



ANWALTSGEMEINSCHAFT DR. KOGEL
Rechtsanwälte

Augustastr. 89 · 52070 Aachen · Telefon 0241/505031 · Telefax 0241/505033 · Gerichtsfach 046
Internet: www.dr-kogel.de · Email: kanzlei@dr-kogel.de

**Die Teilungsversteigerung des Einfamilienhauses.
Ein Alptraum der Vermögensauseinandersetzung?**

FamRB 03, 403 ff.

von Dr. Walter Kogel
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Familienrecht

I. Einleitung

Mit der steigenden Zahl von Ehescheidungen nimmt die Vermögensauseinandersetzung von vormalig ehelichen Wohnungen zu. Parteien, die oftmals noch emotional an der „heimischen Scholle“ hängen, scheuen die Teilungsversteigerung. Nicht auszurotten ist das Vorurteil, dass auf diese Weise Heim und Hof „für einen Appel und Ei“ verscherbelt würden. Große Zurückhaltung ist selbst bei Anwälten zu beobachten. Das abseitige Thema der Versteigerung bietet eine Vielzahl von Regressgefahren, wenn gewisse Grundregeln nicht beachtet werden. Dabei eröffnet sich gerade durch die Teilungsversteigerung die Möglichkeit, eine für den Mandanten günstige Auseinandersetzung des Miteigentums zu erreichen. Einige Aspekte sollen in dieser Abhandlung erörtert werden.

II. Ausgangslage

Es muss zwischen zwei grundsätzlich unterschiedlichen Ausgangslagen unterschieden werden:

Ist das Objekt im Verhältnis zum Verkehrswert hoch belastet, eignet sich die Teilungsversteigerung aus folgendem Grunde nicht:

Ein Miteigentümer, der die Versteigerung beantragt, verfolgt seine Rechtsposition nicht aus einem eingetragenen Recht, sondern aus seinem Eigentümeranspruch. Die Systematik des Zwangsversteigerungsverfahrens gem. § 19 ZVG behandelt ihn so, als betreibe er das Verfahren aus dem allerletzten Rang. Eingetragene Hypotheken und Grundschulden werden daher nicht beeinträchtigt. Die Grundpfandrechte bleiben vielmehr bestehen. Es werden nur Gebote zugelassen, die diese bestehen bleibenden Rechte berücksichtigen. Aus dem Bargebot müssen die Zinsen und Kosten auf die Grundpfandrechte gezahlt werden. Nur der überschüssige Erlös kann den Miteigentümern zur Verteilung geteilt werden. Bei stark belasteten oder überschuldeten Grundstücken ist also von vorneherein abzusehen, dass die Teilungsversteigerung mangels Gebot wahrscheinlich zu keinem Ergebnis führen wird. Bei dieser Situation muss der Anwalt darauf hinwirken, dass im Interesse beider Parteien der freihän-



dige Verkauf ggf. auch unter Einschaltung eines Maklers, durch Zeitungsinserate, Internetauftritte etc. alsbald bewerkstelligt wird. Das oftmals über länger als ein Jahr sich hinziehende Teilungsversteigerungsverfahren ist gänzlich ungeeignet.

Ganz anders kann sich die Situation bei einem unbelasteten oder wenig belasteten Grundstück darstellen. Wenn zumindest einer der Parteien ein Interesse daran hat, das Grundstück zu übernehmen, will dieser Beteiligte möglichst günstig den Gesamterwerb bewerkstelligen. Dem steht entweder das gleichgelagerte Interesse des Miteigentümers oder das Interesse, einen möglichst hohen Verkaufserlös zu erzielen, gegenüber. Die Verfahrenstaktik muss völlig unterschiedlich sein, je nachdem welchen Beteiligten man vertritt.

III. Die Anordnung des Verfahrens:

In der familienrechtlichen Praxis ist die Bruchteilsgemeinschaft unter Eheleuten der Regelfall. Jeder Bruchteilseigentümer kann gem. §§ 749, 753 BGB jederzeit die Teilungsversteigerung beantragen. Hierbei wird nicht etwa nur der ½-Anteil eines Miteigentümers versteigert. Zur Versteigerung kommt vielmehr der gesamte Grundbesitz.

Die Anordnung des Verfahrens erfolgt gem. § 15 ZVG nur auf Antrag. Gem. §§ 16, 181 II ZVG müssen im Antrag angegeben sein

- die Parteien des Versteigerungsverfahrens sowie
- das Grundstück.

Ferner müssen die Beteiligten als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein. Es empfiehlt sich, einen Grundbuchauszug beizufügen. Vor Einleitung des Teilungsversteigerungsverfahrens sollte der Anwalt sich ohnehin einen Grundbuchauszug besorgen. Hieran kann er feststellen, welche Belastungen überhaupt (noch) auf dem Grundstück ruhen, ob die Durchführung des Teilungsversteigerungsverfahrens sinnvoll ist oder ob Verhandlungen mit Grundschuldgläubigern über den Verzicht auf Hauptforderung oder die Anmeldung von Zinsen erforderlich sind.

Es empfiehlt sich, Ausführungen zu § 1365 BGB zu machen. Sind die Parteien rechtskräftig geschieden, gilt diese Verfügungsbeschränkung nicht (mehr). Für den Fall, dass die Scheidung noch nicht erfolgt ist, sollte dargelegt werden, dass die Voraussetzungen einer Verfügung über das gesamte Vermögen nicht gegeben sind. Nach jahrzehntelangem Streit verlangt die heute ganz herrschende Ansicht die Zustimmung zur Teilungsversteigerung, wenn der Anteil des Antragstellers wertmäßig dessen wesentliches Vermögen darstellt¹. Das Zustimmungserfordernis wird in der Regel nicht von Amts wegen geprüft². Eine Zurückweisung des Antrages auf Versteigerung ist aber statthaft, wenn die Voraussetzungen des § 1365 BGB nach positiver Kenntnis des Gerichts oder offenkundig oder unter den Beteiligten unstreitig gegeben sind³. Der BGH⁴ hat für die Wertgrenzen folgende Grundsätze aufgestellt:

¹ Vgl. die Nachw. bei Storz, Praxis der Teilungsversteigerung, 2. Aufl., S. 99, FN 17

² vgl. OLG Stuttgart, FamRZ 82, 401; LG Köln, FamRZ 95, 1144; Stöber ZVG, 17. Aufl., § 180, Anm. 3.13

³ vgl. die Nachweise bei Storz, S. 103, FN 39

⁴ NJW 91, 1739



Bei einem kleinerem Vermögen muss dem Antragsteller ein Betrag von 15% verbleiben, bei größeren Vermögen ein solcher von 10%.

Da oftmals das Familienheim den wesentlichen Vermögenswert der Eheleute darstellt, empfiehlt es sich, von vorneherein Angaben zum Gesamtvermögen zu machen. Ansonsten werden zumindest auf Hinweis des Antragsgegners durch das Versteigerungsgericht Nachfragen erfolgen.

Gefährlich ist es, einen Teilungsversteigerungsantrag ohne die erforderliche Zustimmung in die Wege zu leiten. Zum einen kann der Antragsgegner einem derartigen Verfahren mit § 771 ZPO entgegentreten⁵. Zum anderen setzt sich der Antragsteller der Gefahr aus, dass ein vorzeitiger Zugewinnausgleichsantrag geltend gemacht wird (§ 1386 II 1 BGB).

Gleichermaßen ist Vorsicht geboten, wenn eine Rückauflassung für den Fall der Vollstreckung vorgesehen ist. Insbesondere gilt dies in Fällen, in denen ein Grundstück an Kinder oder Schwiegerkinder unter dem Vorbehalt eines Wohn- oder Nießbrauchsrecht übertragen wurde. Wenn der Übertragende sich bei der Vollstreckung –und hierzu gehört auch die Teilungsversteigerung– eine Rückübertragung vorbehalten hat, kann aufgrund des Antrages u.U. der Vermögenswert ersatzlos verloren gehen!

Ist das Objekt teilweise noch drittfinanziert, sollte vor Einreichung des Antrages unbedingt Rücksprache mit dem Kreditinstitut gehalten werden. Selbst wenn nämlich keine Rückstände bei den Darlehensraten bestehen, muss ansonsten mit einer Kündigung des Vertrages gerechnet werden. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sehen regelmäßig vor, dass bei Vollstreckungsmaßnahmen eine vorzeitige Kündigung des Darlehens erfolgen kann. Auch die Teilungsversteigerung ist eine Vollstreckungsmaßnahme. Es muss also eine sofortige Fälligkeit des Darlehens u.U. auch eine Vorfälligkeitsentschädigung einkalkuliert werden, sofern das Vorgehen mit der Bank nicht abgestimmt ist.

Checkliste für die Antragstellung:

- a) Grundbuchauszug vor Antragstellung besorgen und auswerten.
- b) Formloser Antrag unter Angabe des Grundstücks der Parteien ist nötig und möglich.
- c) § 1365 BGB beachten; ggf. Ausführungen hierzu machen.
- d) Bei Fremdfinanzierung: vorherige Abstimmung mit Kreditinstituten.
- e) Rückübertragungsansprüche Dritter beachten.

⁵ vgl. z.B. OLG Hamburg, MDR 82, 330; Stöber, § 180, Anm. 3.13i



IV. Einstellungsmöglichkeiten:

Sowohl Antragsteller als auch Antragsgegner können im Rahmen des Verfahrens Einstellungsanträge stellen.

1.) Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsteller

Der Antragsteller hat in der Teilungsversteigerung die Rolle des betreibenden Gläubigers. Nach § 30 ZVG kann er von dem Recht der Einstellung Gebrauch machen, und zwar

- ohne jede Begründungspflicht,
- ohne Einhaltung von Form oder Fristenfordernissen und
- ohne Mitsprachemöglichkeit von Dritten.

Dieser Einstellungsantrag bezieht sich allerdings nur auf das von ihm selbst betriebene Verfahren. Auf das von dem Ehegatten ggf. (mit) betriebene Verfahren hat dies keine Auswirkungen.

