

aufrechterhalten wird;⁴¹³ Gleiches gilt bei Zurücknahme des Rechtsmittels.⁴¹⁴ Mit dem entsprechenden Zeitpunkt beginnt daher in diesen Fällen (nach vorheriger Belehrung) bereits die Antragsfrist;

– nach § 775 Nr. 4 und 5 ZPO nur mit Zustellung des Hinweises nach § 31 Abs. 3 ZVG.

Fristberechnung: § 222 ZPO, §§ 186–190, 193 BGB.

Für jeden von **mehreren betreibenden Gläubigern**, deren Verfahren zugleich eingestellt ist, läuft die Frist nach dem jeweils maßgeblichen Ereignis gesondert. **241**

Die **Gläubigerbelehrung** über Fristbeginn und Rechtsfolgen eines fruchtlosen Fristablaufs (§ 31 Abs. 3 ZVG) soll mit dem Einstellungsbeschluss verbunden (zugleich mit ihm zugestellt) werden;⁴¹⁵ sie kann auch gesondert nachgeholt werden. Die Belehrung erfolgt durch das Landgericht, wenn es als Beschwerdegericht einstellt;⁴¹⁶ das Vollstreckungsgericht kann (und hat) die vom Landgericht unterlassene Belehrung gesondert nachholen. Eine Belehrung des Gläubigers ist nicht mehr nötig, wenn dieser bereits Fortsetzungsantrag gestellt hat. **242**

Zurückgenommen (widerrufen) werden kann der Fortsetzungsantrag bis zum Erlass des Fortsetzungsbeschlusses oder bis zur Vornahme einer ihn ersetzenden Verfahrenshandlung. Bei Zurücknahme gilt die Fortsetzung als nicht verlangt; es laufen die Einstellung oder nach deren Ablauf die sechsmonatige Frist für den Fortsetzungsantrag (§ 31 ZVG) unverändert weiter. **243**

b) Fortsetzungsbeschluss

Ein Fortsetzungsbeschluss ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, praktisch aber notwendig (mindestens jedoch zweckmäßig) und heute allgemein üblich.⁴¹⁷ Bei der Gesetzesberatung wurde ein Fortsetzungsbeschluss noch nicht gefordert, „um das Verfahren nicht unnötig verwickelt zu machen“.⁴¹⁸ Nach heute einhelliger Ansicht machen ihn vornehmlich § 30c ZVG (neuer Vollstreckungsschutz) und wohl insbesondere auch Art. 103 Abs. 1 GG notwendig. Geboten ist er als Verfahrenshandlung des Gerichts, mit der Gläubiger und Schuldner Kenntnis davon gegeben wird, dass in der Vollstreckungssache des Gläubigers, der Fortsetzung beantragt hat, der Einstellungsgrund entfallen und Verfahrensfortsetzung zulässig ist, weitere Verfahrenshandlungen somit auch das eingestellt gewesene Verfahren fortsetzen. Der Fortsetzungsbeschluss trägt dem Erfordernis Rechnung, dass den Beteiligten nach Zustellung des Einstellungsbeschlusses Kenntnis davon zu geben ist, dass dieser keine Wirkung mehr äußert; er schafft Klarheit über Grundlage und Zulässigkeit des fortzuführenden Vollstreckungsverfahrens. Damit trägt er zugleich dem Erfordernis Rechnung, dass dem Schuldner der Beschluss, aufgrund dessen die Versteigerung erfolgen kann, vier Wochen vor dem Versteigerungstermin zugestellt zu sein hat (§ 43 Abs. 2 ZVG, § 44 Abs. 2 ZVG). Ohne Fortsetzungsbeschluss würde Fortsetzung eines eingestellten Verfahrens erfolgen durch Zustellung der Belehrung über ein mögliches erneutes Einstellungsrecht (§ 30c ZVG), sonst durch die anstehende, auf Verfahrensdurchführung gerichtete Verfahrenshandlung. **244**

Zustellung des Fortsetzungsbeschlusses an Schuldner mit Hinweis auf das Antragsrecht (§ 30a ZVG oder § 30c ZVG); an Gläubiger ergeht, wenn seinem Antrag voll entsprochen ist, formlose Mitteilung.⁴¹⁹ **245**

⁴¹³ RGZ 42, 370; Stein/Jonas/Münzberg ZPO § 707 Rn. 23.

⁴¹⁴ Stein/Jonas/Münzberg ZPO § 707 Rn. 23.

⁴¹⁵ Drischler Rpfleger 1956, 91; Stöber/Nicht ZVG § 31 Rn. 5.

⁴¹⁶ Stöber/Nicht ZVG § 31 Rn. 4; anders Drischler Rpfleger 1956, 91; Jonas/Pohle ZwangsVollstrNotR ZVG § 31 Anm. 3b.

