

## 6. Terminbestimmung und Versteigerungstermin

Der Grundstückswert soll in der Terminbestimmung bezeichnet werden (§ 38 Abs. 1 ZVG); er wird im Versteigerungstermin bekanntgemacht (§ 66 Abs. 1 ZVG). Die Änderung des öffentlich bekannt gemachten Verkehrswerts (§ 38 Abs. 1, § 39 ZVG) soll die Bekanntmachung des geänderten Wertes rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin gebieten (§ 43 Abs. 1 ZVG);<sup>436</sup> davon darf jedoch abgesehen werden, wenn der neue Wert nur „unwesentlich“ (in der Regel bei weniger als 10%) von dem bereits bekannt gemachten abweicht.<sup>437</sup> Die Durchführung eines bereits anberaumten Versteigerungstermins sollte die Abänderung des Verkehrswerts jedoch nicht behindern (§ 38 Abs. 1 ZVG ist „Soll“-Vorschrift).<sup>438</sup> Terminbestimmung (§ 36 Abs. 1 ZVG) und Terminbekanntmachung (§§ 39 ff. ZVG) erfordern keine Rechtskraft des Wertfestsetzungsbeschlusses.<sup>439</sup> Ebenso hemmt eine Beschwerde gegen den Festsetzungsbeschluss den Fortgang des Versteigerungsverfahrens nicht; eine Ausnahme gilt jedoch bei einstweiliger Anordnung des Vollstreckungs- oder Beschwerdegerichts nach § 572 Abs. 2, 3 ZPO.<sup>440</sup> Bei Verfahrensfortsetzung ist auch dann über den Zuschlag zu entscheiden, wenn der Wertfestsetzungsbeschluss überhaupt noch nicht oder gegenüber einem einzelnen Beteiligten nicht rechtskräftig ist.<sup>441</sup> Bei einem zuschlagsfähigen Meistgebot sollte der Rechtspfleger des Vollstreckungsgerichts die Entscheidung über den Zuschlag daher nicht etwa durch Anberaumung eines Verkündungstermins so lange hinausgeschoben, bis die formelle Rechtskraft des Wertfestsetzungsbeschlusses eingetreten ist oder die (landgerichtliche) Beschwerdeentscheidung (§ 74a Abs. 5 S. 3 ZVG) vorliegt.<sup>442</sup> Beteiligte, denen gegenüber der **Wertfestsetzungsbeschluss** noch **nicht rechtskräftig** ist, können ihre Rechtsbeeinträchtigung durch eine fehlerhafte Wertfestsetzung noch im Wege der **Zuschlagsbeschwerde** geltend machen (Beschwerdegrund nach §§ 100, 83 Nr. 5 ZVG).<sup>443</sup> § 74a Abs. 5 S. 4 ZVG steht dem nicht entgegen; die Vorschrift schließt die Zuschlagsbeschwerde nur bei rechtskräftiger Wertfestsetzung aus.<sup>444</sup> Die Erteilung des Zuschlags auch bei nicht rechtskräftiger Wertfestsetzung wahrt so nicht nur den Rechtsschutz der betroffenen Beteiligten sondern sie entspricht zudem durchweg angemessener Verfahrensgestaltung im Rahmen des Ermessens- und Beurteilungsspielraums des Vollstreckungsgerichts (→ Kap. 1 Rn. 6). Auf die Wirksamkeit des Zuschlags hat eine fehlerhafte Wertfestsetzung keinen Einfluss;<sup>445</sup> zur Zuschlagsbeschwerde → Rn. 686.

## 7. Bekanntmachung des Wertgutachtens

Das Wertgutachten (§ 74a Abs. 5 ZVG) und von den Beteiligten vorgelegte Abschätzungen (→ Rn. 272) können in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem (→ Rn. 309) öffentlich bekannt gemacht werden (§ 38 Abs. 2

<sup>436</sup> BGH MDR 2008, 1185 = NJW-RR 2008, 1741 = Rpfleger 2008, 588.

<sup>437</sup> BGH NJW-RR 2008, 1741.

<sup>438</sup> Hierzu auch BGH NJW-RR 2008, 1741.

<sup>439</sup> So auch Budde Rpfleger 1991, 189 (193) für den Fall, dass der Wertfestsetzungsbeschluss einem neu hinzutretenden Beitrittsgläubiger gegenüber nicht rechtskräftig ist; aA OLG Schleswig JurBüro 1981, 115 = NJW 1981, 235 (Ls.) = Rpfleger 1981, 27.

<sup>440</sup> Siehe Stöber Rpfleger 1969, 221 (223).

