

# **Trick-Kiste der Zwangsversteigerung**

Anträge der Schuldner und Reaktionen  
der Gerichte

Selbsthilfe-Handbuch  
mit praxisnahen verständlichen Erläuterungen der wichtigsten  
gesetzlichen Vorschriften im Versteigerungsverfahren und  
Beispielen wie mit ihnen jongliert wurde

Herausgeber:

Schutzgemeinschaft für Bank- und Sparkassenkunden e.V.  
mit Sitz in 95632 Wunsiedel  
Vereinsregister AG Hof: Nr: VR 10516

Autor:

Stefan Schindler  
Rechtsanwalt in Regensburg  
Kumpfmühlerstr. 30  
93051 Regensburg  
Mail: [stefan.schindler@t-online.de](mailto:stefan.schindler@t-online.de)

ISBN 978-3-00-029388-7

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Einführung.....	4
2. Anordnungsbeschluss zur Zwangsversteigerung § 30 a ZVG Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners.....	6
3. Ablehnung des Sachverständigen, Ablehnung des Rechtspflegers.....	18
4. Verkehrswertgutachten, Verkehrswertbeschluss § 74 a Abs. 5 ZVG – sofortige Beschwerde 793ZPO.....	31
5. Terminsbestimmung § 37 ZVG– Erinnerung § 766 ZPO des Schuldners.....	48

6. Vollstreckungsgegenklage § 767 ZPO, Eilantrag § 769 ZPO und Prozesskostenhilfe § 114 ff. ZPO.....	55
7. Handlungen der Schuldner im Versteigerungstermin....	83
a. Vollstreckungsschutzantrag § 765 a ZPO.....	84
aa. Zuschlag wurde nicht erteilt.....	85
bb. Versteigerung wurde einstweilen eingestellt...	100
cc. Beispiel für ärztliche Atteste.....	126
b. Mietverträge .....	130
8. Zuschlagserteilung - Zuschlagsbeschwerde des Schuldners.....	140
a. Erfolglose Beschwerde.....	141
b. Erfolgreiche Beschwerde.....	153
9. Zwangsräumung - Mietverträge bei der Zwangsräumung.....	161
a. Gerichtsvollzieher bewirkt Einstellung der Zwangsräumung.....	166
b. Vollstreckungsgericht bewirkt Einstellung der Zwangsräumung.....	181
c. Einstellung wird abgelehnt - Klauselerinnerung § 732 ZPO, Sofortige Beschwerde § 793 ZPO.....	190
d. Drittwiderspruchsklage § 771 ZPO, Eilantrag § 769 ZPO und Prozesskostenhilfe § 114 ff. ZPO.....	203
aa. Drittwiderspruchsklage mit Prozesskosten- hilfe §§ 771, 114 ff. ZPO.....	204
bb. Einstweilige Anordnung § 769 ZPO.....	219

e. Räumungsklage – erfolgreiche und erfolglose Räumungen.....	231
f. Vollstreckungsschutzantrag bei der Zwangs- räumung § 765 a ZPO.....	253
g. Strafrechtliches.....	266
10. Exkurs: Eidesstattliche Versicherung und Haftbefehl.....	273
11. Schlussbemerkung.....	289

die verschiedenen Maßnahmen der Zwangsversteigerung meist alles genommen, was er hatte.

## **2. Anordnungsbeschluss zur Zwangsversteigerung - § 30 a ZVG Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners**

Mit der Zustellung des Anordnungsbeschlusses zur Zwangsversteigerung mit gelber Postzustellungsurkunde erhält der Schuldner in der Regel auch die Aufklärung zur Einstweiligen Einstellung nach § 30 a ZVG auf Antrag des Schuldners. Der Schuldner kann deshalb innerhalb einer Notfrist – eine Frist, die nicht verlängert werden kann - von 14 Tagen einen Antrag auf einstweilige Einstellung der

Zwangsversteigerung gemäß § 30 a ZVG stellen. Ein Antrag nach § 30 a ZVG wird nur erfolgreich sein, wenn dadurch die Versteigerung vermieden wird (=Sanierungsfähigkeit) und die Einstellung der Billigkeit entspricht.

Vermieden wird die Versteigerung in der Regel, wenn es dem Schuldner möglich sein wird, den vollstreckenden Gläubiger zu befriedigen. Gleichzeitig muss der Schuldner schutzwürdig sein. Das Gericht kann eine einstweilige Einstellung auch mit Auflagen verbinden.