⁴¹⁷ Böttcher/Böttcher ZVG § 31 Rn. 20; Schneider ZVG/Keller ZVG § 31 Rn. 29; Stöber/Nicht ZVG § 31 Rn. 37; Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeier/Hintzen ZVG § 31 Rn. 11; Steiner/Storz ZVG § 31 Rn. 42.

⁴¹⁸ Siehe Jaeckel/Güthe ZVG § 31 Rn. 7.

⁴¹⁹ Böttcher/Böttcher ZVG § 31 Rn. 24.

- 246 **Ablehnung** eines Fortsetzungsantrags erfolgt durch Beschluss.⁴²⁰ Er ist dem Gläubiger zuzustellen, dem Schuldner mitzuteilen.⁴²¹ Wenn der Antrag nicht binnen sechs Monaten gestellt (eingegangen) ist, erfolgt seine Ablehnung mit Aufhebung des Verfahrens (§ 31 Abs. 1 S. 2 ZVG); Zustellung des Aufhebungsbeschlusses: § 32 ZVG.
- 247 **Rechtsbehelf:** Gegen Fortsetzungsbeschluss für Schuldner Vollstreckungserinnerung (§ 766 ZPO), bei vorheriger Anhörung sogleich sofortige Beschwerde (§ 793 ZPO). Gegen Ablehnung des Fortsetzungsantrags und Verfahrensaufhebung nach Fristablauf für Gläubiger: Sofortige Beschwerde (§ 793 ZPO). Aussetzung der Wirkungen des Aufhebungsbeschlusses bis zu seiner Rechtskraft kann sich empfehlen (→ Rn. 221).
- 248 Wenn infolge eines **Insolvenzverfahrens** eingestellt war, wird die einstweilige Einstellung auf Antrag des Gläubigers aufgehoben (§ 31f ZVG); gesonderter Fortsetzungsbeschluss ergeht dann nicht.

V. Aufhebung des Verfahrens

- 249 **Beschluss:** Das von dem Gläubiger ... nach dem Anordnungs/Beitrittsbeschluss vom ... betriebene Zwangsversteigerungsverfahren wird nach Zurücknahme des Antrags aufgehoben, § 29 ZVG.
Das Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks ... wird im Übrigen nicht berührt; die Beschlagnahme bleibt bestehen, der Versteigerungstermin vom ... fällt nicht weg.
Verfügung: Beglaubigte Beschlussabschrift an Gläubiger und Schuldner zustellen.
Beschluss (wenn überhaupt keine weiteren Beschlagnahmegläubiger mehr vorhanden sind): Das Verfahren zur Zwangsversteigerung des im Grundbuch von ... Blatt ... eingetragenen Grundstücks ... wird nach Zurücknahme des Antrags aufgehoben, § 29 ZVG.
- 250 **Grundbuchersuchen:** Das Verfahren zur Zwangsversteigerung des im Grundbuch von Gärten Blatt 3685 auf den Namen des Schuldners ... eingetragenen Grundstücks FlStNr 900, Weststraße 90, Wohnhaus, Hofraum, Garten, zu 630 m² ist aufgehoben. Es wird daher gemäß § 34 ZVG ersucht, den nach dem Ersuchen vom ... eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch zu löschen.
- 251 **Zurücknehmen** kann der Gläubiger seinen Versteigerungsantrag (→ Rn. 2) schriftlich oder zu Protokoll (auch mit Fernschreiben oder fernmündlich⁴²²). Eltern und ein Vormund (Pfleger, Betreuer) benötigt zur Antragsrücknahme keine familien/betreuungsgerichtliche Genehmigung.⁴²³ Vollmachtsnachweis durch einen Vertreter ist erforderlich. Eine erneute (dritte) Einstellungsbewilligung gilt nach zweimaliger Verfahrenseinstellung auf Bewilligung des Gläubigers als Rücknahme des Versteigerungsantrags (§ 30 Abs. 1 S. 3 ZVG; → Rn. 218). Die Zurücknahme des Antrags auf Zeit oder unter einer einschränkenden Bedingung (Kostenübernahme durch Schuldner) ist als Einstellungsbewilligung zu werten,⁴²⁴ zu empfehlen ist in einem solchen Fall jedoch stets Aufklärung durch Rückfrage beim Gläubiger.
- 252 Mit der Antragszurücknahme endet das Verfahren. Es erledigt sich ohne Weiteres mit der Folge, dass die Verfahrensaufhebung (ohne weitere sachliche Prüfung⁴²⁵) durch Beschluss auszusprechen ist⁴²⁶ (§ 29 ZVG). Durch dessen Zustellung (§ 32 ZVG) wird die Erledigung des Verfahrens den unmittelbar Beteiligten zur Kenntnis gebracht;⁴²⁷ damit endet die (dann

⁴²⁰ Böttcher/Böttcher ZVG § 31 Rn. 25.

