

Praxis der Teilungsversteigerung

Storz / Kiderlen

7. Auflage 2024
ISBN 978-3-406-77236-8
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

2.2.33. Veräußerungsverbot, zB § 75 BVersG

Ein Verbot gemäß § 75 Bundesversorgungsgesetz hindert die Teilungsversteigerung dann, wenn es den Anteil des Antragstellers belastet.⁴⁵

2.2.34. Verfahrensverbindung, § 18

Die Teilungsversteigerungen mehrerer Grundstücke können verbunden werden, wenn einerseits die Voraussetzungen des § 18 erfüllt und andererseits die Miteigentümer dieselben sind. Unter diesen Voraussetzungen kann auch die Teilungsversteigerung eines „ganzen“ Grundstücks mit derjenigen eines Bruchteils von einem anderen Grundstück verbunden werden.⁴⁶ Dabei müssen weder die Eigentümer-Anteile gleich groß noch die Gemeinschaftsformen gleich sein,⁴⁷ zB bei einem Grundstück Erbgemeinschaft, bei einem anderen Bruchteilsgemeinschaft. Im Versteigerungstermin gilt dann § 63, also i. d. R. Einzelausgebote und auf Antrag Gesamt- und/oder Gruppenausgebote. Zu beachten ist, dass durch die Gesetzesänderung im Jahr 1998 gemäß dem neuen § 63 I 1 Grundstücke auch dann gemeinsam ausgebaut werden können, wenn sie mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind; neu ist also, dass die entsprechenden Versteigerungsverfahren nicht gem. § 18 verbunden zu sein brauchen.

Auch ohne eine Verfahrensverbindung nach § 18 und ohne „gemeinsame Überbauung mit einem einheitlichen Bauwerk“ können Grundstücke aus verschiedenen Versteigerungsverfahren unter Umständen gleichzeitig versteigert werden, wenn dies aus irgendwelchen Gründen sachlich geboten oder zweckmäßig ist und dadurch keine Verwirrung entsteht.⁴⁸

2.2.35. Vergleich

Im Versteigerungstermin kann ein Auseinandersetzungsvergleich geschlossen werden, der dann auch die Form des § 311b BGB wahrht.⁴⁹

2.2.36. Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO

Die Anwendbarkeit des § 765a ZPO in der Teilungsversteigerung ist zwar streitig, sie wird von der herrsch Ansicht aber zu Recht bejaht.⁵⁰

Anstelle des in der Forderungszwangsversteigerung geltenden besonderen Vollstreckungsschutzes gemäß §§ 30a–30d gilt in der Teilungsversteigerung § 180 Abs. 2–4.⁵¹

⁴⁵ Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 142; Steiner/Teufel § 180 Rn. 128 e.

⁴⁶ BGH WM 1984, 1342; BayObLG Rpfleger 1998, 79; Stöber/Becker ZVG § 18 Rn. 7.

⁴⁷ Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 143; Dassler/Hintzen § 180 Rn. 41; **str. aA:** Böttcher § 180 Rn. 24; Steiner/Teufel § 180 Rn. 89.

⁴⁸ BGH NJW 2007, 2995.

⁴⁹ Näher dazu → C 9.

⁵⁰ Näher dazu → A 2.3. und → B 3.4.2.

⁵¹ Näher dazu → B 3.

2.2.37. Vorkaufsrechte

Sie können gesetzlicher, dinglicher oder schuldrechtlicher Natur sein. Nach heute herrschender Auffassung⁵² sind sie in der Teilungsversteigerung grundsätzlich nur dann zu beachten, wenn sie durch eine Vormerkung besonders dinglich gesichert sind und diese Vormerkung bestehen bleibt. Aber auch dann sind sie außerhalb des Verfahrens vom Berechtigten gegenüber dem Ersteher geltend zu machen. Nur manche Landesrechte haben zum Schutz der Natur oder von Baudenkmalern Vorkaufsrechte auch ohne Eintragung mit dinglicher Wirkung ausgestattet, so dass § 1098 Abs. 2 BGB zu beachten ist.⁵³

Ein Vorkaufsrecht greift in der Teilungsversteigerung aber dann nicht, wenn es das ganze Grundstück belastet und einer der bisherigen Miteigentümer den Zuschlag erhält.⁵⁴ Es kommt auch dann nicht zum Zuge, wenn einem Miteigentümer, dessen Anteil nicht dem Vorkaufsrecht unterliegt, das ganze Grundstück zugeschlagen wird.⁵⁵