<sup>441</sup> BGH ZfR 2018, 526 (528) mAnm Chermity; OLG Köln JurBüro 1970, 100 = OLGZ 1970, 187 (für den 2. Termin, in dem Zuschlagversagungsantrag nicht mehr gestellt werden kann); LG Kassel Rpfleger 1984, 474 mAnm Storz (für Änderungsbeschluss); aA (rechtskräftiger Wertfestsetzungsbeschluss vor Erteilung des Zuschlags erforderlich) OLG Düsseldorf NJW 1981, 253 (Ls.) = Rpfleger 1981, 69; OLG München NJW 1968, 2249 = Rpfleger 1969, 250; OLG Braunschweig Nds. Rpfl. 1984, 259; LG und OLG Oldenburg Rpfleger 1992, 209 mablAnm Hornung; auch OLG Hamm Rpfleger 2000, 12; LG Münster Rpfleger 2010, 44.

<sup>442</sup> So aber Budde Rpfleger 1991, 189.

<sup>443</sup> BGH NJW-RR 2011, 233 = Rpfleger 2011, 171; s. dazu im Einzelnen Stöber/Becker ZVG § 74a Rn. 98 ff.

<sup>444</sup> BGH Rpfleger 2018, 223 (224); ZfR 2018, 207 mAnm Traub/Schmidberger = Rpfleger 2018, 220 (221) mAnm Seifert.

<sup>445</sup> BGH MDR 1971, 567 = NJW 1971, 1751.

ZVG). Das soll der Verbesserung der Verwertungsmöglichkeit dienen. Veröffentlicht werden können daher nur Wertgutachten und ggf. Abschätzungen, die der Wertfestsetzung zugrunde liegen; im Einzelfall kann auch nur auszugsweise Bekanntmachung des Wertgutachtens geboten sein. Die Einstellung in das Internet hat der Rechtspfleger nach pflichtgemäßem Ermessen zu bestimmen; der Urkundsbeamte kann sie nicht von sich aus vornehmen. Die Bestimmung ist aktenkundig zu machen. Erfolgen kann diese Bekanntmachung nur, wenn auch die Terminbestimmung öffentlich bekannt zu machen ist (folgt aus §§ 38, 39 ZVG), nicht aber selbständig zuvor, etwa schon sogleich nach Wertfestsetzung, wenn das Verfahren eingestellt ist. Als Informationsmöglichkeit für Erwerbsinteressenten verliert die Veröffentlichung ihre Bedeutung, wenn der Versteigerungstermin aufgehoben oder der Schluss der Versteigerung verkündet ist; die Bekanntmachung im gerichtlichen Informationssystem ist dann zurückzunehmen. § 38 Abs. 2 ZVG hat nur die Bedeutung einer Ordnungsvorschrift; Terminaufhebung oder Zuschlagversagung ist daher nicht geboten, wenn Veröffentlichung des Gutachtens im Internet nicht erfolgt ist.

**II. Terminbestimmung und -bekanntmachung**

§§ 35–43 ZVG

**Schrifttum:**

Büchmann, Schuldnerschutz bei der Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins, ZIP 1985, 138; Hauck, Urheberrechtsschutz für Wertermittlungsgutachten? Zur Zulässigkeit der Online-Veröffentlichung von Gutachten in Zwangsversteigerungsverfahren, ZUM 2011, 542; Helwich, Immobilienvollstreckung in der Praxis, Teil 11: Verkehrswertfestsetzung und Terminanberaumung, JurBüro 2011, 175; Hintzen, Inhalt der Terminbestimmung in der Zwangsversteigerung, Rpfleger 2021, 266; Oestreich, Öffentliche Bekanntmachungen im „Amtsblatt“, Rpfleger 1988, 302; Papke, Wirtschaftliche Bedeutung der Terminbestimmung in Zwangsversteigerungsverfahren, KTS 1965, 140.

289

**Terminbestimmung:** Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Wochentag und Datum	Uhrzeit	Ort	Raum
Mittwoch, 8.6.2022	9:00 Uhr	Amtsgericht Nürnberg Fürther Straße 110, Nürnberg	123

das nachstehend näher bezeichnete, im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg, Gemarkung Gärten, Blatt 3685, eingetragene Grundstück versteigert werden:

Gemarkung	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
Gärten	900	Weststraße 90 Gebäude- und Freifläche	630

Unverbindliche Angaben laut Wertgutachten: ... (zB „Einfamilienhaus mit Garten und Garage, Baujahr 1930, 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, unterkellert, zurzeit leerstehend, sanierungsbedürftig“)

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wurde gemäß § 74a Abs. 5, § 85a Abs. 2 S. 1 ZVG auf ... EUR festgesetzt.

Der Versteigerungsvermerk wurde am ... in das Grundbuch eingetragen.

Rechte, die zurzeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die

Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

**Verfügung:**

1. Terminsbestimmung im Bekanntmachungsblatt ... und/oder im elektronischen Informations- und Kommunikationssystem ... veröffentlichen.
2. ggf.: Terminsbestimmung an Gerichtstafel anheften und/oder an Gemeindetafel ... anschlagen lassen.
3. Wertgutachten (Bl. ...d.A.) im elektronischen Informations- und Kommunikationssystem ... veröffentlichen.
4. Beglaubigte Abschrift der Terminsbestimmung zustellen an:
  - a) Gläubiger(-vertreter) ...
  - b) Schuldner(-vertreter) ...
  - c) weitere Beteiligte ...
5. Beglaubigte Abschrift der Terminsbestimmung (unter Angabe von Namen und Anschrift des Schuldners) mitteilen an:
  - a) Gemeindeverwaltung – Steueramt ...
  - b) Bezirks-Schornsteinfegermeister ...
  - c) ... (zB Flurbereinigungsamt)
6. Kostenbehandlung
7. Wiedervorlage ...

