

Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

ZVG-Handbuch

von
Kurt Stöber, Dr. Friedrich Zeller

9., neubearbeitete Auflage

Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Stöber / Zeller

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Immobilienvollstreckung



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 59907 1

- Überprüfung, dass aus dem Grundbuch ersichtliche entgegenstehende Rechte nach § 28 Abs 1 ZVG (Rdn 158–163) nicht vorhanden sind,
- Wertfestsetzung (§ 74 a Abs 5 ZVG) (siehe Rdn 215 b),
- Vorliegen des (zugestellten) Schuldtitels des vollstreckenden Gläubigers.

Mit der **Terminsbestimmung** wird von Amts wegen die **Ausführung der Versteigerung** betrieben. Die Terminsbestimmung ist Beschluss im Sinne der ZPO.⁴⁶ Sie muss ordnungsgemäß (mit vollem Namen) unterzeichnet sein; Handzeichen (Paraphe) genügt nicht. Ordnungsvorschriften über Zeit und Ort des Versteigerungstermins enthält § 36 ZVG. Bei Verstoß: Erinnerung nach § 766 ZPO; kein weiteres Rechtsmittel (§ 95 ZVG). Erinnerung auch, wenn Terminsbestimmung trotz Terminsreife unterlassen wird.⁴⁷ **Verlegung** und auch **Vertagung** des Versteigerungstermins ist nach § 227 Abs 1 ZPO durch Bestimmung eines neuen Termins ausnahmsweise möglich (keine Fortsetzung; wichtig für Formalitäten; Fristen und Zustellungen sind, ebenso wie bei Terminaufhebung und Neuansetzung nach § 43 ZVG, neu zu wahren).

b) Inhalt der Terminsbestimmung

Den Inhalt der Terminsbestimmung regeln § 37 ZVG (wesentlich; bei Verletzung Terminaufhebung oder Zuschlagversagung, keine Heilung durch Rügeverzicht, weil auch Unbekannte angesprochen sind) und § 38 ZVG (Sollvorschrift, deren Vorgaben im Regelfall ebenfalls erfüllt sein müssen;⁴⁸ dem Vollstreckungsgericht steht es nicht frei, auf diese Angaben zu verzichten⁴⁹). Bedeutung: Alle, deren Rechte von dem Verfahren berührt werden, sollen zur Wahrnehmung dieser Rechte aufgefordert und zugleich sollen mögliche Interessenten auf die Erwerbsmöglichkeit aufmerksam gemacht werden.⁵⁰

Die **Bezeichnung des Grundstücks** (§ 37 Nr 1 ZVG) – unter genauer Angabe des Bruchteils, wenn ein solcher Gegenstand der Versteigerung ist, Rdn 6 – muss für die Beteiligten, für mögliche Interessenten und für alle, an die sich die Aufforderungen (§ 37 Nr 4, 5 ZVG) richten, ersehen lassen, um welches Grundstück es sich genau handelt⁵¹ (auch welches Grundstück sich die Bekanntmachung der Versteigerung bezieht); sichere Identifizierung des Versteigerungsgegenstandes muss gewährleistet sein.⁵² Auf jeden Fall sollte daher Grundstücksbeschreibung übereinstimmend mit dem Grundbuch und Angabe zwischenzeitlicher Änderungen der Beschaffenheit oder Nutzungsart⁵³ erfolgen. Angabe des Grundbuchblatts allein genügt nicht. Bei einem gewerblich oder gemischt (privat und gewerblich) genutzten Grundstücks ist auch ein Hinweis auf die Nutzungsart aufzunehmen,⁵⁴ hat somit auch die gewerbliche Nutzung (zB Restaurationsbetrieb mit Bistro, Hotelbetrieb,⁵⁵ Tankstelle,⁵⁶ Werkstattge-

⁴⁶ Stöber Rdn 2.1 zu § 36; Jaeckel/Güthe Rdn 1 zu § 36.

⁴⁷ Stöber Rdn 2.7 zu § 36.

⁴⁸ BGH MDR 2008, 1185 = NJW-RR 2008, 1741 (1742) = Rpfleger 2008, 588 (589).

⁴⁹ BGH NJW-RR 2008, 1741 = aaO.

⁵⁰ BGH NJW 2007, 2995 (2998) = Rpfleger 2007, 410 (413).