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miterben am Nachlass gemäß § 2034 BGB erstreckt sich nicht auf die Miteigentums-Anteile nach Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft,⁵⁶ anders aber nach Erbteilsveräußerung.⁵⁷

2.2.38. Wiederversteigerung, §§ 132, 133

Wenn der Ersteher im Verteilungstermin nicht zahlt, kommt es auch hier zu einer Wiederversteigerung.⁵⁸ Diese ist dann aber eine Forderungszwangsversteigerung und richtet sich gegen den Ersteher.

2.2.39. Wohnungseigentum, WEG

Das der Gemeinschaft gehörende Eigentum kann gemäß § 11 Abs. 1 WEG nicht teilungsversteigert werden, wohl aber die einzelne Eigentumswohnung, wenn daran zB Bruchteilseigentum besteht.⁵⁹

2.2.40. Zubehör, §§ 55 II, 90 II

Soweit es nicht allen Gemeinschaftern bzw. der Gemeinschaft selbst gehört, wird es als Fremdzubehör trotzdem gemäß §§ 55 Abs. 2, 90 Abs. 2 erfasst und

⁵² Nachweise → bei B 5.1.4.

⁵³ Falls das Gericht trotzdem das gesetzliche Vorkaufsrecht gem §§ 24 BauGB für beachtlich hält, vgl. Taktische Hinweise → **TH** B 2.3.16–**TH** B 2.3.18.

⁵⁴ BGH NJW 1967, 1607; 1954, 1053 und DNotZ 1957, 654; Dassler/Hintzen § 180 Rn. 138; Schiffhauer ZIP 1982, 664; Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 149; **aA** Schmid MDR 1975, 191.

⁵⁵ BGH NJW 1967, 1607; Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 150; Schiffhauer und hier auch Schmid (jeweils wie Fn. 54).

⁵⁶ BGH Rpfleger 1972, 250; Schiffhauer ZIP 1982, 665; Stöber/Kiderlen ZVG § 180 Rn. 153.

⁵⁷ Vgl. BGH FamRZ 1993, 420.

⁵⁸ Zur Wiederversteigerung: Storz/Kiderlen Zwangsversteigerung E 6.2.2. und → C 10.5.

⁵⁹ Vgl. dazu → B 1.1. und B 1.7.1.

versteigert, falls nicht der Zubehör-Eigentümer die Freigabe gemäß § 37 Nr. 5 noch vor dem Zuschlag erreicht.⁶⁰

2.2.41. Zustellungen; §§ 3–8 und §§ 166 ff. ZPO

Es gelten keine Besonderheiten. Die fehlerhafte Zustellung des Anordnungsbeschlusses macht u. U. das ganze Verfahren unheilbar unzulässig.⁶¹

2.3. Taktische Hinweise

TH 2.3.1.: Altenteilsrechte sind in jeder Zwangsversteigerung gefährlich, schon weil sie nicht immer aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Der Ersteher kann sich außerdem trotz § 182 nicht darauf verlassen, dass aus landesrechtlichen Gründen ein Altenteil nicht doch bestehen bleibt. Der beste Schutz besteht darin, erstens nachzuforschen, ob faktisch „etwas altenteilähnliches“ mit der Grundstücksnutzung verbunden ist und ob zB der Voreigentümer zur Familie des jetzigen Eigentümers gehört; zweitens sollte der Ersteher in allen entfernten Zweifelsfällen dafür sorgen, dass der Abweichungsantrag nach § 9 Abs. 2 EGZVG gestellt wird.

TH 2.3.2.: Selten wird das Altenteil nur einen Bruchteil belasten; genauso selten dürfte ein mit einem Altenteil belastetes Grundstück für einen (nicht spekulierenden) Außenstehenden interessant sein. Bei der Teilungsversteigerung von Bruchteileigentum kann das Altenteil dann wegen § 182 nur über eine Abweichungsvereinbarung nach § 59 oder einen Abweichungsantrag nach § 9 Abs. 2 EGZVG zum Erlöschen gebracht werden. Das Vorgehen nach § 59 hat dabei den Nachteil, dass praktisch alle Beteiligten zustimmen müssen (bei § 9 Abs. 2 EGZVG kann der Antragsteller als betreibender Gläubiger die Abweichung alleine durchsetzen); außerdem ist Vorsicht und Klarstellung geboten, dass nicht trotz einer Vereinbarung gemäß § 59 das Bestehenbleiben des Altenteils gemäß § 9 Abs. 1 EGZVG behauptet werden kann.