## 1. Voraussetzungen der Terminsbestimmung

Die Voraussetzungen der Anberaumung des Versteigerungstermins müssen gewissenhaft **290** überprüft werden. Die **Terminsbestimmung erfordert insbesondere:**<sup>446</sup>

- wirksame Beschlagnahme des Grundstücks (§ 36 Abs. 1 ZVG; → Rn. 101 ff.),
- Eingang der Mitteilungen des Grundbuchamts (§ 36 Abs. 1 ZVG, § 19 Abs. 2 ZVG; → Rn. 57 f.),
- Rechtskraft des die einstweilige Einstellung ablehnenden Beschlusses (§ 30b Abs. 4 ZVG; → Rn. 173 ff.) oder fruchtloser Ablauf der Antragsfrist von zwei Wochen (§ 30b Abs. 1 ZVG; → Rn. 169) auch im Anschluss an rechtzeitigen Fortsetzungsbeschluss (§ 30c ZVG; → Rn. 244), wenn Einstellungsantrag des Schuldners dann noch zulässig war,
- kein Vorhandensein aus dem Grundbuch ersichtlicher entgegenstehender Rechte (§ 28 Abs. 1 ZVG; → Rn. 131 ff.),
- Festsetzung des Verkehrswerts (§ 74a Abs. 5 ZVG; → Rn. 266 ff.),
- Vorliegen des (zugestellten) Vollstreckungstitels des (betreibenden) Gläubigers.

Mit der Terminsbestimmung wird von Amts wegen die Ausführung der Versteigerung **291** betrieben. Sie ist **Beschluss** im Sinne der ZPO und muss als solcher mit vollem Namen unterzeichnet sein; ein Handzeichen (Paraphe) genügt nicht.

Spätestens mit der Terminsbestimmung hat das Gericht einen **Gebühren- und Aus-** **292** **lagenvorschuss** zu erheben (§ 15 Abs. 1 GKG, § 17 Abs. 3 GKG, § 54 Abs. 1 GKG; KV 2213 GKG; → Kap. 13 Rn. 16 ff.). Schuldner des Vorschusses ist, wer das Verfahren beantragt hat (§ 26 Abs. 1 GKG). Die Bestimmung des Termins darf aber nicht von der Zahlung des Vorschusses abhängig gemacht werden (§ 7 Abs. 1 GKG).

## 2. Inhalt der Terminsbestimmung

**Zweck** der Terminsbestimmung ist es, alle diejenigen, deren Rechte von dem Verfahren **293** berührt werden, zur Wahrnehmung dieser Rechte aufzufordern und zugleich mögliche Interessenten auf die Erwerbsmöglichkeit aufmerksam zu machen.<sup>447</sup> Ihren **Inhalt** regeln

<sup>446</sup> Zu Einzel- und Besonderheiten näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 35 Rn. 4.

<sup>447</sup> Stöber/Gojowczyk ZVG § 37 Rn. 1, 4 mwN.

§ 37 ZVG als Muss-Vorschrift (bei Verletzung Terminaufhebung nach § 43 Abs. 1 ZVG oder Zuschlagsversagung nach § 83 Nr. 7 ZVG; Heilung durch Genehmigung nach § 84 ZVG ist nicht möglich) und § 38 ZVG als Soll-Vorschrift (Vorgaben müssen idR ebenfalls erfüllt sein bzw. dem Vollstreckungsgericht steht es nicht frei, auf diese Angaben zu verzichten)<sup>448</sup>.

