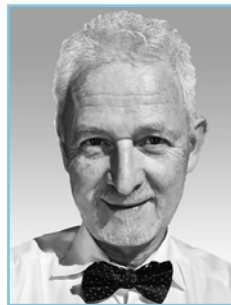


Editorial

Herausgeber
Harald Minisini, Aidenbach und Burkhard Engler, Schmadebeck



Liebe Leserinnen und Leser,
neues Jahr – neues Vollstreckungsglück! Wir freuen uns, Ihnen auch im neuen Jahr die erste Ausgabe des Infobriefes Zwangsvollstreckung präsentieren zu können. Auf diesem Wege wünschen wir Ihnen noch alles Gute für 2023.

Mit dem ersten Infobrief in diesem Jahr schließen wir die Serie zur Immobilienvollstreckung ab. Im nächsten Infobrief erwartet sie dann Aktuelles zu den neuen Formularen.

Außerdem beschäftigen wir uns noch mit einer Entscheidung des Amtsgerichts Dresden, welches sich mit der „Umgehung“ der Wertgrenze des § 754a ZPO durch Vollstreckung eines Teilbetrages auseinandersetzt.

Wir wünschen eine angenehme Lektüre!

Ihre Herausgeber

Harald Minisini und Burkhard Engler

Inhalt

Editorial

Aktuelles

Der vereinfachte Vollstreckungsauftrag bei Vollstreckungsbescheiden gemäß § 754a ZPO – eine Frage der Forderungshöhe2

Serie Grundbuchvollstreckung – Teil 4

Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung – Teil III.....4

Ausblick



Harald Minisini, Aidenbach

Der vereinfachte Vollstreckungsauftrag bei Vollstreckungsbescheiden gemäß § 754a ZPO – eine Frage der Forderungshöhe

Wir haben uns bereits mehrfach mit der „vereinfachten“ Vollstreckung nach §§ 754a, 829a ZPO beschäftigt. Bekanntlich besteht sowohl bei der Vorschrift des § 754a ZPO als auch bei der Vorschrift des § 829a ZPO eine Wertgrenze von 5.000,00 EUR als titulierte fällige Forderung im Vollstreckungsbescheid.

In der Praxis stellt sich aus Vereinfachungsgründen immer wieder die Frage, ob ggf. diese Wertgrenze auch bei Vollstreckungsbescheiden einer titulierten fälligen Forderung über 5.000,00 EUR dadurch umgangen werden kann, dass nur eine Teilvollstreckung wegen eines Teilbetrages unter 5.000,00 EUR betrieben wird.

Dies habe ich aufgrund des eindeutigen Wortlautes der titulierten fälligen Forderung in den entsprechenden Vorschriften immer wieder verneint. Nunmehr hat das Amtsgericht Dresden mit Beschl. v. 7.1.2022, 503 M 10249/21 diese Konstellation entschieden.

Ausgangsfall:

Ausgangspunkt war eine titulierte fällige Gesamtforderung durch Vollstreckungsbescheid in Höhe von 14.804,84 EUR. Der dortige Gläubiger hatte einen kombinierten vereinfachten Vollstreckungsauftrag nach § 754a ZPO hinsichtlich einer Teilforderung von 300,00 EUR an die zuständige Gerichtsvollzieherin erteilt. Die Durchführung dieses Vollstreckungsauftrages wurde durch die Gerichtsvollzieher unter Verweis darauf, dass die titulierte Forderung im Vollstreckungsbescheid den in § 754a ZPO normierten Betrag von 5.000,00 EUR übersteige, abgelehnt.

Das Amtsgericht Dresden gab der Gerichtsvollzieherin recht und wies die Erinnerung des Gläubigers mit folgender Begründung kostenpflichtig zurück:

(Redaktionelle Anmerkung: Die Entscheidungsgründe wurden wörtlich so übernommen.)

Begründung:

Die Erinnerung ist nach § 766 ZPO statthaft, jedoch unbegründet.

Bei einer Vollstreckung nach § 754a ZPO darf die titulierte Geldforderung 5.000,00 EUR nicht übersteigen.

Neben der Hauptforderung sind in die Berechnung einzubeziehen titulierte Nebenforderungen und Kosten. Das Erfordernis der Fälligkeit kann sich wegen § 692 Abs. 1 Nr. 3 ZPO nur auf titulierte Zinsen beziehen. Maßgeblich ist nach dem Wortlaut des § 754a ZPO allein, was tituliert ist., der Gläubiger kann daher nicht – wie hier geschehen – durch eine Teilvollstreckung oder eine Vollstreckung wegen einer Restforderung den Weg des § 754a ZPO wählen.

Eine Teilvollstreckung nach § 754a ZPO aus einem Vollstreckungsbescheid ist damit zwar möglich, aber nur, soweit die titulierte Forderung im Vollstreckungsbescheid die Gesamthöhe von 5.000,00 EUR nicht überschreitet (so auch AG Berlin-Schöneberg, Beschl. v. 2.9.2000, Az. 30 M 1160/20, DGVZ 2020,238, *Musielak/Veit/Lackmann*, ZPO, 17. Aufl., § 754a, Rn 4, *HeBlich* in Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl., Rn 3 zu § 754a jeweils m.w.N.).

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Gesetzesbegründung zu § 754a ZPO (BT-Drucks 18/7560). Diese spricht zwar von einer zu vollstreckenden Forderung

Teilvollstreckung möglich?