TH 2.3.3.: Gelegentlich wird versucht, Dauerwohnrechte, die (nicht oder) durch eine beschränkte Dienstbarkeit grundbuchmäßig abgesichert sind, aber in der Zwangsversteigerung mangels Berücksichtigung im geringsten Gebot erlöschen, dadurch „zu retten“, dass sie (nachträglich) dem Ersteher gegenüber als Altenteil präsentiert werden. Das kann recht gefährlich sein, insbesondere, wenn das Dauerwohnrecht dem früheren Eigentümer zusteht und gar mit gewissen (kostenlosen) Dienstleistungen oä verbunden ist. Auch hier muss der Ersteher beim geringsten Verdacht den Antragsteller zu einem Abweichungsantrag gemäß § 9 Abs. 2 EGZVG noch vor Beginn der Bietstunde veranlassen.

⁶⁰ Vgl. auch → C 3.3. – Im übrigen: Zum Schicksal des Fremdzubehörs in der Zwangsversteigerung vgl. Storz/Kiderlen Zwangsversteigerung B 2.5.1. und B 3.2.1. mit zahlreichen Taktischen Hinweisen dort **TH** B 2.5.4.6.–**TH** B 2.5.4.10.

⁶¹ Vgl. LG Koblenz Rpfleger 1972, 183. – Siehe auch → **TH** B 2.3.19. – Zur Zustellung vgl. → C 2.1.

TH 2.3.4. (nach Schiffhauer):⁶² Viele Antragsgegner meinen, ein Beitritt zur Teilungsversteigerung sei überflüssig: entweder ist man „letztlich froh darüber, dass die unliebsame und konfliktreiche Gemeinschaft nun ein baldiges Ende findet“ und lässt das vom Antragsteller betriebene Verfahren eben laufen, oder man ist gegen die Versteigerung, dann klingt ein Beitritt und eine eigene Antragstellung doch paradox! Dieser Standpunkt ist verständlich, beruht aber auf einer nicht ausreichenden Kenntnis des Verfahrens und ist letztlich sehr gefährlich!

TH 2.3.5.: Wenn der Antragsgegner mit der Versteigerung einverstanden ist (und sich vielleicht nur über einen Verkaufspreis oder den Käufer nicht mit den anderen Teilhabern einigen kann), spricht trotzdem folgendes für einen Beitritt: Zum einen hat ein Beteiligter deutlich mehr Einflussmöglichkeiten auf das Verfahren, wenn er nicht nur Antragsgegner, sondern auch Antragsteller ist (manche ZVG-Bestimmungen richten sich nämlich nur an den Antragsteller zB: §§ 25, 30, 31, 67 Abs. 2, 74a Abs. 1 5.2); hinzu kommt, dass er dann nicht mehr vollständig vom Antragsteller abhängig ist (der ja sonst in jedem Stadium völlig alleine die Versteigerung zur Aufhebung bringen könnte!). Aber auch die für das Schicksal der Versteigerung sehr wichtige Zusammensetzung des geringsten Gebots ist gemäß § 182 davon abhängig, wer Antragsteller ist.

TH 2.3.6.: Wenn der Antragsgegner sich gegen die Versteigerung wehren will, sollte er zunächst versuchen, eine einstweilige Einstellung nach § 180 Abs. 2 zu erreichen. Danach aber sprechen die gleichen Gründe für einen Beitritt wie in TH 2.3.5. genannt.

TH 2.3.7.: Was spricht gegen den Beitritt des Antragsgegners? Außer emotionalen Erwägungen und dem verständlichen Bedürfnis nach Ruhe und Frieden, außer gewissen Kosten (zB für einen Rechtsanwalt) und außer Unkenntnis/Unsicherheit über dieses abgelegene Verfahren (die man fairerweise auch den meisten Rechtsanwälten zubilligen sollte)? Mir fällt nicht viel ein!