Allerdings prüfen die Gerichte die Voraussetzungen einer Einstellung nach § 30 a ZVG sehr genau. Je genauer ein Schuldner begründet und je genauer er die Einstellungsgründe belegt, desto eher wird ein Versteigerungsgericht einstellen. Eine bloße Behauptung, z.B. der Schuldner wolle sich um eine Umschuldung oder einen Kredit bemühen, reicht keinesfalls. Alles Vorgetragene ist vom Schuldner zu beweisen.

Sollte ein Schuldner mit einem derartigen Antrag erfolgreich sein, und nachfolgend dann den Gläubiger befriedigen können, wird das Versteigerungsverfahren eingestellt und wäre auch für den Versteigerungsinteressenten erledigt.

Beispiele bei denen bei genauer Begründung eine einstweilige Einstellung in Frage kommt:

- ein freihändiger Verkauf steht unmittelbar bevor
- eine Kreditzusage, Umschuldungszusage liegt vor
- unverschuldete nur vorübergehende wirtschaftliche Bedrängnis

- Vorlage eines überzeugenden Sanierungsgutachtens

Ist der Antrag erfolgreich, weil der Schuldner z.B. tatsächlich den betreibenden Gläubiger innerhalb 6 Monaten befriedigen kann, kann für maximal 6 Monate eingestellt werden. Oft wird der Antrag zur Zeitgewinnung benutzt.

Selbst wenn der Antrag auf Einstellung nach § 30 a ZVG abgelehnt wird, hat der Schuldner gegen die Entscheidung des Gerichts die Möglichkeit der Beschwerde. Mit Zustellungen, Äußerungsfristen und Fristverlängerungsanträgen kann es durchaus sein, dass sich das Verfahren der einstweiligen Einstellung nach § 30 a ZVG über mehr als 6 Monate hinzieht.

Die Schuldnerin hat dann den Antrag nach § 30 a ZVG weiter begründet.

Begründung:

-1 K  
Zwangsversteigerung Grundstück .....  
Anordnungsbeschluss vom .....

Zum Antrag nach § 30 a ZVG

Zunächst wird für die gewährte Fristverlängerung gedankt.

Bezüglich des Schriftsatzes des betreibenden Gläubigers vom 20.05... kann nur mit Kopfschütteln reagiert werden. Der Gläubiger vergreift sich eindeutig im Ton und trägt falsch vor.

Es darf zugesichert werden, dass die vorgelegte Anzeige von der Schuldnerin stammt. Auch wurde die Anzeige geschwärzt vorgelegt, weil der Gläubiger immer versucht Informationen zu seinen Gunsten zu verwenden. Der Gläubiger mag sich vor Augen führen, dass er nicht mehr Eigentümer des Grundstücks ist und ihn daher bestimmte Werte nichts angehen.

Völlig falsch wird vom Gläubiger vorgetragen, dass die Schuldnerin - und nicht die Beklagte - den Verkauf des Anwesens torpediert habe und Fantasiepreise verlange.

Den letzten geplanten Verkauf hat der Gläubiger selbst verhindert. Das Schreiben der Familie ..... liegt nochmals bei. Die Fam. .... hätte schon für einen Grundstücksteil EUR 750.000,- gezahlt, wenn Sie nicht immer wieder von dem Gläubiger belästigt worden wären. Das will der Gläubiger offensichtlich nicht wahr haben.

Beweis: Schreiben vom 07.08... als Anlage

Weiter beiliegend sind Unterlagen aus denen hervorgeht, dass Verkäufe teilweise kurz vor dem Vollzug stehen. Es wird gebeten bezüglich der potentiellen Käufer aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Informationen an den Gläubiger weiterzugeben.

Insoweit ist die recht kurze Einstellungsdauer von 6 Monaten nach § 30 a ZVG vorliegend zu bewilligen, weil sich abzeichnet, dass das Versteigerungsverfahren durch Verkauf des Versteigerungsanwesens verhindert werden kann.

Diese Möglichkeit darf der Schuldnerin nicht genommen werden, da es der Schuldnerin während der 6 Monate

voraussichtlich möglich sein wird, die Zwangsversteigerung abzuwenden.

Gleichzeitig sollte bedacht werden, dass der Gläubiger die Versteigerung mutwillig betreibt, weil er an seiner schlechten 14. Rangstelle aus der Versteigerung sowieso nichts zu erwarten hat. Insoweit erschließt sich dem Beobachter auch nicht, wo der Gläubiger ein angebliches Verzögerungsproblem haben könnte.