Ausgangsfall

Entscheidung AG Dresden

Begründung

(wenn die zu vollstreckende Geldforderung nicht mehr als 5.000,00 EUR beträgt).

Eine anderweitige „Auslegung“ des eindeutigen Gesetzeswortlautes ist aber dennoch nicht geboten. Hätte der Gesetzgeber auf die Höhe der zu vollstreckenden Forderung abstellen wollen, hätte er dies so formuliert. Bereits aus dem Wortlaut des § 754a Abs. 1 Nr. 1 ZPO ergibt sich, dass der Gesetzgeber den Unterschied zwischen titulierter Forderung und zu vollstreckender Forderung sehr wohl kennt.

Würde man trotz des eindeutigen Wortlauts der Regelung nicht auf die titulierte, sondern auf die zu vollstreckende Forderung abstellen – wie die Formulierung in der Gesetzesbegründung nahelegt – wäre es dem Gläubiger nach Belieben möglich, die Ausnahmvorschrift des § 754a ZPO zu umgehen, indem regelmäßig Teilbeträge vollstreckt werden, die unter dem Wert von 5.000,00 EUR liegen. Dies hat der Gesetzgeber aber nach der Begründung nicht beabsichtigt. Denn auch die Gesetzesbegründung führt weiter aus, dass bei der Bemessung der Wertgrenze nur titulierte Nebenforderungen und Kosten zu berücksichtigen sind. Bereits diese Formulierung spricht dafür, dass der Wortlaut der Vorschrift abschließend ist und der Gesetzgeber ausdrücklich die Vollstreckung nach § 754a ZPO auf die titulierte Forderungshöhe von höchstens 5.000,00 EUR incl. Nebenforderung und Kosten begrenzen wollte. Denn ansonsten ergäben sich für den Gerichtsvollzieher bei gegebenenfalls mehreren Vollstreckungen bezüglich unterschiedlicher Teilbeträge erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten, würde man jeweils allein auf die zu vollstreckende Forderung abstellen.

Die Bestimmung des § 754a ZPO soll der Gesetzesbegründung nach der Vereinfachung und Beschleunigung des Zwangsvollstreckungsverfahrens dienen, soweit die Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher auf der Grundlage von Vollstreckungsbescheiden betroffen ist. Hätte der Gesetzgeber die Vollstreckung hier ohne Vorlage eines Originaltitels unabhängig von der Höhe der titulierten Forderung eröffnen wollen, wäre die Einführung einer Obergrenze von 5.000,00 EUR in § 754a ZPO nicht notwendig gewesen. Die Vollstreckung von Teilbeträgen – dies mehrfach hintereinander unter Umgehung der titulierten Obergrenze von 5.000,00 EUR dient weder der Vereinfachung noch der Beschleunigung des Vollstreckungsverfahrens. Die Gesetzesbegründung spricht deshalb auch von einer zunächst beschränkten Regelung. Es ist nach Auffassung des Gerichts offenkundig, dass § 754a ZPO zur Sicherheit von Gläubiger, Schuldner und Gerichtsvollzieher vorerst auf die Verfahren begrenzen sollte, denen eine Gesamtforderung von nicht mehr als 5.000,00 EUR zugrunde liegt um zunächst die beabsichtigte Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung zu testen. Dafür spricht letztlich auch, dass das Verfahren nach § 754a ZPO nur für das Verfahren bei dem Gerichtsvollzieher gilt, bei Abgabe an das Vollstreckungsgericht zum Erlass eines mit kombinierten Vollstreckungsauftrag beauftragten Haftbefehls jedoch nach wie vor unabhängig von der Forderungshöhe der Vollstreckungsbescheid im Original vorzulegen ist (vgl. BGH, Beschl. v. 23.9.2021, Az. I ZB 9/21).

Die Ablehnung des Auftrags durch die Gerichtsvollzieherin ist damit zu Recht erfolgt, weshalb auch die von der Gerichtsvollzieherin angesetzten Kosten für die Nichterledigung des Auftrags von dieser geltend gemacht werden können und die Erinnerung auch in diesem Punkt zurückzuweisen war.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Anmerkungen zu dieser Entscheidung:

Die Entscheidung ist aufgrund des eindeutigen Wortlautes in der Vorschrift des § 754a ZPO für den vorliegenden Fall richtig.

Anmerkung

Ich habe zwar bereits mehrfach in der Vergangenheit die Sinnhaftigkeit der Beschränkungen sowohl in Hinblick auf die Titelart (Vollstreckungsbescheid) als auch in Bezug auf die Wertgrenze (5.000,00 EUR) in Frage gestellt und auch der tiefere Sinn eines angeblichen Schutzes des Gläubigers, Schuldners und Gerichtsvollziehers erschließt sich mir keineswegs. Dies ist schon deshalb fehl am Platz, weil § 754a Abs. 2 ZPO es schließlich ermöglicht, das Original des Titels bei subjektiven Zweifeln anzufordern. Ebenso steht auch dem Schuldner das Erinnerungsverfahren mit entsprechenden Einstellungsanordnungen offen.

