonne Uhl erstellt.

Da sich in jedem Werk Fehler oder missverständliche Äußerungen einschleichen können, sind wir für entsprechende Hinweise an die Mailanschrift des Verlags dankbar.

Zur einfacheren Lesbarkeit wurde bei Personen grundsätzlich die maskuline Form verwendet.

Starnberg im April 2024

Diplom-Rechtspflegerin (FH) **Yvonne Uhl** und Diplom-Rechtspfleger (FH) **Peter Savini**

Hochschullehrer an der Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern, Fachbereich Rechtspflege, Starnberg

Inhaltsverzeichnis

1	Die Zwangsversteigerung.....	9
1.1	Arten der Zwangsversteigerungsverfahren und deren Voraussetzungen.....	9
1.2	Die Anordnung der Zwangsversteigerung.....	10
1.2.1	Klausurrelevante Beispiele für mögliche Fälle des § 28 ZVG	11
1.2.2	Umfang der Beschlagnahme	16
1.2.3	Sonderfälle.....	17
1.3	Das Rangklassensystem in der Zwangsversteigerung.....	18
1.4	Vorbereitung des Versteigerungstermins.....	20
1.4.1	Verkehrswertermittlung	20
1.4.2	Bestimmung des Versteigerungstermins.....	21
1.5	Berücksichtigung von Ansprüchen und Rechten im Zwangsversteigerungsverfahren	22
1.6	Übersicht Beteiligte, Berechtigte, Bezeichnung nach ZVG.....	28
1.7	Der Versteigerungstermin	29
1.7.1	Prüfungspunkte vor Eröffnung des Versteigerungstermins	29
1.7.2	Ablauf des Versteigerungstermins.....	30
1.7.3	Aufstellen des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen (§ 66 Abs. 1 ZVG).....	31
1.7.4	Aufstellung des geringsten Gebots (§§ 49, 52 ZVG mit §§ 46-48 ZVG)	36
1.7.5	Aufbauschema für die Erstellung des geringsten Gebots.....	45
1.7.6	Übungen zur Berechnung wiederkehrender Leistungen für das geringste Bargebot.....	46
1.7.7	Übungen zur Feststellung im geringsten Gebot.....	49
1.7.8	Auswirkungen der Einstellung durch einen betreibenden Gläubiger auf das geringste Gebot.....	52
1.7.9	Übersicht Einstellungsmöglichkeiten.....	55
1.7.10	Klausurfall I zur Berechnung eines geringsten Gebots.....	56
1.8	Versteigerungsbedingungen	65
1.8.1	Gesetzliche und abweichende Versteigerungsbedingungen.....	65
1.8.2	Gegenstand der Versteigerung und Zubehör (§ 55 ZVG)	67
1.9	Die Bietzeit und die Gebotsabgabe	67
1.9.1	Abgabe von Geboten	67
1.9.2	Sicherheitsleistungen	71
1.9.3	Ende der Bietzeit und notwendige Entscheidungen.....	75
1.10	Entscheidung über den Zuschlag.....	76
1.10.1	Ermittlung des Meistgebots	76
1.10.2	Wertgrenzen für die Zuschlagsentscheidung	80
1.10.3	Beispiele zu § 85a Abs. 1 und Abs. 3 ZVG und § 74a Abs. 1 ZVG	82
1.10.4	Verdeckte Gebotsabgabe	84