⁴²¹ Böttcher/Böttcher ZVG § 31 Rn. 25.

⁴²² Stöber/Nicht ZVG § 29 Rn. 4.

⁴²³ Jaeckel/Güthe ZVG § 29 Rn. 2; Stöber/Nicht ZVG § 29 Rn. 6 mit Stellungnahme zur (unzutreffenden) Gegenansicht Eickmann Rpfleger 1983, 199 (200); Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer/Hintzen ZVG § 29 Rn. 3.

⁴²⁴ Jaeckel/Güthe ZVG § 29 Rn. 2; Stöber/Nicht ZVG § 29 Rn. 4.

⁴²⁵ BGHZ 155, 38 (43) = NJW 2003, 1419 (1420) = Rpfleger 2003, 457.

⁴²⁶ Denkschrift zum ZVG S. 42.

⁴²⁷ Denkschrift zum ZVG S. 42.

ohnedies bereits inhaltlose) Beschlagnahme. Als verfahrensbeendende Prozesshandlung, die den Aufhebungsbeschluss zur Folge hat, hat die (mit Eingang bei Gericht wirksam gewordene) Rücknahmemeerkklärung als nicht widerruflich zu gelten;⁴²⁸ sie kann somit nicht zurückgenommen werden. Wirksam und bindend ist auch die dem Vollstreckungsgericht versehentlich zugegangene Antragsrücknahme.⁴²⁹ Nicht wirksam ist die Rücknahme, wenn dem Gericht vorher oder gleichzeitig ein Widerruf zugeht (§ 130 Abs. 1 S. 2 BGB).

Ist die Erklärung des Gläubigers nicht eindeutig und äußert er sich nach Aufforderung auch nicht weiter, so kann es sich empfehlen, die Wirksamkeit des Aufhebungsbeschlusses bis zu seiner Rechtskraft auszusetzen; nach Gläubigeranhörung dann sofortige Beschwerde (→ Rn. 207). **253**

Die Antragszurücknahme hebt den vollstreckbaren Anspruch des Gläubigers nicht auf; der Gläubiger kann dem weiterlaufenden Verfahren neu beitreten (mit Rang in Klasse 5 nach dem Zeitpunkt der neuen Beschlagnahme, soweit nicht der Anspruch in eine bessere Rangklasse fällt; aber auch dann Beschlagnahmewirkungen nach dem Zeitpunkt des Beitritts) oder, nach Aufhebung des Gesamtverfahrens, die Versteigerung neu anordnen lassen. **254**

Jeder von **mehreren betreibenden Gläubigern** (Anordnungsgläubiger und Beitrittsgläubiger) kann seinen Versteigerungsantrag selbstständig zurücknehmen. Der Fortgang des Verfahrens für die von dem zurücknehmenden unabhängigen weiteren Gläubiger wird davon nicht berührt. Der Aufhebungsbeschluss muss daher zum Ausdruck bringen, dass nur **255**

das von dem Gläubiger ... betriebene Verfahren aufgehoben wird.

Üblich ist in einem solchen Fall auch **256**

Aufhebung des Verfahrens, soweit es von dem Gläubiger ... nach dem Beschluss vom ... betrieben wird.

Gleiches gilt, wenn ein Gläubiger, der wegen verschiedener Vollstreckungsforderungen mehrere Beschlagnahmebeschlüsse erwirkt hat (Anordnungs- und Beitrittsbeschluss oder mehrere Beitrittsbeschlüsse), nur einen seiner Anträge (zB nur den Anordnungs-, nicht auch den Beitrittsantrag) zurücknimmt. **257**

Zeitlich möglich ist die Antragszurücknahme bis zur Verkündung des Zuschlags⁴³⁰, also auch noch nach Schluss der Versteigerung (dann Zuschlagsversagung, § 33 ZVG; bei Vollstreckung durch mehrere Gläubiger jedoch nur dann, wenn der bestrangig betreibende Gläubiger den Antrag zurückgenommen hat).⁴³¹ Maßgebender Zeitpunkt der Rücknahme ist der Eingang der Erklärung bei der Einlaufstelle des Gerichts. Gelangt die hier vor dem Zuschlag eingegangene Rücknahmemeerkklärung erst nach dem Zuschlag zu den Versteigerungsakten, so kann dieser (nicht aber vom Ersteher) nach § 83 Nr. 6 ZVG mit Beschwerde angefochten werden. **258**

Die Antragszurücknahme (Eingang bei Gericht) nach Erteilung des Zuschlags kann auch vom Beschwerdegericht nicht mehr berücksichtigt werden; sie erlangt aber dann noch Bedeutung, wenn der Zuschlag vom Beschwerdegericht aus anderen Gründen aufgehoben wird.⁴³² Rücknahme des Versteigerungsantrags durch den bestrangig betreibenden Gläubiger nach Versagung des Zuschlags ist auch noch vom Beschwerdegericht zu berücksichtigen (das damit unrichtig gewordene geringste Gebot schließt Erteilung des Zuschlags aus).⁴³³ **259**

⁴²⁸ AG Bamberg Rpfleger 1969, 99; AG Euskirchen Rpfleger 1973, 149; Stöber/Nicht ZVG § 29 Rn. 5; Eickmann/Böttcher, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, Seite 62.