Unabhängig davon ist jedoch die Vorschrift derzeit so gefasst, so dass die Ansicht des Amtsgerichts Dresden zutreffend sein dürfte. Ich teile jedoch die Auffassung des Amtsgerichts Dresden dahingehend nicht, dass auch eine titulierte Restforderung, die unterhalb der besagten 5.000,00 EUR Grenze liegt, nicht im vereinfachten Vollstreckungsauftrag beigetrieben werden könnte. Denn hier verkennt das Amtsgericht den Begriff des „fälligen“ titulierten Anspruches. Wurde die titulierte Forderung größtenteils bezahlt, so ist auch nur noch eine reduzierte titulierte Forderung nach diesseitiger Auffassung fällig. Damit kann hier die Restforderung sehr wohl im Rahmen des § 754a ZPO vollstreckt werden.

Eine Möglichkeit der Vollstreckung eines Teilbetrages auch bei einem betragsmäßig höheren Vollstreckungsbescheid dürfte die Reduzierung der Vollstreckung rein auf die Kosten der Zwangsvollstreckung darstellen, soweit diese wiederum unter 5.000,00 EUR liegen. Hier gilt sodann die Regelung des § 754a Abs. 1 Nr. 1 2. HS ZPO. Dies mag bei der Gerichtsvollziehvollstreckung aus Kostengründen noch vertretbar sein. Beim vereinfachten Pfändungsantrag gemäß § 829a ZPO sehe ich wenig sinnvolle Anwendungsmöglichkeiten, zumal zu beachten ist, dass dann – bei Beschränkung der Vollstreckung rein auf die Vollstreckungskosten – naturgemäß auch kein Neubeginn der Zinsverjährung erfolgt.

Deshalb bleibt es bei dem Appell an den Gesetzgeber schnellstmöglich die sinnfreien Einschränkungen in den Vorschriften der §§ 754a, 829a ZPO abzuschaffen, um einen praxistauglichen elektronischen Rechtsverkehr in der Zwangsvollstreckung zu ermöglichen.

Serie Grundbuchvollstreckung – Teil 4

Burkhard Engler, Schmadebeck

Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung – Teil III

I. Einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens

Im Zwangsversteigerungsverfahren – insbesondere im Termin selbst – kommt es immer wieder zu unterschiedlichen Fallkonstellationen, in denen der Gläubigervertreter entscheiden muss, welche Anträge er stellt und was für eine erfolgreiche Beendigung der Angelegenheit am sinnvollsten erscheint. In diesem Zusammenhang ist die Einstellung des Versteigerungsverfahrens gemäß § 30 ZVG eine wichtige Möglichkeit auf Seiten des Gläubigers.

Eine Verfahrenseinstellung hat das Ruhen des Verfahrens zur Folge. Der Antrag kann praktisch bis zur Zuschlagsverkündung gestellt werden (BGH ZfIR 2020, 550; Rpfleger 2007, 414). Der Einstellungsbeschluss ergeht von Amts wegen und lautet auf einstweilige Einstellung (§ 30 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2) oder Aufhebung (§ 30 Abs. 1 Satz 3 ZVG).

Was ist mit einer titulierten Restforderung?

Appell an Gesetzgeber

Möglichkeit für Gläubiger – § 30 ZVG

Praxishinweis:

Die Einstellungsbewilligung des Gläubigers ist das bekannteste und meist genutzte verfahrensrechtliche Instrument. Sie stoppt den Verfahrensgang, hebt dabei aber die Beschlagnahmewirkung nicht auf. Insofern bleibt der Gläubiger also während der Zeit der Einstellung weiterhin geschützt.

Die Bewilligung ist ab dem Zeitpunkt des Verfahrensbeginns bis zur rechtskräftigen Zuschlagsentscheidung möglich. Sie ist vom Gläubiger ohne nähere Begründung schriftlich oder zu Protokoll zu erklären.

Hat der Gläubiger die Einstellung an Bedingungen geknüpft, die der Schuldner einhalten muss, werden diese vom Gericht allerdings nicht überwacht. Dies ist Aufgabe des Gläubigers.

Wie lange kann das Verfahren eingestellt werden?

Die Verfahrenseinstellung erfolgt nur für höchstens 6 Monate!

Achtung:

Wird der schriftliche Fortsetzungsantrag nicht innerhalb von 6 Monaten gestellt, wird das Verfahren von Amts wegen aufgehoben (§ 31 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Beispiel und Praxishinweis:

Das Zwangsversteigerungsverfahren läuft bereits. Der Schuldner bietet Ratenzahlungen an, kann die vollständige Begleichung jedoch nicht innerhalb von 6 Monaten erbringen. In diesem Fall muss spätestens am letzten Tag der 6-Monatsfrist ein Fortsetzungsantrag gestellt werden und ggf. am nächsten Tag wieder ein Einstellungsantrag, der für weitere höchstens 6 Monate gilt.

Muster: Fortsetzungsantrag nach bewilligter Einstellung

An das

Amtsgericht

– Vollstreckungsgericht –

Az.: K

In dem Zwangsversteigerungsverfahren

des ... – Gläubiger –

gegen ... – Schuldner –

beantrage ich namens und in Vollmacht des Gläubigers die Fortsetzung des durch Beschluss vom ..., mir zugestellt am ..., eingestellten Verfahrens.

