



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

**Veröffentl. FamRB 04, 26 ff.**

**Die Teilungsversteigerung des Einfamilienhauses – Ein Alptraum der Vermögensauseinandersetzung? (Teil II) In Fortsetzung von FamRB 03, 403**

## **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.) Nichtvaluierung 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:

- Valuiert 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 berücksichti-



gen. 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 ½ 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 widersprechen<sup>1</sup>.

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 Ausgebotsformen 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 gehört<sup>2</sup>. Als Arten der Sicherheitsleistung kommen in Betracht (§ 69 ZVG).

- Bestätigter LZB-Scheck,
- eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines Kreditinstitutes,

---

<sup>1</sup> Storz, S. 206, Anm. 5.6

<sup>2</sup> Zeller/Stöber, § 184, Anm. 3.1



- 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 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 Sicherheitsleistung<sup>3</sup>.

#### 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“<sup>4</sup> 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,

<sup>3</sup> vgl. Storz, S. 228, Anm. B 7.8.3

<sup>4</sup> vgl. Storz, S. 183, Anm. B 5.1.2



- 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 verzichten<sup>5</sup>.

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 belastet<sup>6</sup>. Ein einfaches Beispiel soll dies verdeutlichen:

Das Grundstück der Eheleute B, Wert 200.000,00 EUR, ist mit einer Grundschild 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 Grundschild 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 Grundschild von 40.000,00 EUR zugunsten eines Dritten eintragen lassen. Dieser Dritte meldet die Grundschild 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 Grundschild	40.000,00 EUR
Ausgleichsbetrag gem. § 182 II ZVG weitere	40.000,00 EUR.

<sup>5</sup> vgl. hierzu VII Ziff. 1, „Nichtvaltutierung von Grundstücksbelastungen“

<sup>6</sup> vgl. hierzu unten 7., „die Belastung des Miteigentumsanteils“



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.

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 kann<sup>7</sup>. 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 ist<sup>8</sup>.

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 vorläge<sup>9</sup>! 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.

---

<sup>7</sup> vgl. hierzu im einzelnen Storz, S. 190 ff., Anm. 5.4.2

<sup>8</sup> vgl. hierzu die Nachweise bei Storz, S. 191, Am. 5.4.2.3, FN 10

<sup>9</sup> vgl. Storz, Seite 211, B 5.7.2.2



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 werden<sup>10</sup>!

## 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
- 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 zusteht<sup>11</sup>. Können sich die Eigentümer nicht über die Verteilung des Ausgleichsbetrages einigen, ist dieser Betrag zu hinterlegen<sup>12</sup>. 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 entstehen<sup>13</sup>. 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.

<sup>10</sup> vgl. Storz, a.a.O.

<sup>11</sup> LG Lüneburg, ZiP 81, 914

<sup>12</sup> vgl. Storz, S. 204, Anm. B 5.5.3 mit zahl. Nachw.

<sup>13</sup> vgl. BGH, FamRZ 00, 355 einerseits sowie Gruber, FamRZ 00, 399 ff. andererseits



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

„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:

### Beispielfall:

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



ANWALTS GEMEINSCHAFT DR. KOGEL

Rechtsanwälte

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 Interessenten 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.