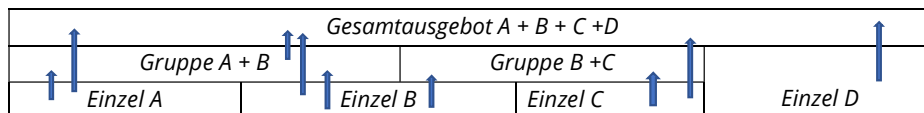
1.10.5	Erteilung des Zuschlags	85
1.10.6	Übungsfall zur Zuschlagsentscheidung	86
1.11	Die Versteigerung mehrerer Grundstücke	89
1.11.1	Grundsätze zur Berechnung der geringsten Gebote für die Einzelausgebote.....	90
1.11.2	Gesamtausgebot	91
1.11.3	Gruppenausgebote	92
1.11.4	Aufteilung eines im geringsten Gebot zu berücksichtigenden Gesamtrechts.....	93
1.11.5	Mehrere Gesamtrechte	95
1.11.6	Folgen der Aufteilung und des Zuschlags.....	96
1.11.7	Gegenantrag bei Aufteilung des Gesamtrechts.....	97
1.11.8	Besonderheiten für die Bietzeit bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke.....	99
1.11.9	Entscheidung über den Zuschlag bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke.....	100
1.11.10	Übungsfall in 2 Teilen.....	105
1.12	Wirkungen des Zuschlags	119
1.13	Das Verteilungsverfahren	120
1.13.1	Der Teilungsplan.....	120
1.13.2	Die Liegenbelassungsvereinbarung (§ 91 Abs. 2 ZVG).....	127
1.13.3	Fortsetzung Klausurfall I zum Teilungsplan	129
1.13.4	Erlösverteilung bei Gesamtrechten und Gesamtausgeboten (§ 112 ZVG)	134
1.13.5	Erlösverteilung bei unbekanntem Berechtigten (§§ 126, 135 ZVG)	137
1.13.6	Besonderheiten zur Berücksichtigung bedingter und nicht fälliger Rechte (§§ 119, 120 ZVG)	137
1.13.7	Zuzahlungsbeträge (§§ 50, 51 ZVG) bei der Erlösverteilung (§ 125 ZVG) ...	139
1.13.8	Ausführung bei Zahlung des Bargebots (§ 117 ZVG).....	140
1.13.9	Ausführung bei Nichtzahlung des Bargebots (§ 118 ZVG).....	141
1.13.10	Behandlung von Grundpfandrechtsbriefen und Vollstreckungstiteln.....	143
1.13.11	Ersuchen um Eintragung des Erstehers und von Sicherungshypotheken (§ 130 ZVG)	143
1.13.12	Die Wiederversteigerung.....	145
1.13.13	Widerspruch gegen Teilungsplan (§§ 115, 124 ZVG; §§ 876 – 882 ZPO)	146
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	148
2.1	Durch Teilungsversteigerung aufhebbare Gemeinschaften.....	149
2.2	Anordnung der Teilungsversteigerung	152
2.3	Beitritt zur Teilungsversteigerung.....	154
2.4	Der Teilungsversteigerung entgegenstehende Rechte und Ausschluss der Auseinandersetzung der Gemeinschaft.....	155

2.5	Antragsrücknahme und Einstweilige Einstellung des Verfahrens.....	157
2.5.1	Einstellung gemäß § 180 Abs. 2 ZVG.....	157
2.5.2	Einstellung gemäß § 180 Abs. 3 ZVG.....	158
2.6	Vorbereitung des Versteigerungstermins.....	159
2.6.1	Bestimmung des Versteigerungstermins.....	159
2.6.2	Rangklassen.....	159
2.7	Berücksichtigung von Ansprüchen und Rechten im Teilungsversteigerungs- verfahren.....	160
2.7.1	Mehrere Antragsteller und Niedrigstgebotlösung.....	165
2.7.2	Nachbelastungen.....	168
2.8	Der Ausgleichsbetrag gemäß § 182 Abs. 2 ZVG.....	169
2.9	Weitere Hinweise zum Versteigerungstermin.....	177
2.10	Verteilung des Versteigerungserlöses.....	177
2.10.1	Grundsätze.....	177
2.10.2	Einzelmassenbildung bei Bruchteilsgemeinschaft.....	178
2.11	Gerichtskosten des Teilungsversteigerungsverfahrens.....	183
3	Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters.....	184
3.1	Zweck der Insolvenzverwalterversteigerung.....	184
3.2	Anwendbare Vorschriften und Besonderheiten der Insolvenzverwalter- versteigerung.....	184
3.3	Geringstes Gebot in der Insolvenzverwalterversteigerung.....	186
3.3.1	Antrag nach § 174 ZVG.....	187
3.3.2	Antrag nach § 174a ZVG.....	188
4	Die Zwangsverwaltung.....	190
4.1	Allgemeines, Zweck des Verfahrens.....	190
4.2	Anzuwendende Vorschriften.....	190
4.3	Zwangsverwaltungsobjekte.....	191
4.4	Anordnung der Zwangsverwaltung.....	191
4.5	Beitritt zum Zwangsverwaltungsverfahren.....	192
4.6	Der Zwangsverwalter und dessen gesetzliche Pflichten.....	193
4.7	Beschlagnahme.....	195
4.8	Privaträume des Schuldners, § 149 ZVG.....	196
4.9	Gerichtskosten der Zwangsverwaltung und Vergütung des Zwangs- verwalters.....	197
4.10	Zahlungen des Zwangsverwalters aus den gezogenen Nutzungen.....	197
4.10.1	Ohne Teilungsplan zu leistende Zahlungen.....	199