Das Gericht trifft keine Ermessenentscheidung, sondern muss auf Antrag hin einstellen. Die wichtigsten Motive für die Einstellung sind

- Möglichkeit der anderweitigen Verwertung, z.B. durch freihändigen Verkauf,
- Zuschlagsversagung an unerwünschte Meistbietende (Ehegatte!),
- Druckmittel für höhere Gebote oder für Zahlungen und Leistungen außerhalb des Verfahrens (nach der Bietstunde, aber vor Zuschlagsverkündung).

Nach Einstellung läuft eine 6-Monatsfrist. Wenn der Antragsteller keinen Fortsetzungsantrag stellt (ebenso formlos möglich!), wird das Verfahren aufgehoben (§ 31 I 2 ZVG). Der Einstellungsantrag kann einmal wiederholt werden. Die zweite Wiederholung gilt als Rücknahme des Versteigerungsantrages (§ 30 I 3 ZVG). Die 6-Monatsfrist ist auf jeden Fall zu notieren. Wenn beide Ehegatten die Versteigerung betreiben und beide –z.B. wegen schwebender Vergleichsverhandlungen– die Einstellung beantragt haben, muss jeder für seinen Teilungsversteigerungsantrag einen Fortsetzungsantrag stellen. Da es sich um Einzelverfahren handelt, wird ansonsten dieses Verfahren aufgehoben, selbst wenn der andere Ehepartner einen Fortsetzungsantrag gestellt hat.

Checkliste für Einstellungsanträge des Antragstellers gem. § 30 ZVG:

- a) keine Frist, Form- und Begründungserfordernisse,
- b) kein Mitspracherecht Dritter,
- c) keine Ermessensentscheidung des Gerichts,
- d) zweimalige Wiederholung möglich,
- e) 6-Monatsfrist beachten.



2.) Einstellungsmöglichkeiten für den Antragsgegner

In der Praxis wird ohne Anhörung des Miteigentümers alleine aufgrund des Antrages die Teilungsversteigerung angeordnet. Der Antragsgegner hat die Möglichkeit, die einstweilige Einstellung des Verfahrens zu beantragen. § 180 ZVG unterscheidet zwei Einstellungsgründe.

a) Gem. § 180 II ZVG ist die einstweilige Einstellung anzuordnen, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der verschiedenen Miteigentümer angemessen erscheint. Da ein gesetzlicher Auseinandersetzungsanspruch des Miteigentümers besteht, ist die Versteigerung grundsätzlich nicht zu vermeiden. Die anderen Miteigentümer können mit der Einstellung nur erreichen, dass nicht gerade jetzt und unter Ausnutzung vorübergehender Umstände also zur Unzeit versteigert wird, sondern etwas später, wenn die mit der Versteigerung ohnehin verbundenen Nachteile für die Miteigentümer deutlich geringer sind⁶. Die Interessenabwägung muss dabei ergeben, dass der Aufschub dem Antragsteller zumutbar ist. Anders als bei § 30a ZVG, der nur für die Forderungs-, nicht aber für die Teilungsversteigerung gilt, wird also nicht verlangt, dass durch die Einstellung die Versteigerung überhaupt vermieden wird (Stichwort: „Sanierungsfähigkeit“). Es reicht aus, wenn während der Einstellungsdauer mit einer Verbesserung wichtiger Umstände zu rechnen ist⁷.

§ 180 II ZVG ist eine Ausnahmeregelung. Anträge haben nur dann Erfolgsaussichten, wenn der Antragsteller wesentliche Umstände darlegt, die sich in maximal einem Jahr ändern können. Diese zeitliche Befristung ergibt sich aus der Wiederholungsmöglichkeit des Antrages gem. § 180 II 2 ZVG. Typische Fälle, die nicht für einen Einstellungsantrag geeignet sind, sind demnach folgende:

- Der Antragsgegner bietet eine freiwillige Teilung an. Er hat aber weder Mittel noch Finanzierungsmöglichkeiten zur Abfindung der Miteigentümer⁸.
- Die Versteigerung fällt in eine Krisenzeit oder in die Zeit sinkender Grundstückspreise. Erfahrungsgemäß dauern solche Krisen nämlich länger und ihr Ende ist nicht abzusehen⁹.

Geeignete Umstände sind demgegenüber:

- Schwierigkeiten bei der ernsthaften Bemühung um Ersatzwohnraum,
- ernsthaft und erfolgversprechende Vergleichsverhandlungen zwischen den Beteiligten insbesondere, wenn auch der Antragsteller nicht zu sehr auf rasche Versteigerung drängt¹⁰,
- glaubhaft erfolgversprechende Bemühungen, die für den Erhalt des Familienbesitzes erforderlichen Kreditmittel zu beschaffen¹¹.

⁶ Stoeber, § 180 ZVG, Anm. 12.2

⁷ LG Braunschweig, Rechtspfleger 1985, 76

⁸ Stöber, § 180, Anm. 12.4

⁹ LG Braunschweig, Rechtspfleger 1985, 76

¹⁰ Stöber, § 180, Anm. 12.3

¹¹ vgl. hierzu insgesamt Storz, S. 144, B. 3.2., 2.1 m.zahlr.w. Beispielen



b) § 180 III ZVG schafft eine zusätzliche Einstellungsmöglichkeit aus sozialen Gründen. Voraussetzung ist,

- das Grundstück gehört nur den Eltern und Eheleuten (nicht auch noch Dritten)
- das Wohl eines gemeinschaftlichen Kindes der Ehegatten muss ernsthaft gefährdet sein. Das Gesetz stellt nicht auf das Alter ab. Deshalb können sogar Volljährige den Schutz beanspruchen¹².

Bei den strengen Anforderungen geht es nicht um das materielle, sondern nur um das körperliche, geistige und seelische Wohl des Kindes¹³. Als Beispielfälle seien erwähnt:

Schützenswerte Motive:

- das Kind steht noch einige Zeit in der Ausbildung. Außerdem würde ein Umzug die schulische Entwicklung gefährden¹⁴.
- die anderweitige Unterbringung einer kinderreichen Familie ist nicht mit zumutbarem Aufwand möglich¹⁵.

Nicht schützenswerte Motive:

- der Wunsch nach Beibehaltung des Lebensstandards z.B. eigenes Zimmer für jedes Kind¹⁶ oder
- der bloße Verlust des Familienheims mit Umzug, Orts- und Schulwechsel¹⁷.

Dieses in der Praxis am häufigsten vorgetragene Argument ist eine in der Natur des Versteigerungsverfahrens liegende Folge, die aus sich keine besondere Gefährdung des Kindeswohls begründet.

Die Erfolgsaussichten der Einstellungsanträge sind in der Praxis sehr gering. Auf jeden Fall lässt sich mit dem Einstellungsantrag das Verfahren erheblich verzögern. Das Gericht muss zunächst die gegenseitigen Standpunkte anhören. Wenn unter Vorlage von Attesten eine Beeinträchtigung des Kindeswohls dargetan ist, müssen ggf. Dritte z.B. der behandelnde Arzt, befragt werden. Schließlich besteht noch das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde (§ 30b III ZVG). Kurzum: Hierdurch wird das Verfahren oftmals um Monate verzögert.

¹² Diederichsen, NJW 86, 1283, 1285

¹³ LG Hamburg, FamRZ 88, 424

¹⁴ Diederichsen, NJW 86, 1283, 1285; LG Berlin, NJW RR 88, 253

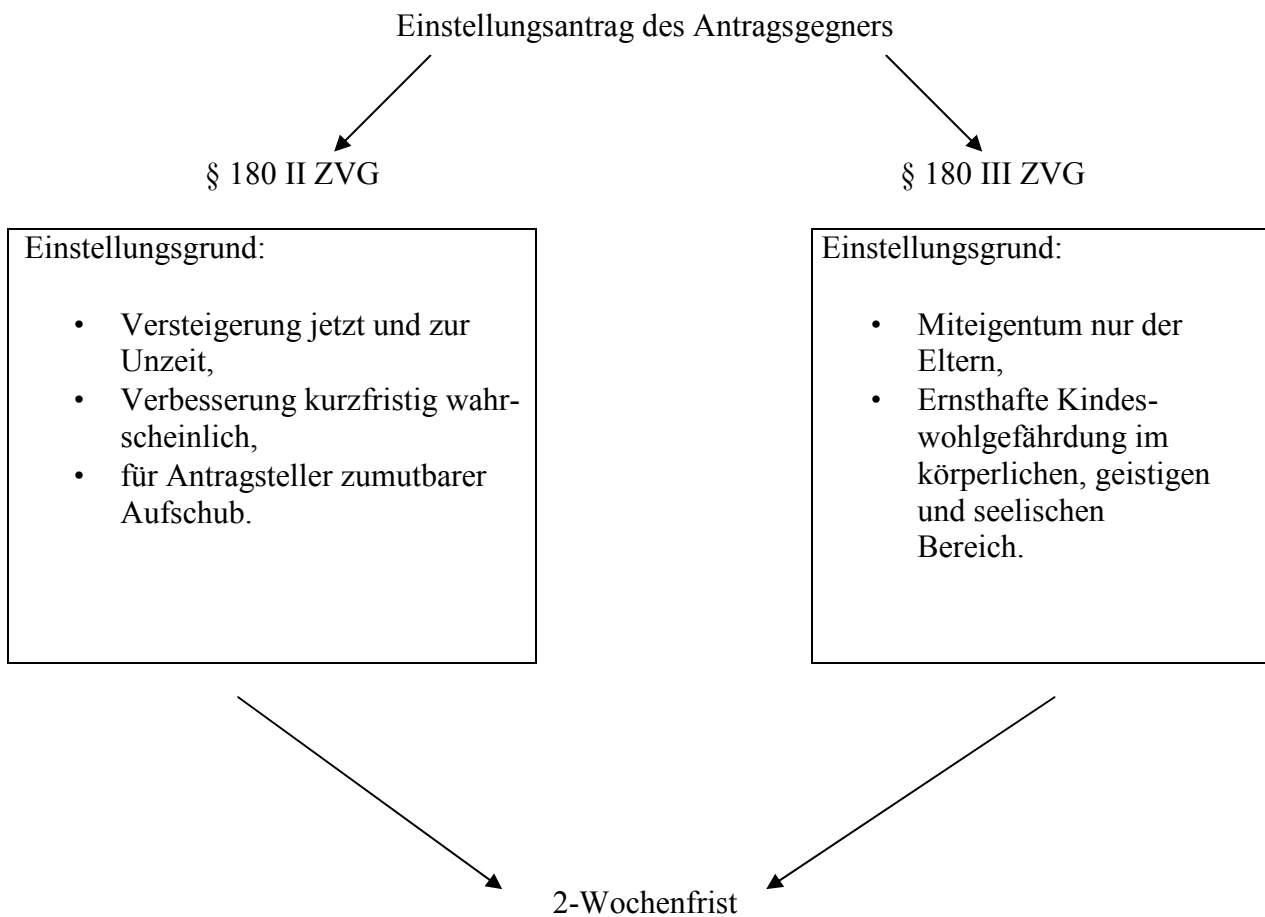
¹⁵ Diederichsen a.a.O.

