Zwangsversteigerung

überarbeitet am 16.02.2025, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen

Inhalt

1. Rechtliche Grundlagen	3
1.1. Zwangssicherungshypothek.....	3
1.2. Zwangsverwaltung.....	3
1.3. Zwangsversteigerung.....	3
2. Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	4
2.1. Beteiligte am Zwangsversteigerungsverfahren.....	5
2.2. Grundstückswert.....	5
2.3. Versteigerungstermin.....	5
3. Ablauf des Zwangsversteigerungsverfahrens	6
3.1. Begriffsklärungen.....	6
3.1.1. Geringstes Gebot:.....	6
3.1.2. Bargebot.....	6
3.1.3. Bestehenbleibende Rechte:.....	6
3.1.4. Mindestgebot.....	7
3.1.5. Meistgebot.....	7
3.2. Der Aufruf der Sache.....	7
3.3. Die eigentliche Versteigerung (Bietstunde).....	8
3.4. Abweichende Versteigerungsbedingungen.....	8
3.5. Die Anhörung der Beteiligten.....	9
4. System der Gläubigerbefriedigung	11
4.1. Die Rangklassen.....	11
4.2. Besonderheiten bei Wohnungseigentum.....	12
5. Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens	13
5.1. Die einstweilige Einstellung.....	13
5.2. Die Aufhebung des Verfahrens.....	13
6. Beispiele für die Verteilung	14
6.1. Beispiel 1.....	14
6.2. Beispiel 2.....	15
7. Beispiele für dingliche Rechte nach einer Zwangsversteigerung	16
7.1. Grundsatz.....	16
7.2. Grundschuld und gleichrangige Dienstbarkeit.....	16
7.3. Grundschuld und nachrangiges Wohnungsrecht.....	16
7.4. Grundschuld und gleichrangiges Wohnungsrecht.....	16
7.5. Grundschuld und nachrangiges Wegerecht.....	17
7.6. Zusammenfassung.....	17
8. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung	18

Im Skripttext wird nicht geändert.

Es bleibt bei der Schriftsprache von von Goethe, T. Mann oder M. Ende, der Empfehlung des deutschen Rechtschreibrats und unserem Grundgesetz „Alle Menschen sind ... gleich.“

1. Rechtliche Grundlagen

Zivilprozessordnung (ZPO) und Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

Geht es um Geldforderungen und der Schuldner ist Immobilieneigentümer, sind nach § 866 ZPO drei Verfahren der Zwangsvollstreckung in die Immobilie möglich:

- Eintragung einer Zwangssicherungshypothek
- Zwangsverwaltung
- Zwangsversteigerung

Voraussetzung ist in jedem Fall ein vollstreckbarer Titel, den der Kläger (Gläubiger) z. B. durch richterlichen Beschluss oder Urteil im Ergebnis eines gerichtlichen Klageverfahrens oder aufgrund einer Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel erhält.

1.1. Zwangssicherungshypothek

Hier wird auf Antrag des Gläubigers eine solche Hypothek zwangsweise (bewilligungseretzender Beschluss des Gerichts) in Abt. III des Grundbuchs des Schuldners eingetragen. Damit ist zu Gunsten des Gläubigers die Geldforderung dinglich gesichert. Die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie ändern sich nicht.

1.2. Zwangsverwaltung

Möglich und sinnvoll nur bei Geldforderungen gegenüber einem Schuldner, der Eigentümer einer *vermieteten* Immobilie ist. I. d. R. durch das Gericht wird ein Zwangsverwalter eingesetzt der die Aufgabe hat, alle überschüssigen Erträge an den Gläubiger auszuzahlen, bis die Schulden getilgt sind. Die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie ändern sich nicht.

1.3. Zwangsversteigerung

Darum geht es in diesem Skript.

2. Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens

Bei einer Zwangsversteigerung sollen Ansprüche eines Gläubigers aus dem Erlös der Zwangsversteigerung befriedigt werden. Anstehende Versteigerungen werden an der Gerichtstafel des AG mit Objekt und Terminangabe ausgehängt.

Amtliche Bekanntmachungsblätter geben die Zwangsversteigerungstermine bekannt.

Die Veröffentlichung kann auch im Immo-Teil der Tagespresse unter „öffentliche Bekanntmachung“ erfolgen.

