

**3 T 632/07 LG Hagen**  
**31 K 132/05 AG Iserlohn**



## LANDGERICHT HAGEN

### BESCHLUSS

In dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung

des im Grundbuch von Iserlohn Blatt 2039 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Iserlohn Flur 63 Flurstück 82/5, Hof- und Gebäudefläche, Grüner Talstraße 45, 226 m<sup>2</sup>

Beteiligte:

1. Hans-Georg M [REDACTED]

eingetragener Eigentümer, Schuldner und Beschwerdeführer,

2. Volksbank K [REDACTED]

Berechtigte aus Abteilung III 4, 4a, 5, 6 und Anordnungs- sowie Beitrittsgläubigerin,

3. Anna Maria M [REDACTED]

Berechtigte aus Abteilung II 4,

4. Gerhard E [REDACTED]



**Berechtigter aus Abteilung III Nr. 7,**

5. Stadt Iserlohn, Stadtkasse, [REDACTED],

**Berechtigte aus Abteilung III Nr. 8, 9,**

6. V + R Immobilien GmbH, [REDACTED]

**Meistbietende und Ersteherin,**

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Hagen auf die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1. vom 7. Oktober 2007 gegen den Zuschlagsbeschuß des Amtsgerichts Iserlohn vom 26. September 2007 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Pletzinger, die Richterin am Landgericht Keese und die Richterin am Landgericht Dr. Einhoff

**am 7. November 2007 beschlossen:**

**Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1. wird auf seine Kosten nach einem Beschwerdewert von 78.500,- Euro zurückgewiesen.**

#### Gründe

Im vorliegenden Versteigerungsverfahren hat der Rechtspfleger des Amtsgerichts durch den am 26. September 2007 verkündeten Beschluß dem meistbietend gebliebenen Beteiligten zu 6. den Zuschlag für den durch Zahlung zu berichtigenden Betrag von 78.500,- € unter der Bedingung zugeschlagen, daß keine Rechte bestehen bleiben, und gleichzeitig die Einstellungsanträge des Schuldners zurückgewiesen. Wegen des Beschlußinhalts im Einzelnen wird auf Blatt 422 - 424 d. A. Bezug genommen.

• Gegen diesen Beschluß wendet sich der Beteiligte zu 1. mit der sofortigen Beschwerde vom 7. Oktober 2007, die er nicht begründet hat.

Das Amtsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Landgericht – Beschwerdekammer – zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1. ist zulässig, in der Sache aber nicht begründet.

Die von Amts wegen zu beachtenden Zuschlagsversagungsgründe gemäß § 100 Abs. 3 ZVG in Verbindung mit § 83 Ziffer 6 und 7 ZVG liegen nicht vor.

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist auf Antrag der Beteiligten zu 2. durch Beschluß vom 23. September 2005 angeordnet worden. Der Beschluß ist dem Beteiligten zu 1. am 27.9.2005 ordnungsgemäß zugestellt worden. Die dem Antrag zugrundeliegende vollstreckbare Urkunde des Notars Armin Ogilvie (UR Nr. 895/1998) ist dem Schuldner nebst Rechtsnachfolgeklausel am 9. September 2004 zugestellt worden.

Durch Beschluß vom 26. Juli 2006 ist auf Antrag der Beteiligten zu 2. der Beitritt der Gläubigerin zugelassen worden. Dieser Beschluß ist dem Beteiligten zu 1. am 29. Juli 2006 zugestellt worden. Die zugrundeliegende vollstreckbare Urkunde – betreffend das Recht Abteilung III Nr. 4 des Notars Jobst Wolfframm (UR Nr. 966/1989) ist nebst Nachfolgeklausel dem Schuldner am 22.6.2006 zugestellt worden, ebenso wie die vollstreckbare Urkunde – betreffend das Recht Abteilung III Nr. 5 – des Notars Dr. Günter Großmann (UR Nr. G 2755) nebst Nachfolgeklausel.

Der Fortsetzungsbeschluß vom 27.3.2007 ist dem Schuldner am 30.3.2007 zugestellt worden. Gründe, aus denen die Zwangsversteigerung als solche oder die Verfahrensfortsetzung unzulässig waren, sind nicht gegeben (§ 83 Ziffer 6 ZVG).

Ein Grund, der gemäß § 83 Ziffer 6 ZVG zur Versagung des Zuschlags führt, ist gegeben, wenn das Amtsgericht einen im Zeitpunkt der Zuschlagsentscheidung vorliegenden Antrag des Schuldners nach § 765 a ZPO nicht beschieden oder zu Unrecht abgelehnt hat (vgl. Stöber, ZVG, 17. Aufl., Einl. 59.8)

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Der Einstellungsantrag des Schuldners vom 23. Februar 2007 ist bestandskräftig zurückgewiesen worden (Blatt 282 / 282 R d. A.).

Die Einstellungsanträge des Schuldners vom 2.8.2007, 24.9.2007 und 25.9.2007 sind mit der Zuschlagsentscheidung zu Recht abgelehnt worden.