- 294 Enthalten muss die Terminbestimmung demnach zunächst die **Bezeichnung des Grundstücks (§ 37 Nr. 1 ZVG)**.<sup>449</sup> Diese muss für die Beteiligten, für mögliche Bietinteressenten und für alle, an die sich die Aufforderungen nach § 37 Nr. 4 und 5 ZVG richten, ersehen lassen, um welches Grundstück es sich genau handelt; sie muss die sichere Identifizierung des Versteigerungsgegenstands gewährleisten, um dem Zweck der Terminbestimmung genügen zu können.<sup>450</sup> Genau anzugeben bzw. zu beschreiben ist auch der Bruchteil eines Grundstücks, wenn ein solcher Gegenstand der Versteigerung ist (→ Kap. 1 Rn. 11 ff.); zB als „1/2-Miteigentumsanteil an dem Grundstück ...“. Werden mehrere Grundstücke in demselben Verfahren versteigert (§ 18 ZVG; → Rn. 716 ff.), so muss jedes von ihnen einzeln hinreichend genau bezeichnet werden. Wenn sämtliche Miteigentumsanteile an einem Grundstück in einem Verfahren versteigert werden, so müssen sie in der Terminbestimmung grundsätzlich nicht gesondert ausgewiesen werden; dies ist (samt neuer Bekanntgabe der ggf. geänderten Terminbestimmung; → Rn. 309 ff.) allerdings dann erforderlich, wenn die Versteigerung hinsichtlich eines Miteigentumsanteils eingestellt oder aufgehoben wurde.<sup>451</sup> Bei der Versteigerung eines Wohnungs- bzw. Teileigentums sind anzugeben der mit einem Bruchteil ausgedrückte Miteigentumsanteil an dem Grundstück (dieses übereinstimmend mit dem Wohnungsrundbuch bezeichnet) und dessen Größe, das mit dem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum an bestimmten (zu nennenden) Räumen, die Lage mit Geschossbezeichnung, die Wohn- bzw. Nutzfläche und die Zahl der Räume.<sup>452</sup> Gegebenenfalls ist auch darauf hinzuweisen, dass sich ein Gebäude zum Teil auf einem anderen Grundstück befindet.
- 295 Die Bezeichnung des Grundstücks sollte (in Anlehnung an § 28 S. 1 GBO) in Übereinstimmung mit dem Grundbuch erfolgen; die Angabe allein des Grundbuchblatts (§ 38 Abs. 1 S. 1 ZVG; → Rn. 305) genügt nicht.<sup>453</sup> Bei einem gewerblich oder gemischt (privat und gewerblich) genutzten Grundstück ist zudem ein Hinweis auf die **Nutzungsart** aufzunehmen;<sup>454</sup> hier muss somit die gewerbliche Nutzung zumindest schlagwortartig bezeichnet sein (zB als Restaurant, Hotelbetrieb, Bürogebäude, Tankstelle, Tischlerei usw.). Die Angabe der Nutzung bietet aber keinen Vertrauensschutz dafür (vgl. § 56 S. 3 ZVG), dass diese Nutzung auch rechtlich zulässig ist.
- 296 Selbst die Bezeichnung in Übereinstimmung mit dem Grundbuch ist aber unzureichend, wenn sie in wesentlichen Punkten mit der wirklichen Beschaffenheit bzw. Nutzung des Grundstücks nicht (mehr) übereinstimmt (zB Bezeichnung als „Grünland“ des inzwischen mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks). Entspricht der Grundbuchbeschrieb nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, so wird er am besten unter ausdrücklichem Hinweis auf die Änderung dargestellt.

#### Beispiel:

Bauplatz an der Hauptstraße; nun Hauptstraße 10, Einfamilienhaus mit Garten.

<sup>448</sup> BGH NJW-RR 2008, 1741 = Rpfleger 2008, 588.

<sup>449</sup> Zu Einzel- und Besonderheiten näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 37 Rn. 4 ff.

<sup>450</sup> BGHZ 199, 31 = NJW 2014, 636 = Rpfleger 2014, 216; BGH NJW-RR 2013, 915 = Rpfleger 2013, 403; NJW-RR 2012, 145 = Rpfleger 2012, 93; NJW 2007, 2995 = Rpfleger 2007, 410.

<sup>451</sup> BGH NJW-RR 2021, 467 = Rpfleger 2021, 300.

<sup>452</sup> BGH NZM 2011, 174 = Rpfleger 2011, 173.

<sup>453</sup> BGH NJW-RR 2013, 915 = Rpfleger 2013, 403.

<sup>454</sup> BGH NJW-RR 2012, 145 = Rpfleger 2012, 93; NJW 2007, 2995 = Rpfleger 2007, 410.

Eine **Änderung** der im Grundbuch nach dem Liegenschaftskataster erfolgten Beschreibung des Grundstücks (§ 2 Abs. 2 GBO) und damit der Lagebezeichnung mit Straßen- und Hausnummerangabe oder sonst ortsüblicher Bezeichnung sowie der Art der Nutzung (Wirtschaftsart) mit Bezeichnung eines Gebäudes usw muss das Vollstreckungsgericht sicher feststellen; Zweifel sind auszuräumen und Unklarheiten aufzuklären. Bedenken bestehen daher gegen die Angabe einer vom Liegenschaftskataster und Grundbuch abweichenden Nutzungsart nur unter Berufung auf die Feststellungen des Sachverständigen („laut Sachverständigengutachten nun ...“). Damit soll zwar deutlich gemacht werden, dass diese Angabe durch das Gericht nicht abschließend geprüft ist. Das Vollstreckungsgericht muss jedoch wissen und damit auch selbst feststellen, welches Grundstück es versteigert und wie es zur Unterrichtung einer möglichst breiten Öffentlichkeit sicher und eindeutig zu bezeichnen ist.

Anzugeben ist auch, in welcher **Stadt bzw. Gemeinde** sich das Grundstück befindet. Die Angabe der Gemarkung genügt hierfür regelmäßig nicht, wenn sie für eine ortsunkundige Person ohne weitere Informationen keine Rückschlüsse auf den Ortsnamen zulässt.<sup>455</sup>

Der **Eigentümer des Grundstücks** ist aus Datenschutzgründen nicht (mehr) zu nennen.