Mehr Infos zum Objekt befinden sich in der Versteigerungsakte (Sachakte), wo u. a. der Grundbuchauszug, das Verkehrswertgutachten, die Katasterunterlagen sowie die Angaben der betreibenden Gläubiger und die zu übernehmenden Lasten enthalten sind.

Die Versteigerungsakte befindet sich beim Amtsgericht. Fragen zum Verfahren werden vom Rechtspfleger bei einem persönlichen Besuch beantwortet.

Der Antrag auf Zwangsversteigerung wird bei dem Amtsgericht gestellt, in dessen Bezirk das Grundstück sich befindet.

Er soll das Grundstück, den Eigentümer, den Anspruch und den vollstreckbaren Titel bezeichnen.

Antragsteller ist in der Regel der Gläubiger.

Folgende Unterlagen sind dem Antrag beizulegen:

- Vollstreckungstitel (auf Basis der Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel oder durch Gerichtsurteil erwirkt)
- Grundbuchauszug
- Sonstige Urkunden (Erbschein, Genehmigungen des gesetzl. Vertreters o. a.)

Vor Einleiten des Verfahrens prüft das Gericht die Voraussetzungen (z. B. vollstreckbarer Titel oder Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel). Stimmen die Voraussetzungen, ordnet das Gericht durch Beschluss die Zwangsversteigerung an. Gleichzeitig hat es das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen (Zwangsvollstreckungsvermerk in Abt. II).

Für diese Entscheidung wird eine Gebühr erhoben, die der betreibende Gläubiger als Vorschuss an das Gericht zu leisten hat. Weitere Kosten entstehen dann erst durch das Tätigwerden des Gerichts.

Der größte Kostenfaktor ist das Sachverständigengutachten, wobei diese Kosten gespart werden können, wenn das Gericht ein vom Gläubiger vorliegendes vorhandenes Gutachten anerkennt.

Der ZV-Beschluss wird dem Schuldner zugestellt, während der Gläubiger nur eine formlose Mitteilung erhält.

In dem Zusammenhang nimmt das Grundbuchamt die Eintragung des ZV-Vermerkes im Grundbuch Abt. II vor, wenn es den Anordnungsbeschluss mit Aufforderung der Eintragung erhält. Die Bewilligung des Schuldners wird durch den bewilligungsersetzenden Beschluss des Gerichts ersetzt.

Durch den ZV-Beschluss wird das Grundstück einschl. Zubehör zu Gunsten des Gläubigers beschlagnahmt. Damit dürfen Rechte des Gläubigers nicht mehr beeinträchtigt werden. Durch die Anordnung der Zwangsversteigerung ist der Schuldner nicht an der Verwaltung gehindert, er kann wirksam z. B. Miet- und Pachtverträge schließen. Er darf es nur nicht mehr veräußern oder belasten.

Der Gläubiger hat das Recht, sich aus dem Grundstück zu befriedigen.

2.1. Beteiligte am Zwangsversteigerungsverfahren

... sind der Gläubiger, der Schuldner und Personen, für die ein Recht im Grundbuch eingetragen ist, z. B. Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten oder Reallasten.

Weitere Personen müssen Ihre Ansprüche bis zum Beginn der Versteigerung anmelden.

Nur wer Rechte anmeldet, wird beteiligt.

Das Gericht lädt alle Beteiligten rechtzeitig zum Termin.

2.2. Grundstückswert

In Vorbereitung der Versteigerung wird der Grundstückswert (Verkehrswert) vom Gericht durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen (Gutachterausschuss) festgesetzt.

2.3. Versteigerungstermin

Der Termin wird durch das Vollstreckungsgericht festgelegt. Darin muss lt. ZVG die Aufforderung zur Anmeldung von Rechten enthalten sein. Er muss mindestens sechs Wochen vor dem Termin öffentlich bekannt gegeben werden.

Der Zeitraum zwischen Bekanntgabe des Termins und Versteigerungstermin soll nicht länger als sechs Monate betragen.

