AG München, Beschluss v. 03.06.2026 – 1510 K 189/24

Titel:

Teilungsversteigerung trotz Vereinbarung über freihändigen Verkauf

Normenketten:

ZPO § 766

ZVG § 28 Abs. 2, § 180 Abs. 1

Leitsätze:

1. Mit der Erinnerung nach § 766 ZPO kann gerügt werden, das Vollstreckungsgericht habe unter Verletzung der §§ 180 Abs. 1, 28 Abs. 2 ZVG eine ihm bekannte Verfügungsbeschränkung unberücksichtigt gelassen. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Das Versteigerungsverfahren muss von Amts wegen aufgehoben oder einstweilen eingestellt, wenn zwischen beteiligten Ehegatten aus Anlass einer Erinnerung oder einer sofortigen Beschwerde unstreitig ist und damit dem Gericht bekannt wird, dass Umstände bestehen, die der Teilungsversteigerung entgegenstehen. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Teilungsversteigerung, Vergleichsauslegung, Gemeinschaftsaufhebung, Freihändiger Verkauf, Erledigungserklärung, Verfahrenseinstellung, Vollstreckungserinnerung, Zwangsversteigerung, Verfügungsbeschränkung, freihändiger Verkauf

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Beschluss vom 20.07.2026 – 20 T 6889/26

Tenor

Die Erinnerung des Antragsgegners vom 01.10.2025 wird zurückgewiesen.

Gründe

1
Die Erinnerung ist zulässig, jedoch unbegründet.

I.

2
Die Beteiligten sind geschiedene Eheleute und jeweils zu $^{1}/_{2}$ Miteigentümer des Versteigerungsobjekts.

3
Mit Antrag vom 23.04.2024 beantragte die Antragstellerin die Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

4
Am 30.04.2025 schlossen die Beteiligten vor dem Familiengericht eine Vereinbarung, die folgenden Inhalt hatte:

„1. Die Beteiligten sind sich einig, dass die Antragstellerin ihren hälftigen Miteigentumsanteil an der gemeinsamen Immobilie in, in einer gesonderten notariellen Vereinbarung auf den Antragsgegner überträgt. Der Antragsgegner verpflichtet sich im Innenverhältnis, die noch auf der Immobilie lastenden Schulden (derzeit insgesamt ca. 170.000,00 EUR: ca. 150.000,00 EUR Hauskredit und noch 20.000,00 EUR kfw-Kredit) zu übernehmen und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, damit die Antragstellerin aus der Haftung für die Kredite entlassen wird.

5
Der Antragsgegner verpflichtet sich, insgesamt zur Zahlung von EUR 565.000,00 für den hälftigen Miteigentumsanteil an die Antragstellerin.

6

Der Antragsgegner verpflichtet sich insoweit, bis spätestens 31.07.2025 einen Betrag in Höhe von EUR 450.000,00 an die Antragstellerin zu bezahlen. Dem Antragsgegner wird nachgelassen, die restlichen 115.000,00 EUR bis spätestens 30.04.2030 an die Antragstellerin zu bezahlen.

7
Sollte der Antragsgegner diese Summe zu diesem Zeitpunkt nicht bezahlen können, ist der Betrag zum 30.04.2030 zu indexieren. Dieser indexierte Betrag wird dann als Darlehen für maximal weitere 5 Jahre zur Verfügung gestellt zu einem Zinssatz jährlich 3,5%.

8
Dem Antragsgegner wird nachgelassen, diese Summe zu jedem Zeitpunkt an die Antragstellerin zu bezahlen.

9
Falls sich die Finanzierung für den Antragsgegner über die Bank nicht finanzieren lässt, sind beide Beteiligten einig, dass sie dann gemeinsam die gern. Immobilie über die Maklerin bestmöglich veräußern. Der Erlös wird dann nach Abzug der Schulden geteilt, wobei dann dem Antragsgegner € 100.000,00 mehr zustehen, in Bezug auf sein eingebrachtes Eigenkapital (€ 200.000,00).

10
2. Die Beteiligten sind sich einig, dass keine Zugewinnausgleichsansprüche bestehen, und verzichten vorsorglich eventuell auf bestehende Ansprüche und nehmen diesen Verzicht gegenseitig an. Ferner sind sie sich einig, dass es auch keine sonstigen vermögensrechtlichen gegenseitigen Ansprüche gibt, insbesondere auch nicht aus privaten Darlehensverträgen, und verzichten vorsorglich auf etwaige Ansprüche.

11
3. Die Beteiligten sind sich einig, dass damit das Teilungsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 1510 K 189/24 erledigt ist.

12
4. (…) (Ziffer 4 enthält Regelungen betreffend einen gemeinsamen Sohn der Beteiligten, die hier nicht wiedergeben wird)

13
5. Damit hat sich das Verfahren vor dem OLG München (elterliche Sorge einstweilige Anordnung) erledigt. Der Antragsgegner nimmt die Beschwerde zurück.