¹⁶ LG Essen, FamRZ 88, 1191

¹⁷ LG Berlin, Rechtspfleger 1992, 170; LG Essen, FamRZ 88, 1191



Zusammenfassung:



c) Ob darüber hinaus ein Einstellungsantrag nach § 765a ZPO gestellt werden kann, ist äußerst umstritten¹⁸. Wenn überhaupt wird diese Vorschrift nicht schon bei der Einreichung des Antrages, sondern allenfalls bei einem späteren Zuschlag in Betracht kommen können insbesondere, wenn der erzielte Erlös in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Grundstückswert steht (Stichwort: „Verschleuderung“).

¹⁸ Storz, B 3.4.2 m.zahlr.Nachw.



V. Der Beitritt zum Verfahren

Sind Einstellungsanträge abgewiesen, glauben viele Antragsgegner, 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 prinzipiell gegen die Versteigerung. Dann klingt ein Beitritt und eine eigene Antragstellung geradezu paradox¹⁹. Dieser Standpunkt ist verständlich. Er beruht aber auf einer nicht ausreichenden Kenntnis des Verfahrens. Er ist der schlimmste anwaltliche Beratungsfehler, der in der Teilungsversteigerung begangen werden kann. Meist ist nämlich ausgerechnet ein Beitritt zu der bekämpften Teilungsversteigerung die wichtigste Verteidigungsmaßnahme. Wenn überhaupt kann nur so eine vollständige Abhängigkeit vom Antragsteller in der alles entscheidenden Zuschlagsfrage verhindert werden. Ohne Beitritt kann der Antragsteller alleine und ohne jede Begründungspflicht jeden Zuschlag verhindern. Er kann risikolos die Gebote hochtreiben. Er kann durch diese Möglichkeit andere eventuelle Interessenten vom Bieten abhalten und deshalb selbst billigst ersteigern²⁰.

Beispiel:

Der im Verfahren alleine betreibende Ehemann steigert ebenso wie seine Ehefrau im Termin. Er hat allein hat die Möglichkeit, nach Ende der Bietstunde –aber vor dem Zuschlagsbeschluss!- ohne Begründung die Einstellung des Verfahrens zu bewilligen. Damit kann er den Zuschlag an seine Ehefrau, sollte diese Meistbietende bleiben, verhindern. Andererseits kann er –sollte er Meistbietender geblieben sein- den Zuschlag an sich vermeiden. Er hat es damit völlig gefahrlos in der Hand, den Preis nach oben zu treiben. Diese Möglichkeit ist ihm verwehrt, wenn die Ehefrau dem Verfahren beigetreten ist. Dann ist für die Einstellung der Zwangsvollstreckung auch ihre Zustimmung erforderlich. Die Herrschaft über das Verfahren haben nun nur noch beide gemeinsam. Selbst eine Partei, die es partout nicht zu einer Versteigerung kommen lassen will, wird bei Darlegung der Rechtslage sich diesem Argument nicht verschließen und den Beitritt erklären. Dieser Beitritt löst keine zusätzlichen Kosten aus; lediglich eine Gebühr von 51,00 EUR (vgl. KV 5210 GKG) wird fällig.

Unbedingt muss der Antragsgegner jedoch auf die Fristen der §§ 43 II, 44 II ZVG achten. Der Beschluss muss mindestens vier Wochen vor dem Termin dem anderen Miteigentümer zugestellt sein. Die nicht selten anzutreffenden Beitrittsanträge unmittelbar vor dem Versteigerungstermin kommen zu spät. Sie lösen ggf. eine Haftung des Anwalts wegen fehlerhafter Beratung aus.

Checkliste:

- Nach abgewiesenem Einstellungsantrag auf jeden Fall die Beitrittserklärung abgeben.
- Die 4-Wochenfrist der §§ 43 II, 44 II ZVG beachten.

¹⁹ Schiffhauer, ZiP 1982, 532

²⁰ vgl. Storz, A 1.6, S. 61



VI. Die Wertermittlung

Verfügt der Antragsteller über ein zeitnahes Verkehrswertgutachten, sollte er es zweckmäßigerweise bereits mit der Antragstellung bei Gericht einreichen. Eine Beleihungsschätzung reicht in diesem Zusammenhang nicht aus. Sie berücksichtigt ganz andere Kriterien als eine Verkehrswertschätzung. Sofern kein solches Gutachten vorliegt, beauftragt das Gericht einen Sachverständigen mit der Wertermittlung. Antragsteller und Antragsgegner haben das Recht zur Teilnahme an der Grundstücksbesichtigung durch den Sachverständigen. Sie sollten von diesem Recht unbedingt Gebrauch machen. Zum einen können Beeinflussungsversuche durch andere Beteiligte besser verhindert werden. Insbesondere ist hierdurch auch die beste und unauffälligste Möglichkeit gegeben, die wirkliche Strategie und Zielsetzung der anderen Beteiligten im Rahmen des Teilungsversteigerungsverfahrens kennenzulernen.

Es kommt öfters vor, dass der im Objekt wohnende Antragsgegner dem Gutachter den Zutritt verwehrt. Insbesondere ist dies der Fall, wenn er sich gegen die Versteigerung als solche wendet. Das Versteigerungsgericht verfügt über keine Möglichkeiten, dem Gutachter den Zutritt zum Versteigerungsobjekt zu erzwingen²¹. Bei der Verweigerung der Besichtigung muss sich die betreffende Partei aber vor Augen halten, dass der Sachverständige das Objekt von außen und anhand der Bauakte begutachtet. Er wird hierbei Sicherheitsabschläge vornehmen. Der geringere Wert kann zu Lasten der Eigentümer gehen. Möglicherweise entspricht dies aber auch gerade der Taktik der Partei, die im Hause wohnt und auf diesem Wege versucht, selber das Objekt billig zu ersteigern.

Nach wie vor unterschiedlich beurteilt wird die Frage, ob der im Haus wohnende Ehegatte verpflichtet ist, dem anderen während des Teilungsversteigerungsverfahrens ein Zutrittsrecht für Bietinteressenten zu ermöglichen. Teilweise wird zwar eine solche Verpflichtung aus §§ 242, 1353 BGB hergeleitet²². Zwar wird man bei der normalen Forderungsvollstreckung eine derartige Verpflichtung bejahen müssen. Hier laufen ja die Interessen des Gläubigers und Schuldners, was die Wertfestsetzung angeht, konform: beide sind an einem möglichst hohen Verkehrswert und damit Wert für die Befriedigung der Forderung interessiert. Bei der Teilungsversteigerung sind die Interessen der Ehegatten jedoch u.U. gegenläufig. Oftmals will zumindest einer der Ehegatten das Objekt selber ersteigern und dies dann natürlich möglichst billig. Man kann nicht davon ausgehen, dass sein Interesse das Interesse des anderen Ehegatten, einen höchst möglichen Erlös zu erzielen, überwiegt. Die Interessen sind gleich einzuschätzen, so dass auch gerichtlich ein derartiges Zutrittsrecht nicht durchgesetzt werden kann²³. Mancher Bietinteressent wird jedoch ein Objekt nicht ersteigern wollen, welches er selber nutzt und welches er vorher nicht einmal hat besichtigen dürfen (Stichwort: „Katze im Sack kaufen“). Die Blockadehaltung eines Ehepartners macht also nur dann Sinn, wenn er partout selber zu einem möglichst günstigen Preis das Objekt erwerben will.

Das Gutachten wird nach seiner Fertigung allen Beteiligten zur Stellungnahme übersandt. Innerhalb einer vom Gericht bestimmten Frist können Einwendungen gegen das Schätzergebnis erhoben werden. Sofern keine Einwendungen vorgebracht werden, wird der Verkehrswert festgesetzt. Die Verkehrswertfestsetzung ist insbesondere für die Versagung des Zuschlages gem. § 85a ZVG von Bedeutung.

²¹ vgl. Stöber, § 74a, Rz. 10.5

²² AG Wetzlar, FamRZ 2002, 1500; ebenso AG Aachen, FamRZ 99, 848

²³ Kogel, FamRZ 99, 849; Reinecke, FPR 2000, 208, 209



Checkliste:

- Vorhandene Gutachten mit Versteigerungsantrag einreichen.
- Teilnahme am Besichtigungstermin durch den Sachverständigen wahrnehmen.
- Je nach Interessenlage Zutritt des Sachverständigen oder von Interessenten fördern oder verhindern.

VII. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins

Nach Vorlage des Sachverständigengutachtens wird in der Regel alsbald terminiert. Der Anwalt darf bis zu diesem Termin allerdings nicht untätig bleiben. Es müssen eine Vielzahl von Punkten rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin abgeklärt werden. Hierdurch lässt sich das Verfahren, je nachdem welchen Beteiligten man vertritt, im positiven oder negativen Sinne beeinflussen.