3. Ablauf des Zwangsversteigerungsverfahrens

Der ZV-Termin ist in drei Teile gegliedert:

- Aufruf der Sache zur Vorbereitung der eigentlichen Versteigerung
- Die eigentliche Versteigerung (Bietstunde)
- Die Anhörung der Beteiligten über den Zuschlag

3.1. Begriffsklärungen

3.1.1. Geringstes Gebot:

Es deckt die Verfahrenskosten, die noch bestehenden öffentliche Lasten und die Ansprüche vorrangiger Gläubiger ab. Ein geringeres Gebot wird nicht zugelassen.

3.1.2. Bargebot

Gebot abzüglich zu übernehmender Belastungen.

Die im ZV-Verfahren gebotene Summe reicht also nicht (immer) zur gesamten Finanzierung aus. Zusätzlich zu diesem Betrag kommen noch „zu übernehmende Kosten“ hinzu.

Beispiel: Im ZV-Termin wird ein Bargebot von 250.000,- € abgegeben und darauf der Zuschlag erteilt. Zusätzlich ist aber noch eine bestehende Grundschuld im Wert von 150.000,- € abzulösen. Somit sind durch den Ersteher letztlich 400.000,- € zu finanzieren.

§ 49 (1) ZVG: Der Teil des geringsten Gebots, welcher zur Deckung der Kosten sowie der im § 10 Nr. 1 bis 3 und im § 12 Nr. 1, 2 bezeichneten Ansprüche bestimmt ist, desgleichen der das geringste Gebot übersteigende Betrag des Meistgebots ist von dem Ersteher im Verteilungstermin zu berichtigen (Bargebot).

§ 49 (2) ZVG: Das Bargebot ist von dem Zuschlag an zu verzinsen.

3.1.3. Bestehenbleibende Rechte:

Ein Recht bleibt insoweit bestehen, als es bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt wurde und nicht durch Zahlung zu decken ist. Im übrigen erlöschen die Rechte.

Alle Eintragungen in Abt. II und III werden gelöscht (soweit möglich und zulässig) – das Grundbuch wird vom Ersteher lastenfrei übernommen.

§ 52 ZVG

(1) Ein Recht bleibt insoweit bestehen, als es bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt und nicht durch Zahlung zu decken ist. Im übrigen erlöschen die Rechte.

(2) Das Recht auf eine der in den §§ 912 bis 917 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Renten bleibt auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf

a) den Erbbauzins, wenn nach § 9 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes das Bestehenbleiben des Erbbauzinses als Inhalt der Reallast vereinbart worden ist;

b) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die auf dem Grundstück als Ganzem lasten, wenn in ein Wohnungseigentum mit dem Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 vollstreckt wird und diesen kein anderes Recht der Rangklasse 4 vorgeht, aus dem die Versteigerung betrieben werden kann.

Das heißt, die Grundpfandrechte in Abt. III erlöschen in aller Regel, die Lasten und Beschränkungen in Abt. II können bestehen bleiben. Ein an sich nach den Versteigerungsbedingungen erlöschendes Recht bleibt bestehen, wenn das „Liegenbelassen“ zwischen dem Berechtigten und dem Ersteher vereinbart wird. Diese Vereinbarung kann sich auf Rechte aus Abt. II oder III des Grundbuchs beziehen, die nicht als bestehenbleibend im geringsten Gebot enthalten ist. Meist ist der Grund für eine solche Vereinbarung, dass der Ersteher eine Grundschuld zugunsten des betreibenden Gläubigers (oft Banken) liegenbelässt, weil er die Finanzierung mit ihr durchführt.

3.1.4. Mindestgebot

Es gilt nur im ersten Termin, beträgt 5/10 bzw. 7/10 des Verkehrswerts (s. weiter unten)

3.1.5. Meistgebot

Der Bieter mit dem höchsten Gebot erhält den Zuschlag. Natürlich nur, wenn es höher ist als das geringste bzw. Mindestgebot.

3.2. Der Aufruf der Sache

ist vorgeschrieben (ZVG) und beinhaltet die Bekanntgabe der Namen der Gläubiger, die Versteigerungsbedingungen und das geringste Gebot. Es muss alle Ansprüche des vorrangigen Gläubigers sowie evtl. bestehende öffentliche Lasten umfassen und die Verfahrenskosten decken.