Anzugeben sind in der Terminbestimmung weiter **Zeit und Ort der Versteigerung** (§ 37 Nr. 2 ZVG).<sup>456</sup> Ordnungsvorschriften über deren Bestimmung enthält § 36 ZVG. Bei Verstoß hiergegen ist Vollstreckungserinnerung nach § 766 ZPO statthaft, wegen § 95 ZVG aber kein weiteres Rechtsmittel. Die Erinnerung ist auch gegeben, wenn die Terminbestimmung trotz Terminreife unterlassen wird. Von der gleichzeitigen oder überlappenden Terminierung mehrerer nicht miteinander verbundener Verfahren muss, wenngleich dies grundsätzlich zulässig ist,<sup>457</sup> dringend abgeraten werden.<sup>458</sup> Die Verlegung und die Vertagung des Versteigerungstermins sind nach § 227 Abs. 1 ZPO unter Bestimmung eines neuen Termins ausnahmsweise möglich.<sup>459</sup> Dieser ist jedoch keine Fortsetzung des alten Termins und damit sind insbesondere alle Fristen (§ 43 ZVG; → Rn. 315, → Rn. 318) neu zu wahren.

Die Zeit der Versteigerung muss nach Stunde und Minute angegeben und der Ort so genau bezeichnet sein, dass er von Beteiligten und Bietinteressenten zuverlässig aufzufinden ist. Erforderlich ist daher die Bezeichnung nach Ort, Straße, Hausnummer bzw. Gebäudeteil und Zimmernummer. Die kurzfristige Abhaltung des Termins in einem anderen als dem angekündigten Raum ist nicht ausgeschlossen; jedoch müssen dann am Terminstag ausreichend sichere Maßnahmen zur Verständigung der Beteiligten und der Öffentlichkeit getroffen werden, um sicherzustellen, dass jeder Beteiligte und Bietinteressent den neuen Raum rechtzeitig finden kann (zB Aushang am ursprünglichen Raum mit Hinweis auf den neuen, Abstellen eines Wachtmeisters zur Information etc).<sup>460</sup> Die Vorkehrungen, die das Gericht bei der Verlegung des Terminorts trifft, sind im Versteigerungsprotokoll festzuhalten.

Zu verlautbaren ist auch, **dass die Versteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt** (§ 37 Nr. 3 ZVG), weil sich die besonderen Voraussetzungen und Wirkungen der Versteigerung aus dem Recht der Zwangsvollstreckung ergeben. Handelt es sich um ein „besonderes Verfahren“ der Insolvenzverwalter-, Nachlass- oder Teilungsversteigerung, so ist dies anzugeben (→ Kap. 8 Rn. 9, → Kap. 9 Rn. 9, → Kap. 10 Rn. 76).

Die Terminbestimmung muss weiter die Aufforderung enthalten, zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks (§ 19 Abs. 1 ZVG; → Rn. 46 ff.) aus dem Grundbuch

<sup>455</sup> BGH NJW-RR 2013, 915 = Rpfleger 2013, 403.

<sup>456</sup> Zu Einzel- und Besonderheiten näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 36 Rn. 1 ff., § 37 Rn. 19 f.

<sup>457</sup> BGH NJW 2008, 3710 = Rpfleger 2009, 95; NJW 2007, 2995 = Rpfleger 2007, 410.

<sup>458</sup> Stöber/Becker ZVG § 66 Rn. 75 ff.; Stöber/Gojowczyk ZVG § 36 Rn. 2a.

<sup>459</sup> Hierzu näher – auch in Abgrenzung zur Unterbrechung des Termins – Stöber/Gojowczyk ZVG § 43 Rn. 26 ff.

<sup>460</sup> Hierzu näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 43 Rn. 29.

nicht ersichtliche **Rechte anzumelden und ggf. glaubhaft zu machen (§ 37 Nr. 4 ZVG)**.<sup>461</sup> Dies ist durch die Regelung veranlasst, dass dem Vollstreckungsgericht mit dem Grundbuchausdruck (-blattabschrift) in zuverlässiger Weise vom Grundbuchstand Kenntnis gegeben wird (§ 19 Abs. 2 ZVG; → Rn. 58) und daher nur die vor dem Versteigerungsvermerk eingetragenen Rechte nach dem Inhalt des Grundbuchs zu berücksichtigen sind (vgl. §§ 9, 45, 66, 110, 114 ZVG). Folgen bei Nichtanmeldung sind, dass die Zuziehung als Beteiligter (§ 9 ZVG; → Kap. 3 Rn. 12 ff.) nicht erfolgt, dass die Berücksichtigung im geringsten Gebot (§ 45 ZVG; → Rn. 380 ff.) und im Teilungsplan (§ 114 ZVG; → Rn. 822 ff.) unterbleibt und dass bei verspäteter Anmeldung Rangverlust nach § 110 ZVG eintritt (→ Rn. 348, → Rn. 838). Zur Anmeldung von Rechten → Rn. 336 ff.