⁴²⁹ AG Euskirchen Rpfleger 1973, 149.

⁴³⁰ BGH ZfR 2020, 550; NJW-RR 2007, 1005; Böttcher/Böttcher ZVG § 29 Rn. 8.

⁴³¹ AG Bamberg Rpfleger 1968, 98.

⁴³² Stöber/Nicht ZVG § 29 Rn. 7; Jaeckel/Güthe ZVG § 31 Rn. 1.

⁴³³ LG Aachen Rpfleger 1985, 452.

260 Nach Aufhebung des Gesamtverfahrens ist das Grundbuchamt um **Löschung des Versteigerungsvermerks** zu ersuchen (§ 34 ZVG). Äußere Form des Ersuchens und grundbuchamtliche Prüfung: Wie beim Eintragungersuchen.

Rechtsbehelf des Gläubigers bei Aufhebung ohne Antragszurücknahme: Sofortige Beschwerde (§ 793 ZPO). Bei Aufhebung nach angenommener dritter Einstellungsbewilligung → Rn. 207.

Aufhebung aus anderen Gründen: → Rn. 226.

261 **Teilzurücknahme** des Versteigerungsantrags und **Teilaufhebung** des Zwangsversteigerungsverfahrens können für einen Bruchteil des Beschlagnahmegrundstücks (zB die Miteigentumshälfte der Ehefrau) oder für Zubehörstücke im Dritteigentum (§ 55 Abs. 2; s. auch § 37 Nr. 5 ZVG) erfolgen.⁴³⁴ Für einen unselbstständigen Teil des Grundstücks (zB die zu einer Straße weggemessene Teilfläche, die keine eigene Flurstücksnummer hat; s. § 864 ZPO), kann Teilaufhebung nicht angeordnet werden. Für Zubehör in Dritteigentum ist bei Schuldnerbesitz (§ 55 Abs. 2 ZVG) die Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens anzuordnen, wenn die betreibenden Gläubiger den Gegenstand freigegeben haben (= Antragsrücknahme hinsichtlich dieses Gegenstandes).⁴³⁵ Das Gericht hat dann nicht darüber zu entscheiden, ob die Sache tatsächlich Zubehör oder (nicht sonderrechtsfähiger, § 93 BGB) wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist.⁴³⁶ Ohne Bedeutung ist, dass der Gegenstand von der Beschlagnahme nicht ergriffen ist. Die auf ein Zubehörstück beschränkte Teilaufhebung hat die Folge des § 55 Abs. 2 ZVG auszuschließen; s. auch § 37 Nr. 5 ZVG.

262 **Aufhebungsbeschluss für eine Grundstückshälfte** nach Anordnung des Versteigerungsverfahrens über das Gesamtgrundstück: Das Verfahren zur Zwangsversteigerung des im Grundbuch von ... Blatt ... eingetragenen Grundstücks wird hinsichtlich des halben Miteigentumsanteils der Ehefrau ... nach Zurücknahme des Antrags gegen diese Schuldnerin aufgehoben, § 29 ZVG. Das Verfahren zur Zwangsversteigerung der Grundstückshälfte des Ehemannes ... wird nicht berührt; die Beschlagnahme seines Grundstückshälfteanteils bleibt bestehen.

Aufhebungsbeschluss für Grundstückszubehör: Das Zwangsversteigerungsverfahren wird hinsichtlich des in der Wohnung im 2. Stock links aufgestellten Ölofens, Marke ..., aufgehoben, weil die Versteigerungsanträge insoweit zurückgenommen sind, § 29 ZVG.

263 **Ermäßigung der Vollstreckungsforderung** ist keine Teilrücknahme. Ein Teilaufhebungsbeschluss ergeht nicht. Der Schuldner ist jedoch zu benachrichtigen (Übersendung einer Abschrift). Die Erklärung des Gläubigers ist als (Minder)Anmeldung zu berücksichtigen (→ Kap. 4 Rn. 355).

264 Wenn der Gläubiger, der einen einheitlichen Anordnungsbeschluss wegen **mehrerer selbstständiger Ansprüche** von verschiedenem Rang (zB wegen der dinglichen Ansprüche aus der Hypothek Abteilung III Nr. 1 und aus der Grundschuld Abteilung III Nr. 5) erwirkt hat, seinen Antrag wegen eines dieser Ansprüche (so wegen der Hypothekenforderung Abteilung III Nr. 1) samt (etwaigen) Zinsen und Kosten (prüfen und Frage, ob Antragsrücknahme sich darauf erstreckt, ggf. durch Rückfrage klären) ganz zurücknimmt, sollte Teilaufhebung beschlossen werden.