Beispiel:

1. Grundschuld	120.000,00
2. Grundschuld	180.000,00
bestehende öffentliche Lasten	1.200,00
Kosten des Verfahrens	2.300,00

Wird die Versteigerung aus der 1. Grundschuld betrieben, liegt das geringste Gebot bei 3.500 EUR (1.200,- + 2.300,-). Betreibt der Grundpfandrechtsgläubiger der 2. Grundschuld die Versteigerung, liegt das geringste Gebot bei 123.500 EUR (120.000,- + 3.500,-).

Bei einem Meistgebot von 250.000 EUR und einer bestehen bleibenden 1. Grundschuld von 120.000 EUR muss der Bieter in diesem Beispiel 133.500 EUR als Bargebot zahlen (250.000 ./ 120.000 + 1.200 + 2.300).

3.3. Die eigentliche Versteigerung (Bietstunde)

beginnt mit den Geboten, sie dauert mind. 30 Minuten. Das letzte Gebot wird durch dreimaligen Aufruf des Gerichts verkündet. An der Versteigerung kann jeder Vollgeschäftsfähige, der sich ausweisen kann, teilnehmen.

Die Bieter müssen auf Verlangen des oder der Gläubiger eine Sicherheit leisten. Sie beträgt 10 % des Verkehrswerts, muss aber mindestens die Verfahrenskosten abdecken. Sollte diese Sicherheit das Bargebot übersteigen, ist der überschießende Betrag freizugeben oder zurückzuzahlen.

§ 68 (1) ZVG: Die Sicherheit ist für ein Zehntel des in der Terminbestimmung genannten, anderenfalls des festgesetzten Verkehrswerts zu leisten. Wenn der Betrag der aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten höher ist, ist Sicherheit für diesen Betrag zu leisten. Übersteigt die Sicherheit nach Satz 1 das Bargebot, ist der überschießende Betrag freizugeben oder zurückzuzahlen.

§ 68 (2) ZVG: Ein Beteiligter, dessen Recht nach § 52 bestehenbleibt, kann darüber hinausgehende Sicherheitsleistung bis zur Höhe des Betrags verlangen, welcher zur Deckung der seinem Recht vorgehenden Ansprüche durch Zahlung zu berichtigen ist.

§ 68 (3) ZVG: Bietet der Schuldner oder ein neu eingetretener Eigentümer des Grundstücks, so kann der Gläubiger darüber hinausgehende Sicherheitsleistung bis zur Höhe des Betrags verlangen, welcher zur Deckung seines Anspruchs durch Zahlung zu berichtigen ist.

Sicherheitsleistung kann wie folgt erbracht werden

- Verrechnungsscheck der Landeszentralbank (noch mind. vier Tage gültig)
- Verrechnungsscheck eines zugelassenen Kreditinstituts (noch mind. drei Tage gültig)
- (Selbstschuldnerische) Bankbürgschaft
- Nachweis der Einzahlung auf das Konto der Gerichtskasse

Kann ein Bieter die Sicherheit nicht sofort nachweisen, ist das Gebot auf Verlangen des betreibenden Gläubigers zurückzuweisen.

Die Entscheidung über den Zuschlag wird zum Schluss durch das Gericht verkündet.

Es empfiehlt sich, vor dem Versteigerungstermin einen Weg der Ablösung mit dem Gläubiger zu finden. Das Bargebot ist mit Zuschlag v. 4 % zu verzinsen und ca. 6 Wochen später im Verteilungstermin an das Gericht zu zahlen. (hier ca. 623,00 EUR)

3.4. Abweichende Versteigerungsbedingungen

Wie weiter vorn benannt, erlöschen durch eine Zwangsversteigerung grundsätzlich alle nachrangigen Rechte, vorrangige Rechte werden durch den Versteigerungserlös (soweit möglich) befriedigt und erlöschen damit ebenfalls. Die gesetzliche Intention geht davon aus, dass die Immobilie lastenfrei übergeht.

Bei einer Zwangsversteigerung kann es also vorkommen, dass Grundstücksrechte nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen würden. Ein Bestehenbleiben der Rechte wäre allerdings sinnvoll.