Rechtsanwalt

Eine Fortsetzung kann nur bei einem eingestellten Verfahren beantragt werden (BGH IGZInfo 2010, 21). Der Antrag muss unmissverständlich zum Ausdruck bringen, dass vom Gläubiger die Fortsetzung des Verfahrens gewünscht wird. Einer Begründung bedarf es nicht.

Antragsberechtigt für die Fortsetzung ist nur der jeweils betreibende Gläubiger.

Bei Versäumnis der 6-Monatsfrist für den Fortsetzungsantrag ist eine Wiedereinset-

Verfahrenseinstellung max.
6 Monate

Muster Fortsetzungsantrag

Antragsberechtigter

zung in den vorherigen Stand allerdings nicht möglich, da es sich nicht um eine Notfrist handelt.

Hinweis an den vollstreckenden Gläubiger:

Im Laufe eines Zwangsversteigerungsverfahrens kann nur zweimal die Einstellungsbewilligung von demselben Gläubiger abgegeben werden. Eine dritte Einstellung wirkt als Rücknahme des Versteigerungsantrages (§ 30 Abs. 1 Satz 2)!

Kann auch der Schuldner die Einstellung der Zwangsversteigerung beantragen?

Ja.

Auch der Schuldner kann einen Einstellungsantrag gemäß § 30a Abs. 1 ZVG stellen. Der § 30a ZVG stellt eine Schuldnerschutzvorschrift dar.

Dieses ist aber nur möglich, wenn

- Aussicht besteht, dass durch die Verfahrenseinstellung die Versteigerung verhindert werden kann, d.h. der Schuldner muss **sanierungsfähig** sein,
- die Einstellung der **Billigkeit** entspricht und zwar nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Schuldners sowie nach der Art der Schuld.

Entfällt bereits das Erfordernis der Sanierungsfähigkeit, so sind die weiteren Kriterien erst gar nicht durch das Gericht zu prüfen. Ein nicht mehr sanierungsfähiger Schuldner soll nicht auf Kosten der Gläubiger geschützt werden.

Bei der Billigkeitsprüfung spielen sowohl persönliche Dinge (z.B. Scheidung, Tod von Familienangehörigen, Krankheit, Arbeitslosigkeit usw.) eine Rolle als auch wirtschaftliche Verhältnisse. Die wirtschaftlichen Verhältnisse können z.B. durch Erdbeben, Feuer- und Hochwasserschäden begründet sein.

Was geschieht nach vollständigem Ausgleich der Forderung?

Der oder die betreibenden Gläubiger können die Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens beantragen, indem der Versteigerungsantrag vom Gläubiger zurückgenommen wird (§ 29 ZVG).

Im Falle der Aufhebung des Verfahrens ist das Grundbuchamt um Löschung des Versteigerungsvermerks zu ersuchen.

Hat die Löschung des Versteigerungsvermerks für den Schuldner Nachteile?

Absolut „JA“.

Wird im Grundbuch die Löschung eines Rechts oder eines Vermerks vorgenommen, heißt das nicht, dass „gelöscht“ im Sinne von unkenntlich machen oder unsichtbar machen gemeint ist. Die Löschung im Grundbuch erfolgt in der Praxis gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 und 2 GBV durch unterstreichen. Die einmal erfolgte Eintragung wird also unterstrichen.

Unterstrichen heißt nicht „besonders wichtig“, sondern „gelöscht“.

Bei händisch geführten Grundbüchern erfolgte die Löschung durch Rötung, also rot unterstreichen = gelöscht. Bei maschinell/elektronisch geführten Grundbüchern wird die Rötung schwarz dargestellt (*Demharter*, Kommentar Grundbuchordnung, 28. Auflage, § 46 Rd. Nr. 13).

Das heißt in der Praxis, dass eine einmal vorgenommene Eintragung für immer sichtbar bleibt (KG v. 5.4.2022, 1 W 349/21, FMP Forderungsmanagement professionell 11/22, S. 183; OLG Düsseldorf, FGPrax 17, 100; OLG Köln FGPrax 15, 249; OLG

wichtiger Hinweis

Möglichkeit für Schuldner – § 30a ZVG

Erfordernis Sanierungsfähigkeit

Billigkeitsprüfung

Forderung ausgeglichen

Löschung des Versteigerungsvermerks

Grundbuch

Naumburg FGPrax 14, 54; OLG München NJOZ 14, 687; OLG Celle FGPrax 13, 146; BayOLG, NJW-RR 93, 475).

Dieses sollte dem Schuldner auch vor der Stellung eines Zwangsversteigerungsantrages klar gemacht werden. Ein vor dem Eintragungssuchen an den Schuldner gerichtetes Schreiben könnte folgenden Inhalt haben:

Muster: Schreiben an den Schuldner

Sehr geehrte/r Frau/Herr ...

in der Zwangsvollstreckungsangelegenheit ... gegen Sie wird per heute der aus der beigefügten Forderungsaufstellung ersichtliche Gesamtbetrag geschuldet.

Es wird gläubigerseits in Erwägung gezogen, im Wege der Grundbuchvollstreckung gegen Sie vorzugehen.

Bevor entsprechende Anträge gestellt werden, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass im Grundbuch einmal vorgenommene Eintragungen von Rechten oder von Vermerken auch nach Begleichung stets sichtbar bleiben.

Eine Umschreibung also Neutralisierung der Grundbuchblätter ist auch nach Begleichung der Forderung und anschließender Löschung im Grundbuch nicht möglich (Entscheidung des Kammergerichts vom 5.4.2022, 1 W 349,21; OLG Düsseldorf, FGPrax 17, 100).