1.) Nichtvalutierung von Grundstücksbelastungen

Regelmäßig werden zur Kreditsicherung nur noch Grundschulden verwendet. Selbst wenn auf den Darlehensvertrag erhebliche Zahlungen geleistet wurden, bleibt wegen des Abstraktionsprinzips die Grundschuld als solche bestehen. Auch sind Situationen denkbar, bei denen die Grundstücke lastenfrei sind und bei denen die Eigentümer bisher eine Löschung der Grundschulden nur deswegen unterlassen haben, um sie ggf. in Zukunft noch einmal zu Kreditsicherungszwecken einzusetzen. Da bei der Teilungsversteigerung der Antragsteller quasi aus dem allerletzten Rang heraus agiert, bleiben diese vorrangigen Grundschulden grundsätzlich bestehen. Sie sind nur dinglich vom Erwerber zu übernehmen, vermindern allerdings den wirtschaftlichen Wert des Grundstückes. Das Kreditinstitut seinerseits darf den Betrag natürlich nicht doppelt verlangen. Insoweit muss aufgrund der schuldrechtlichen Sicherungsabrede eine Regelung intern zwischen den Eigentümern und dem Kreditinstitut erfolgen. Dies ändert allerdings nichts daran, dass wirtschaftlich das Grundstück um diese Verbindlichkeit gemindert ist. Für das Kreditinstitut bestehen nun folgende Möglichkeiten:

- Valutiert die Grundschuld nur noch teilweise oder gar nicht mehr, kann die Bank auf die Restbeträge verzichten. Hierzu ist sie in der Regel nach den Allgemeinen Darlehensbedingungen berechtigt.
- Sofern die Grundschuld allerdings u.U. auch noch für andere Objekte zu Sicherungszwecken eingesetzt ist, kann das Kreditinstitut sie weiterhin teilweise oder in vollem Umfang beanspruchen.

Darüber hinaus können einmalige Zahlungen (in der Regel 18% des Hauptsachenbetrages) und bei entsprechender Anmeldung rückständige Zinsen bis zu zwei Jahren verlangt werden (§ 10 III ZVG). Schließlich sind die laufenden Zinsen ab der letzten Fälligkeit vor der Beschlagnahme zu berücksichtigen. Dies kann zu einer ganz erheblichen Ausweitung der Beträge führen, wenn –wie z.B. oft bei Bausparkassen zu beobachten ist– formularmäßig alle gesetzlich möglichen Ansprüche angemeldet werden, obwohl die schuldrechtliche Forderung zum großen Teil getilgt ist.



Ein Grundstück, welches wirtschaftlich schon „bezahlt“ ist, kann dadurch so belastet angeboten werden, dass kein Interessent bereit ist, auch nur ein Gebot abzugeben.

Aufgabe des Anwaltes ist es, in geeigneten Fällen mit dem Kreditinstitut Kontakt aufzunehmen und dieses zu einem Verzicht auf die nicht unbedingt benötigten rückständigen oder laufenden Zinsen zu bewegen. Erfahrungsgemäß kommen Kreditinstitute einem derartigen Verlangen nach, sofern die Forderungen bereits bezahlt sind. Von sich aus besteht für sie jedoch keine Veranlassung, einen solchen Verzicht abzugeben.

Da die meisten Rechte heute mit einer kalenderjährlich nachträglichen Zinsfälligkeit ausgestattet sind, sollte im übrigen der Antragsteller schon bei der Verfahrenseinleitung überlegen, ob er noch kurz vor oder kurz nach dem Jahreswechsel die Teilungsversteigerung beantragt. Die Zinsforderung kann durch eine ungeschickte Antragstellung kurz vor Jahresende erheblich ausgeweitet werden.

Umgekehrt: Es kann ebenso in das taktische Kalkül passen, diese Zinsforderung möglichst hoch anzusetzen. Wenn der Antragsteller darauf spekuliert, dass wegen der hohen Forderung überhaupt niemand bietet, kann er als Alleinbietender das Grundstück erwerben. Im Innenverhältnis muss er allerdings u.U. in Höhe des hälftigen Gebotes eine Ausgleichszahlung an den anderen Miteigentümer erbringen. Manch einer nimmt dies aber in Kauf, nur um sicherzugehen, dass er auch Alleinbietender bleibt.

Checkliste:

- Höhe der Valutenstände ermitteln und mit der angemeldeten Forderung vergleichen.
- Je nach Zielsetzung ggf. mit dem Kreditinstitut Verhandlungen führen, um eine Reduzierung der Forderung zu erreichen.
- Teilungsversteigerungsantrag richtig „timen“, insbesondere Antrag nicht vor oder gerade zum Jahresende stellen.

2.) Die Ausgebotsarten

Selbst in scheinbar einfach gelagerten Fällen kann das Verfahren durch die verschiedenen Ausgebotsmöglichkeiten sehr unübersichtlich werden, wie folgender Beispielsfall zeigen soll:

Den Eheleuten gehört zu je $\frac{1}{2}$ eine Eigentumswohnung (E). Zu der Eigentumswohnung gehört noch eine Garage (G) sowie ein Anteil an einem Weg (W).

Nach § 63 I ZVG sind grundsätzlich im Versteigerungstermin alle Objekte getrennt im Rahmen von Einzelausgebots anzubieten. Daneben können Grundstücke, die mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind, auch gemeinsam ausgebaut werden (§ 63 I 2 ZVG). Im übrigen kann jeder Beteiligte spätestens im Versteigerungstermin verlangen, dass neben dem Einzelausgebot alle Grundstücke zusammen angeboten werden (§ 63 II 1 ZVG). Dies könnte in dem obigen Beispiel dazu führen, dass folgende Gebote möglich sind:



- Alle Grundstücke als Einzelausgebot; alle Grundstücke im Gesamtausgebot,
- Wohnung mit Garage bzw. Wohnung mit Wegerecht jeweils im Gesamtausgebot; Wegerecht oder Garage jeweils im Einzelausgebot,
- Garage und Wegerecht im Gesamtausgebot; Wohnung im Einzelausgebot.

Bei der Teilungsversteigerung ist daneben der Anteil der Bruchteilseigentümer als solcher nicht zusätzlich als Einzelausgebot anzubieten. Dies würde dem Wesen des Teilungsversteigerungsverfahrens widersprechen²⁴.

Allein diese Angebotsvielfalt macht deutlich, dass ein erhebliches Verwirrspiel betrieben werden kann. Derjenige, der entweder Interessenten verschrecken will, sei es, dass nur er alleine bieten möchte oder das Verfahren torpedieren will, kann eine so große Unübersichtlichkeit schaffen, dass niemand bietet. Erst recht gilt dies, wenn noch bestehen bleibende Rechte zu übernehmen sind.

Auch hier sollte ggf. nach Rücksprache mit dem Rechtspfleger jeweils geklärt werden, welche Angebotsformen im einzelnen verlangt werden. Wirtschaftlich vernünftig ist oftmals nur ein Gesamtausgebot unter Verzicht auf Einzelausgebote. Hierfür ist aber die Zustimmung aller Beteiligten notwendig.

3.) Nochmals der Beitritt

Spätestens binnen vier Wochen muss den übrigen Beteiligten ein Beitritt zur Versteigerung zugestellt worden sein. Darüber, wer Betreiber des Verfahrens ist, erhalten alle Beteiligten nach Ablauf dieser 4-Wochenfrist regelmäßig durch das Gericht eine entsprechende Mitteilung. Danach sollte nochmals mit dem Mandanten die Situation besprochen und klargestellt werden, ob er risikolos mitsteigern kann oder ob wegen der Abhängigkeit zu dem Antrag eines Beigetretenen Gefahren bestehen.

4.) Die Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung beträgt nicht wie früher 10% des Gebotes, sondern 10% des Verkehrswertes. Auch der mitbietende Miteigentümer wird wie ein Dritter behandelt. Er kann also nicht etwa deshalb eine Reduzierung seiner Sicherheitsleistung verlangen, weil ihm bereits ein Teil des zu versteigernden Grundstückes gehört²⁵. Als Arten der Sicherheitsleistung kommen in Betracht (§ 69 ZVG).

- Bestätigter LZB-Scheck,
- eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines Kreditinstitutes,
- Bargeld, welches im Termin überreicht wird (der häufigste Fall),
- Hinterlegung von Geld oder
- ein Bankverrechnungsscheck

Hierbei muss vor allem darauf geachtet werden, dass der Verrechnungsscheck der Bank im Inland zahlbar sein muss. Die Vorlegungsfrist darf nicht vor dem 4. Tag nach dem Versteigerungstermin ablaufen. Andererseits muss gem. § 29 I ScheckG ein Scheck binnen acht Tagen zur Zahlung vorgelegt

²⁴ Storz, S. 206, Anm. 5.6

²⁵ Zeller/Stöber, § 184, Anm. 3.1



werden. Der Mandant muss darauf hingewiesen werden, dass die Bank den Scheck zweckmäßigerweise erst unmittelbar vor dem Versteigerungstermin ausstellt.

In der Vorbesprechung sollte ebenso erörtert werden, ob überhaupt Sicherheitsleistung verlangt wird. Ist der Miteigentümer selber an der Ersteigerung des Grundstückes interessiert, wird grundsätzlich Sicherheitsleistung verlangt, wobei man sich gegen alle Zugeständnisse sperren sollte. Wer dagegen hohe Gebote erreichen will, verhält sich sehr flexibel und verzichtet notfalls sogar gänzlich auf Sicherheitsleistung²⁶.