- 304 Zum vorgeschriebenen Inhalt der Terminbestimmung gehört auch die **Aufforderung, entgegenstehende Rechte geltend zu machen (§ 37 Nr. 5 ZVG)**.<sup>462</sup> Sie hat Bedeutung wegen §§ 9, 28, 55, 90, 91 ZVG und wird zweckmäßigerweise wie folgt gefasst:

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

- 305 In der Terminbestimmung angegeben werden sollen auch das **Grundbuchblatt und die Größe des Grundstücks (§ 38 Abs. 1 S. 1 ZVG)**.<sup>463</sup> Ersteres dient der sicheren Identifizierung des Grundstücks, letzteres der Befriedigung des Informationsbedürfnisses der Bietinteressenten. Eine unrichtige Angabe der Grundstücksgröße (bei einer Eigentumswohnung der Wohnfläche) ist dann eine relevante Normverletzung, wenn Erwerbsinteressenten hiervon irregeführt werden.<sup>464</sup> Je nach Wirtschaftsart, Lage und Größe des Grundstücks dürfte insoweit eine Abweichung von max. 10 % zu tolerieren sein.<sup>465</sup>
- 306 Zum Soll-Inhalt der Terminbestimmung gehört weiter der nach § 74a Abs. 5 ZVG (→ Rn. 266 ff.) festgesetzte **Grundstücks- bzw. Verkehrswert (§ 38 Abs. 1 S. 1 ZVG)**.<sup>466</sup> Damit soll den Bietinteressenten zum einen eine Orientierungshilfe für die Entscheidung an die Hand gegeben werden, ob sie am Verfahren teilnehmen und bis zu welcher Höhe sie Gebote abgegeben wollen und zum anderen soll ihnen die Berechnung der erforderlichen Sicherheitsleistung nach § 68 Abs. 1 ZVG (→ Rn. 568 ff.) ermöglicht werden.<sup>467</sup> Zur Wertänderung vor dem Termin → Rn. 285 f.
- 307 Letztlich soll es die Terminbestimmung verlautbaren, wenn in einem früheren Versteigerungstermin die **Versagung des Zuschlags nach § 74a Abs. 1 ZVG oder § 85a Abs. 1 ZVG erfolgte (§ 38 Abs. 1 S. 2 ZVG)**. Hierfür muss der frühere Terminstag nicht benannt zu werden; seine Bezeichnung ist aber zulässig und auch ratsam. Ein zusätzlicher Hinweis darauf, dass in dem neuen Termin der Zuschlag nicht mehr aus den Gründen des § 74a Abs. 1 ZVG oder § 85a Abs. 1 ZVG versagt werden darf, ist nicht vorgesehen, aber möglich. Beispiel für den Hinweis in der Terminbestimmung:

**Beispiel:**

In dem früheren Versteigerungstermin vom ... ist der Zuschlag aus den Gründen des § 74a Abs. 1 ZVG (oder: § 85a Abs. 1 ZVG) versagt worden. Daher gelten in dem nun anberaumten Termin die <sup>5/10-</sup> bzw. <sup>7/10-</sup>Verkehrswertgrenzen nicht mehr.

<sup>461</sup> Zu Einzel- und Besonderheiten näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 37 Rn. 23 ff.

<sup>462</sup> Zu Einzel- und Besonderheiten näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 37 Rn. 40 ff.

<sup>463</sup> Zu Einzel- und Besonderheiten näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 38 Rn. 4 f.

<sup>464</sup> BGH NZM 2011, 174 = Rpfleger 2011, 173.

<sup>465</sup> BGH NJW-RR 2008, 1741 = Rpfleger 2008, 588.

<sup>466</sup> Zu Einzel- und Besonderheiten näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 38 Rn. 6 ff.

<sup>467</sup> BGH NJW-RR 2008, 1741 = Rpfleger 2008, 588.

**Zusätzliche Inhaltserfordernisse bzw. Besonderheiten** der Terminsbestimmung 308 können sich bei ausländischen Währungen, baubehördlichen Beschränkungen, Bergwerkseigentum, Erbbaurecht, Flurbereinigung und Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie aus landesrechtlichen Vorschriften (§ 6 EGZVG) ergeben.<sup>468</sup>