⁵¹ Vgl. RG 57, 200 (203); OLG Düsseldorf Rpfleger 1997, 225; OLG Oldenburg Rpfleger 1980, 75 mit Anm. Schiffhauer; LG Augsburg Rpfleger 1999, 232.

⁵² BGH NJW 2007, 2995 = aaO.

⁵³ OLG Karlsruhe Justiz 1990, 129 = MDR 1990, 452 = OLGZ 1990, 346.

⁵⁴ BGH NJW 2007, 2995 (2998) = aaO.

⁵⁵ OLG Nürnberg MDR 2006, 656 = Rpfleger 2006, 215 und 615 Leits mit Anm. Storz und Kiderlen.

bäude⁵⁶) mindestens schlagwortartig bezeichnet zu sein)⁵⁷ (Bürofläche soll genügen⁵⁸). Bei einem Grundstück mit einem Gehöft, das aus einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen (240 m² Wohnfläche), einer Reithalle mit eingebauten Pferdeställen (1600 m²) und zwei Remisen besteht, genügt die Angabe „mehrere Flurstücke verschiedener Wirtschaftsart und Lage“ samt Größe und Verkehrswert nicht⁵⁹ (siehe auch Rdn 223). Bezeichnung als „Hof- und Gebäudefläche“ mit Angabe der jeweiligen Lage in Verbindung mit Größenangaben und Verkehrswert lässt nicht auf eine industrielle Nutzung schließen, ist mithin bei Nutzung als Fabrikgrundstück ebenso unzureichend⁶⁰ (nicht zutreffend daher⁶¹) wie Bezeichnung eines Hotelgrundstücks⁶² oder eines sonst gewerblich genutzten Grundstücks⁶³ als „Gebäude- und Freifläche“ (anders:⁶⁴ „Gebäude- und Freifläche“ genügt für das mit einem privat genutzten Wohnhaus bebaute Grundstück, und:⁶⁵ genügt für das mit einem Mehrfamilienhaus [mit 13 Wohnungen] bebaute Grundstück, sowie:⁶⁶ genügt für das mit einer gewerblich genutzten Halle bebaute Grundstück). Fehlender Hinweis, dass ein Gebäude (eine Sägemühle) sich zum Teil auf einem anderen Grundstück befindet, kann die Terminsbestimmung unzulänglich machen.⁶⁷ Selbst Bezeichnung in Übereinstimmung mit dem Grundbuch ist unzureichend, wenn sie in wesentlichen Punkten mit der wirklichen Beschaffenheit nicht übereinstimmt (ungenügend Bezeichnung als „Wiese“ des mit einem zum Teil fertigen Wohnhaus bebauten Grundstücks⁶⁸ oder als „Ackerland“ eines als Gartenbaubetrieb genutzten Grundstücks⁶⁹). Ungenügend ist die Bezeichnung „Hof- und Gebäudefläche“, wenn sie nur so verstanden werden kann, dass auf dem Grundstück auch Gebäude vorhanden sind, die vorhandenen Gebäudeteile aber Überbauten und damit Bestandteile des Nachbargrundstücks sind, die nicht mit versteigert werden.⁷⁰ Entspricht der Grundbuchbeschreibung nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, so wird er am besten unter ausdrücklichem Hinweis auf die Änderung dargestellt.

Beispiel: Bauplatz an der Hauptstraße; nun Hauptstraße 10, Einfamilienhaus mit Hausgarten.

Eine Änderung der im Grundbuch nach dem Liegenschaftskataster genannten Beschreibung des Grundstücks (§ 2 Abs 2 GBO), damit der Lagebezeichnung mit Straßen- und Hausnummerangabe oder sonst ortsüblicher Bezeichnung, der Art der Nutzung (Wirtschaftsart) mit Bezeichnung eines Gebäudes, muss das

⁵⁶ OLG Koblenz Rpfleger 2000, 342.

⁵⁷ OLG Hamm OLZ 1992, 220 = Rpfleger 1992, 122.

⁵⁸ BGH NJW 2007, 2995 (2998) = aaO.

⁵⁹ LG Oldenburg Rpfleger 1979, 115.

⁶⁰ Schiffhauer Rpfleger 1980, 76 (Anm).

⁶¹ OLG Oldenburg aaO (Fußn 51).

⁶² OLG Hamm MDR 1991, 261 = OLZ 1991, 193; OLG Nürnberg MDR 2006, 656 = Rpfleger 2006, 215 und 615 Leits mit Anm Storz und Kiderlen.