5.) Abgabe von Angeboten

Wenn der Anwalt mit dem Mandanten die Versteigerungsbedingungen (Sicherheitsleistung, bestehen bleibende Rechte nach Rücksprache mit dem Rechtspfleger) erörtert, sollte erfahrungsgemäß unbedingt intern ein Limit für die Höhe von Geboten gesetzt werden. Gerade in der Hektik der letzten Minuten des Versteigerungstermins lässt sich mancher Miteigentümer dazu hinreißen, noch einmal „500,00 EUR draufzulegen“, nur um so das Objekt zu ersteigern. Böse Überraschungen kann es geben, wenn im Nachhinein ein gar nicht beabsichtigter und viel zu hoher Einstandspreis gezahlt wird. Dieses Risiko besteht nicht, wenn der Bieter Alleinbetreiber ist. Hier kann er ja immer noch ein zu hohes Gebot durch eine Bewilligung der Einstellung der Zwangsvollstreckung zu Fall bringen. Gerade dieser Gesichtspunkt muss mit dem Mandanten ausführlich besprochen werden, wenn man möglichst hohe Gebote insbesondere des nichtbetreibenden Miteigentümers erzielen will.

6.) Das geringste Gebot

Das geringste Gebot gehört zu den wichtigsten Grundlagen der gesamten Versteigerung. Es gibt gewissermaßen „als Startschuss für die Versteigerung“²⁷ den Betrag an, der jedenfalls geboten werden muss, damit das Objekt überhaupt veräußert werden kann. Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus

- den bestehen bleibenden Rechten (§ 182 I ZVG)
- sowie dem bar zu zahlenden Betrag, wobei dieser wiederum umfasst
 - die Verfahrenskosten und die öffentlichen Lasten,
 - die Kosten und Zinsen aus bestehen bleibenden Rechten
 - sowie den Ausgleichsbetrag gem. § 182 II ZVG.

Sind alle Miteigentumsanteile gleich belastet, können sich nur dadurch Probleme ergeben, dass die insgesamt bestehenden Lasten incl. Zinsen oder Kosten so hoch sind, dass vernünftigerweise mit einem Bietangebot nicht gerechnet werden kann. Ggf. muss auf Gläubiger eingewirkt werden, dass sie auf rückständige Zinsen oder die Geltendmachung laufender Zinsen verzichten²⁸.

²⁶ vgl. Storz, S. 228, Anm. B 7.8.3

²⁷ vgl. Storz, S. 183, Anm. B 5.1.2

²⁸ vgl. hierzu VII Ziff. 1, „Nichtvolutierung von Grundstücksbelastungen“



Komplikationen können aber dann auftreten, wenn die einzelnen Miteigentumsanteile unterschiedlich belastet sind. Das geringste Gebot kann unterschiedlich sein, je nachdem wer Betreiber des Verfahrens ist. Dies ist unabhängig davon, ob er ursprünglich Antragsteller war oder erst später dem Verfahren beigetreten ist. Diese Fälle treten in der Praxis vor allen Dingen dann auf, wenn durch eine Zwangshypothek ein Grundstücksanteil höher belastet ist. Sie können aber auch mutwillig dadurch herbeigeführt werden, dass einer der Miteigentümer seinen Anteil höher belastet²⁹. Ein einfaches Beispiel soll dies verdeutlichen:

Das Grundstück der Eheleute B, Wert 200.000,00 EUR, ist mit einer Grundschuld von 120.000,00 EUR belastet. Die valutiert auch noch. Die Verfahrenskosten einschließlich der öffentlichen Lasten belaufen sich auf 5.000,00 EUR. Rückständige und laufende Zinsen werden nicht geltend gemacht.

In diesem Fall wird das Grundstück wie folgt angeboten:

Die Grundschuld bleibt bestehen. Der bar zu zahlende Betrag beträgt 5.000,00 EUR. Ein Erwerber würde also bei einem Bargebot von 5.000,00 EUR wirtschaftlich das Grundstück für 125.000,00 EUR ersteigern. Das bestehende bleibende Recht übernimmt er ja.

Ganz anders sieht das geringste Gebot aus, wenn in dem ansonsten unveränderten obigen Beispielfall folgendes geschieht:

Der Ehemann hat zusätzlich auf seinem ½-Anteil eine Grundschuld von 40.000,00 EUR zugunsten eines Dritten eintragen lassen. Dieser Dritte meldet die Grundschuld zum Versteigerungstermin an.

Ist der Ehemann Alleinbetreibender, so stellt sich das geringste Gebot wie folgt dar:

Bestehen bleibendes Recht	120.000,00 EUR
Bar zu zahlende Verfahrenskosten	5.000,00 EUR
Zahlung auf die erlöschende Grundschuld	40.000,00 EUR
Ausgleichsbetrag gem. § 182 II ZVG weitere	40.000,00 EUR.

Durch diese Ausgleichszahlung wird ein wirtschaftliches Gleichgewicht der Miteigentumsanteile gewährleistet. Der belastende Eigentümer darf die Auseinandersetzungsmöglichkeit der anderen Miteigentümer nicht erschweren. Die Gläubiger sind insoweit nicht schutzwürdig. In Kenntnis des Miteigentums haben sie lediglich auf einem Anteil eine (relative) Sicherheit erhalten. Andererseits schränkt ein Miteigentümer seine eigene Auseinandersetzungsmöglichkeit ein, wenn er seinen Anteil belastet. Insoweit sind nun wieder seine Gläubiger schutzwürdig. Wenn er aber alleine einen Teilungsversteigerungsantrag stellt, wird wohl kaum ein Gebot erfolgen. Dieses läge nämlich bei 85.000,00 EUR Bargebot zuzüglich Übernahme des Rechtes von 120.000,00 EUR. Das Gebot läge mit wirtschaftlich 205.000,00 EUR sogar über dem Verkehrswert.

²⁹ vgl. hierzu unten 7. „die Belastung des Miteigentumsanteils“



Diese Situation ist in früherer Zeit oftmals ausgenutzt worden, um eine Teilungsversteigerung gänzlich zu verhindern. Bei wortgetreuer Auslegung des § 182 II ZVG müsste sich nämlich das geringste Gebot nach der schlechtesten Alternative richten, d.h. auch einen Zuzahlungsbetrag berücksichtigen. Der Miteigentümer, der nicht verkaufen will, hätte es in der Hand, durch willkürliche Belastungen die streitige Auseinandersetzung endgültig scheitern zu lassen.

Es wurden verschiedene Theorien entwickelt, wie diesem Rechtsmissbrauch entgegengewirkt werden kann³⁰. Die heute wohl herrschende Meinung wendet die sogenannte Niedrigstgebots-Theorie an. Zwar bestimmt sie für den Antragsteller gem. § 182 ZVG das geringste Gebot. Dem Verfahren wird aber insgesamt nur dasjenige geringste Gebot zugrundegelegt, welches am niedrigsten ist³¹.

Würde in der obigen Abwandlung die Ehefrau daher ebenfalls einen Versteigerungsantrag stellen oder beitreten, würde sich das geringste Gebot nach ihrem Anteil richten. Es wäre dann gleich hoch wie bei dem Ausgangsfall, nämlich 5.000,00 EUR Bargebot unter Übernahme des Rechtes von 120.000,00 EUR.

Wer seinen eigenen Anteil belastet, muss allerdings noch folgenden gravierenden Nachteil in Kauf nehmen:

Betreiben im obigen abgewandelten Fall beide Eheleute das Teilungsversteigerungsverfahren und wird die Bietstunde geschlossen, kann die Ehefrau auch gegen den Willen des Ehemanns durch einseitige, nicht begründungspflichtige Einstellung der Zwangsvollstreckung das ganze Verfahren zu Fall bringen. Wenn sich nach Ablauf der Bietstunde das geringste Gebot ändert, muss der Zuschlag gem. § 33 ZVG versagt werden, weil ansonsten ein absoluter Verfahrensfehler gem. §§ 43 II, 83 I ZVG vorläge³²! Damit kann also die Ersteigerung durch einen unliebsamen Dritten oder durch den Ehepartner verhindert werden, selbst wenn dieser nicht zustimmt. Diese Konsequenz ergibt sich aus der gesetzlichen Regelung, demzufolge nach Abschluss der Bietstunde das geringste Gebot nicht mehr verändert werden darf.

Wichtig: Keinesfalls darf vor Beendigung der Bietstunde die Ehefrau die Einstellungsbewilligung abgeben. In diesem Fall würden zwar alle bisherigen Gebote erlöschen (§ 72 III ZVG). Das Gesamtverfahren ginge aber für den anderen Ehepartner weiter. Ein neues geringstes Gebot muss festgestellt und die volle Bietstunde eingehalten werden³³!

7.) Die Belastung des Miteigentumsanteils

Wird ein Miteigentumsanteil zu hoch belastet, läuft der betreffende Eigentümer Gefahr, dass er

- selber die Versteigerung überhaupt nicht mehr durchführen kann oder

³⁰ vgl. hierzu im einzelnen Storz, S. 190 ff., Anm. 5.4.2

³¹ vgl. hierzu die Nachweise bei Storz, S. 191, Am. 5.4.2.3, FN 10

³² vgl. Storz, Seite 211, B 5.7.2.2

³³ vgl. Storz, a.a.O.