Einmal im Grundbuch vorgenommene Eintragungen wirken sich damit für Sie auch für die Zukunft **immer negativ** und **kreditschädigend** aus.

Auch unter diesem Gesichtspunkt dürfen wir Sie bitten, die Zahlungen wieder aufzunehmen.

Dem Eingang eines weiteren Teilbetrages in Höhe von mindestens ... wird bis zum ... entgegengesehen.

Nach erfolglosem Fristablauf werden wir auftragsgemäß tätig werden.

Mit freundlichem Gruß

Rechtsanwalt

Muster: Schuldner aufklären

II. Fortsetzung der Zwangsversteigerung

Das Gericht bestimmt den Versteigerungstermin. Der Zeitraum zwischen der Anberaumung des Termins und dem Termin soll, wenn nicht besondere Gründe vorliegen, nicht mehr als 6 Monate betragen. War das Verfahren einstweilen eingestellt, so soll diese Frist nicht mehr als 2 Monate, muss aber mindestens einen Monat betragen.

Wo findet die Versteigerung statt?

Es steht im Ermessen des Vollstreckungsgerichts, den Versteigerungstermin an der Gerichtsstelle oder an einem anderen Ort im Gerichtsbezirk abzuhalten. Das Gericht wählt in der Regel den Ort, an dem voraussichtlich der höchste Erlös erzielt wird. Bei hochinteressanten Objekten und Erwartung vieler Bieter kann die Versteigerung auch im Rathaus, im Gemeindesaal, Gasthaus oder Turnhalle vorgenommen werden.

Wie erfolgt die Terminsveröffentlichung?

Die Terminsbestimmung soll an die Gerichtstafel angeheftet werden. Diese kann unterbleiben, wenn sie in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem öffentlich bekannt gemacht wird, wie z.B. www.justiz.de oder www.zvg-portal.de. Hier befindet man sich dann sofort auf der Startsei-

Termin

Ort

Bekanntmachung des Termins

te „Zwangsversteigerungstermine“. Auch die Anheftung an die Gemeindetafel kann insbesondere bei Grundstücken mit geringerem Wert genutzt werden.

Kann das Versteigerungsobjekt besichtigt werden?

Eine Besichtigung des Grundstücks kann nicht erzwungen werden. § 42 ZVG gibt Bietinteressenten die Möglichkeit über ein großzügiges Akteneinsichtsrecht, um Informationen über das Versteigerungsobjekt zu sammeln. Das Einsichtsrecht ist jedermann gestattet. Einer Vollmacht bedarf es insoweit nicht.

Für eine Grundbucheinsicht bedarf es allerdings gemäß § 12 GBO eines berechtigten Interesses (z.B. Vorlage eines Vollstreckungstitels, Vollmacht, Erbschein etc.).

III. Versteigerungsbedingungen gemäß §§ 44 bis 65 ZVG

a) Geringstes Gebot § 44 ZVG

Beim geringsten Gebot sind zwei Aspekte zu beachten:

1. das Bargebot und
2. die bestehenbleibenden Rechte.

Von Amts wegen zu berücksichtigende Rechte sind

- Kosten nach § 109 ZVG,
- Ansprüche gemäß § 10 I Nr. 4,
- laufende wiederkehrende Leistungen

Rechte im geringsten Gebot sind im Übrigen z.B.

- Altenteil,
- Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte,
- Erbbaurecht,
- Sicherungsgrundschuld,
- Vorkaufsrecht,
- Zwangssicherungshypothek.

b) Bargebot

Das Bargebot umfasst den bar zu zahlenden Teil des geringsten Gebotes (also die Verfahrenskosten gemäß § 109 ZVG sowie die Ansprüche aus § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ZVG, § 12 Nr. 1 und 2 ZVG).

Das Bargebot, welches Teil des geringsten Gebotes ist, enthält

- die Kosten des Verfahrens gemäß § 109 ZVG,
- Ansprüche der Rangklassen § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ZVG,
- Kosten der Rechtsverfolgung sowie die wiederkehrenden Leistungen aus den bestehenbleibenden Rechten (§ 12 Nr. 1 und 2 ZVG),
- Ansprüche der Rangklasse § 10 Abs. 1 Nr. 5.

Ein Bieter gibt immer nur das Bargebot ab. Um seine gesamten Verpflichtungen zu erkennen, muss er die bestehenbleibenden Rechte in Gedanken dazu zählen. Darauf muss das Vollstreckungsgericht im Termin auch eindringlich hinweisen (*Böttcher*, Kommentar ZVG, 7. Auflage, § 49 Rd. Nr. 3).

Besichtigung

Grundbuch

geringstes Gebot

Rechte

Bargebot

Bargebot plus Rechte

Das Bargebot ist vom Ersteher vor dem Verteilungstermin, nicht vor dem Versteigerungstermin, zu zahlen. Die Zahlung erfolgt durch Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto der Gerichtskasse.

Bestehenbleibende Rechte gemäß § 52 ZVG sind:

- Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten),
- Erbbaurecht,
- Altenteil,
- Dauer- und Dauernutzungsrecht,
- öffentliche Lasten,
- Vorkaufsrechte.