TH 2.3.8.: Wenn der Antragsgegner schon dem Verfahren beitrifft, sollte er unbedingt auf die Frist des § 44 Abs. 2 achten; auch in der Teilungsversteigerung ist ja der Versteigerungstermin die Schicksalsstunde; um dort handlungsfähig zu sein, muss der Beitrittsbeschluss gemäß § 44 Abs. 2 mindestens vier Wochen vor dem Termin den anderen Miteigentümern zugestellt worden sein.

TH 2.3.9.: Bei Teilungsversteigerungen sind die Grundstücke oft nicht so sehr überbelastet wie bei den meisten Forderungszwangsversteigerungen. Daher sind die eingetragenen Grundpfandrechte meist werthaltiger. Auch alte Zinsrückstände in § 10 Abs. 1 Nr. 8 werden noch vor den Miteigentümern aus dem Erlös bedient. Deshalb Hinweis an die Gläubiger: auf alle Fälle auch die über zweijährigen Zinsrückstände für die 8. Rangklasse anmelden, falls diese dinglichen Zinsen noch benötigt werden. Und Hinweis an die Mitei-

⁶² Schiffhauer ZIP 1982, 532.

gentümer: Auf alle Fälle ausdrückliche Berufung auf eine eventuelle Verjährung nicht vergessen!⁶³

TH 2.3.10.: Auch in der Teilungsversteigerung muss der Ersteher erst im Verteilungstermin zahlen; schon vorher ist er also rechtskräftig Eigentümer geworden. Zwar kann von ihm in der Bietstunde Sicherheitsleistung verlangt werden. Aber erstens stellen gerade in Teilungsversteigerungen (mE zu Unrecht) die Miteigentümer den Antrag nicht, weil sie befürchten, potentielle Interessenten vom Bieten abzuhalten, zweitens wird der Antrag oft zu spät (nicht sofort) gestellt, und drittens beträgt die Sicherheitsleistung nur 10% des Bargebots. In dieser Situation wird viel zu oft § 94 übersehen, mit dem dann wenigstens verhindert werden kann, dass der Ersteher in der Zeit vom Eigentumserwerb bis zur Wiederversteigerung zB sein(!) Zubehör entfernt und verkauft oder das Grundstück sonst durch z. T. formal legale(!) Maßnahmen entwertet. Bedauerlicherweise wird immer mal wieder eine Diskussion darüber entfacht, ob der Ersteher bei Beantragung der gerichtlichen Verwaltung nicht eine übermäßige Kostenlast zu tragen habe und es unbillig sei, einem redlichen Ersteher diese Kosten aufzuerlegen. Wie Drasdo richtig ausführt, ist diese Diskussion aber eher rechtspolitischer Natur, da sich der Gesetzgeber mit der Formulierung „für Rechnung des Erstehers“ eindeutig für dieses Risiko des Erstehers entschieden hat und dieser einer höheren Kostenlast durch schnelle Zahlung oder Hinterlegung des Bargebots entgegenwirken kann.⁶⁴

TH 2.3.11. (nach Schiffhauer):⁶⁵ Der Wegfall der Genehmigungspflicht für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke führt dazu, dass gerade derartige Grundstücke deshalb u. U. durch eine Teilungsversteigerung wesentlich teurer verwertet werden können als bei einem freihändigen Verkauf, weil eben weitere (und meist auch zahlungskräftigere) Interessentengruppen erschlossen werden können.

TH 2.3.12.: Der Hinweis TH 2.3.11. gilt natürlich nicht nur für den Fall, dass ein Grundstück (zB durch den Testamentsvollstrecker oder durch Aufhebung der Erbengemeinschaft) ohnehin versteigert werden muss, sondern auch dann, wenn zB zwei Miteigentümer ihr Grundstück (in voller Übereinstimmung) verkaufen wollen, sich daran aber durch die Genehmigungspflicht in §§ 2, 4 GrdstVG praktisch gehindert sehen. Durch eine Teilungsversteigerung können sie dieses Problem u. U. umgehen. Aber die Landwirtschaftsbehörde muss hier eben besonders wachsam sein.