- der andere Miteigentümer durch eine Einstellung zur rechten Zeit (nach Schluss der Bietstunde aber vor Zuschlagserteilung!) den Zuschlag verhindert

Da er nach Niedrigstgebot-Theorie das Verfahren auf diese Weise nicht behindern kann, fragt man sich, weswegen ein Miteigentümer überhaupt eine derartige Belastung vornehmen sollte. Hierzu gibt es ein wesentliches in der Praxis aber kaum bekanntes Argument aus der Zuteilung:

In dem obigen Beispielsfall ist an den Gläubiger des Ehemanns, der auf dessen ½-Anteil eine Sicherheit bestellt hat, der Betrag von 40.000,00 EUR auszuführen. Er ist insoweit Dritter. Der weitere Ausgleichsbetrag von 40.000,00 EUR wird aber nicht vom Versteigerungsgericht den übrigen Teilhabern bei der Erlösverteilung zugesprochen. Durch § 182 II ZVG wird keine Regelung getroffen, wem dieser Ausgleich zusteht³⁴. Können sich die Eigentümer nicht über die Verteilung des Ausgleichsbetrages einigen, ist dieser Betrag zu hinterlegen³⁵. Damit kann ein Ehegatte bei Streitigkeiten über die Verteilung des Erlöses eine Vorabzahlung erreichen, wenn der drittbelastende Gläubiger mit ihm zusammenwirkt. Dies ist insbesondere in den Fällen denkbar, in denen Streit zwischen den Eheleuten über wechselseitige Ansprüche aus der Nutzung und den Lasten zwischen den Eheleuten bestehen. Auch ist an die Fälle zu denken, in denen Ausgleichsansprüche aus sonstigen güterrechtlichen Ansprüchen in Frage kommen. Nach der Rechtsprechung können selbst Zugewinnausgleichsansprüche unter den Eheleuten dazu führen, dass Zurückbehaltungsrechte entstehen³⁶. Der Ehepartner, der seinen Anteil nicht belastet hat, kann u.U. erst in einem mühseligen Verfahren die Auszahlung erreichen. Die Frage, ob ein Anteil belastet werden soll, kann demzufolge eine juristische Gratwanderung werden. Abzuwägen ist das Interesse an einer alsbaldigen Zuteilung zumindest eines Teilerlöses mit der Gefahr, seine eigene Möglichkeit zur Aufhebung der Gemeinschaft (bei Überbelastungen) ganz oder teilweise (bei Einstellung durch den Miteigentümer) einzuschränken.

Checkliste:

- Die Höhe des geringsten Gebotes sollte vor dem Versteigerungstermin mit dem Rechtspfleger abgestimmt werden insbesondere, wenn die Miteigentumsanteile unterschiedlich belastet sind.
- Es kann sich empfehlen, eine Belastung auf dem eigenen Miteigentumsanteil eintragen zu lassen, um hierdurch eine Vorabauszahlung eines Teilbetrages zu ermöglichen.
- Abgewogen werden muss dies mit dem Risiko, das Teilungsversteigerungsverfahren wegen der Erhöhung des geringsten Gebotes wirtschaftlich nicht mehr auf den eigenen Antrag hin durchführen zu können.

8.) Die Anmeldung von Rechten

³⁴ LG Lüneburg, ZiP 81, 914

³⁵ vgl. Storz, S. 204, Anm. B 5.5.3 mit zahl. Nachw.

³⁶ vgl. BGH, FamRZ 00, 355 einerseits sowie Gruber, FamRZ 00, 399 ff. andererseits



„Kauf bricht nicht Miete“. Dieser Grundsatz gilt auch für die Teilungsversteigerung. Da die Eigentümer in der Regel keine Mieter ihres eigenen Objektes sind, gilt diese mieterfreundliche Regelung nicht. Mit dem Zuschlagsbeschluss könnte daher die Räumung gegen den Eigentümer betrieben werden (§ 93 ZVG).

Ob dies in folgender häufig vorkommenden Situation aber auch gilt, muss bezweifelt werden:

Beispielsfall:

Dem Ehemann steht aufgrund eines Urteils ein Zahlungsanspruch gegen seine Ehefrau wegen der Nutzung der Immobilie zu. Hierbei ist der Mietvorteil einerseits mit den Lasten, die die Ehefrau trägt, verrechnet worden.

Die Ehefrau nutzt das Objekt nicht nur aufgrund des vormaligen Zusammenlebens mit ihrem Ehemann weiter. Durch Urteil ist vielmehr ähnlich wie bei einem Mietvertrag eine Nutzungsregelung durch den Miteigentümern getroffen worden. Insbesondere gilt dies dann, wenn durch Sachverständigengutachten der objektive Mietwert ermittelt wurde. Eine ähnliche Situation liegt vor, wenn bei der Unterhaltsberechnung der Mietvorteil auf Seiten des unterhaltsberechtigten Ehepartners berücksichtigt worden ist.

Ob hier die Ehefrau eine gleichsam mieterähnliche Stellung hat, ist bislang in der Praxis nicht diskutiert worden. Zumindest kann nach § 93 I 2 ZVG daran gedacht werden. Die Zwangsvollstreckung soll hiernach nicht erfolgen, wenn der Besitzer aufgrund eines Rechtes besitzt, das durch den Zuschlag nicht erloschen ist. Der Dritte könnte sich gar über § 771 ZPO gegen eine Vollstreckung wehren. Wird ein derartiges Recht unmittelbar vor dem Versteigerungstermin angemeldet, hat dies nach den Erfahrungen des Verfassers folgende erstaunliche Wirkung:

Der Interessentenkreis für derartige Eigenheime besteht in der Regel nur aus Selbstnutzern. Sie gehen davon aus, dass aus einem Beschluss die Vollstreckung problemlos möglich ist und dass es nicht der lästigen Klage auf Räumung gegen einen Mieter bedarf. Wenn diese Illusion durch Anmeldung des – allerdings zweifelhaften- Rechts genommen wird, springen sie erfahrungsgemäß ab oder schränken zumindest die Gebote ein. Hierdurch kann also der Bieterkreis eingeschränkt und die Höhe des Gebotes reduziert werden.

Checkliste:

- Soweit ein Nutzungsrecht aufgrund eines Urteils oder einer Vereinbarung besteht, dieses anmelden.
- Aus taktischen Gründen die Anmeldung ggf. schriftlich erst unmittelbar vor dem Termin einreichen.

9.) Werbemaßnahmen

Derjenige, der einen möglichst hohen Versteigerungserlös erreichen will, sollte sich nicht mit der amtlichen Bekanntmachung etwa vier Wochen vor dem Termin begnügen. Diese Zeit kann für Interessen-



ten zu kurz sein, um eine Finanzierung zu beschaffen. Außerdem wird die Bekanntmachung nur einmal durchgeführt. In derartigen Fällen bietet es sich an, einen Makler einzuschalten, selber das Objekt in werbewirksamer Aufmachung und inhaltlicher Gestaltung in Zeitungen, ebenso wie im Internet anzubieten. Für einen Eigentümer, der selber das Grundstück erwerben will, ist eine derartige Verfahrensweise natürlich kontraproduktiv.

VIII. Der Versteigerungstermin

1.) Anwesenheitspflicht

Wenn nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, sollte ein Miteigentümer unbedingt am Versteigerungstermin teilnehmen. Für den ihn vertretenden Anwalt ist diese Anwesenheit ein Muss. Allerdings erlebt der Verfasser oftmals, dass selbst bei Antragstellung anwaltlich vertretene Parteien alleine zum Versteigerungstermin kommen. Hintergrund ist vielleicht der Gedanke, dass außer der Gebotsabgabe, die der Mandant ohnehin bewältigen kann, nichts vom Anwalt zu veranlassen wäre. Dies ist ein ebenso schlimmer Fehler wie der nicht rechtzeitige Beitritt zum Verfahren³⁷. Im Termin müssen ggf. Anträge bei entsprechenden Geboten Dritter gestillt werden. Es muss daran gedacht werden, das Verfahren vorläufig einzustellen. Der Zeitpunkt dieses Einstellungsantrages ist u.U. entscheidend (geringstes Gebot). Die Partei selbst steht erfahrungsgemäß unter einem erheblichen psychischen Druck. Immerhin geht es darum, dass das vormalige Familienheim „unter den Hammer kommt“. Einem Mandanten sollte im übrigen angeraten werden, vor dem Versteigerungstermin seiner eigenen Immobilie einmal solche Termine in anderen Verfahren zu besuchen und wenn möglich, denselben Rechtspfleger im Termin zu erleben. Wenn der Mandant in seinen eigenen Termin unvorbereitet geht, ist die Aufregung und Hektik meistens groß.

Sofern der Anwalt alleine zum Termin geht und Gebote abgeben soll, muss darauf geachtet werden, dass die Anwaltsvollmacht nicht ausreicht. Auch der Anwalt bedarf hierzu einer ausdrücklichen und notariell beglaubigten Bietungsvollmacht³⁸.

In den Fällen, in denen für einen Dritten auf dem Miteigentumsanteil eine Belastung eingetragen wurde, muss der Betreffende spätestens bis zum Termin die ihm zustehende Forderung anmelden³⁹.

Im übrigen müssen sich alle Beteiligten spätestens bis zum Beginn der Bietstunde darauf einigen, ob nunmehr Einzelausgebote oder nur ein Gesamtausgebot gelten soll.

2.) Der Terminsablauf

Der Rechtspfleger gibt einen Überblick zum Verfahrensablauf. Er weist insbesondere auf folgende Gesichtspunkte hin:

³⁷ vgl. Kap. V „Der Beitritt zum Verfahren“

³⁸ vgl. Stöber, § 71, Rz. 6.3

³⁹ vgl. hierzu Kap. VII 7. „Belastung des Miteigentumsanteils“



- Betreiber des Verfahrens,
- das geringste Gebot,
- die 5/10-Grenze bzw. 7/10-Grenze,
- Sicherheitsleistung,
- der Verkehrswert,
- die Grunderwerbssteuer,
- Ausgebotsarten.

Nachdem Bietinteressenten noch auf etwaige Besonderheiten des Objektes hingewiesen worden sind, werden eventuelle Gläubiger auf die Folgen einer verspäteten Anmeldung gem. § 110 ZVG verwiesen. Sofern keine Anmeldungen mehr erfolgen, wird alsdann die Bietungszeit eröffnet. Spätestens bis dahin sollten die oben dargestellten Nutzungsrechte angemeldet werden⁴⁰. Ein Beitritt zum Verfahren vor Beginn der Bietstunde noch im Versteigerungstermin kommt allerdings zu spät (§ 43 II ZVG). Die Bietzeit beträgt nunmehr mindestens (nicht höchstens!) 30 Minuten (§ 73 I ZVG). Sofern auch nach der Bietzeit Gebote abgegeben werden, sind diese zu berücksichtigen. Die Frage, ob bei Geboten Sicherheitsleistung verlangt wird, muss mit dem Mandanten schon vorab geklärt werden⁴¹.