IV. Der Versteigerungstermin (§ 66 ZVG)

Kernstück jedes Zwangsversteigerungsverfahrens ist der Termin. Die Sitzungsleitung liegt in der Hand des Rechtspflegers (§§ 175-183 GVG). Der Termin ist öffentlich, beginnt mit dem Aufruf der Sache und gliedert sich in drei scharf zu trennende Abschnitte:

1. Bekanntmachungsteil,
2. Bietstunde,
3. Verhandlung über den Zuschlag.

Der Bekanntmachungsteil dient der Vorbereitung des Versteigerungsgeschäftes (Bietstunde).

Bekannt zu machen sind die das Grundstück betreffenden sogenannten Nachweisungen nämlich

- Inhalt des Grundbuchs,
- Einheitswert,
- Grundstückswert und der Wert des Zubehörs (das zugrundeliegende Gutachten sollte insoweit vorgetragen werden),
- betreibende Gläubiger,
- Beschlagnahmezeitpunkt.

Sodann erfolgt die Feststellung und Verlesen des geringsten Gebotes und der Versteigerungsbedingungen wie z.B. Bezahlung des Bargebotes, bestehenbleibende Rechte, evtl. Schuldübernahmen und Fälligkeiten von Grundpfandrechten, Zuschlagskosten etc.

Dann erfolgen Hinweise an die Bietinteressenten. Dazu gehören

- Bargebot,
- Identifikation der Bietinteressenten durch Vorlage eines Ausweises,
- unter Umständen ist eine Bietvollmacht in öffentlich beglaubigter Form vorzulegen;
- Hinweis auf eine mögliche Pflicht zur Sicherheitsleistung, die 10 % des festgesetzten Verkehrswertes beträgt (§ 68 Abs. 1 ZVG);
- Erläuterung der 7/10-Grenze bzw. 5/10 Grenze nach §§ 74a, 85a ZVG.

Der Bekanntmachungsteil endet mit der Aufforderung zur Abgabe von Geboten. Damit beginnt die Bietstunde.

Zahlungstermin

bestehenbleibende Rechte

Aufruf der Sache plus 3 Abschnitte

Nachweisungen

Feststellung und Verlesen

Hinweise

Die Bietstunde wird minutiös festgehalten. Sie verdankt ihren Namen der bis 1998 geltenden Mindestdauer von 60 Minuten. Sie beträgt aber nicht mehr eine Stunde, sondern muss mindestens 30 Minuten betragen. Sie kann also auch verlängert werden, nämlich solange, bis trotz Aufforderung des Gerichts keine Gebote mehr abgegeben werden. Im Protokoll sind Beginn und Ende der Bietzeit minutiös festzuhalten.

Die Verkündung des letzten Gebots soll mittels **dreimaligen Aufrufs** erfolgen.

Der Zuschlag kann gemäß § 74a Abs. 1 Satz 1 ZVG versagt werden, wenn das Meistgebot, bestehend aus Meistbargen und Kapitalwert der bestehenbleibenden Rechte unter **7/10** des festgesetzten Grundstückswertes liegen.

Beispiel:

Verkehrswert: 480.000,00 EUR

Eingetragene Rechte: 400.000,00 EUR

7/10-Grenze: 336.000,00 EUR

Meistgebot: 300.000,00 EUR

Da die 7/10-Grenze nicht erreicht ist, können die eingetragenen Grundpfandgläubiger den Zuschlag versagen. Widerspricht jedoch der eingetragene Grundpfandgläubiger nicht, ist im ersten Termin eine Senkung von 7/10 auf 5/10 möglich.

Wird der Zuschlag versagt, wird von Amts wegen ein neuer Termin bestimmt. In dem neuen Termin darf weder aus § 74a ZVG (7/10) noch aus § 85a ZVG (5/10) der Zuschlag versagt werden (§ 85a Abs. 2). Möglich ist demnach auch eine Versteigerung für 3/10 des vom Gutachter geschätzten Betrages. Der Rechtspfleger hat allerdings darauf zu achten, dass keine Verschleuderung des Grundstücks erfolgt.

V. Zeitpunkt des Zuschlags

Der Zuschlag ist dem Meistbietenden zu erteilen (§ 81 Abs. 1 ZVG). Er wird mit der Verkündung wirksam (§ 89 ZVG).

Das Meistgebot ist das betragsmäßig höchste Gebot; es besteht auf alle Fälle aus dem Bargebot und evtl. bestehenbleibenden Rechten.

Der Zuschlag ist ein konstitutiv wirkender Staatshoheitsakt, der die Bedeutung eines Richterspruchs hat. Durch ihn wird das Eigentum am Grundstück nicht übertragen, sondern in der Person des Erstehers originär begründet (BGH BB 1960, 65; NJW 1970, 565, RPfleger 1986, 396).

Durch den Zuschlag erhält der Ersteher ein Sonderkündigungsrecht (§ 57a ZVG). Der Zuschlag bricht nicht Miete, aber berechtigt, Miete zu brechen (*Böttcher*, Kommentar ZVG, 7. Auflage, § 57a Rd. Nr. 9).

Durch den Zuschlag wird der Ersteher Eigentümer des Grundstücks. In dieser Sekunde gehen alle Rechte wie Mietverträge aber auch bestehende Versicherungen auf den Ersteher über. Außerdem erwirbt er zugleich die Gegenstände, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat.