Insoweit wird gebeten antragsgemäß zu entscheiden.

Rechtsanwalt

Der Schuldner hat in seinem Antrag ganz genau begründet und mit Beweismitteln belegt, aus welchen Gründen er die Schuld bisher nicht bezahlen konnte. Weiter hat er ganz genau begründet und belegt, wann und wie innerhalb von 6 Monaten er die Schuld abtragen will. Er hat einen genauen Tilgungsplan mit Terminen und Raten benannt. Gleichzeitig hat er den Worten Taten folgen lassen und die erste Rate an den, die Versteigerung betreibenden Gläubiger bezahlt.

Entscheidung des Gerichts:



Ausfertigung

AMTSGERICHT

- Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen:

Telefon:  
Telefax:

In dem Zwangsversteigerungsverfahren

vertreten durch :  
RAe.

-Antragsteller-  
gegen

P

vertr. d.d. RA

- Antragsgegner-  
- Antragsteller

betreffend

des im Grundbuch des Amtsgerichts

Blatt

a

eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung

Flst.



## **7. Handlungen der Schuldner im Versteigerungstermin:**

Schuldner versuchen teilweise mit den verschiedensten Anträgen noch im Versteigerungsverfahren die Versteigerung ihres Anwesens aufzuhalten. Es werden nachfolgend nur die gängigsten Handlungsweisen, diese allerdings ausführlicher, dargestellt, damit zu sehen ist, wie Gerichte darüber denken.

### **a. Vollstreckungsschutzantrag § 765 a ZPO**

Nach § 765 a ZPO kann das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Schuldners eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder teilweise einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Die sittenwidrige Härte kann sich aus der Art der Vollstreckungsmaßnahme oder den Zeitpunkt der Vollstreckung ergeben.

Am häufigsten werden bei Vollstreckungsschutzanträgen ärztliche Atteste vorgelegt. Dies ist auch verständlich, bei der psychischen Belastung, welche eine Versteigerung für den Schuldner mit sich bringt.

## **bb. Versteigerung wurde einstweilen eingestellt**

Manchmal haben Gerichte nach Vorlage entsprechender Unterlagen die Versteigerung ohne Durchführung des Versteigerungsverfahrens eingestellt. Teilweise war das Verfahren schneller, teilweise allerdings sehr langwierig.

### Beispiel 1:

Folgender Antrag wurde gestellt:

Versteigerungsverfahren

gg

Geschäftsnummer: 2 K

Antrag nach § 765 a ZPO

In der Vollstreckungssache

gegen

Schuldner

wegen Zwangsversteigerung

Namens und mit Vollmacht (beiliegend) des Schuldners  
beantragen wir zu beschließen:

I. Das Zwangsversteigerungsverfahren vor dem AG .....  
Az: 2 K ..... in das ..... eingetragen im Grundbuch  
des Amtsgerichts ..... von ..... Blatt 5151 wird einstweilen  
eingestellt.

## BEGRÜNDUNG

Die Durchführung des Versteigerungstermins stellt eine sittenwidrige Härte dar, da beim Schuldner, Herrn ..... bei Durchführung der Versteigerung und Verlassen des Elternhauses sich sein schon kritischer neurologisch-psychischer Gesundheitszustand unvorhersehbar verschlechtern könnte. Reaktionen bei der vorliegenden schweren psychischen Erkrankung können nicht vorhergesehen werden. Dies wird belegt durch die Atteste von Dr. ....

Beweis:           Atteste als Anlage

Bei Herrn ..... besteht eine Wahrscheinlichkeit, dass sich bei Durchführung der Versteigerung seine Erkrankung akut verschlechtern kann. Dem Antrag auf einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens § 765 a ZPO ist somit stattzugeben. Jedenfalls bedarf der Gesundheitszustand des Schuldners einer gewissenhaften Aufklärung, wohl durch Gutachter.

Auf die Entscheidungen OLG Hamm Az: 15 W 66/01 und BVerfG 1 BvR 1002/01 wird Bezug genommen.

Die Vermögensinteressen von Gläubigern haben bei einem solchen Sachverhalt zurückzutreten. Die Versteigerung würde gegen die guten Sitten verstoßen.

Es ist daher Vollstreckungsschutz von Amts wegen zu gewähren; trotzdem werden die Gläubiger an dieser Stelle aufgefordert, die Einstellung zu bewilligen.