Beschluss:

265 ... wird aufgehoben, soweit es wegen des dinglichen Anspruchs aus der Hypothek Abteilung III Nr. 1 (ggf. auch: aufgrund der vollstreckbaren Urkunde des Notars ... vom ... UrkR Nr. ...) betrieben wird (§ 29 ZVG).

⁴³⁴ OLG Hamm OLGZ 1967, 445 = MDR 1967, 773; OLG Düsseldorf NJW 1955, 188; Böttcher/Böttcher ZVG § 30 Rn. 11.

⁴³⁵ Böttcher/Böttcher ZVG § 30 Rn. 11.

⁴³⁶ OLG Hamm OLGZ 1967, 445 = MDR 1967, 773; OLG Düsseldorf NJW 1955, 188.

Das Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks ... wird im Übrigen nicht berührt; die Beschlagnahme bleibt bestehen.

F. Vorbereitung des Versteigerungstermins

I. Festsetzung des Grundstückswerts

§ 74a Abs. 5 ZVG

Schrifttum:

Alff, Alternative Verkehrswertfestsetzung (mit und ohne Belastung) im Versteigerungsverfahren?, Rpfleger 2003, 113; Barsties, Sachverständige bei der Wertfestsetzung gem. § 74a ZVG, SchlHA 1972, 129; Barsties, Zur Frage der Anhörung von Sachverständigen bei der Wertfestsetzung gem. § 74a ZVG, SchlHA 1985, 49; Bleutge, Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung – Qualifizierte Sachverständige sind unverzichtbar, ZfIR 2017, 51; Budde, Anfechtbarkeit der Verkehrswertfestsetzung, Rpfleger 1991, 189; Drischler, Einzel- und Zweifelsfragen des Immobiliervollstreckungsrechts, Rpfleger 1967, 357 (362); Drischler, Zuschlagserteilung u. Zuschlagsversagung unter Berücksichtigung der §§ 74a u. 85a ZVG, JurBüro 1982, 1121; Drischler, Zur Festsetzung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerung, Rpfleger 1983, 99; Grohmann, Beeinflussen Grundstücksbelastungen, insbesondere Altenteilsrechte, den Wert nach § 74a Abs. 5 ZVG? JurBüro 1970, 559; Herwig, Besteht Duldungspflicht des Realschuldners zur Augenscheinseinnahme durch einen Sachverständigen bei bebauten Grundstücken vor der Zwangsversteigerung?, NotBZ 2002, 407; Leyerseder, Zur Grundstückswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren, NJW 1955, 1427; Lorenz, Die Problematik des Zeitpunktes der Wertfestsetzung gemäß § 74a Abs. 5 ZVG, MDR 1961, 371; Mayer, Gläubiger-Mehrheit im Zwangsversteigerungsverfahren, Rpfleger 1983, 265; Meerhoff, Probleme der Mitversteigerung von Grundstückszubehör, ZfIR 2016, 556; Meerhoff, Gebäudeversicherung in der Immobiliervollstreckung, ZfIR 2017, 180; Metz, Zur Anfechtbarkeit der Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren von Privathotels aus verfassungsrechtlicher Sicht, Rpfleger 2010, 13; Mohrbutter, Zur Festsetzung des Grundstückswerts, BB 1953, 875; Mohrbutter, Rechtsfragen zum Grundstückswert in der Zwangsversteigerung, MDR 1955, 711; Riggers, Fragen zur Festsetzung und Auswirkung des Grundstückswertes im Zwangsversteigerungsverfahren, JurBüro 1968, 777; Schiffhauer, Muß in jedem Fall der Verkehrswert gemäß § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzt werden? MDR 1963, 901; Schiffhauer, Kann ein Verfahrensbeteiligter die Herabsetzung des Verkehrswertes (§ 74a Abs. 5 ZVG) im Beschwerdeverfahren verlangen? Rpfleger 1973, 81; Schmidt, Der Zeitpunkt der Festsetzung des Grundstückswertes im Zwangsversteigerungsverfahren, Rpfleger 1960, 41; Schulz, Verkehrswert bei Zwangsversteigerungen, Rpfleger 1987, 441; Spies, Die Festsetzung des Grundstückswertes im Zwangsversteigerungsverfahren, NJW 1955, 813; Stöber Festsetzung des Grundstückswertes (§ 74a Abs. 5 ZVG) und Entscheidung über den Zuschlag, Rpfleger 1969, 221.

Auftrag an den Sachverständigen (Abdruck an Gläubiger und Schuldner):

Zwangsversteigerungsverfahren: K ... /2025

Grundstück: ...

Eigentümer (zugleich Schuldner): ...