TH 2.3.13.: Die Landwirtschaftsbehörde steht zwar rechtlich der Versteigerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken außerhalb ihres Genehmigungs-Einflusses i. d. R. machtlos gegenüber. Sie kann ihren öffentlichen Auftrag aber trotzdem in einer für alle Beteiligten angemessenen Weise u. U. dann erfüllen, wenn sie frühzeitig genug alle Entwicklungen verfolgt und dann verhandelt, und wenn sie insbesondere versucht, schon vor einem Versteigerungstermin eine anderweitige Lösung herbeizuführen.

⁶³ Dazu Storz/Kiderlen Zwangsversteigerung, B 5.3.1. mit dortigen Taktischen Hinweisen **TH B 4.4.4.9.;** **TH B 4.4.4.10.** und **TH C 1.2.4.2.**

⁶⁴ Stöber/Drasdo ZVG § 94 Rn. 43.

⁶⁵ Schiffhauer ZIP 1982, 530.

TH 2.3.14.: Wenn es die Miteigentümer unterlassen, rechtzeitig die einer Grundschuld zugrunde liegende Forderung gemäß § 53 beim Versteigerungsgericht anzumelden, verpassen sie die Möglichkeit, sich einseitig aus der persönlichen Haftung für die durch die bestehenbleibende Grundschuld gesicherte Forderung zu befreien. Sie können zwar auf Grund der Sicherungsabrede vom Grundschuldgläubiger verlangen, dass dieser die Sicherung entweder vom Ersteher bezahlen oder neu valutieren lässt, und dass ihnen der Gegenwert gutgeschrieben wird, aber das ist ein viel komplizierteres Verfahren als die Schuldübernahme gemäß § 53.

TH 2.3.15.: Wenn die Miteigentümer in einer Phase mit höheren Zinsen ein Darlehen aufgenommen haben, das bisher durch die bestehenbleibende Grundschuld gesichert war, und wenn die Miteigentümer eigentlich keine Möglichkeit haben, aus der noch lange Zeit laufenden Zinsfestschreibung „auszusteigen“, dann bringt die Schuldübernahme gemäß § 53 noch einen weiteren Vorteil: Wenn der Grundpfandgläubiger gemäß § 416 BGB zustimmt, sind die Miteigentümer frei und ist der Ersteher entsprechend verpflichtet.

TH 2.3.16. (nach Schiffhauer):⁶⁶ Kommt das Vorkaufsrecht nach dem BauGB in Betracht, dann empfiehlt es sich wegen der langen Entscheidungsfrist sehr, dass das Vollstreckungsgericht (mE außerdem der Antragsteller, am besten in Abstimmung mit dem Rechtspfleger) schon rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin mit der vorkaufsberechtigten Gemeinde eine Abklärung herbeizuführen versucht; nicht selten steht nämlich fest, dass die Gemeinde nicht kaufen will oder kann. Eine auf diese Weise erreichte schnellere Zuschlagsmöglichkeit kommt demjenigen Berechtigten zugute, der an letzter Stelle zur Hebung kommt. In der Teilungsversteigerung sind das oft die Miteigentümer selbst.

TH 2.3.17. (nach Steiner/Teufel):⁶⁷ Die vorzeitige Abklärung, ob ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB ausgeübt werden soll oder nicht (vgl. TH 2.3.16.), hat noch einen weiteren Vorteil neben der schnelleren Zuschlagsmöglichkeit: Die Interessenten sind viel eher zum Bieten überhaupt und zur Abgabe von „guten“ Geboten zu bewegen, wenn sie sicher sein können, dass sie im Falle eines Meistgebots auch tatsächlich den Zuschlag erhalten.

TH 2.3.18.: Dass die Vorabklärung, wie die Gemeinde zu ihrem Vorkaufsrecht steht, sinnvoll ist, ist in TH 2.3.16. und TH 2.3.17. dargestellt. Dass zwei besonders den Rechtspflegern nahestehende bedeutende Autoren vorschlagen, das Gericht (d. h. der Versteigerungsrechtspfleger) solle sich um diese Vorabklärung bemühen, ehrt diese Autoren und die Rechtspfleger überhaupt und ist auch durchaus sinnvoll. Das ändert nichts an der Tatsache, dass Nutznießer alleine die bisherigen Eigentümer sind. Deshalb sind mE in allererster Linie diese aufgerufen, sich aktiv darum zu bemühen.