Bietstunde

letztes Gebot und Zuschlag

Versagen des Zuschlags

Zuschlag ist Staatshoheitsakt

Zuschlagsbeschluss und Miete

VI. Vollstreckungsmäßige Auswertung

Der Zuschlagsbeschluss ist ein Vollstreckungstitel, der seine Vollstreckungsreife mit der Verkündung (§ 89 ZVG) oder mit seiner Zustellung (§ 104 ZVG) erlangt. In ihm muss das zu räumende Grundstück explizit aufgeführt sein.

Die Zwangsvollstreckung in das Grundstück ist gegen den Ersteher ohne Zustellung des vollstreckbaren Titels oder der nach § 132 ZVG erteilten Vollstreckungsklausel zulässig. Sie kann erfolgen, auch wenn der Ersteher noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist (§ 133 ZVG).

Der Zuschlagsbeschluss ist ein Räumungs- und Herausgabebetitel, weil der bisherige Eigentümer sein Recht zum Besitz gemäß § 986 BGB verloren hat. Mit dem Zuschlagsbeschluss ist die herkömmliche Räumung aber auch die sogenannte „Berliner Räumung“ gemäß § 885a ZPO möglich, das heißt, der Schuldner kann gemäß § 885a ZPO aus dem Besitz gesetzt werden.

Der Räumungsauftrag nach dem „Berliner Modell“ an den Gerichtsvollzieher könnte wie folgt formuliert werden:

Muster: Räumungsauftrag nach „Berliner Modell“:

Räumungsauftrag gemäß § 885a ZPO

In der Zwangsvollstreckungssache

des... – Gläubiger –

gegen ... – Schuldner –

überreichen wir den Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts ... vom ... Aktenzeichen ...

und beantragen, das im Urteilstenor näher bezeichnete Wohnhaus in der Form zu räumen, dass der Schuldner aus dem Besitz gesetzt wird.

An allen im Hause befindlichen Gegenständen macht der Gläubiger gemäß § 562 ZPO sein Vermieterpfandrecht geltend. Die Räumung des Hauses wird ausdrücklich nicht gewünscht.

Rechtsanwalt

VII. Zwangsverwaltung

Im Gegensatz zur Zwangsversteigerung, die einen Grundstücksverlust darstellt, handelt es sich bei der Zwangsverwaltung um einen Eigentumserhalt. Beide Verfahren sind selbstständige Verfahren, die unabhängig allein oder nebeneinander betrieben werden können (§ 866 Abs. 2 ZPO).

Hinweis:

Das Wesen der Zwangsverwaltung ist nicht der Entzug des Eigentums, sondern lediglich auf den Entzug der Verwaltung und Benutzung des Grundstücks durch den Schuldner gerichtet (§ 146 ZPO).

Wann ist eine Zwangsverwaltung vollstreckungsmäßig sinnvoll?

Sinnvoll ist sie, wenn

a) z.B. der Schuldner Eigentümer eines Mehrfamilienwohnhauses ist und eine relativ hohe Forderung im Raume steht.

Zuschlagsbeschluss ist Vollstreckungstitel

Zuschlagsbeschluss ist Räumungs- und Herausgabebetitel

„Berliner Modell“

Zwangsverwaltung ist Eigentumserhalt

Zwangsverwaltung sinnvoll

Beispiel:

Der Schuldner ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und lässt auf dem Dach dieses Hauses eine Photovoltaikanlage zum Preis von 62.000,00 EUR installieren. Die Rechnung wird durch den Schuldner nicht bezahlt. Der Gläubiger erwirkt einen Titel und betreibt die Zwangsverwaltung. Der Zwangsverwalter nimmt die Mieten ein, begleicht daraus laufende Kosten und bedient den Gläubiger.

b) vor einer eventuell beabsichtigten Zwangsversteigerung in der Person des Schuldners zu erwarten ist, dass dieser z.B. die Begutachtung des Hauses verhindern oder stören will.

Die Zwangsverwaltung ist möglich

- an Grundstücken (§§ 864 Abs. 1, 866 Abs. 1 ZPO),
- an Grundstücksbruchteilen (§ 864 Abs. 2 ZPO),
- bei Wohnungs- oder Teileigentum,
- bei grundstücksgleichen Rechten (z.B. Erbbaurechten),
- in Gebäudeeigentum.

Für den Antrag gelten die allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung. Zuständig ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Der Antrag könnte wie folgt lauten:

Muster: Antrag auf Zwangsverwaltung

An das

Amtsgericht

....

In der Zwangsvollstreckungssache

des ...

gegen ...

beantragen wir unter Vorlage des Urteils des ... vom ... Aktenzeichen ... namens und im Auftrage des Gläubigers, bezüglich des im Grundbuch von ...Band ... Blatt ... Flurstücks-Nr. ... eingetragenen Grundstücks hinsichtlich der sich aus der beigefügten Forderungsaufstellung ersichtlichen Forderung die

Anordnung der Zwangsverwaltung.

Rechtsanwalt

Besonderheiten:

a) Bei einem Erbbaurecht steht ein nach § 5 ErbbauRG eingetragenes Veräußerungs- oder Belastungsverbot nicht entgegen.

b) Ein eingetragener Nießbrauch steht der Anordnung der Zwangsverwaltung nach allgemeiner Ansicht nicht entgegen (*Böttcher*, Kommentar ZVG, 7. Auflage, § 146 Rd. Nr. 47).