Gläubiger: ...

Sehr geehrter Herr ...

Das Vollstreckungsgericht hat den Verkehrswert des Beschlagnahmegrundstücks nach § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 S. 1 ZVG festzusetzen.

Mit der Wertermittlung werden Sie als Sachverständiger beauftragt. Sie werden gebeten, den Grundstückswert gutachtlich zu ermitteln und das von Ihnen unterschriebene Gutachten innerhalb eines Monats auf der Geschäftsstelle niederzulegen. Das Gutachten wird in ... facher Fertigung erbeten. Die Besichtigung des Beschlagnahmeobjekts wird Ihnen übertragen. Gläubiger und Schuldner (bzw. deren Vertreter) ist Gelegenheit zu geben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein. Der Besichtigungstermin wolle Gläubiger und Schuldner (bzw. deren Vertreter) daher rechtzeitig mitgeteilt werden. Nachricht an das Gericht ist nicht nötig.

Einwendungen der Beteiligten gegen die Schätzung wollen Sie nicht beachten. Sollten sich bei der Ortsbesichtigung erhebliche Hindernisse ergeben, so wird gebeten, das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des Beschlagnahmeobjekts zu erstellen. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (dazu siehe § 55 ZVG), ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und im Gutachten gesondert auszuweisen.

266

In dem Schätzgutachten bitte ich insbesondere auch zu berichten

- a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) darüber, ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) darüber, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Beizufügen bitte ich dem Schätzgutachten einige Lichtbilder der Gebäude oder der Örtlichkeiten und einfache Lage- sowie Gebäudepläne. (Oder: Pläne und Skizzen werden nicht benötigt). Außerdem bitte ich festzustellen
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art, Bezeichnung).

Mit vorzüglicher Hochachtung

Schreiben an Gläubiger, Schuldner und alle Beteiligte: Der mit der Feststellung des Grundstückswertes beauftragt gewesene Sachverständige ... hat sein Schätzgutachten auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts niedergelegt. Abdruck geht Ihnen beigelegt zu. (Oder: Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle eingesehen werden). Zur Feststellung des Grundstückswertes liegen dem Vollstreckungsgericht außerdem vor: ... Vor der Festsetzung des Grundstückswertes (Verkehrswertes) nach § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 S. 1 ZVG wird Ihnen hiermit Gelegenheit zur Äußerung bis ... gegeben.

267

Wertfestsetzungsbeschluss in dem Zwangsversteigerungsverfahren ... Der Grundstückswert (Verkehrswert) des Beschlagnahmegrundstücks FlStNr ... der Gemarkung ... wird gemäß § 74a Abs. 5 sowie § 85a Abs. 2 S. 1 ZVG auf ... EUR festgesetzt. Gründe: Das Vollstreckungsgericht hat den Verkehrswert des Beschlagnahmegrundstücks festzusetzen (§ 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 S. 1 ZVG). Verkehrswert ist der Preis, der bei einer freihändigen Veräußerung für Objekte gleicher Art unter Berücksichtigung der örtlichen und zeitlichen Verhältnisse voraussichtlich erzielt würde.

Die Wertfestsetzung dient vornehmlich der Feststellung der Versteigerungsgrenze des § 85a ZVG und der sogenannten $7/10$ -Wertgrenze. Nach § 85a ZVG ist der Zuschlag zu versagen, wenn das Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht. Wird ein höheres Meistgebot erzielt, bleibt es jedoch unter sieben Zehnteln des Verkehrswertes, so kann ein Berechtigter, dessen Anspruch ganz oder teilweise durch das Meistgebot nicht gedeckt ist, aber voraussichtlich gedeckt sein würde, wenn das Gebot sieben Zehntel des Verkehrswertes erreicht, die Versagung des Zuschlags beantragen (§ 74a Abs. 1 ZVG). Im Übrigen kann der Zuschlag sowohl auf ein höheres als auch auf ein niedrigeres Gebot erteilt werden. Grundlage der Verkehrswertfeststellung bildet das eingehend begründete und nach den geltenden Bewertungsmethoden erstellte Gutachten vom ... des ... Der Gutachter ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudewerte.

In diesem Gutachten hat der Sachverständige den festgesetzten Betrag als Verkehrswert des Beschlagnahmegrundstücks auf der Grundlage des Sachwertes – Ertragswertes – ermittelt. Die Beteiligten wurden zu dem Schätzungsergebnis gehört. Einwendungen haben sie nicht erhoben. Da dem Gericht keine Umstände bekannt sind, die die Richtigkeit des Gutachtens in Frage stellen könnten, schließt es sich der Wertermittlung des Sachverständigen an; es macht diese zur Grundlage der Entscheidung.

Verfügung: Begl Abschrift zustellen an Gläubiger(-vertreter), Schuldner(-vertreter) und die sämtlichen Beteiligten, nämlich ...