Das Vollstreckungsgericht kann auf Antrag des Schuldners eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise untersagen oder einstweilen 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 (§ 765 a ZPO)

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Zwar ist der Schuldner, wie das Attest des Dr. med. Bumia vom 13.2.2007 sowie die am 24.9.2007 vorgelegte „Verordnung von Krankenhausbehandlung“ des Dr. med. Bumia vom 11.9.2007 belegen, erheblich körperlich erkrankt und es besteht auch Gefahr für Leben und Gesundheit. Dies rechtfertigt aber, bei der erforderlichen sorgfältigen Abwägung der Risiken mit den Gläubigerbelangen (vgl. Stöber, ZVG, Einl. 54.4. m.w.N.) keine Einstellung. Die Stressbelastung des Schuldners besteht unabhängig von dem vorliegenden Verfahren wegen seiner schwierigen beruflichen Situation, die er in seinem Schreiben vom 13.1.2004 (richtig: 2005) an die Beteiligte zu 2. im Einzelnen aufgezeigt hat und die dazu führt, daß der Schuldner nicht einmal so viel Einkünfte erzielt, daß er, wie er im Schreiben vom 13.5.2005 an die Beteiligte zu 2. ausführt (Blatt 235 d. A.), die laufenden Verpflichtungen von ca. 250,-€ zu erfüllen vermag mit dem Ergebnis, daß der Schuldner seit Juni 2004 keinerlei Zahlungen mehr an die Gläubiger geleistet und damit ohne jede Entgeltzahlung in dem Versteigerungsobjekt gewohnt hat und noch wohnt. An dieser schwierigen beruflichen Situation ist auch der Auszug des Schuldners aus dem Versteigerungsobjekt gescheitert, der bereits, wie er im Schreiben vom 13.1.2004 (2005) dargelegt hat, eine Ersatzwohnung angemietet hatte, dann aber nicht auszog, weil er auch die Miete in dem neuen Objekt nicht hätte bezahlen können. Der Schuldner hat schon im Mai 2005 eingesehen, daß es besser ist, das Haus zu verkaufen, dessen Zuschnitt es ihm „auf die Dauer unmöglich“ mache, „das große Anwesen entsprechend zu nutzen und zu

pflügen (Schreiben des Schuldners an die Beteiligte zu 2. vom 13.5.2005, Blatt 234 d. A.). Die gesundheitliche Situation des Schuldners läßt sich auch nicht in absehbarer Zeit so stabilisieren, daß eine Gefährdung ausgeschlossen ist. Er befindet sich seit langer Zeit in ärztlicher Behandlung und muß mit den Beeinträchtigungen leben. Ein längeres Zuwarten ist der Gläubigerin aber nicht zuzumuten, nachdem sie seit Juni 2004 auf weitere Zahlungseingänge gehofft und auf Bitten des Schuldners mehr als ein Jahr mit der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zugewartet hat. Mittlerweile sind drei Jahre vergangen, ohne daß der Schuldner auch nur Teilzahlungen auf die titulierte Schuld geleistet hat oder leistet. Er hat seine Zahlungen vollkommen eingestellt. Dass die Gläubigern „durch rechtswidriges Verhalten die Voraussetzungen zur Zwangsversteigerung böswillig geschafft hat“, ist nicht ersichtlich. Etwaige materielle Einwendungen gegen die zugrundeliegende Forderung hätte der Schuldner im Wege der Vollstreckungsgegenklage beim Prozessgericht geltend machen müssen, um dort eine einstweilige Einstellung der Vollstreckung zu erreichen, wozu in der Vergangenheit ausreichend Zeit war.

Auch die weiteren von Amts wegen zu beachtenden Zuschlagsversagungsgründe liegen nicht vor.

Die Mindestbietzeit von 30 Minuten ist eingehalten worden (§§ 83 Ziffer 7, 73 Abs. 1 ZVG). Die Aufforderung zur Abgabe von Geboten erfolgte um 10.07 Uhr, der Schluß der Versteigerung wurde um 10.38 Uhr verkündet.

Die Vorschrift des § 43 Abs. 1 ZVG ist nicht verletzt (§§ 100 Abs. 3, 83 Ziffer 7, 43 Abs. 1 ZVG). Die Terminsbestimmung ist im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Amsberg vom 2. Juni 2007 unter Nr. 2692 rechtzeitig bekannt gemacht worden (Blatt 293 – 295 d. A.). Der Inhalt der Bekanntmachung erfüllt sämtliche Voraussetzungen nach § 37 Ziffer 1-5 ZVG. An der amtlichen Bekanntmachung ist die Nutzungsart des Grundstücks ersichtlich. Dem Beteiligten zu 1. ist eine Ausfertigung der Terminsbestimmung am 22.5.2007 zugestellt worden.

Da die Beschwerde auch im übrigen keine Zuschlagsversagungsgründe aufgezeigt hat, war die Beschwerde des Beteiligten zu 1. gegen den Zuschlagsbeschluß zurückzuweisen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 3, 97 ZPO.

Pletzinger	Keese	Richterin am Landgericht Dr. Einhoff ist nach Beratung und Beschlussfassung ortsabwesend und deshalb an der Unterschrift gehindert. Pletzinger
------------	-------	--

Ausgefertigt

Weger  
Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