⁶³ OLG Hamm Rpfleger 1997, 226 mit zust Anm Demharter.

⁶⁴ OLG Hamm OLZ 1992, 218 = Rpfleger 1992, 122.

⁶⁵ OLG Düsseldorf Rpfleger 1997, 225.

⁶⁶ OLG Ellwangen Rpfleger 1996, 361.

⁶⁷ OLG Dresden HRR 1936 Nr 828.

⁶⁸ LG Kaiserslautern Rpfleger 1964, 120 und Stöber in Anm dazu.

⁶⁹ LG Frankenthal Rpfleger 1984, 326 mit zust Anm Meyer-Stolte.

⁷⁰ LG Oldenburg Rpfleger 1980, 306.

Vollstreckungsgericht sicher feststellen. Zweifel sind auszuräumen, Unklarheiten aufzuklären. Bedenken bestehen gegen die Angabe einer vom Liegenschaftskataster und Grundbuch abweichenden Nutzungsart unter Berufung auf die Feststellungen des Sachverständigen („laut SV-Gutachten nun ...“). Das wird zwar für zulässig erachtet;⁷¹ damit soll deutlich gemacht werden, dass diese Angabe durch das Gericht nicht abschließend geprüft ist. Das Vollstreckungsgericht muss jedoch wissen, damit auch selbst feststellen, welches Grundstück es versteigert und bestimmen, wie es zur Unterrichtung einer möglichst breiten Öffentlichkeit für bestmögliche Verwertung so genau wie möglich bezeichnet werden kann.

Die Angabe der tatsächlichen Nutzung kann Vertrauensschutz dafür nicht geben (siehe § 56 S 3 ZVG), dass diese Nutzung auch rechtlich zulässig ist (so⁷² für „Schankwirtschaft“ für einen zum Ladengeschäft eines Wohnungseigentümers gehörenden Raum).

Eine zugunsten des Grundstücks bestehende Grunddienstbarkeit wird nicht bezeichnet; in Ausnahmefällen (wenn sie ein wesentlicher Wertfaktor ist) kann ihre Erwähnung geboten sein.⁷³

Die neben der (genauen) Terminszeit notwendige Angabe des **Orts** der Versteigerung (§ 37 Nr 2 ZVG) muss so genau sein, dass er von Beteiligten und Interessenten zuverlässig aufzufinden ist. Üblich ist Bezeichnung nach Ort, Straße, Hausnummer und Zimmernummer. Abhaltung des Termins in einem anderen Sitzungssaal (Zimmer) ist nicht ausgeschlossen; jedoch müssen dann am Terminstag ausreichend sichere Maßnahmen zur Verständigung der Beteiligten und der Öffentlichkeit getroffen werden. Die Maßnahmen müssen sicherstellen, dass jeder Interessent die Terminsstelle rechtzeitig finden kann. Welche Maßnahmen erforderlich sind, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Allgemein muss (wenn auch weitergehende Vorsorge nicht schaden kann) ein deutlicher Hinweis auf den Versteigerungsraum im Gerichtsgebäude als Terminsort genügen (Terminsaushang am ursprünglichen Sitzungszimmer usw;⁷⁴ ähnlich:⁷⁵ als genügend zu erachten ist, dass durch Anbringung entsprechender Zettel vor beiden Räumen auf die Verlegung deutlich aufmerksam gemacht wird). Es wurde zwar für nicht ausreichend angesehen, dass ein deutlicher, von einem Terminszettel zu unterscheidender Hinweis an der ursprünglichen Terminsstelle angebracht wird und dass die dort tagenden Gerichtspersonen sowie die Wachtmeisterei von der Verlegung des Terminsortes unterrichtet werden. Für erforderlich wurde vielmehr erachtet, die ursprüngliche Terminsstelle während der gesamten Dauer des Versteigerungstermins von einem Gerichtswachtmeister oder einer anderen geeigneten Person beobachten zu lassen, um eine zuverlässige Unterrichtung aller Interessenten zu gewährleisten.⁷⁶ Diese Ansicht ist jedoch zu eng; sie überspannt die Anforderungen und unterschätzt die Befähigung der Beteiligten und Interessenten, im Gerichtsgebäude den Versteigerungsraum aufzusuchen. Die erforderlichen (und ausreichenden) Maßnahmen

220

⁷¹ OLG Hamm Rpfleger 2000, 172.