Es gibt keinen Mindestbetrag, mit dem überboten werden müsste. Theoretisch kann eine Überbietung um einen Cent erfolgen.

Nach Ablauf der Mindestbietzeit von 30 Minuten verkündet der Rechtspfleger das bisherige Gebot dreimal. Soweit danach keine weiteren Gebote abgegeben werden, wird der Schluss der Versteigerung unter Angabe der Uhrzeit verkündet (§73 II ZVG).

Manche Bieter machen es sich zum Prinzip, erst nach dem dreimaligen Aufrufen des letzten Gebotes noch einmal zu bieten. Offenbar hegen sie die Hoffnung, hierdurch eine günstigere Ausgangsposition zu erlangen. Gerade in diesem Punkt sollte aber auch der Anwalt sehr vorsichtig sein, da es sich bei dem dreimaligen Aufruf nur um eine Sollvorschrift handelt (§ 73 II 2 ZVG). U.U. kann die Bietstunde für beendet erklärt werden, bevor man überhaupt noch „in letzter Sekunde“ ein weiteres Angebot abgegeben hat.

3.) Die Zuschlagserteilung

Nach dem Ende der Bietzeit besteht für die Verfahrensbeteiligten die Möglichkeit, Anträge zur Zuschlagserteilung zu stellen. Der Zuschlagstermin soll gem. § 87 ZVG nicht länger als eine Woche nach dem Versteigerungstermin liegen. Ob im Termin selber oder erst später der Zuschlag erteilt wird, steht im Ermessen des Rechtspflegers. In der Regel wird er aber einem Antrag des betreibenden Miteigentümers folgen. Welcher Weg gewählt wird, sollte nach folgender Faustregel entschieden werden:

Wer mit dem Ergebnis einer Versteigerung zufrieden ist, sollte sich darum bemühen, dass sofort der Zuschlag erteilt wird. Wer dagegen nicht zufrieden ist, sollte sich um einen besonderen Verkündungstermin bemühen. Er sollte in der Zwischenzeit versuchen, das Versteigerungsergebnis in seinem Sinne

⁴⁰ VII 8

⁴¹ vgl. hierzu Kap. VII 4) „Sicherheitsleistung“



durch externe Vereinbarungen aufzubessern oder nach Möglichkeiten für eine Zuschlagsversagung z.B. durch eine Bewilligung der Einstellung zu suchen⁴².

Der Zuschlag muss versagt werden, wenn im ersten Termin nicht das geringste Gebot erreicht wird. Desweiteren muss er versagt werden, wenn die 5/10-Grenze des § 85a ZVG nicht geboten wurde. Dieser Schutz besteht aber nur einmal. In nachfolgenden Versteigerungsterminen gilt er nicht mehr. Theoretisch wäre dann ein Zuschlag auf ein Gebot in Höhe des festgesetzten geringsten Gebotes möglich. Wenn damit die eingangs geschilderte Veräußerung „für ein Appel und Ei“ das Ergebnis wäre, muss das Versteigerungsgericht aufgrund seiner Verpflichtung zur fairen Verfahrensführung den Antragsgegner über den bevorstehenden Verlust des Eigentums (z.B. bei einem Gebot in Höhe von ca. 30% des Verkehrswertes) informieren. Er ist zu belehren, dass er dies u.U. durch einen Vollstreckungsschutzantrag gem. § 765a ZPO verhindern kann. Die Rechtsprechung verhindert insoweit eine Eigentumsverschleuderung⁴³.

Kein Grund zur Zuschlagsversagung ist die Nichterreicherung der 7/10-Grenze. Es können nur bestimmte Gläubiger gem. § 74a ZVG die Versagung des Zuschlages beantragen. Entgegen weit verbreiteter Ansicht können die bisherigen Miteigentümer in der Regel diese Vorschrift nicht in Anspruch nehmen⁴⁴! Für die Eigentümer selber ist diese Vorschrift also irrelevant.

Mit der Verkündung des Zuschlagbeschlusses wird der Ersteher Eigentümer des Versteigerungsobjektes (§ 90 ZVG). Die Gemeinschaft der ehemaligen Miteigentümer ist beendet. Die Gemeinschaft setzt sich nunmehr am Erlös als Surrogat fort. Ab dem Zuschlag gehen Rechte und Pflichten auf den Ersteher über (§ 56 ZVG). Bei der Übernahme von bestehen bleibenden Rechten sind die laufenden wiederkehrenden Leistungen ab dem Zuschlag vom Ersteher zu erbringen. Der Zuschlagsbeschluss ist auch ein Räumungstitel gegenüber denjenigen Bewohnern, die kein Recht zum Besitz haben. Grundsätzlich kann also der im Objekt wohnende Miteigentümer durch den Gerichtsvollzieher geräumt werden. Ob der Rechtspfleger zum Zwecke der Räumungsvollstreckung einen mit Vollstreckungsklausel versehenen Zuschlagsbeschluss erlässt, wenn rechtzeitig vorher Nutzungsrechte angemeldet wurden, ist zweifelhaft⁴⁵.

IX. Erlösverteilung

1.) Der Auseinandersetzungsanspruch

Die Gemeinschaft setzt sich am Versteigerungserlös fort. Der Erlös kann selbst bei einer bisherigen Bruchteilsgemeinschaft aber nur an alle ehemaligen Eigentümer gemeinsam ausgezahlt werden⁴⁶. Sind Eheleute zu ½ Eigentümer, wird der verbleibende Übererlös also nicht etwa vom Gericht je zur Hälfte der Ehefrau und dem Ehemann zugeteilt. Sie müssen sich vielmehr auf einen Auszahlungsmodus einigen. Ansonsten wird er zur gesamten Hand hinterlegt. Viele Miteigentümer, die das Objekt zu Alleineigentum ansteigern, sind der Ansicht, dass sie nur anteilig den Betrag zahlen müssen, der dem Bruch-

⁴² vgl. Storz, S. 361, Anm. TH. 8.4.2

⁴³ vgl. die Rechtsprechungsübersicht b. Stöber, Einleitung 55.3

⁴⁴ vgl. Storz, S. 61, Anm. A 1.6, FN 42

⁴⁵ vgl. Kap. VII 8) „die Anmeldung von Rechten.“

⁴⁶ vgl. Stöber, § 180 ZVG, Anm. 17.8 e



teil des Miteigentums entspricht. Dies ist falsch. Auch in solchen Fällen ist die Zahlung in voller Höhe vorzunehmen⁴⁷. Bestehen sonstige Ansprüche zwischen den Beteiligten nicht und ist die Auszahlungsquote unstreitig, kann in der Praxis wie folgt verfahren werden:

Der Ersteigerer zahlt unter Rücknahmeverzicht den Betrag an das Gericht. Der andere Miteigentümer gibt gegenüber dem Gericht die Erklärung ab, dass er hinsichtlich seiner Forderung befriedigt ist. Ggf. kann mit Zustimmung aller auch Zahlung unmittelbar unter den Beteiligten erfolgen mit entsprechenden Befriedigungserklärungen gegenüber dem Versteigerungsgericht.

Die Praxis zeigt aber, dass viele Fälle nicht so einfach liegen. Oftmals bestehen Ansprüche aus geleisteten Lasten oder aus gezogenen, aber nicht gezahlten Nutzungen. Auch güterrechtliche Ansprüche insbesondere solche aus Zugewinnausgleich werden eingesetzt, um Zurückbehaltungsrechte geltend zu machen. Vielfach ist der Erlös der einzige Vermögenswert, auf den der Berechtigte noch zur Sicherung seiner Ansprüche zurückgreifen kann. Gegenüber einem Anspruch auf Einwilligung in die Auszahlung des auf einen Teilhaber entfallenden hinterlegten Anteils am Versteigerungserlös kann nach der Rechtsprechung des BGH ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Zugewinnausgleichsanspruchs geltend gemacht werden⁴⁸. Folgerichtig wird dies für andere güterrechtliche Zahlungsansprüche zwischen den Eheleuten gelten müssen⁴⁹. Auf diesem Wege kann also die gesamte vermögensrechtliche Auseinandersetzung der Parteien in den Auseinandersetzungsanspruch verlagert werden. Zuständig für die Zustimmung zur Auseinandersetzung ist das allgemeine Zivilgericht. Dieses muss dann z.B. wegen des Zurückbehaltungsrechts auf Zugewinnausgleich über diese Gegenansprüche entscheiden.

Der Berechtigte hat also u.U. noch einen langen Weg vor sich, bis er das von ihm eingezahlte Geld zurückerhält. Bis dahin muss er den Betrag auch vorfinanzieren.

2.) Nichtzahlung des Betrages

In der Theorie muss der Miteigentümer den vollen Betrag einzahlen. In der Praxis sieht dies oftmals ganz anders aus. Mancher Miteigentümer kommt dieser Rechtspflicht nämlich nicht nach. Er entrichtet das Bargebot nebst Zinsen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zum Verteilungstermin. Grundsätzlich hat diese folgende Rechtsfolgen:

- Das Gericht trägt eine Sicherungshypothek in Höhe der übertragenen Forderung gem. § 128 ZVG ein.
- Auf die Berechtigten erfolgt der Forderungsübergang gem. § 118 ZVG.
- Die Zwangsvollstreckung in das Grundstück wird in der Regel als Wiederversteigerung gem. § 133 ZVG durchgeführt.

Bei dem Forderungsübergang und der Eintragung von Sicherungshypotheken müssen nunmehr alle Berechtigten mitwirken. Gerade dies ist aber das Problem. Der nichtzahlende Miteigentümer wird schwerlich an einer Vollstreckung gegen ihn selber mitwirken. Die Konsequenz ist misslich:

⁴⁷ vgl. Storz, S. 401, Anm. TH. 9.7.4

⁴⁸ BGH, FamRZ 2000, 355

⁴⁹ vgl. Wever, FamRZ 2003, 567, FN 31



Nimmt er die Mitwirkung nicht vor, muss er auf Zustimmung zur Durchführung der Vollstreckungsmaßnahme verklagt werden. Der Weg ist ebenso mühsam wie kostenspielig. Bei der Wiederversteigerung vertritt die herrschende Ansicht allerdings die Meinung, dass Antragsberechtigte insoweit sowohl die Gemeinschaft als auch jeder einzelne Miteigentümer ohne Mitwirkungsbedürfnis des anderen Miteigentümers seien⁵⁰.