TH 2.3.19.: Zustellungen im Ausland können u. U. erhebliche Schwierigkeiten machen, die in geeigneten Fällen durch eine Abwesenheitspflegschaft überwunden werden können (vgl. § 1884 BGB).

⁶⁶ Schiffhauer ZIP 1982, 665.

⁶⁷ Steiner/Teufel § 180 Rn. 177.

3. Einstweilige Einstellung des Verfahrens

Literatur (Titel zum Teil sinnwährend gekürzt!): *Behr*, Generalklausel für Vollstreckungsschutz, § 765a Rpfleger 1989, 13; *Büchmann*, Der Schutz des Schuldners vor Verschleuderung im Zwangsversteigerungsverfahren 1997; *Büchmann*, Schuldnerschutz bei der Vorbereitung des Versteigerungstermins, ZIP 1985, 138; *Drischler*, Einfluss familienrechtlicher Bestimmungen, RpfßJB 1987, 359; *Drischler*, Neuerungen zum Vollstreckungsschutz, NJW 1986, 1853; *Drischler*, Vollstreckungsschutz in der Zwangsversteigerung, NJW 1956, 1668; *Goerlich*, Eigentum als Verfahrensgarantie, DVBl 1978, 362; *Hill*, Kann ein Miterbe immer Einstellung gemäß § 180 Abs. 2 beantragen? MDR 1959, 92; *Hintzen*, § 765a ZPO in der Mobiliar- und Immobilienvollstreckung ZAP 1996, 565; *Hornung*, Die Zwangsvollstreckungsnovelle 1979, Rpfleger 1979, 321; *Lorenz*, Konkurrenz von Einstellungsanträgen nach § 30a und § 30, NJW 1960, 1751; *Mauer*, Zuständigkeit des Rechtspflegers zur Entscheidung über Gefährdung des Kindeswohls nach § 180 III, FamRZ 1991, 1141; *Mohrbutter*, Zur Auslegung des § 180 Abs. 2, Rpfleger 1954, 235; *Mohrbutter*, Folgen von BVerfG vom 24.3.1976, DRiZ 1977, 39; *Mohrbutter*, Berufung auf § 765a ZPO nach Schluss der Versteigerung, Rpfleger 1967, 102; *Mümmeler*, Maßnahmen zur Verhütung der Verschleuderung, JurBüro 1973, 689; *Quack*, Verfahrensrecht und Grundrechtsordnung, Rpfleger 1978, 197; *Riedel*, § 765a ZPO und die Zwangsversteigerung, NJW 1955, 1705; *Schiffhauer*, Soziale Aspekte in der Zwangsversteigerung, Rpfleger 1978, 397; *Stöber*, Anmerkung zu BVerfG vom 24.3.1976, Rpfleger 1976, 392; *Stöber*, Einstellungsantrag nach Pfändung des Miterben-Anteils, Rpfleger 1963, 337; *Stöber*, Ist § 765a ZPO bei Teilungsversteigerung anwendbar? Rpfleger 1960, 237; *Stöber*, Kostenentscheidung beim Vollstreckungsschutz nach § 180 Abs. 2, Rpfleger 1956, 95; *Storz*, Einstweilige Einstellung der Teilungsversteigerung, FPR 2013, 356; *Storz*, Besondere Gefahrenquelle in der Zwangsversteigerung, ZIP 1980, 1049 und ZIP 1981, 16; *Teufel*, § 765a ZPO in der Teilungsversteigerung, Rpfleger 1976, 86; *Vallendar*, Zwangsversteigerung und -verwaltung im Lichte der InsO, Rpfleger 1997, 353; *Vollkommer*, Anmerkung zu BVerfG vom 24.3.1976, Rpfleger 1976, 393; *Vollkommer*, Verfassungsmäßigkeit des Vollstreckungszugriffs, Rpfleger 1982, 1; *Weitzel*, Grundrechtswidriger Zuschlag, JuS 1976, 722.