⁷² OLG Karlsruhe OLGZ 1990, 346 = aaO (Fußn 53).

⁷³ Schiffhauer Rpfleger 1975, 195.

⁷⁴ Einzelheiten Stöber Rdn 3.2 zu § 66.

⁷⁵ LG Oldenburg Rpfleger 1990, 470 unter Aufgabe von LG Oldenburg Rpfleger 1985, 311 mit teilweise kritischer Anm Schiffhauer.

⁷⁶ OLG Hamm KTS 1979, 108 = MDR 1979, 151 = Rpfleger 1979, 29; außerdem LG Oldenburg Rpfleger 1985, 311.

können stets nur an den besonderen örtlichen Verhältnissen gemessen werden.⁷⁷ Die Vorkehrungen, die das Gericht bei Verlegung des Terminsorts trifft, sind in dem Versteigerungsprotokoll festzuhalten.

- 221 Dass die **Versteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung** erfolgt (§ 37 Nr 3 ZVG) ist (notwendig) anzugeben, weil die besonderen Voraussetzungen und Wirkungen der Versteigerung aus dem Recht der Zwangsvollstreckung sich ergeben.
- 222 Die Aufforderung, **zurzeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks** (§ 19 Abs 1 ZVG; Rdn 123 ff) **aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte anzumelden** (§ 37 Nr 4 ZVG) und ggfs glaubhaft zu machen, ist durch die Regelung veranlasst, dass dem Vollstreckungsgericht mit dem Grundbuchausdruck (-blattabschrift) in zuverlässiger Weise vom Grundbuchstand Kenntnis gegeben wird (§ 19 Abs 2 ZVG; Rdn 126) und daher nur die vor dem Versteigerungsvermerk eingetragenen Rechte nach dem Inhalt des Grundbuchs zu berücksichtigen sind (vgl §§ 9, 45, 66, 110, 114 ZVG). Folge bei Nichtanmeldung: Zuziehung als Beteiligter (§ 9 ZVG) erfolgt nicht; Berücksichtigung im geringsten Gebot (§ 45 ZVG) und Teilungsplan (§ 114 ZVG) unterbleiben; bei verspäteter Anmeldung: Rangverlust nach § 110 ZVG, Rdn 236, 421. Zur Anmeldung Rdn 230 ff.
- 222a Die Aufforderung, **entgegenstehende Rechte geltend zu machen** (§ 37 Nr 5 ZVG) hat Bedeutung wegen §§ 9, 28, 55, 90, 91 ZVG; sie wird seit der AV des RJM vom 16. 8. 1938 (Dt Justiz 1938; 1294)⁷⁸ wie folgt gefasst:

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, 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 tritt.

- 222b Der **Grundstückswert** (Verkehrswert; § 74a Abs 5, § 85a Abs 2 S 1 ZVG) soll in der Terminsbestimmung bezeichnet werden (§ 38 Abs 1 S 1 ZVG); seine Angabe dient der Unterrichtung der Interessenten. Zur Wertänderung vor dem Termin siehe Rdn 215 b.
- 222c Durch Angabe in der Terminsbestimmung (nach § 38 Abs 1 S 2 ZVG Sollvorschrift) wird sichergestellt, dass den Beteiligten die in einem früheren Versteigerungstermin erfolgte **Versagung des Zuschlags** nach § 74a Abs 1 ZVG oder nach § 85a Abs 1 ZVG bekannt wird, damit sie die zur Wahrung ihrer Interessen nötigen Schritte veranlassen können. Hierfür braucht der frühere Terminstag nicht benannt zu werden; seine Bezeichnung ist aber zulässig und ratsam. Ein Hinweis darauf, dass in dem neuen Termin der Zuschlag nicht mehr aus den Gründen des § 74a Abs 1 ZVG oder des § 85a Abs 1 ZVG versagt werden darf, ist nicht vorgesehen, braucht mithin in die Terminsbestimmung nicht aufgenommen zu werden.

Beispiel für den Hinweis in der Terminsbestimmung:

In dem Versteigerungstermin vom ... ist der Zuschlag bereits aus den Gründen des § 74a Abs 1 ZVG (oder: des § 85a Abs 1 ZVG) versagt worden.

- 222d **Zusätzlicher Sollinhalt:** Nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 6 EGZVG).

⁷⁷ Dazu eingehend Stöber Rdn. 3.2 zu § 66.