4.10.2	Verteilung der Überschüsse gemäß § 155 Abs. 2 ZVG.....	200
4.11	Aufstellung des Teilungsplans.....	205
4.12	Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	222
4.13	Zahlungen auf das Kapital von Grundpfandrechten, § 158 ZVG.....	222
4.14	Einstellung der Zwangsverwaltung.....	223
4.14.1	Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters nach § 153b ZVG und gemäß § 49 StaRUG.....	223
4.14.2	Weitere Einstellungsmöglichkeiten	224
4.15	Aufhebung der Zwangsverwaltung, § 161 ZVG	224
4.16	Wirkung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren	226
5	Literaturverzeichnis	227

1.11.8 Besonderheiten für die Bietzeit bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke:

Die Abgabe eines Gebots auf eine kleinere Einheit (Einzel oder Gruppe) erhöht das Mindestbargot für die größere Einheit, in der diese kleinere enthalten ist (§ 63 Abs. 3 S. 2 ZVG). Damit bleibt eine durch ein Gebot erzielte Erhöhung für Gesamt- und Gruppenangebote erhalten.



Der Erhöhungsbetrag ist regelmäßig der Betrag, um den das letzte Gebot auf die kleinere Einheit überboten wurde. Das neue höhere Mindestbargot für die Gruppe oder das Gesamtausgebot ist während der Bietzeit, nach Zulassung des Gebots auf die kleinere Einheit, zu berechnen und zu verkünden. Wurde bereits ein Gebot auf das „größere Paket“ zugelassen, mit dem der Erhöhungsbetrag iSd. § 63 Abs. 3 S. 2 ZVG überschritten ist, kann regelmäßig die Berechnung und Verkündung entfallen.

Beispiel zur Erhöhung der geringsten Gebote nach § 63 Abs. 3 S. 2 ZVG:

Die Grundstücke A, B, C und D werden einzeln und im Gesamtausgebot sowie in den Gruppen A+B und B+C versteigert. Die Mindestbargote für jedes Einzelausgebot betragen zu Beginn der Bietzeit jeweils 2.000 €, die für die Gruppen jeweils 4.000 €.

Als erstes wird auf die Gruppe A+B ein Gebot zu 2.222,00 € zugelassen. Damit erhöht sich das Mindestbargot für das Gesamtausgebot um 222,00 €. Die übrigen Mindestbargote bleiben unberührt.

Danach werden auf das Grundstück B 2.100,00 € geboten. Folglich erhöht sich das Mindestbargot für die Gruppe B+C um 100,00 € auf 4.100 €. Das vorherige Gebot auf Gruppe A+B beinhaltet bereits diesen Erhöhungsbetrag und das sich daraus ergebende Mindestbargot. Gleiches gilt für das Gesamtausgebot.

Das auf das Grundstück D zu 2.500,00 € hat keine Auswirkungen auf die Gruppen, aber das Gesamtausgebot erhöht sich erneut um weitere 500,00 € und beträgt nunmehr 8.722,00 €.

Ein anschließendes Gebot auf das Grundstück A zu 2.100 € ist zulässig, führt aber zu keiner weiteren Erhöhung der anderen Mindestbargote.

1.11.9 Entscheidung über den Zuschlag bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke

Es erging nur ein Gesamtausgebot:

Wurde auf Einzelausgebote (und Gruppenausgebote) verzichtet (§ 63 Abs. 4 ZVG) und stand nur das Gesamtausgebot zur Versteigerung, gelten für die Zuschlagsentscheidung die gleichen Grundsätze wie bei der Versteigerung nur eines Grundstücks (siehe Kapitel 1.10). Sofern ein wirksames Gebot auf das Gesamtausgebot vorliegt, ist die Zuschlagsfähigkeit zu prüfen und dem Meistgebot unter Beachtung der Wertgrenzen (§§ 85a, 74a ZVG) gegebenenfalls zu erteilen.