3.1. Einstellungsbewilligung gemäß §§ 180, 30

3.1.1. Übersicht

Aufgabe: wichtigstes Steuerungsmittel für den Antragsteller

Bewilligung ≠ Antrag; viel stärker, da

- keine Begründungspflicht
- keine Form- und Fristerfordernisse
- keine Mitspracherechte Dritter
- keine Ermessensentscheidung des Gerichts

Recht zur Bewilligung hat

- der Antragsteller (≙ betreibender Gläubiger)
- für sein Einzelverfahren

Keine Belehrung über Bewilligungsrecht

Einstellungsdauer: maximal 6 Monate

Fortsetzungsantrag nötig

- 6-Monats-Frist für ihn beginnt mit Zustellung Einstellungsbeschluss

Wiederholbarkeit:

- einmal gegeben
- zweite Wiederholung → Aufhebung

3.1.2. Rechtslage

Gemäß §§ 180 Abs. 1, 30 ist das Verfahren einstweilen einzustellen, wenn der Antragsteller der Versteigerung die Einstellung bewilligt.

§ 30 ist in der Forderungszwangsversteigerung das wichtigste Steuerungsmittel für den betreibenden Gläubiger, weil die einstweilige Einstellung des von ihm betriebenen Verfahrens ausschließlich von seiner Bewilligung abhängig ist. Damit kann er außerordentlich flexibel auf alle Entwicklungen des Versteigerungsverfahrens reagieren.¹ Das kommt besonders dem bestrangig betreibenden Gläubiger zugute, weil sich das geringste Gebot als wichtigste Grundlage der Versteigerung allein nach ihm richtet² und er allein deshalb gemäß § 72 Abs. 3 mit der Einstellungsbewilligung sogar Gebote zum Erlöschen bringen und die Zuschlagsversagung herbeiführen kann.³

In der Teilungsversteigerung hat der Antragsteller die Rolle und die Rechte des betreibenden Gläubigers, deshalb gilt § 30 unstreitig auch in der Teilungsversteigerung, so dass auch der Antragsteller mit § 30 ein hervorragendes Steuerungsinstrument zur Hand hat.⁴ So wie in der Vollstreckungsversteigerung der bestrangig betreibende Gläubiger eine besonders einflussreiche Stellung hat, kann in der Teilungsversteigerung der „maßgebliche“ Antragsteller jederzeit und allein aus eigener Kraft jeden Zuschlag verhindern, weil sich das geringste Gebot ausschließlich nach ihm richtet.⁵ Er allein kann das machen, ohne Begründungspflicht, Form- oder Fristenfordernis oder Mitsprachemöglichkeit von Dritten; auch das Gericht ist an seine Bewilligung gebunden und muss einstellen, wenn damit nicht gegen irgendein Gesetz oder die guten Sitten verstoßen wird.⁶

Die Einstellung ist bedingungsfeindlich und kann nicht mit Auflagen verbunden werden.⁷ Möchte der Antragsteller also als Gegenleistung irgendwelche Maßnahmen oder Verhaltensweisen des Antragsgegners erreichen, so kann dies nur außerhalb des Verfahrens geregelt werden.⁸ Wegen des Grundsatzes von der Selbständigkeit der Einzelverfahren⁹ bezieht sich die Bewilligung natürlich nur auf das vom Antragsteller selbst betriebene Verfahren und nicht auch auf andere Verfahren, bei denen er ja Antragsgegner ist und praktisch die Rolle und die Rechte des Schuldners hat. Welche Auswirkung die Einstel-

¹ Vgl. dazu ausführlich Storz/Kiderlen Zwangsversteigerung B 3.2.2.

² Vgl. dazu ausführlich Storz/Kiderlen Zwangsversteigerung B 6.4. mit vielen Taktischen Hinweisen **TH** B 6.5.1.–**TH** B 6.5.7.

³ Vgl. Storz, Rpfleger 1990, 176.

⁴ Jedenfalls, wenn ein Antragsteller alleine die Teilungsversteigerung betreibt; vgl. dann auch **TH** B 3.1.3.4. und **TH** B 3.1.3.3. – Betreiben mehrere Antragsteller gleichzeitig, vgl. → B 3.5.2. und B 5.7.2.2. und C 3.4.1.

⁵ Näher dazu → B 3.5.2.

⁶ Siehe Taktischen Hinweis **TH** B 3.1.3.1.

⁷ Steiner/Storz § 30 Rn. 34; Stöber/Nicht ZVG § 30 Rn. 14.

⁸ Siehe Taktischen Hinweis **TH** B 3.1.3.2.

⁹ Vgl. dazu → A 4.5. und → B 3.2.2.2.