⁷⁸ Text Kommentar T 42; siehe auch Rdn 6 und 10 zu § 37.

c) Bekanntmachung, Zustellung

Öffentliche Bekanntmachung des ganzen Wortlauts der Terminsbestimmung 223

erfolgt unter Bezeichnung des Gerichts und Datums,⁷⁹ jedoch ohne Unterschrift, in dem (landesrechtlich)⁸⁰ für Bekanntmachungen des Gerichts bestimmten Blatt oder in einem für das Gericht (landesrechtlich)⁸¹ bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem (§ 39 Abs 1 ZVG). Diese Bekanntmachung kann bei geringem Grundstückswert (§ 39 Abs 2 ZVG; keine Wertgrenze, aber Zurückhaltung geboten) nach Anordnung des Vollstreckungsgerichts (ist aktenkundig zu machen, den Parteien aber nicht zuzustellen) entfallen. Zur Terminsbestimmung, deren ganzer Wortlaut bekanntzumachen ist, gehört die volle Grundstücksbezeichnung (§ 37 Nr 1 ZVG). Für eine Grundstückseinheit (ein aus mehreren Flurstücken bestehendes Grundstück) sind die Flurstücknummern mit ihrem Beschrieb daher einzeln anzugeben; Zusammenfassung mit Angabe der Gesamtfläche unter Hinweis auf das Liegenschaftsbuch wäre unzureichend (siehe Rdn 219).

Bekanntmachungsfrist (im Falle des § 39 Abs 2 ZVG gerechnet ab Tag der Anheftung): sechs Wochen (bei früherer Verfahrenseinstellung zwei Wochen), § 43 Abs 1 ZVG. Grund: Beteiligten und Interessenten soll Vorbereitung ausreichend ermöglicht werden. Bei gemeinsamem Gericht (§ 1 Abs 2, § 2 ZVG) erfolgt Bekanntmachung im Amtsblatt des Vollstreckungsgerichts (nicht des anderen Gerichts, bei dem das Grundbuch geführt wird).⁸² Erscheint die Zeitung, die Amtsblatt ist, mit einem Anzeigenteil für die Gesamtausgabe und für regionale Ausgaben, so entscheidet die Anordnung über die Bestimmung des Amtsblatts, ob in der Gesamtausgabe oder in einer regionalen Teilausgabe zu veröffentlichen ist. Ergibt sich nichts, dann ist die Gesamtausgabe Amtsblatt und in ihr zu veröffentlichen. Die Bekanntmachung ist am Tag der Ausgabe des Amtsblatts bewirkt.

Die alternativ (nicht kumulativ) vorgesehene Veröffentlichung in einem für das Vollstreckungsgericht (landesrechtlich) bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem soll benutzerfreundlichere Bekanntmachung ermöglichen (die jedoch zweifelhaft ist). Das Vollstreckungsgericht kann die Bestimmung (ohne landesrechtliche Ermächtigung) nicht selbst treffen. Stets kann es jedoch Internet-Veröffentlichung als zusätzliche Bekanntmachung veranlassen (§ 40 Abs 2 ZVG).

Weitere Veröffentlichung (dafür keine Fristen) ist nach Landesrecht (§ 7 EGZVG) oder (ganz oder auszugsweise, § 40 Abs 2 ZVG) auf Veranlassung des Vollstreckungsgerichts möglich; auch die Kosten solcher weiterer Veröffentlichungen sind dem Erlös nach § 109 ZVG vorweg zu entnehmen. Zusätzliche Veröffentlichung kann auch als Kurzausschreibung vor dem Termin im Immobilienanteil einer Tageszeitung erfolgen. Solche Ausschreibungen finden erfahrungsgemäß große Beachtung durch Interessenten.

Anheftung der Terminsbestimmung an Gerichtstafel: § 40 Abs 1 ZVG.

Zuzustellen ist die Terminsbestimmung an alle Beteiligten (§ 41 Abs 1, § 9 224 ZVG), auch wenn Glaubhaftmachung noch aussteht (§ 41 Abs 3 ZVG). Grund:

⁷⁹ Jaeckel/Gütke Rdn 2 zu § 39; Datum entbehrlich nach Stöber Rdn 2.5 zu § 39; ähnlich Steiner/Teufel Rdn 12 zu § 39; die Angabe ist gleichwohl zweckmäßig.

⁸⁰ Dazu BGH NJW 2008, 3708 = Rpfleger 2009, 99.