### 3. Bekanntmachung und Zustellung der Terminsbestimmung; Fristen

Die Terminsbestimmung muss **öffentlich bekannt gemacht** werden. Dies erfolgt entweder in dem für Bekanntmachungen des Gerichts (landesrechtlich)<sup>469</sup> bestimmten Blatt oder in einem für das Gericht (ebenfalls landesrechtlich)<sup>470</sup> bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem (§ 39 Abs. 1 ZVG). Hinsichtlich des letzteren ist in mehreren Bundesländern das Internetportal „www.justiz.de“ bzw. die hiermit verlinkte Plattform „www.zvg-portal.de“<sup>471</sup> als Veröffentlichungsmedium vorgeschrieben. Bei gemeinsamem Versteigerungsgericht (§ 1 Abs. 2 ZVG) sowie nach Bestimmung des Versteigerungsgerichts durch das Obergericht (§ 2 ZVG) erfolgt die Bekanntmachung im Amtsblatt dieses und nicht in dem des ihm zugeordneten Gerichts. Die Bekanntmachung im Amtsblatt oder im Internet erfolgt alternativ, nicht kumulativ.<sup>472</sup> Somit ist eine Veröffentlichung im Amtsblatt neben der im Internet nicht nötig (ebenso wenig im umgekehrten Fall), aber als zusätzliche Bekanntmachung iSv § 40 Abs. 2 ZVG möglich<sup>473</sup> und angesichts gewisser Bedenken zur Frage der Internetveröffentlichung<sup>474</sup> ggf. auch sinnvoll. Bekannt gemacht ist die Terminsbestimmung am Tag der Ausgabe des Amtsblatts bzw. sobald sie auf dem Internetportal abgerufen werden kann.<sup>475</sup> In beiden Fällen ist ein Belegstück der Veröffentlichung zu Nachweiszwecken zur Akte zu nehmen.<sup>476</sup>

Bekannt zu machen ist die Terminsbestimmung mit ihrem **vollständigen Wortlaut** 310 nach §§ 37, 38 ZVG und unter Bezeichnung des Gerichts und des Datums, jedoch ohne Unterschrift. Bei der gleichzeitigen Veröffentlichung mehrerer Terminsbestimmungen können die Aufforderungen nach § 37 Nr. 4 und 5 ZVG zusammengefasst vorangestellt oder angefügt werden.

Bei **geringem Grundstückswert** (hierfür ist keine gesetzliche Wertgrenze vorhanden 311 und daher große Zurückhaltung geboten) kann die öffentliche Bekanntmachung auf Anordnung des Gerichts entfallen; dann muss die Terminsbestimmung aber zumindest an der Gemeindetafel des Ortes, in dem das Grundstück belegen ist, angeheftet werden (§ 39 Abs. 2 ZVG).

Die Terminsbestimmung soll auch an die **Gerichtstafel** angeheftet werden; dies kann 312 jedoch bei Internetveröffentlichung unterbleiben (§ 40 Abs. 1 ZVG).

**Weitere Veröffentlichungen** können nach Landesrecht vorgeschrieben sein (§ 7 313 EGZVG) bzw. sind auf Veranlassung des Vollstreckungsgerichts möglich (§ 40 Abs. 2 ZVG). In Betracht kommt insoweit zB der Anschlag an die Gemeindetafel oder eine Kurzausschreibung im Immobilienteil einer (regionalen) Tageszeitung; Derartiges findet erfahrungsgemäß große Beachtung durch Interessenten.<sup>477</sup>

In einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem (im Internet) darf das Gericht auch **Wertgutachten** (§ 74a Abs. 5 ZVG) und Abschätzungen (→ Rn. 272 ff.) öffentlich bekannt machen (§ 38 Abs. 2 ZVG; → Rn. 288), 314

<sup>468</sup> Hierzu näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 37 Rn. 51 ff., § 38 Rn. 10 ff.

<sup>469</sup> BGH NJW 2008, 3708 = Rpfleger 2009, 99.

<sup>470</sup> BGH NJW 2008, 3708 = Rpfleger 2009, 99.

<sup>471</sup> Vgl. BGH NJW-RR 2014, 955 = Rpfleger 2014, 531.

<sup>472</sup> BGH NJW-RR 2013, 915 = Rpfleger 2013, 403.

<sup>473</sup> BGH NJW-RR 2013, 915 = Rpfleger 2013, 403.

<sup>474</sup> Hierzu näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 39 Rn. 7 mwN.

<sup>475</sup> BGH NJW 2008, 3708 = Rpfleger 2009, 99.

<sup>476</sup> Vgl. BGH NJW-RR 2014, 955 = Rpfleger 2014, 531.

<sup>477</sup> Hierzu näher Stöber/Gojowczyk ZVG § 40 Rn. 6 ff.

wobei jedoch ggf. urheber- und persönlichkeitsrechtliche Implikationen zu beachten sind.<sup>478</sup>