268

Rechtsmittelschriftsatz: Gegen den Beschluss vom ... erhebe ich sofortige Beschwerde. Ich beantrage, den Beschluss aufzuheben und den Grundstückswert nach § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 S. 1 ZVG unter Berücksichtigung des folgenden Beschwerdevorbringens neu zu ermitteln und auf mindestens ... EUR festzusetzen. Gründe: ...

1. Grundstückswert

Grundstückswert ist der **Verkehrswert**.⁴³⁷ Er wird vom Vollstreckungsgericht **von Amts wegen** in einem besonderen Verfahren mit eigenem Rechtsmittelzug⁴³⁸ festgesetzt (§ 74a Abs. 5 S. 1 ZVG, § 85a Abs. 2 S. 1 ZVG). Die Beteiligten können auf die Wertfestsetzung nicht verzichten. Bestimmt wird der Grundstückswert durch den Preis, der im Bewertungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (Marktwert; § 194 BauGB). Alle den Grundstückswert beeinflussende Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art hat das Vollstreckungsgericht (sorgfältig) zu ermitteln und zu berücksichtigen.⁴³⁹ Bei Altlastenverdacht muss es den Verdachtsmomenten nachgehen und alle zumutbare Erkenntnisquellen über die Bodenbeschaffenheit nutzen.⁴⁴⁰ Der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (→ Rn. 462) ist unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen (§ 74a Abs. 5 S. 2 ZVG). Auch den Anspruch auf eine der Versteigerung unterliegende (ggf. bereits hinterlegte) Versicherungssumme (→ Rn. 115) hat die Wertfestsetzung zu erfassen.⁴⁴¹ Der Wert, den eine Grunddienstbarkeit für das Beschlagnahmeobjekt als herrschendes Grundstück hat, ist zu berücksichtigen.⁴⁴² Wird Bruchteileigentum versteigert, genügt die Festsetzung des Verkehrswertes für das gesamte Grundstück.; der Wert des Bruchteils wird durch den Miteigentumsanteil bestimmt, der nicht gesondert festgesetzt werden muss.⁴⁴³ Maßgebend ist der festgesetzte Wert in allen Fällen, in denen das ZVG vom Grundstückswert ausgeht, mithin für

- die Zuschlagversagung zur Abwendung einer Verschleuderung des Grundstücks nach § 85a Abs. 1 ZVG, weil das Meistgebot die Hälfte des Grundstückswerts nicht erreicht (→ Rn. 611);
- Bestimmung der $\frac{7}{10}$ -Grenze des § 74a ZVG, wenn zur Abwendung einer Grundstücksverschleuderung Antrag auf Versagung des Zuschlags gestellt ist (→ Rn. 601);
- Anordnungen nach § 30a Abs. 3 ZVG bei einstweiliger Einstellung (in der Regel ist zu diesem Zeitpunkt ein Wert aber noch nicht festgesetzt; er wird für diesen Zweck allein auch nicht vorweg ermittelt, → Rn. 166);
- Verteilung eines im geringsten Gebot stehenden Gesamtrechts (§ 64 ZVG);
- Feststellung des Rechts, Antrag auf Zuschlagversagung nach § 85 Abs. 1 ZVG zu stellen;
- Höhe der Sicherheitsleistung (§ 68 Abs. 1 S. 1 ZVG);
- Verteilung des Erlöses beim Gesamtausgebot (§ 112 Abs. 2 ZVG);
- fiktive Befriedigung des Erstehers (§ 114a ZVG);⁴⁴⁴ auch das Prozessgericht kann im Erkenntnisverfahren über die (materielle) Wirkung des Zuschlags von keinem anderen Wert ausgehen; nicht bindend für das Prozessgericht bei Anwendung des § 114a ZVG ist aber eine überholte Wertfestsetzung nach einem zweiten Termin (§ 74a Abs. 4 ZVG, § 85 Abs. 2 ZVG), für den das Vollstreckungsgericht den „überholten“ Wert nicht mehr zu überprüfen hatte;⁴⁴⁵
- Berechnung der Gerichtskosten (§ 54 Abs. 1 GKG) und der Rechtsanwaltskosten (§ 26 RVG);

⁴³⁷ Stöber/Becker ZVG § 74a Rn. 44 f.

⁴³⁸ BVerfGE 6, 12 = NJW 1957, 17 und 947 mAnm Schätzler.

⁴³⁹ BGH NJW-RR 2006, 1389 (1390) = Rpfleger 2006, 55; BGH BeckRS 2019, 41885 Rn. 4 = Rpfleger 2020, 475.

⁴⁴⁰ BGH NJW-RR 2006, 1389.

⁴⁴¹ BGH MDR 1971, 567 = NJW 1971, 1750.

⁴⁴² Schiffhauer Rpfleger 1975, 195.