⁸¹ Für Bayern siehe Bekanntmachung über die Änderung der Bekanntmachung über die Veröffentlichung gerichtlicher Bekanntmachungen vom 28. 8. 2007, BayJMBL 2007, 116.

⁸² Stöber Rdn 2.2; Steiner/Teufel Rdn 14.

Beteiligten muss wegen ihrer Beziehung zum Verfahren besondere Kenntnis und damit Gelegenheit zur Wahrnehmung ihrer Rechte gegeben werden. Die Zustellung ist unter Bezeichnung der Beteiligten vom Rechtspfleger zu verfügen (vgl. Rdn 60 a). Zustellungsfrist für die schon zurzeit der Terminbestimmung bekannten Beteiligten: vier Wochen vor Termin (§ 43 Abs 2 ZVG). Grund: Die Beteiligten müssen die nötige Zeit zur Ermittlung des Sachverhalts und zur Vorbereitung haben. Zustellung für Wahrung der Frist ist bei Heilung eines Zustellungsmangels nach § 189 ZPO der (festgestellte) Zeitpunkt des tatsächlichen Zugangs.⁸³

Verstoß erfordert Terminaufhebung (§ 43 Abs 2 ZVG), außer bei Genehmigung. Auch an die erst nach Terminbestimmung (Unterzeichnung)⁸⁴ auftretenden Beteiligten (auch Behörden, die öffentliche Lasten anmelden) ist (ohne Fristwahrung; die Zustellfrist des § 43 Abs 2 ZVG gilt für sie nicht) zuzustellen.

Mitteilung der Terminbestimmung nach Teil II Abschn 3 XI Nr 1 MiZi (Text: im Kommentar T 34) unter Angabe der Anschrift des Schuldners an Gemeindeverwaltung und andere Stellen, die öffentliche Lasten einziehen, soweit feststeht, dass derartige Abgaben nach landesrechtlichen Bestimmungen in Betracht kommen. Mitteilung an Steuer- und Zollbehörden mit der Aufforderung, Betriebssteuer-Rückstände mitzuteilen, erfolgt (schon lange) nicht mehr (der Ersteher haftet für Betriebssteuer-Rückstände nicht; siehe im Kommentar Rdn 34.8 zu § 15).

Ein **Beschlagnahmebeschluss** muss dem Schuldner **vier Wochen vor dem Termin zugestellt** sein (§ 43 Abs 2 ZVG; siehe aber auch § 8 ZVG und § 189 ZPO [wie vorstehend]). Grund: Schuldner soll angemessene Frist zur Verständigung mit dem Gläubiger und Herbeiführung der Einstellung haben. Deshalb gilt die Frist nach eingestelltem Verfahren auch für Zustellung des Fortsetzungsbeschlusses (Rdn 200 a) sowie des Aufhebungsbeschlusses nach § 30 f ZVG (Rdn 181). Bei Verstoß: Terminaufhebung und Neubestimmung (§ 43 Abs 1, 2 ZVG).

- 224a Für Durchführung **mehrerer Versteigerungen** in voneinander unabhängigen Einzelverfahren zur selben Zeit und am selben Ort (Vielfachversteigerung zur selben Zeit, auch als überlappende Terminierung) gibt es keine Gesetzesgrundlage; sie ist nicht zu rechtfertigen,⁸⁵ von ihr ist dringend abzuraten.

4. Unterabschnitt. Mitteilung an die Beteiligten

§ 41 ZVG

225

Mitteilung: In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Nürnberg gelegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für Gemarkung Gärten Blatt 3685 eingetragenen Grundstücks FStNr 900, Weststraße 90, Wohnhaus, Hofraum, Garten, zu 630 m², Eigentümer und Vollstreckungsschuldner: ... wird gemäß § 41 Abs 2 ZVG

⁸³ OLG Celle Rpfleger 1991, 166.

⁸⁴ Jaeckel/Güthe Rdn 2 zu § 43.