Weiterhin ist nicht unwahrscheinlich, dass die Forderung der Gläubiger innerhalb der nächsten drei Monate aus Eigenmitteln getilgt werden kann, so dass die Fortsetzung der Zwangsversteigerung eine unbillige Härte darstellt. Insoweit ist eine Umfinanzierungsmöglichkeit auch sehr wahrscheinlich. Zur Abwendung der Versteigerung wird daher auch diesbezüglich um Vollstreckungsschutz gebeten.

Rechtsanwalt

den 22.07.20

Betreff: Herr

## Ärztliches Attest zur Vorlage beim Amtsgericht

Herr t bei mir seit dem 22.07.0 in Behandlung.

Aufgrund einer ausführlichen Anamnese am heutigen Tag stelle ich folgendes fest:  
Bei Herrn t geht mindestens seit 1978 eine schwere psychische Erkrankung vor, die chronisch verläuft und inzwischen das Ausmaß einer dauerhaften seelischen Behinderung erreicht hat.

Herr t wäre nicht in der Lage einen Umzug zu organisieren und zu bewältigen. Er lebte Jahrzehnte zurückgezogen im Haus seiner Eltern.

Herr t braucht derzeit dringend eine ärztlich-psychiatrische Behandlung und sozialpsychiatrische Unterstützung in verschiedenen Lebensbereichen. Ein Umzug ist aus psychischen Gründen derzeit nicht zumutbar.

Das Attest wurde mit Einwilligung des Patienten erstellt.

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Praxis-Sprechstunden:

Di., Mi., Do 9-12 Uhr • Di.-Nachmittag 16-19 Uhr und nach Vereinbarung

Das Vollstreckungsgericht hat daraufhin das Verfahren für die Dauer von 6 Monaten eingestellt, und von dem Schuldner weitere ärztliche Nachweise verlangt.

Entscheidung des Gerichts:

**Ausfertigung**

**AMTSGERICHT**

- Vollstreckungsgericht I -

**Aktenzeichen: 2 K**

Nebenstelle: \_\_\_\_\_

Postanschr.: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Telefax: \_\_\_\_\_

In dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft -

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

beide vertreten durch :  
RAe.

-Antragsteller-  
gegen

P. \_\_\_\_\_

vertr. d.d. RA

- Antragsgegner-  
- Antragsteller gem. § 765 a ZPO -

betreffend

des im Grundbuch des Amtsgerichts \_\_\_\_\_ Blatt

5

auf den Namen der Erbzugsenschaft

eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung \_\_\_\_\_

Flst. \_\_\_\_\_

zu 0,0625 ha

hierzu:

Kanalverlegungs- und Belassungsrecht nebst Gehrecht an dem  
Grundstück Flst. \_\_\_\_\_



erläßt das Amtsgericht \_\_\_\_\_, am 30.07.20 \_\_\_\_\_ folgenden

**B E S C H L U S S :**

1. Das Verfahren wird gem. § 765a ZPO für die Dauer von **6 Monaten einstweilen eingestellt**.
2. Dem Antragsgegner wird auferlegt binnen zwei Monaten,
  - a) durch Vorlage eines **aktuellen fachärztlichen nervenärztlichen Gutachtens**,

vor dem Landgerichtsarzt  
Dr. \_\_\_\_\_

seine schwere psychische Erkrankung nachzuweisen, insbesondere die behauptete neurologisch-psychiatrische Erkrankung, einhergehend mit der Einnahme von Benzodiazepinen, seine Angstzustände und die behauptete Bedürftigkeit, insbesondere einen Umzug nicht organisieren zu können noch diesen psychisch zu bewältigen.

- b) Nachweise über die Vornahme von fachärztlichen Schritten vorzulegen,

die zur Beseitigung der vorgetragenen schweren psychischen Erkrankung und deren Therapie geeignet sind.

3. Der Versteigerungstermin vom 30.07.20 \_\_\_\_\_ wird aufgehoben.

Begründung :

I. Sachlage:

Mit Beschluß vom 11.06.2007 wurde die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet. Der Beschluß wurde dem Antragsgegner am 15.06.2007 zugestellt.

Bereits mit Beschluß vom 30.07.2007 (Bl. 53 ff.) wurden Anträge des Antragsgegners gem. §§ 180II, 765 a ZPO zurückgewiesen.

Mit Beschluß vom 02.07.2008 wurde ein erneuter Antrag des Antragsgegners gem. § 765 a ZPO zurückgewiesen.