⁴⁴³ BGH NJW-RR 2018, 1361 Rn. 19 = ZfR 2019, 31 mAnm Böttcher = IVR 2018, 144 mAnm Schneider; BGH NJW-RR 2021, 467 Rn. 7 = Rpfleger 2021, 300.

⁴⁴⁴ BGHZ 99, 110 = NJW 1987, 503 = Rpfleger 1987, 120 mAnm Ebeling; BGH NJW-RR 2004, 666; → Kap. 4 Rn. 1183.

⁴⁴⁵ BGH NJW-RR 2004, 666; Stöber/Nicht ZVG § 114a Rn. 15; → Kap. 4 Rn. 1183.

– Entscheidung über einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO (hier: Feststellung der Grundstücksverschleuderung).

270 Darüber hinaus gibt der (festgesetzte) Grundstückswert Bietinteressenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung.⁴⁴⁶

2. Grundsätze der Wertermittlung

270a Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**)⁴⁴⁷ zu berücksichtigen.⁴⁴⁸ Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zugrunde zu legen (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaft, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale, § 2 Abs. 3 ImmoWertV). Zur Wertermittlung werden das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24–26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff. ImmoWertV), das **Ertragswertverfahren** (§§ 27–34 ImmoWertV), das **Sachwertverfahren** (§§ 35–39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

270b Auszuwählen ist das Wertermittlungsverfahren nach der Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (§ 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Das **Sachwertverfahren** bietet sich an zur Wertermittlung von eigengenutzten bebauten Grundstücken⁴⁴⁹ (Einfamilienhäuser,⁴⁵⁰ Industriegrundstücke, Krankenhäuser, Hotels,⁴⁵¹ Kirchen, Theater, Kinos). Das **Ertragswertverfahren** ist angebracht bei Bewertung von bebauten Grundstücken, die auf laufende Erträge ausgerichtet sind (Miethäuser, gewerblich genutzte Grundstücke, auch bei eigengenutztem oder teilvermietetem Bürogebäude).⁴⁵² Der **Mittelwert** (Sach- und Ertragswert zusammengerechnet und durch zwei geteilt = **Berliner Methode**) kann sich bei Grundstücken mit sozialen Mietverhältnissen oder dann empfehlen, wenn Sachwert und Ertragswert in einem Missverhältnis stehen (schlechter Zustand, aber hohe Mietzinsen; hohe Baukosten, aber geringe Mieteinnahmen).⁴⁵³ Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu berücksichtigen.⁴⁵⁴ Ungewöhnliche Umstände sind hingegen nicht zu beachten, etwa die Tatsache, dass ein Mietobjekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden kann, um so einen höheren Wert zu erzielen. Für unbebaute Grundstücke gilt eine Wertermittlung durch unmittelbare Ableitung aus (einer ausreichenden Zahl und geeigneten) Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke als vorteilhaft. Für eine (zur Vermietung bestimmte) Eigentumswohnung wird (bei verlässlichen Vergleichspreisen) die **Vergleichswertmethode** als die einfachste und zuverlässigste Methode der Wertermittlung angesehen.⁴⁵⁵

270c **Grundstücksbelastungen** mindern den Verkehrswert nicht. § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV findet keine Anwendung. Ob Rechte bestehen bleiben, die somit vom Ersteher zu übernehmen sind, regeln die Versteigerungsbedingungen mit Berücksichtigung bei Feststellung des geringsten Gebots (§ 52 Abs. 1 → Rn. 361 ff.). Geboten wird nur der bar zu

⁴⁴⁶ BGH Rpfleger 2003, 310; NJW 2006, 1733 = Rpfleger 2006, 551 (552); BGH NJW-RR 2006, 1389 (1390) = Rpfleger 2006, 554 (555).

⁴⁴⁷ Neu gefasst durch Verordnung v. 14.7.2021 (BGBl. I 2805) mWv 1.1.2022.

⁴⁴⁸ Vgl. BGH NJW-RR 2001, 732 (733) zur Anwendbarkeit der ImmoWertV.

⁴⁴⁹ BGH NJW-RR 2001, 732 (733).

⁴⁵⁰ OLG Celle NJW 1993, 739.

⁴⁵¹ BayObLGZ 1979, 69 = Rpfleger 1979, 395; BFH BB 1981, 1020; LG Mönchengladbach Rpfleger 2003, 379; BGH FamRZ 2005, 813; aA LG Kempten Rpfleger 1998, 359; Ertragswert; zur Bewertung eines „Privathotels“ s. auch Metz Rpfleger 2010, 13.

⁴⁵² OLG Celle NJW 1993, 739.

⁴⁵³ Stöber/Becker ZVG § 74a Rn. 46 mwN.

⁴⁵⁴ BGH NJW-RR 2001, 732.

⁴⁵⁵ BGHZ 160, 8 (13) = NJW 2004, 2671 (2672) = Rpfleger 2005, 40.