Allerdings gilt die Besonderheit, dass der Zuschlag für das Gesamtausgebot gemäß § 33 ZVG auch zu versagen ist, sofern auch nur hinsichtlich eines der im Gesamtausgebot enthaltenen Grundstücke ein Versagungsgrund vorliegt.⁵²

Beispiel:

Zur Versteigerung stehen in dem verbundenen Verfahren die Grundstücke 111, 222 und 333. Das Gesamtausgebot unter Verzicht auf Einzelausgebote erfolgte ordnungsgemäß. Nach Ende der Bietzeit liegt ein wirksames und zuschlagsfähiges Meistgebot vor. Dem einzigen bestrangig betreibenden Gläubiger erscheint dies jedoch zu wenig und er bewilligt die Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens hinsichtlich des Grundstücks 222.

Folge: Der Rechtspfleger muss den Zuschlag gemäß § 33 ZVG versagen.

Gesamtausgebot neben Einzel- und Gruppenausgeboten:

Die Zuschlagsfähigkeit ist in zwei Schritten zu prüfen:

SCHRITT 1: Ermittlung des Meistgebots nach § 63 Abs. 3 S. 2 ZVG

Liegen Gebote auf das Gesamtausgebot und „kleinere“ Ausgebotspakete (Einzel- oder Gruppenausgebote) vor, gilt § 63 Abs. 3 S. 2 ZVG: Das Gesamtausgebot ist der Zuschlagsentscheidung nur zugrunde zu legen, wenn das wirksame Meistgebot hierauf (unter Berücksichtigung des Erhöhungsbetrags gemäß § 63 Abs. 3 S. 1 ZVG) mindestens um einen Cent höher ist als die Summe der Meistgebote auf die „kleineren“ Ausgebotspakete. Den anderen Meistgeboten auf die Einzel-/Gruppenausgebote ist der Zuschlag nach § 63 Abs. 3 S. 2 ZVG zu versagen.

Selbst bei Gleichstand sind die Meistgebote auf die Einzelausgebote/Gruppen zu prüfen und dem Meistgebot auf das Gesamtausgebot der Zuschlag nach § 63 Abs. 3 S. 2 ZVG zu versagen.

Eine Gruppe ist im Verhältnis zum Gesamtausgebot als Einzelausgebot und im Verhältnis zu den Einzelausgeboten als Gesamtausgebot zu sehen.⁵³ Wurde auf die Gruppen in

⁵² Schneider/*Strauß* ZVG § 63 Rn. 151, 135, 136.

Summe genau so viel geboten, wie auf das Gesamtausgebot, erhalten nach Möglichkeit die Gruppen den Zuschlag. Ist zudem die Summe der Gebote auf die Einzelausgebote genau so viel, sind die Zuschläge auf die Einzelausgebote zu erteilen. Es spiegelt sich hier der Grundsatz der Einzelversteigerung wider.

Auch hier gilt: Bewilligt der bestrangig betreibende Gläubiger auch nur hinsichtlich eines der Grundstücke die Verfahrenseinstellung, kann kein Zuschlag ergehen. Infolge dieser Einstellung verändert sich das geringste Gebot und eine Vergleichbarkeit nach § 63 Abs. 3 ZVG ist nicht mehr gegeben. Dem Gebot auf das Gesamtausgebot muss der Zuschlag wegen § 33 ZVG versagt werden. Entsprechendes gilt für die Gruppenausgebote, in denen das Grundstück enthalten ist. Selbst für die noch anhängigen Einzelausgebote und Gruppengbote muss der Zuschlag nach § 83 Nr. 2 ZVG analog versagt werden.⁵⁴

SCHRITT 2: Prüfung der Zuschlagsfähigkeit unter Berücksichtigung der Wertgrenzen nach §§ 85a, 74a ZVG

Erst nachdem über § 63 Abs. 3 S. 2 ZVG feststeht, welche Meistgebot(e) der Zuschlagsentscheidung zugrunde zu legen sind, sind die Grenzen nach §§ 85a, 74a ZVG zu würdigen.