- 315** Die öffentliche Bekanntmachung der Terminsbestimmung muss **mindestens sechs Wochen vor dem Tag der Versteigerung** erfolgen; wenn das Verfahren schon einmal eingestellt war, genügen zwei Wochen (§ 43 Abs. 1 ZVG). Damit soll den Beteiligten und Bietinteressenten ausreichend Zeit zur Vorbereitung auf den Termin gegeben werden. Für die abgekürzte Frist von zwei Wochen nach Einstellung kommt es (nur) auf das Verfahren des bestbetreibenden Gläubigers an.<sup>479</sup> Die Fristwahrung setzt voraus, dass die Terminsbestimmung ordnungsgemäß bzw. vollständig nach §§ 37, 38 ZVG erfolgte.<sup>480</sup> Im Hinblick auf die Fristberechnung bekannt gemacht ist die Terminsbestimmung am Tag der Ausgabe des Amtsblatts bzw. sobald sie auf dem Internetportal abgerufen werden kann (§ 39 Abs. 1 ZVG).<sup>481</sup> Bei Nichteinhaltung der Frist ist der Termin aufzuheben (§ 43 Abs. 1 ZVG) bzw. der Zuschlag zu versagen (§ 83 Nr. 7 ZVG); eine Heilung durch Genehmigung des Betroffenen ist nicht möglich (§ 84 Abs. 1 ZVG arg. e contr.).
- 316** Die Terminsbestimmung ist an alle Beteiligte (§ 9 ZVG; → Kap. 3 Rn. 12 ff.) **zuzustellen**, auch wenn diese ihr angemeldetes Recht noch glaubhaft zu machen haben (§ 41 Abs. 1 und 3 ZVG). Damit soll ihnen wegen ihrer Beziehung zum Verfahren besondere bzw. sichere Kenntnis von diesem und damit Gelegenheit zur Wahrnehmung ihrer Rechte gegeben werden. Die Zustellung erfolgt gem. § 3 ZVG iVm §§ 166 ff. ZPO (→ Kap. 3 Rn. 23 ff.).
- 317** **Formlos mitzuteilen** ist die Terminsbestimmung nach Abschnitt VII Nr. 1 der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi) unter Angabe von Namen und Anschrift des Schuldners an die Gemeindeverwaltung und an andere Stellen, die öffentliche Lasten einziehen, soweit feststeht, dass derartige Abgaben nach landesrechtlichen Bestimmungen in Betracht kommen. Daneben können weitere Mitteilungen entweder landesrechtlich vorgeschrieben oder sonst sinnvoll sein.<sup>482</sup>
- 318** Die Zustellung der Terminsbestimmung muss an die schon zur Zeit der Anberaumung des Termins bekannten Beteiligten **spätestens vier Wochen vor dem Termin** erfolgen (§ 43 Abs. 2 ZVG), denn diese müssen ausreichend Zeit haben, sich auf den Termin mit seinen weitreichenden Folgen vorbereiten zu können. Wer sein Recht noch glaubhaft zu machen hat, gehört jedoch (anders als bei § 41 Abs. 3 ZVG) nicht dazu.<sup>483</sup> Bei Nichteinhaltung der Frist ist der Termin grundsätzlich aufzuheben (§ 43 Abs. 2 ZVG iVm Abs. 1 S. 1 ZVG) bzw. der Zuschlag zu versagen (§ 83 Nr. 1 ZVG); eine Heilung durch Genehmigung des Betroffenen ist hier jedoch möglich (§ 43 Abs. 2 ZVG, § 84 Abs. 1 ZVG).
- 319** Ein **Beschlagnahmebeschluss muss dem Schuldner vier Wochen vor dem Termin zugestellt sein** (§ 43 Abs. 2 ZVG), denn dieser soll eine angemessene Frist zur Verständigung mit dem Gläubiger und zur Herbeiführung der Einstellung des Verfahrens haben. Deshalb gilt diese Frist nicht nur für den Anordnungs- und Beitrittsbeschluss, sondern nach eingestelltem Verfahren auch für die Zustellung des Fortsetzungsbeschlusses<sup>484</sup> (→ Rn. 244) sowie des Aufhebungsbeschlusses nach § 30f ZVG (→ Rn. 200). Auch hier ist bei Nichteinhaltung der Frist der Termin aufzuheben (§ 43 Abs. 2 iVm Abs. 1 S. 1 ZVG) bzw. der Zuschlag zu versagen (§ 83 Nr. 1 ZVG), eine Heilung durch Genehmigung des Betroffenen aber möglich (§ 43 Abs. 2 ZVG, § 84 Abs. 1 ZVG).

<sup>478</sup> Hierzu näher Stöber /Gojowczyk ZVG § 38 Rn. 12b, 14.

<sup>479</sup> Stöber/Gojowczyk ZVG § 43 Rn. 9 mwN.

<sup>480</sup> BGH NJW-RR 2021, 467 = Rpfleger 2021, 300; NJW-RR 2014, 1279 = Rpfleger 2014, 689; NJW-RR 2013, 915 = Rpfleger 2013, 403; NJW-RR 2012, 145 = Rpfleger 2012, 93; WM 2010, 2365 = Rpfleger 2011, 173; NJW-RR 2008, 1741 = Rpfleger 2008, 588.

<sup>481</sup> BGH NJW 2008, 3708 = Rpfleger 2009, 99.

<sup>482</sup> Hierzu Stöber/Gojowczyk ZVG § 41 Rn. 16 ff.

<sup>483</sup> Stöber/Gojowczyk ZVG § 43 Rn. 17 f. mwN.

<sup>484</sup> BGH NJW 2011, 233 = Rpfleger 2011, 171.