Das Beispiel zeigt, dass ein böswilliger u.U. auch gar nicht zahlungsfähiger Miteigentümer durch eine Ersteigerung des Grundstückes das Verfahren erheblich verzögern und verteuern kann.

Umgekehrt sind Fälle denkbar, bei denen es der Miteigentümer, welcher in der Versteigerung sein Eigentum an den Partner verloren hat, darauf anlegt, diesem zu schaden. Wenn er z.B. auf das Angebot, die Erlösverteilung durch hälftige unmittelbare Auszahlung herbeizuführen, nicht eingeht und wenn der anderen Seite keine weiteren Ansprüche zustehen, kann aber folgt reagiert werden:

Der Ersteher zahlt den auf den anderen Miteigentümer entfallenden Anteil beim Vollstreckungsgericht ein. Er erklärt gegenüber der Hinterlegungsstelle unwiderruflich, dass der dort eingezahlte Betrag an den Miteigentümer ausgezahlt werden kann. Damit kann dieser die Auszahlung an sich erreichen. Er hat alles erreicht, was ihm materiell-rechtlich zusteht. Wenn er nunmehr noch auf Zustimmung zur Zahlung des restlichen Betrages an die Gemeinschaft klagt, wäre der Restbetrag an den Ersteher letztendlich wieder auszukehren. Er müsste also zur Zahlung eines Betrages gezwungen werden, den er sofort zurückverlangen kann. Einer solchen Klage stünde die *dolo-petit*-Einrede entgegen⁵¹.

Dieser Weg steht allerdings dann nicht offen, wenn noch weitere Ansprüche z.B. aus Zugewinnausgleich gegenüber dem Ersteher in Betracht kommen. Diese würde ja den ursprünglichen Miteigentümer berechtigen, der Auszahlung des Erlöses wegen eines Zurückbehaltungsrechtes zu widersprechen.

3.) Die Zuzahlung eines Betrages

Sofern Grundschuldbeträge, die wirtschaftlich gegenüber dem Kreditinstitut nicht geschuldet werden, übernommen werden müssen, stellt sich die Frage, ob der Ersteher eine Zuzahlung vornehmen muss. Wenn z.B. der angemeldeten Grundschuld von 100.000,00 EUR infolge der Zahlung des gesamten Betrages keine Forderung mehr zugrunde liegt, könnte man auf den Gedanken kommen, dass gegen den Ersteher entsprechende bereicherungsrechtliche Ansprüche gegeben sind. In der Rechtsprechung wird eine solche Zahlungsverpflichtung abgelehnt⁵². Die Begründung lautet wie folgt:

Die Grundschuld ist ihrem Wesen nach von dem Bestand der abgesicherten Forderung unabhängig, § 1192 BGB. Die vormaligen Eigentümer haben zumindest nach den Geschäftsbedingungen nur auf die persönliche Forderung und nicht auf die Grundschuld gezahlt. Es sind daher auch keine Eigentümergrundschulden entstanden. Damit existieren lediglich schuldrechtliche Ansprüche auf Rückgewähr aus dem Rechtsverhältnis Kreditinstitut zum vormaligen Eigentümer. Das Kreditinstitut ist aus der Sicherungsabrede gehalten, z.B. Löschungsbewilligungen hinsichtlich einer Grundschuld, deren Forderung nicht mehr valutiert, erst dann abzugeben, wenn ein entsprechender Ausgleich erfolgt ist.

⁵⁰ OLG Frankfurt, NJW 1953, 1877; Zeller/Stöber, § 180 ZVG, Anm. 17. 10b

⁵¹ so Braeuer, FPR 2000, 205

⁵² vgl. z.B. BGH, NJW 93, 1919, 1920



Anders wird man aber m.E. die Rechtslage beurteilen müssen, wenn der Erwerber ein vormaliger Miteigentümer ist. Führt man die Rechtsprechung zum Zurückbehaltungsrecht wegen vermögensrechtlicher Ansprüche konsequent fort, muss aus der vormaligen Miteigentumsgemeinschaft und bei Eheleuten insbesondere auch aus der Verpflichtung gem. § 242, 1353 BGB ein Zurückbehaltungsanspruch zugebilligt werden. Der Miteigentümer, der seinen Eigentumsanteil verloren hat, muss erst dann seine Zustimmung zur Aufteilung des Erlöses erklären, wenn auch hinsichtlich dieser erloschenen Forderung eine für ihn befriedigende Regelung herbeigeführt wird. Entweder muss ihm eine Grundschuld als Teilbetrag übertragen werden oder er macht seine Zustimmung von einer entsprechenden Zuzahlung bzw. höheren Auszahlung aus dem Erlös abhängig.

Soweit ersichtlich ist diese Rechtsfolge in der höchstrichterlichen Rechtsprechung bislang nicht entschieden.

Checkliste:

- Grundsätzlich muss jeder Ersteher, also auch ein vormaliger Miteigentümer, den gesamten Kaufpreis zunächst beim Versteigerungsgericht einzahlen.
- Nimmt der Ersteher die Einzahlung nicht vor, besteht für die vormaligen Miteigentümer das Recht der Wiederversteigerung, der Eintragung einer Sicherungshypothek oder der Zuweisung der Forderung.
- Bei der Auszahlung der Forderung können auch Zurückbehaltungsrechte aus güterrechtlichen Ansprüchen insbesondere aus Zugewinn geltend gemacht werden.
- Valutiert die der Grundschuld zugrundeliegende Forderung ganz oder teilweise nicht mehr, kann der ausscheidende Miteigentümer die Auszahlung davon abhängig machen, dass eine befriedigende Lösung hinsichtlich des nicht mehr valutierenden Teils gefunden wird.
- Bestehen mit Ausnahme der Erlösverteilung zwischen den Miteigentümern keine weiteren Ansprüche, kann der Ersteher durch bloße Zahlung des auf den anderen entfallenden Erlösanspruches die Auseinandersetzung der Gemeinschaft bewirken. Die Zahlung des Gesamtbetrages ist in diesem Fall nicht notwendig.

X. Die Kosten incl. Prozesskostenhilfebewilligung

Die gerichtlichen Verfahrenskosten beim Versteigerungsverfahren werden zunächst aus dem Erlös abgedeckt. Ist das geringste Gebot jedoch zu hoch (z.B. weil Forderungen vorrangiger Gläubiger bestehen) und kommt es deswegen zu keinem Gebot, liegt das Kostenrisiko alleine beim Antragsteller. Dieser bekommt also nur im Falle einer erfolgreichen Versteigerung die vorschussweise gezahlten Gerichtskosten zurück. Gerade daher ist immer zu prüfen, ob das Versteigerungsverfahren voraussichtlich überhaupt zu einem erfolgreichen Abschluss führen kann.

Bei einer anwaltlichen Betreuung über das gesamte Verfahren entsteht insgesamt eine 10/10 Gebühr (3/10 für den Versteigerungsantrag, 4/10 für den Versteigerungstermin sowie 3/10 für das Verteilungsverfahren, vgl. § 68 BRAGO). Beachtet man alle oben dargelegten Gesichtspunkte, steht diese 10/10 Gebühr in keinem Verhältnis zur Dauer des Verfahrens, zum Umfang der Tätigkeit und zu den vielfältigen Risiken. Deutlich wird dies auch, wenn man sich die Höhe der Gebühren bei einer außergerichtlichen Regelung zur Vermögensauseinandersetzung vor Augen hält: In der Regel fallen hier je



ANWALTSGEMEINSCHAFT DR. KOGEL

Rechtsanwälte

7,5/10 Geschäfts,- Besprechungs- sowie eine 15/10 Vergleichsgebühr an. Mit dem Mandanten sollte daher die Gebührenfrage durch Abschluss einer Honorarvereinbarung geklärt werden.

Prozesskostenhilfe kann für das Teilungsversteigerungsverfahren unter den Voraussetzungen des § 114 ZPO bewilligt werden. Mit dem Mandanten sollte besprochen werden, ob nicht lediglich eine Bewilligung für die Gerichtskosten beantragt wird, um die Zahlung von Vorschüssen zu vermeiden. Die Bewilligung sollte ohnehin nur mit der Maßgabe erfolgen, dass nach dem Abschluss des Verfahrens die wirtschaftlichen Verhältnisse erneut überprüft werden. Bei einem Verkauf an Dritte und eine Auszahlung des Erlöses wird eine Nachzahlungsanordnung erfolgen. Mit dem Mandanten muss besprochen werden, ob die Beiordnung eines Anwalts überhaupt beantragt wird. Schon im eigenen Interesse dürfte für den Anwalt eine derartige Regelung wirtschaftlich kaum vertretbar sein. Wegen der Höchstgebühren (Streitwert maximal 30.000,00 EUR) ergäbe sich unabhängig von dem Wert des Objektes bei einer 10/10 Gebühr und der Beiordnung des Anwaltes eine Gebühr von max. 391,00 EUR zuzüglich Kostenpauschale 20,00 EUR zuzüglich 16% MWSt 65,76 EUR, mithin 476,76 EUR.

Ist der Mandant aber in der Lage, selber zu ersteigern, so ist es ihm auch zumutbar, die gesetzlichen (normalen) Anwaltskosten mit zu finanzieren.

Bei Auszahlung eines Erlöses muss der Mandant ohnehin eine Nachzahlung vornehmen. Schon im eigenen Interesse sollte der Anwalt jedenfalls auf einer Nachzahlungsanordnung wegen der verbesserten Einkommens- oder Vermögensverhältnisse bestehen (§ 120 IV ZPO).