14
6. (…) (Ziffer 6 enthält weitere familienrechtliche Regelungen betreffend die Kinder der Beteiligten. Die hier nicht wiedergegeben wird)

15
7. Die Beteiligten sind sich einig, dass sämtliche Kosten sämtlicher Verfahren gegeneinander aufgehoben werden.

16
Mit Schreiben vom 14.05.2025 bewilligte die Antragstellerin die einstweilige Einstellung des Verfahrens (Bl. 28 d.A.). Mit Beschluss vom 15.05.2025 wurde das Verfahren gemäß § 180 Abs. 1, 30 ZVG einstweilen eingestellt (Bl. 29f d.A.). Die Beschlagnahme des Versteigerungsobjektes blieb bestehen. Gegen diesen Beschluss erhob keiner der Beteiligten Einwände.

17
Mit Schreiben vom 27.07.2025 teilte der Antragsgegner der Antragsgegnerin mit, dass er Ziffer 1 des Vergleichs nicht erfüllen könne. Er bat um einen Preisnachlass von 100.000 EUR. Dem kam die Antragstellerin nicht nach. Die Beteiligten unternahmen in der Folge Versuche, die im Vergleich genannte Maklerin mit der Vermarktung des Versteigerungsobjektes zu beauftragen. Diese Versuche scheiterten jedoch im Dezember 2025 endgültig. Auch zuvor war es nicht zu einer wechselseitigen Unterzeichnung eines Maklervertrages gekommen.

18

Mit Schriftsatz vom 01.10.2025 beantragte die Antragstellerin die Fortsetzung des Verfahrens (Bl. 32 d.A.). Mit Beschluss vom 01.10.2025 wurde diesem Antrag entsprochen, ohne dass der Antragsgegner hierzu zuvor angehört wurde.

19
Mit Schriftsatz vom 24.10.2025 erhob der Antragsgegner gegen den Fortsetzungsbeschluss vom 01.10.2025 zunächst sofortige Beschwerde ein (Bl. 37ff d.A.), die er auf Hinweis des Gerichts in eine Erinnerung umdeuten ließ (Bl. 42 d.A.).

20
Der Antragsgegner trägt im Wesentlichen vor, dass durch die am 30.04.2025 vor dem Familiengericht getroffene Vereinbarung das eingeleitete Teilungsversteigerungsverfahren endgültig beendet hätte werden sollen, so dass die Fortsetzung des Verfahrens unzulässig sei. Dieser Auslegung tritt die Antragstellerin entgegen.

II.

21
Das Rechtsmittel des Antragsgegners ist als Erinnerung zulässig. Denn der Antragsgegner wurde vor Erlass des Fortsetzungsbeschlusses nicht angehört, so dass als Rechtsmittel gegen den Fortsetzungsbeschluss lediglich die Vollstreckungserinnerung in Betracht kommt (vgl. Nicht in Stöber, § 31 ZVG, Rz. 51, Heiß in BeckOK ZVG, § 31 ZVG, Rz. 29).

III.

22
Die Erinnerung ist jedoch unbegründet. Die am 30.04.2025 vor dem Familiengericht geschlossene Vereinbarung hinderte und hindert die Antragstellerin nicht, das Verfahren fortzusetzen. Der Fortsetzungsbeschluss vom 01.10.2025 erging somit zu Recht.

23
Vorweg ist insoweit auszuführen, dass mit der Vollstreckungserinnerung grundsätzlich nur Einwendungen geltend gemacht werden können, die die formellen Voraussetzungen der Anordnung einer Teilungsversteigerung betreffen, während der Versteigerung entgegenstehende, aus dem Grundbuch nicht ersichtliche materielle Rechte grundsätzlich im Wege der Drittwiderspruchsklage (§ 771 ZPO) vor dem Prozessgericht geltend zu machen sind (vgl. BGH, NJW 1985, 3066 [3067]). Nach § 28 II ZVG hat das Vollstreckungsgericht aber auch der Versteigerung entgegenstehende, nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Verfügungsbeschränkungen von Amts wegen zu berücksichtigen, wenn sie ihm bekannt geworden sind. Mit der Erinnerung nach § 766 ZPO kann daher gerügt werden, das Vollstreckungsgericht habe unter Verletzung der §§ 180 I, 28 II ZVG eine ihm bekannte Verfügungsbeschränkung unberücksichtigt gelassen. Hieraus folgt zugleich, dass eine gegen den Anordnungsbeschluss gerichtete Erinnerung Erfolg haben kann, wenn eine der Teilungsversteigerung entgegenstehende Verfügungsbeschränkung im Verfahrensverlauf unstreitig wird oder ist. Da die Verpflichtung des Gerichts aus § 28 II ZVG in jeder Lage des Verfahrens gilt, und da die Erinnerung ebenso wie die sofortige Beschwerde auf neue Tatsachen gestützt werden kann (§§ 793, 571 II 1 ZPO), muss das Versteigerungsverfahren von Amts wegen aufgehoben oder einstweilen eingestellt werden, wenn zwischen beteiligten Ehegatten aus Anlass einer Erinnerung oder einer sofortigen Beschwerde unstreitig ist und damit dem Gericht bekannt wird, dass Umstände bestehen, die der Teilungsversteigerung entgegenstehen (vgl. BGH NJW 2007, 3124, Rz. 7 und 8 zu einer Verfügungsbeschränkung nach § 1365 Abs. 1 BGB).