Mit Antrag vom 29.07.2008 beantragt der Antragsgegnervertreter erneut einstweilige Einstellung des Verfahrens gem. § 765 a ZPO.

Zur Begründung trägt er vor:

es läge eine schwere psychische Erkrankung des Antragsgegners vor, was bei Abhaltung des Versteigerungstermines zu einer sittenwidrigen Härte führen würde.

Aus den beiliegenden Attesten vom 18.07.2008 der Allgemeinärzte Dr. u.a. und vom 22.07.2008 der Fachärztin für Psychiatrie werden folgende Erkrankungen angezeigt:

- evtl. Abhängigkeit von Benzodiazepinen aus neurologisch-psychiatrischen Gründen,
- Angstzustände,
- schwere psychische Erkrankung mit einer chronisch verlaufenden dauerhaften seelischen Behinderung,
- dringende ärztlich-psychiatrische Behandlungsbedürftigkeit mit sozialpsychiatrischer Unterstützung, insbesondere einen Umzug überhaupt vorzunehmen und diesen zu organisieren.

Der Antragsteller-Vertreter wurde gehört.

#### II. Entscheidungsgründe:

Die vom Antragsgegnervorteiler vortragenen Umstände, die vom Gericht so ernst genommen werden, daß ein Handeln geboten erscheint, rechtfertigen gem. § 765 a ZPO die einstweilige Einstellung wie beschlossen, da nicht gesichert ausgeschlossen werden kann, daß der Antragsgegner schweren körperlichen Schaden bis hin zu möglichen Selbstmord nimmt und nach Abwägung der Interessen der Antragsteller und des Antragsgegners, das Grundrecht auf Unversehrtheit der Person des Antragsgegners das höhere Gut ist.

Auf die bekannten Entscheidungen des:  
BGH v. 06.12.2007 - Rpfleger 2008, S 212,  
BGH v. 14.06.2007 - Rpfleger 2008, S 561,  
BVerfG v. 11.07.2007 - 1 BvR 501/07 -  
wird verwiesen.

Das Gericht weist aufgrund der Rechtsprechung des BGH vom 14.06.2007 den Antragsgegner darauf hin, daß es von Amts wegen Mitteilungen an das zuständige Vormundschaftsgericht vornimmt.

Gleichwohl hat das Gericht gewisse Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Vortrages des Antragsgegnervorteilers und hegt den Gedanken an Verfahrensverzögerung seitens des Antragsgegners.

Rechtspfleger



Für den Gleichbleib der Ausfertigung  
und der Urschrift: 30. Juli 2008

Der Geschäftsleiter der Geschäftsstelle  
des Amtsgerichts

Justizangestellter

Beispiel 2:

Folgender Antrag wurde gestellt:

Betreff: Versteigerungsverfahren K .....

Grundstück: FlNr

Antrag gem. § 765 a ZPO auf Gewährung von Schuldnerschutz

In den oben genannten Verfahren vertreten wir die Schuldner des zu versteigernden Grundstücks, Herrn ..... und Frau.....

Am .....steht die Versteigerung an.

Es wird beantragt:

Die Entscheidung über den Zuschlag wird für die Dauer eines Jahres , hilfsweise auf unbestimmte Zeit, ausgesetzt

BEGRÜNDUNG

.....

## **b. Mietverträge**

Des Öfteren ist im Versteigerungstermin festzustellen, dass die Schuldner Mietverträge, teilweise mit Verwandten, vorlegen. Der Ersteher tritt nämlich in die bestehenden Miet- bzw. Pachtverträge ein. Bei der Ersteigerung ist deshalb Vorsicht geboten. Besteht der Mieter auf seinem Mietvertrag, kann es sein, dass der Ersteherer einen langwierigen und meist teuren Räumungsprozess führen muss um den Mieter aus dem ersteigerten Anwesen zu bekommen. Erfahrene Ersteherer winken beim Vorliegen von Mietverträgen meist von vornherein ab. Empfehlenswert ist für derartige Fälle die

passende Rechtsschutzversicherung. Für den Schuldner besteht die Gefahr, dass er bei Vorlage eines Mietvertrags Interessenten abschreckt und deshalb der erzielte Versteigerungserlös geringer ausfällt, als er ohne Mietvertrag ausfallen würde. Dies ist umgekehrt natürlich wieder die Chance eines risikobereiten Versteigerungsinteressenten. Der Interessent kann z.B. die Immobilie recht günstig ersteigern und den Mieter anschließend aus der Immobilie klagen.