Zwangsverwaltung möglich

Zuständigkeit, Muster Antrag

Besonderheiten

Wird die Zwangsverwaltung angeordnet, finden die Vorschriften über die Anordnung der Zwangsversteigerung entsprechende Anwendung. Der Umfang der Beschlagnahme erstreckt sich u.a. auf

- land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse,
- Zubehör, wenn es im Eigentum des Grundstückseigentümers steht,
- Versicherungsforderungen,
- laufende Bruttomiete,
- Mietkautionen,
- laufende Miet- und Pachtforderungen,
- rückständige Mieten,
- Ansprüche aus Betriebskostenabrechnungen,
- Untermietforderungen,
- Nutzungsentschädigungen.

Aufgaben des Zwangsverwalters gemäß § 152 ZVG:

Der Zwangsverwalter hat gemäß § 152 ZVG das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu benutzen. Er hat die Ansprüche, die sich auf die Beschlagnahme erstrecken, geltend zu machen und die für die Verwaltung entbehrlichen Nutzungen in Geld umzusetzen.

Ist das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen, so ist der Miet- oder Pachtvertrag auch dem Verwalter gegenüber wirksam.

Zu der ordnungsgemäßen Benutzung des Grundstücks gehören z.B.

- Beibehaltung der bisherigen Nutzung (z.B. nicht Wechsel von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Waldflächen oder Umwandlung eines gewerblich genutzten Grundstücks in Wohnraum),
- keine dinglichen Verfügungen (z.B. Verkauf oder Belastung des Grundstücks),
- schuldrechtliche Verträge fortzusetzen oder neue Verträge abzuschließen,
- Vereinnahmung einer eventuellen Jagdpacht,
- Fortführung des Gewerbebetriebes,
- steuerliche Verpflichtungen.

Wann erfolgt die Aufhebung des Verfahrens?

Eine Aufhebung erfolgt durch Beschluss des Gerichts, wenn der Gläubiger befriedigt ist. Im Übrigen ist durch den Gläubiger jederzeit eine Antragsrücknahme gegenüber dem Vollstreckungsgericht möglich.

Umfang Beschlagnahme

Zwangsverwalter

Miet- oder Pachtvertrag

Benutzung

Aufhebung des Verfahrens

Ausblick

Das Thema Grundbuchvollstreckung mit seinen vielen Fein- und Besonderheiten endet hier. Am 22.12.2022 ist die ZV-Formular-Verordnung in Kraft getreten. Deshalb setzt sich der nächste Infobrief Zwangsvollstreckung u.a. mit den neuen ZV-Formularen auseinander.

Impressum

Herausgeber:

Harald Minisini
Fuchsleite 12
94501 Aidenbach
info@mh-foma.de
www.vollstreckung-für-Anwälte.de

Burkhard Engler
Satower Straße 16
18236 Schmadebeck
Burkhard.Engler@gmx.de

Erscheinungsweise:

6x jährlich, nur als PDF, nicht im Print.

Bestellungen:

Über den Verlag unter
<https://kostenlos.anwaltverlag.de/fachgebiete/zwangsvollstreckung>.



DeutscherAnwaltVerlag

Rochusstraße 2–4 · 53123 Bonn
Tel.: 02 28-9 19 11-38 · Fax: 02 28-9 19 11-23

Ansprechpartnerin im Verlag: Anne Krauss

Hinweis:

Die Ausführungen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Infobrief enthaltenen Ausführungen.

Hinweise zum Urheberrecht:

Die Inhalte dieses Infobriefs wurden mit erheblichem Aufwand recherchiert und bearbeitet. Sie sind für den Abonnenten zur ausschließlichen Verwendung zu internen Zwecken bestimmt. Dementsprechend gilt Folgendes:

- Die schriftliche Verbreitung oder Veröffentlichung (auch in elektronischer Form) der Informationen aus diesem Infobrief darf nur unter vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Deutscher Anwaltverlag & Institut der Anwaltschaft GmbH erfolgen. In einem solchen Fall ist der Deutsche Anwaltverlag als Quelle zu benennen.
- Unter „Informationen“ sind alle inhaltlichen Informationen sowie bildliche oder tabellarische Darstellungen von Informationen aus diesem Infobrief zu verstehen.
- Jegliche Vervielfältigung der mit dem Infobrief überlassenen Daten, insbesondere das Kopieren auf Datenträger sowie das Bereitstellen und/oder Übertragen per Datenfernübertragung ist untersagt. Ausgenommen hiervon sind die mit der Nutzung einhergehenden, unabdingbaren flüchtigen Vervielfältigungen sowie das Herunterladen oder Ausdrucken der Daten zum ausschließlichen persönlichen Gebrauch. Vom Vervielfältigungsverbot ausgenommen ist ferner die Erstellung einer Sicherheitskopie, soweit dies für die Sicherung künftiger Benutzungen des Infobriefs zum vertraglich vorausgesetzten, ausschließlich persönlichen Gebrauch notwendig ist. Sicherheitskopien dürfen nur als eine solche verwendet werden.
- Es ist nicht gestattet den Infobrief im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Dritten zur Verfügung zu stellen, sonst zugänglich zu machen, zu verbreiten und/oder öffentlich wiederzugeben.