⁸⁵ Eingehend dazu Stöber Rdn 10 zu § 66 mit abl Stellungnahme zu BGH MDR 2007, 975 = NJW 2007, 2995 = Rpfleger 2007, 410, der (nicht überzeugend) annimmt, dass diese Verfahrensweise jedenfalls im Regelfall (was ist das?) nicht dem verfassungsrechtlichen Gebot einer fairen Verfahrensgestaltung widerspreche. Für Zulässigkeit zeitgleicher Versteigerung nochmals BGH MDR 2009, 109 Leits = NJW 2008, 3710 = Rpfleger 2009, 95. Gegen Mehrfachversteigerung auch Hasselblatt und Wojtkowiak NJW 2007, 2998 (Anmerkung) und Morvilius ImmVollstr Rdn 120 a.

mitgeteilt, dass in dem auf ...tag, den 16. Juni 2010, vorm. 9.00 Uhr anberaumten Termin die Versteigerung erfolgt auf Antrag:

1. der ... Bank in ... platz Nr ...,
nach dem Anordnungsbeschluss vom ... dem Schuldner zugestellt am ...,
wegen des dinglichen Anspruchs aus der Hypothek Abt III Nr 6 und wegen des persönlichen Anspruchs in Höhe von 20 000 € Hauptsache nebst 6% Zinsen seit dem 1. Jan. 2009, sowie 20 € Zustellungskosten;
2. der ... in ..., ... straße Nr ...,
nach dem Beitrittsbeschluss vom ..., dem Schuldner zugestellt am ...,
wegen des persönlichen Anspruchs in Höhe von ... € Hauptsache nebst ...% Zinsen seit dem ..., ... € festgesetzte Prozesskosten, ... € Kosten früherer Zwangsvollstreckungen.

Die für die Abgrenzung der laufenden Beträge wiederkehrender Leistungen von den Rückständen maßgebliche erste Beschlagnahme (§ 13 Abs 4 ZVG) ist am ... erfolgt. Der Berechnung des geringsten Gebots wird voraussichtlich der vorstehend Nr 1 bezeichnete dingliche Anspruch der ... Bank zugrunde gelegt werden.

Die **Mitteilung** nach § 41 Abs 2 ZVG ergeht **formlos** (keine Zustellung). Zweck: Soll (Ordnungsvorschrift; aber ggfs Schadensersatzansprüche bei unterlassener oder unrichtiger Mitteilung) den Beteiligten (§ 9 ZVG) von dem für den Termin und die Bildung der Versteigerungsbedingungen voraussichtlich maßgeblichen Verfahrensstand genaue Kenntnis geben. Sie soll damit den Beteiligten die Vorbereitung auf den Termin und insbesondere die sichere Prüfung, ob und wie sie von der Versteigerung berührt werden, ermöglichen. Bezeichnung des Anspruchs des Gläubigers (wie im Beschlagnahmebeschluss; dazu Rdn 115–116; keine Angabe weitergehend angemeldeter Beträge) nach Betrag und Rechtsnatur, bei dinglichem Anspruch außerdem durch Bezeichnung des Rechts, das die Grundbuchrangstelle ergibt; für öffentliche Grundstückslasten ist Bezeichnung als Anspruch in „Rangklasse § 10 Abs 1 Nr 3 ZVG“ genügend.⁸⁶ Beschlagnahmegläubiger, deren Verfahren eingestellt ist, werden nicht angeführt (ihnen kommt keine Bedeutung für die Vorbereitung der Beteiligten auf den Versteigerungstermin zu; nur dem allein dient die Mitteilung); dem Schuldner verspätet (§ 43 Abs 2, Rdn 224) zugestellte Beitritts- bzw Fortsetzungsbeschlüsse werden nicht aufgenommen.⁸⁷ Die Mitteilung ergeht auch an den Schuldner.⁸⁸ Veränderungen (Einstellungen, Aufhebungen) nach der Mitteilung werden den Beteiligten nicht gesondert bekanntgegeben.

5. Unterabschnitt. Akteneinsicht

§ 42 ZVG
§ 299 ZPO

Gläubiger, Schuldner und sonstige Beteiligte (§ 9 ZVG) können die Versteigerungsakten einsehen und sich aus ihnen Ausfertigungen, Auszüge und Abschriften erteilen lassen (§ 299 Abs 1 ZPO). 226

Dritte Personen können mit Einwilligung der Parteien oder bei rechtlichem (nicht nur wirtschaftlichem) Interesse mit Erlaubnis des Vorstands des Gerichts die Akten einsehen (§ 299 Abs 2 ZPO). Für Einsicht in Akten über aufgehobene Zwangsversteigerungsverfahren begründet Besitz eines Vollstreckungstitels al-

⁸⁶ LG Traunstein Rpfleger 1982, 232; Dassler/Hintzen Rdn 8 zu § 41.