### Vorgelegter Mietvertrag - Beispiel 1:

Der Mieter hat sich aufgrund des nachfolgenden Miet und Arbeitsvertrags bis heute erfolgreich gegen die Zwangsräumung gewehrt. Der Ersteigerer konnte bis Herbst 2009 ein Geschoss des Mehrfamilienhauses nicht nutzen.

# Mietvertrag, und Arbeitsvertrag

Blatt 1

Zwischen  
Vor- und Zuname,  
Straße, Nr., Ort

vertreten durch

und  
Vor- und Zuname,  
ggf. Gesellschafter,  
Straße, Nr., Ort  
vertreten durch  
wird folgender Mietvertrag  
geschlossen:

als Vermieter

§

als Mieter

Er

## § 1 Mietobjekt, Mietzweck

1. Vermietet werden auf  
dem Grundstück:  
(Ort, Straße, Nr.)  
folgende Räume:  
(nach Anzahl und Lage  
genau kennzeichnen,  
ggf. Lageplan beifügen)  
zur Nutzung als:

1 OG. Wegen Volljährigkeit wird das  
im Grundbuch eingetragene Wohnungsrecht in ein zusätzliches  
Mietrecht erweitert.

Wohnung

Zusätzlich vermietet  
werden:

folgende Einrichtungsgegenstände/Zubehörteile (ggf. Zusatzliste):

folgende Freiflächen (ggf. Lageplan):

folgende Garagen: Einstellplätze:

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Grundstücke und Einrichtungen in Abstimmung mit den übrigen Nutzern mitzubewohnen:

Hof und Keller-Raum

3. Die Mieträumfläche  
beträgt ca.

90 qm. Sollten sich bei nachträglicher Vermessung Abweichungen von den vorgenannten Flächenmaßen  
ergeben, so ist keine der Parteien berechtigt, deswegen eine Änderung des Mietpreises zu verlangen.

4. Dem Mieter werden  
folgende Schlüssel ausge-  
händigt:

bei Vertragsunterzeichnung  bei Einzug

5. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die gepieteten Räume bezüglich des vorgesehene Nutzungszweckes den technischen  
Anforderungen sowie behördlichen Vorschriften entsprechen bzw. die hierfür erforderlichen Genehmigungen erteilt werden. Behördliche Auflagen hat  
der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.

## § 2 Mietdauer

1.)

Das Mietverhältnis beginnt am: 07.12.20C

a)

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann wegen der Grundbucheintragung nicht  
gekündigt werden

b)

innerhalb der gesetzlichen Fristen

mit einer Frist von Monaten zum Ablauf des Kalender-, Halb-, Viertel-, Jahres.

2.)

Es läuft auf die bestimmte Dauer von Jahren/Monaten\* und endet somit am:

a)

ohne Verlängerungsklausel

b)

mit folgender Verlängerungsklausel: Wird das Mietverhältnis nicht spätestens Jahre/Monate\* vor dem End-  
termin oder einem Verlängerungsstichtag gekündigt, so verlängert es sich jeweils um:

auf unbestimmte Zeit,  um Jahre/Monate\*

c)

Der Mieter hat ein ein-/zweijähriges\* Optionsrecht für weitere Jahre, das spätestens Jahre/Monate\*  
vor Vertragsende geltend gemacht werden muß. Ewige schon gemäß Ziff. 2c) erfolgte Vertragsverlängerungen sind auf  
den Optionszeitraum anzurechnen.

3. Eine Kündigung bzw. eine Erklärung des Optionsrechtes muß schriftlich erfolgen. Für die Rechtmäßigkeit der Erklärung kommt es nicht auf deren  
Absendung, sondern auf den Zugang beim Vertragspartner an.

0597 1) Wichtig! § 2 Ziff. 1 u. 2 schließen einander aus. Es ist daher nur eine dieser Alternativen anzukreuzen und auszufüllen. Cassebe gilt für die Buchstaben a) und b) Ziff. 1 u. 2.