Beispiel mit 2 Grundstücken unter Ausbietung des Gesamtausgebots nebst Einzelausgeboten (SCHRITT 1):

Gesamtausgebot	Einzelausgebot Grundstück 1	Einzelausgebot Grundstück 2	
<i>Mindestbargebot</i>	<i>Mindestbargebot</i>	<i>Mindestbargebot</i>	
50.000 €	40.000 €	10.000 €	
Meistgebot	Meistgebot	Meistgebot	Zuschlagsentscheidung
-	-	-	§ 77 ZVG bzgl. Grundstücke 1 und 2
-	40.000 €	-	Zuschlag auf Gebot Grundstück 1, falls Wertgrenzen §§ 85a, 74a ZVG erreicht; § 77 ZVG bzgl. Grundstück 2
50.000 €	-	-	Zuschlag auf Gebot für Gesamtausgebot, falls Wert-

⁵³ Stöber/Gojowczyk ZVG § 63 Rn. 24 aE.

⁵⁴ Stöber/Gojowczyk ZVG § 63 Rn. 31 mwN; differenziert: Schneider/Strauß ZVG § 63 Rn. 124 ff.: Eine Heilung nach § 84 ZVG wäre unter Umständen möglich.

2.5 Antragsrücknahme und Einstweilige Einstellung des Verfahrens

Der Antragsteller kann gemäß §§ 180 Abs. 1, 29 ZVG seinen Verfahrensantrag, wie in der Vollstreckungsversteigerung, zurücknehmen, womit das Verfahren aufzuheben ist.

Entsprechend der Vollstreckungsversteigerung kann der Antragsteller in der Teilungsversteigerung die einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligen (§§ 180 Abs. 1, 30 ZVG). § 30a ZVG ist in der Teilungsversteigerung nicht anwendbar. Das Teilungsversteigerungsverfahren kann aber nach § 180 Abs. 2, 3 ZVG einstweilen eingestellt werden.

Eine Einstellung der Teilungsversteigerung kommt auch nach § 765a ZPO in Betracht.¹¹⁷

2.5.1 Einstellung gemäß § 180 Abs. 2 ZVG

Auf Antrag eines Miteigentümers ist die einstweilige Einstellung des Verfahrens anzuordnen, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen erscheint (§ 180 Abs. 2 S. 1 ZVG). Gemäß § 180 Abs. 2 S. 2 ZVG kann diese Einstellung einmal wiederholt werden.

Soweit die Einstellung nach § 180 Abs. 2 ZVG mit der Einstellung nach § 180 Abs. 3 ZVG verbunden wird, darf das Verfahren nicht auf mehr als 5 Jahre insgesamt eingestellt werden (§ 180 Abs. 4 ZVG).

Wie sich bereits aus dem Wortlaut des § 180 Abs. 2 ZVG ergibt, handelt es sich bei der Entscheidung über die einstweilige Einstellung des Verfahrens nach dieser Vorschrift um eine Ermessensentscheidung des Gerichts. Die Einstellung erfolgt nur, wenn sie bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der Miteigentümer angemessen erscheint. „Die 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.“¹¹⁸ Nur besondere Ausnahmefälle bei denen während der Einstellungszeit mit einer Veränderung wichtiger Umstände gerechnet werden kann, rechtfertigen einen befristeten Aufschub der Versteigerung.¹¹⁹ Bezüglich des Verfahrens sind die Bestimmungen des § 30b ZVG zu beachten, der über § 180 Abs. 2 S. 3 ZVG entsprechend gilt. Es ist insbesondere eine zweiwöchige Notfrist zur Stellung des Antrags einzuhalten (§§ 180 Abs. 2 S. 3, 30b Abs. 1 S. 1 ZVG). Wird das Verfahren gemäß § 180 Abs. 2 ZVG einstweilen eingestellt, ist der Antragsteller hinsichtlich der Fortsetzung des Verfahrens zu belehren (§§ 180 Abs. 1, 31 ZVG).¹²⁰

¹¹⁷ Schneider/Becker ZVG § 180 Rn. 293 m.w.N.

¹¹⁸ Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 226.

¹¹⁹ Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 226; zur Vertiefung und Beispiele vgl. Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 225 ff.

¹²⁰ Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 262.