⁸⁷ Dassler/Hintzen Rdn 8 zu § 41; Stöber Rdn 3.4 zu § 41; Morvilius ImmVollstr Rdn 223; anders Jaeckel/Güthe Rdn 3 zu § 41.

⁸⁸ Stöber Rdn 3.2 zu § 41; anders Jaeckel/Güthe Rdn 3 zu § 41.

lein ein rechtliches Interesse nicht.⁸⁹ Wenn Einsicht in Akten über ein aufgehobenes (und längere Zeit zurückliegendes) Verfahren verlangt wird, ist stets auch den (zumeist vorrangigen) Interessen des Schuldners und der Verfahrensbeteiligten, ihre Vermögensbeziehungen nicht offenbart zu sehen, Rechnung zu tragen.⁹⁰ **Für jedermann** – jedoch nur bis zum Schluss der Versteigerung (§ 73 Abs 2 ZVG) – ist die Einsicht der Mitteilungen des Grundbuchamts sowie der erfolgten Anmeldungen gestattet (§ 42 Abs 1 ZVG). Gleiches gilt für die anderen das Grundstück betreffenden Nachweisungen, welche ein Beteiligter eingereicht hat, insbesondere von Schätzungen, aber auch für die vom Gericht nach § 74a Abs 5 ZVG eingeholten Gutachten⁹¹ und Grundstücksnachweise (Brandversicherungsurkunde usw.)⁹² (§ 42 Abs 2 ZVG). Grund: Bietinteressenten sollen sich schon vor dem Termin unterrichten und von Unterlagen Kenntnis erlangen können, die für den Grundstückserwerb bedeutsam sind. Der Einsehende kann Aufzeichnungen (Abschriften oder Ablichtungen⁹³) fertigen, Abschriften vom Gericht jedoch nicht verlangen (anders für Beteiligte nach § 299 Abs 1 ZPO). Die Einsicht erfolgt während der Dienststunden auf der Geschäftsstelle oder im Versteigerungstermin; Herausgabe der Akten oder von Teilen davon, insbesondere an einen Rechtsanwalt, kann der Rechtspfleger aus besonderen Gründen gestatten. Ein Anspruch auf Überlassung der Akten besteht aber nicht.⁹⁴ Die Hinausgabe sollte auf seltene Ausnahmen beschränkt bleiben; durch sie darf das Recht anderer Beteiligter auf jederzeitige Akteneinsicht nicht verkürzt werden. Nach Versteigerung kann Dritten Akteneinsicht auch nicht zur Feststellung der Höhe des Meistgebots ermöglicht, daher auch Auskunft über das Meistgebot nicht erteilt werden.⁹⁵

6. Unterabschnitt. Vortermine

§ 62 ZVG

227

Bestimmung des Vortermine: In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in ... gelegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts ... für Gemarkung ... Blatt ... auf den Namen des ... eingetragenen Grundstücks ... wird gemäß § 62 ZVG **Vortermine** zur Erörterung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen bestimmt auf ..., den ..., ... Uhr.

Der Termin findet im Justizgebäude ..., Zimmer ... statt.

Die Verhandlungen im Vortermine sollen vornehmlich Klarheit darüber bringen

- a) mit welchen Beträgen die Auflassungsvormerkung des ..., Abt II Nr 1, und die Grunddienstbarkeit des ..., Abt II Nr 5, nach § 51 Abs 2 ZVG zu werten sind;
- b) welche Zubehörstücke von der Versteigerung auszunehmen sind;
- c) wie demgemäß geringstes Gebot und Versteigerungsbedingungen im Versteigerungstermin festgestellt werden müssen;
- d) welche Ausgebote durch die Feststellung der von der Hypothekenbank in ... verlangten folgenden abweichenden Versteigerungsbedingungen erforderlich sein werden: ...
- e) ob sonst Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen gestellt wird.

⁸⁹ OLG Köln KTS 1991, 204.

⁹⁰ OLG Köln aaO (Fußn 89).

⁹¹ LG Berlin Rpfleger 2006, 274.

⁹² Stöber Rdn 2.2 zu § 42.

⁹³ LG Berlin aaO (Fußn 91: Ablichtung des Wertgutachtens).

⁹⁴ OLG Köln MDR 1983, 848 = Rpfleger 1983, 325.

⁹⁵ OLG Frankfurt JurBüro 1993, 24 = OLGZ 1992, 285.