## **10. Exkurs: Eidesstattliche Versicherung und Haftbefehl**

Parallel zur Zwangsversteigerung wird oft ins persönliche Vermögen vollstreckt. Ist der Schuldner vermögenslos und kann somit keine Zahlungen leisten, wird er irgendwann vom Gerichtsvollzieher zur eidesstattlichen Versicherung geladen

Beispiel:

Gerichtsvollzieherin

Tel.: \_\_\_\_\_

SWK \_\_\_\_\_

F: \_\_\_\_\_

**SPRECHSTUNDEN**

Di. 8.00 - 10.00

Do. 9.00 - 10.00

\_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

**4 D**

BITTE BEI ALLEN SCHREIBEN  
UND ZAHLUNGEN ANGEBEN

Datum: 27.03.200

Sehr geehrte Frau \_\_\_\_\_

In der Zwangsvollstreckungssache / \_\_\_\_\_

gegen Sie, und andere \_\_\_\_\_

habe ich auf Antrag d. Gläubigers/in \_\_\_\_\_

**Termin zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung**

auf den Mittwoch, 15. April 200 um 8.30 Uhr

X in meinem Geschäftszimmer: E \_\_\_\_\_

anberaumt

In dem Termin müssen Sie ein Verzeichnis Ihres Vermögens vorlegen und an Eides statt versichern, daß Sie alle von Ihnen verlangten Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig und vollständig gemacht haben.

Die Abgabe einer falschen eidesstattlichen Versicherung wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Falls Sie zu diesem Termin nicht erscheinen oder wenn Sie sich grundlos weigern, die eidesstattliche Versicherung abzugeben, wird auf Antrag d. Gläubigers/in Haftbefehl gegen Sie erlassen.

Haben Sie innerhalb der letzten drei Jahre die eidesstattliche Versicherung schon abgegeben, so teilen Sie dies bitte sofort unter Angabe des Gerichts bzw. Namen des Gerichtsvollziehers und der Geschäftsnummer mit.

**Zum Termin müssen Sie trotzdem erscheinen.**

(Die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung über den Verbleib einer Sache befreit nicht von der erneuten Abgabe der eidesstattlichen Versicherung.)

Dienstkonto: Sparkasse Fichtelgeb Kto: 620004567 BLZ: 78055050

Gegen die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung kann im Termin vor dem Gerichtsvollzieher Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch muss im Termin zwingend vom Schuldner begründet werden, da ansonsten Haftbefehl erlassen wird

.....

Gegen den Haftbefehl kann sofortige Beschwerde eingelegt werden. Allerdings wird dies größtenteils zum Zwecke des Zeitgewinns erfolgen, da ein Schuldner meist schon alle Möglichkeiten genutzt hat.

Beispiel:

Betrifft Haftbefehle .....12 M .....

Sofortige Beschwerde

in der Vollstreckungssache

Namens und mit Vollmacht von .....beantrage ich im Wege der sofortigen Beschwerde

1. Der Haftbefehl vom ... Az: 12 M ..... betreffend wird aufgehoben



2. Der Haftbefehl vom ... Az: 12 M ..... betreffend wird aufgehoben

## BEGRÜNDUNG

.....

In einen Fall hat dann die betreibende Gläubigerin, als der Schuldner alle oben genannten Möglichkeiten nutzte und auch noch eine Vollstreckungsgegenklage erhob im Rahmen der Klage einen Vergleich – der auch nicht widerrufen wurde - geschlossen, um endlich Ruhe von dem Schuldner zu haben. Dabei wurde die eigentliche Forderung um ca. 2/3 reduziert und ein Teil der Forderung durfte auch noch ratenweise abbezahlt werden.

Vergleich vorm Gericht:

Abschrift

Az.: \_\_\_\_\_

## Protokoll

aufgenommen in der öffentlichen Sitzung des Landgerichts \_\_\_\_ 1. Zivilkammer, am Mittwoch,  
17.06.20\_\_\_\_\_

### Gegenwärtig:

Richter \_\_\_\_\_  
als Einzelrichter

Von der Zuziehung eines Protokollführers wurde gem. § 159 Abs. 1 ZPO abgesehen.

### In dem Rechtsstreit

1. \_\_\_\_\_  
- Kläger zu 1 -

2. \_\_\_\_\_  
- Klägerin zu 2 -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

**Rechtsanwalt** \_\_\_\_\_

gegen

\_\_\_\_\_

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

**Rechtsanwälte** \_\_\_\_\_

wegen **Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung**

erscheinen bei Aufruf der Sache:

die beiden Antragsteller persönlich mit Rechtsanwalt \_\_\_\_\_ wie

für die Antragsgegnerin Rechtsanwalt \_\_\_\_\_

Es wird sodann in die Erörterung des Prozesskostenhilfeantrags der beiden Antragsteller eingetreten. Im Rahmen der Erörterung führt der Einzelrichter in den Sach- und Streitstand ein und erörtert die Rechtslage mit den Parteien.