24
Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze geht das Gericht davon aus, dass die am 30.04.2025 getroffene Vereinbarung der Beteiligten auch durch das Vollstreckungsgericht zu beachten ist. Jedoch ergibt sich aus dieser Vereinbarung nach Auffassung des Gerichts nicht, dass die Antragstellerin durch die getroffene Vereinbarung zur Rücknahme ihres Antrages verpflichtet werden sollte und auch nicht, dass die Antragstellerin durch die Vereinbarung dauerhaft daran gehindert werden sollte, die Teilungsversteigerung des Objekts (weiter) zu betreiben.

25

Eine Erledigung der Hauptsache im Sinne des § 91a ZPO ist dem ZVG fremd. Eine Auslegung der am 30.04.2025 getroffenen Vereinbarung dahingehend, dass die Antragstellerin zur Abgabe einer Erledigterklärung im Sinne des § 91a ZPO verpflichtet werden sollte, kommt somit nicht in Betracht. Das Verfahren wird vielmehr lediglich durch Antragsrücknahme (§ 29 ZVG) oder nach Entscheidung über eine Vollstreckungsgegenklage (§ 776 ZPO) aufgehoben (vgl. Keller in Stöber, ZVG, Einleitung, Rz. 391).

26
Die Vereinbarung vom 30.04.2025 ist nach Auffassung des Gerichts jedoch auch nicht dahingehend auszulegen, dass die Antragstellerin zur Zurücknahme ihres Teilungsversteigerungsantrages verpflichtet werden sollte. Zwar ist in der Vereinbarung unter Ziffer 3 wörtlich ausgeführt, dass „damit“ das Teilungsversteigerungsverfahren erledigt sei. Ziffer 3 steht aber im unmittelbaren inhaltlichen Zusammenhang mit den unter Ziffer 1 getroffenen Vereinbarungen, die – unstreitig – bis heute nicht umgesetzt wurden. Ziffer 3 steht und fällt jedoch mit der Erfüllung der Vereinbarungen aus Ziffer 1. Dass durch Ziffer 3 keine Verpflichtung zur Zurücknahme des Teilungsversteigerungsantrages begründet werden sollte, folgt schließlich auch aus Ziffer 5 der Vereinbarung. Denn auch dort ist die Formulierung gewählt, dass sich das Verfahren vor dem OLG München „erledigt“ habe. Zugleich ist aber ausdrücklich geregelt, dass die Beschwerde vor dem OLG München zurückgenommen werde.

27
Das Gericht kann der Vereinbarung vom 30.04.2025 auch nicht entnehmen, dass die Antragstellerin durch die Vereinbarung auf Dauer daran gehindert werden sollte, die Teilungsversteigerung des Objektes zu betreiben. Vielmehr ist bei der erforderlichen Gesamtwürdigung der getroffenen Vereinbarungen davon auszugehen, dass sich die Beteiligten darüber einig waren, einen Verkauf des Miteigentumsanteils an den Antragsgegner oder – wenn dieser nicht realisierbar wäre – einen freihändigen Verkauf der Immobilie anzustreben. Dieser Vereinbarung hat die Antragstellerin durch die Einstellungsbewilligung vom 14.05.2025 entsprochen. Dass auch der Antragsteller die am 30.04.2025 getroffene Vereinbarung zunächst in diesem Sinne verstanden hat, ergibt sich für das Gericht im Übrigen auch durch den Umstand, dass gegen den Einstellungsbeschluss vom 15.05.2025 keinerlei Einwendungen erhoben wurden. Wenngleich die Vereinbarung vom 30.04.2025 kein Zeitfenster benennt, innerhalb dessen der freihändige Verkauf der Immobilie durchgeführt werden solle, kann insoweit auf die gesetzlichen Regelungen zurückgegriffen werden, wie sie sich etwa aus § 31 Abs. 1 S.2 ZVG oder § 180 Abs. 2 ZVG ergeben. Um einen Verlust ihrer Rechte zu vermeiden, war die Antragstellerin hier gehalten, die Fortsetzung des Verfahrens innerhalb der Frist des § 31 Abs. 1 S.2 ZVG zu beantragen. Zum Zeitpunkt der Antragstellung waren – ebenfalls unstreitig – noch keinerlei erfolgversprechenden Handlungen getätigt worden, die einen freihändigen Verkauf innerhalb der 6-Monats-Frist des § 31 Abs. 1 S.2 ZVG realistisch erscheinen lassen hätten. Mit dem Fortsetzungsantrag vom 01.10.2025 hat die Antragstellerin somit weder gegen die Vereinbarung vom 30.04.2025 verstoßen noch treuwidrig gehandelt.