2.5.2 Einstellung gemäß § 180 Abs. 3 ZVG

Betreibt ein Miteigentümer die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft, der außer ihm nur sein Ehegatte, früherer Ehegatte, sein Lebenspartner oder sein früherer Lebenspartner angehört, so ist auf Antrag des (früheren) Ehegatten/Lebenspartners, die einstweilige Einstellung des Verfahrens anzuordnen, wenn dies zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist (§ 180 Abs. 3 S. 1 ZVG). Diese Einstellungsmöglichkeit beruht darauf, dass (geschiedene) Ehegatten in besonderer Weise auf die Interessen gemeinschaftlicher Kinder Rücksicht nehmen müssen, wenn sie ihren Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft verfolgen.¹²¹ Diese Einstellung kann mehrfach wiederholt werden (§ 180 Abs. 3 S. 2 ZVG). Insgesamt darf das Verfahren aber durch Anordnungen nach § 180 Abs. 2 und 3 ZVG nicht auf mehr als 5 Jahre insgesamt eingestellt werden. Bezüglich der Frist und des Einstellungsverfahrens ist wiederum § 30b ZVG über § 180 Abs. 3 S. 3 ZVG zu beachten. Auch hier ist die Belehrungspflicht (§§ 180 Abs. 1, 31 ZVG) zu beachten.

MERKE:

Die Einstellung hat nur relative Wirkung.

Beispiel:

Das Grundstück steht im Eigentum von A und B zu je ½.

Aufgrund Antrags des A (= Antragsteller) wird die Teilungsversteigerung des Grundstücks angeordnet. B ist für dieses Verfahren Antragsgegner.

B tritt dem Verfahren wirksam bei und wird damit ebenfalls zum Antragsteller seines Verfahrens.

Wenn B nun die Einstellung des Verfahrens des A gemäß § 180 Abs. 2 oder 3 ZVG erreicht, wirkt diese Einstellung nur für das von A betriebene Verfahren, nicht aber für das von B aufgrund seines Beitritts betriebene Verfahren. Das Verfahren ist hinsichtlich B fortzuführen. Wenn B möchte, dass das Verfahren insgesamt nicht fortgeführt wird, muss er zusätzlich gemäß §§ 180 Abs. 1, 30 ZVG die Einstellung des von ihm betriebenen Verfahrens bewilligen.

¹²¹ Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 270.

2.6 Vorbereitung des Versteigerungstermins

Selbstverständlich ist auch in der Teilungsversteigerung vom Vollstreckungsgericht ein Verkehrswert für das Versteigerungsobjekt festzusetzen (§§ 180 Abs. 1, 74a Abs. 5 ZVG), vergleiche dazu Kapitel 1.4.1. Für die Teilungsversteigerung ist jedoch zu beachten, dass Gegenstand des Teilungsversteigerungsverfahrens regelmäßig das **ganze Grundstück** ist (Ausnahme z.B. Versteigerung eines Miteigentumsbruchteils zur Aufhebung der an ihm bestehenden Erbengemeinschaft im Rahmen des ausgeübten kleinen Antragsrechts). Für das ganze Grundstück als Versteigerungsgegenstand ist ein einheitlicher Verkehrswert festzusetzen.

MERKE:

Bei der Versteigerung eines (ganzen) Grundstücks zur Aufhebung der an ihm bestehenden Bruchteilsgemeinschaft ist gerade nicht der Verkehrswert für jeden Bruchteil festzusetzen, sondern nur einheitlich der Verkehrswert für das ganze Versteigerungsobjekt zu bestimmen.

2.6.1 **Bestimmung des Versteigerungstermins**

Zur Bestimmung des Versteigerungstermins vergleiche Kapitel 1.4.2.

Die in §§ 43 Abs. 1, Abs. 2 Alt. 1 und Alt. 2 ZVG normierten Fristen sind gemäß § 180 Abs. 1 ZVG auch in der Teilungsversteigerung zwingend zu beachten.

In der **Terminsbestimmung** muss angegeben werden, dass die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt (§§ 180 Abs. 1, 37 Nr. 3 ZVG). Die Nichtbeachtung hat den Zuschlagsversagungsgrund des §§ 180 Abs. 1, 83 Nr. 7, 43 Abs. 1 ZVG aufgrund unrichtiger Terminsbestimmung zur Folge. Für die Bekanntmachung sind die §§ 39 und 40 ZVG zu beachten. Es gelten die üblichen Fristen der §§ 43, 44 ZVG.

2.6.2 **Rangklassen**

Gemäß §§ 180 Abs. 1, 10 ZVG gelten die Rangklassen auch in der Teilungsversteigerung, allerdings mit Besonderheiten:

Rangklasse 1 kann in der Teilungsversteigerung nicht vorkommen, da es keine Zwangsverwaltung zur Aufhebung einer Gemeinschaft gibt.¹²²

¹²² Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 126.