Mit den Parteien werden ausführliche Vergleichsverhandlungen geführt.

Die Sitzung wird um 10.05 Uhr kurz unterbrochen.

Nach Fortsetzung der mündlichen Verhandlung schließen die Parteien folgenden  
- widerruflichen -

**Vergleich:**

1. Die Antragsteller verpflichten sich als Gesamtschuldner, an die Antragsgegnerin einen Betrag von 10.000,00 Euro zu bezahlen.  
Den Antragstellern ist nachgelassen, diesen Betrag in folgender Weise zu tilgen:
  - a) die erste Rate in Höhe von 4.000,00 Euro ist zu zahlen bis zum 31.8.2009
  - b) ab dem 15.9.2009 zahlen die Antragsteller jeweils zum 15. eines Monats einen Betrag von 150,00 Euro an die Antragsgegnerin.
2. Die Antragsteller verpflichten sich, bis zum 1.7.2009 gegenüber der Antragsgegnerin eine Selbstauskunft auf dem Formular der Antragsgegnerin mit Nachweisen abzugeben.
3. Die Antragsteller verpflichten sich, bis zum 24.6.2009 sämtliche Rechtsbehelfe gegen laufende Vollstreckungsmaßnahmen der Antragsgegnerin zurückzunehmen.  
Die Antragsgegnerin verpflichtet sich ihrerseits, den Antrag auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung durch die Antragsteller bis zum 1.7.2009 zurückzunehmen.
4. Sofern und solange die in Ziffer 1. genannten Zahlungen pünktlich eingehen, wird die Antragsgegnerin eingeleitete Vollstreckungsmaßnahmen nicht weiter betreiben und keine weiteren solchen Maßnahmen einleiten.
5. Die Antragsgegnerin verzichtet bereits jetzt auf die Geltendmachung weiterer Ansprüche

aus den Geschäftsbeziehungen zwischen den Parteien, wenn die Zahlungspflicht aus Ziffer 1. vollständig erfüllt ist.

Die Antragsteller nehmen diesen Verzicht bereits jetzt an. Dies gilt vorbehaltlich der unten getroffenen Kostenregelung.

6. Sofern die Antragsteller mit einer Rate aus Ziffer 1. dieses Vergleiches oder einer der Teilzahlungen auf die Kosten nach der unten getroffenen Kostenregelung mehr als sieben Kalendertage in Verzug geraten ist der aufschiebend bedingte Forderungsverzicht wie auch der auflösend bedingte Vollstreckungsverzicht hinfällig, die Antragsgegnerin berechtigt, unter Berücksichtigung geleisteter Zahlungen, die bestehenden Restforderungen aus den früheren Geschäftsverbindungen einschließlich weiterer aufgelaufener Zinsen gegen die Antragsteller geltend zu machen.
7. Die Kosten des Verfahrens, sowie dieses Vergleichs, tragen die Antragsteller. Diese sind im Anschluss an die Zahlungspflicht aus Ziffer 1 dieses Vergleichs durch Ratenzahlung in gleicher Höhe und ebenfalls jeweils zum 15. eines Monats zu bezahlen.
8. Dieser Vergleich wird wirksam, wenn er nicht durch die Antragsteller mittels Anwaltschriftsatz, welcher bis zum 1. Juli 201\_\_ beim Landgericht \_\_\_\_\_ eingehen muss und nicht mittels Anwaltschriftsatz der Antragsgegnerin, welcher bis zum 8. Juli 2009 beim Langericht \_\_\_\_\_ eingehen muss, widerrufen wird.

Vom Tonträger erneut vorgespielt  
und genehmigt.

Die Parteivertreter werden sodann noch zum Streit- und Vergleichswert angehört.

Es ergeht sodann folgender

**B e s c h l u s s :**

1. Der Streit- und Vergleichswert werden auf jeweils 25.564,59 Euro festgesetzt.
  
2. Eine Entscheidung über den Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe von Prozesskostenhilfe ergeht im schriftlichen Wege.

gez.

gez.

Richter

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle  
zugleich für die Richtigkeit und Vollständig-  
keit der Übertragung vom Tonträger.

Der Tonträger wird frühestens 1 Monat  
nach Zugang des Protokolls gelöscht.

## **11. Schlussbemerkung:**

Das Werk hat Ihnen einen Kurzüberblick über die wichtigsten Vorgänge und die häufigsten Anträge der Schuldner im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens verschafft.

.....