Beispiel: In Abteilung 3 des Grundbuches sind bereits ein oder mehrere Grundschulden für Gläubiger eingetragen worden. Im Nachgang wird jedoch noch ein Wegerecht oder ein Leitungsrecht für ein benachbartes Grundstück in Abteilung 2 des Grundbuches eingetragen. Da dieses Recht in Abteilung 2 nachrangig eingetragen worden ist, erlischt es

im Normalfall der Versteigerung. Damit könnte der Berechtigte eines Wegerechts möglicherweise sein Grundstück nicht mehr erreichen.

Um dies zu verhindern, kann jeder, dem Rechte aus dem Grundbuch zustehen, abweichende Versteigerungsbedingungen beantragen mit der Maßgabe, dass bestimmte Rechte fortbestehen sollen. Nach § 59 Abs. 3 ZVG ist hierfür allerdings die Zustimmung der vor- oder gleichrangigen Beteiligten notwendig.

Können nicht alle Zustimmungen eingeholt werden, wird das Versteigerungsverfahren wie folgt durchgeführt:

Das Gericht wird ein sogenanntes „Doppelausgebot“ anordnen. Dies bedeutet, dass das Gericht zwei Möglichkeiten zum Bieten zulässt. Auf der einen Seite können Gebote unter der Bedingung abgegeben werden, dass ein nachrangige Recht aus Abteilung 2 nicht bestehen bleiben (gesetzliche Versteigerungsbedingungen). Auf der anderen Seite können Gebote abgegeben werden unter der Bedingung, dass das nachrangige Rechte aus Abteilung 2 bestehen bleiben. Es handelt sich also um zwei Bietverfahren, die parallel in derselben Versteigerung durchgeführt werden.

Am Schluss der Versteigerung wird das Gericht prüfen, auf welches der beiden Bieterverfahren der Zuschlag erteilt werden kann. Stellt sich bei der Entscheidung über den Zuschlag heraus, dass durch das abweichende Gebot niemand in seinen Rechten beeinträchtigt wird, dann kann und muss der Zuschlag mit der beantragten Abweichung erfolgen.

Dies bedeutet, dass die anderen Gläubiger durch die Abweichung nicht schlechter gestellt werden dürfen, als durch die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen. Der Zuschlag erfolgt mithin auf das Meistgebot, das die Rechte des nicht zustimmenden Gläubigers am geringsten beeinträchtigt. Wenn der Ausfall bei beiden Gebotsverfahren gleich hoch ist, erfolgt der Zuschlag mit der Abweichung. (So zumindest die überwiegende Meinung, vergleiche Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 18. Auflage, § 59, Ziff. 6.2.).

Einzelheiten sind in der Rechtsprechung allerdings umstritten.¹

3.5. Die Anhörung der Beteiligten

Im Ersttermin dient die sogenannte 5/10-Grenze dem Schuldnerschutz, die 7/10-Grenze dem Gläubigerschutz.

Das heißt, wenn das Meistgebot im Ersttermin nicht mindestens 5/10 (= 50 %) des Verkehrswertes erreicht, ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen. Werden weniger als 7/10 (= 70 %) des Verkehrswertes geboten, kann der Zuschlag auf Antrag eines betroffenen Gläubigers versagt werden. Dieser Antrag ist abzulehnen, wenn der betreibende Gläubiger widerspricht und glaubhaft macht, dass ihm durch die Versagung des Zuschlags ein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen würde.

¹ Quelle: SH Rechtsanwälte; https://www.anwalt.de/rechtstipps/abweichende-versteigerungsbedingungen-in-der-zwangsversteigerung_061718.html

Diese Wertgrenzen sind aber nur für den ersten Termin von Bedeutung. Sollte allerdings gar kein Gebot abgegeben worden sein, gelten beide Grenzen auch für den zweiten Termin.

Wird der Zuschlag aus den genannten Gründen versagt, wird ein zweiter Versteigerungstermin anberaumt. In diesem zweiten Termin gelten die genannten Grenzen nicht mehr, sofern im ersten Termin Gebote oberhalb des geringsten Gebots, aber noch unterhalb der 5/10-Grenze abgegeben wurden. Der Zuschlag wird, wenn keine Versagungsgründe vorliegen, dem Meistbietenden erteilt, sofern wenigstens das geringste Gebot abgegeben wird (Gerichtskosten plus öffentliche Lasten plus Forderungen vorrangiger Gläubiger).

Aber selbst wenn die 7/10-Grenze überschritten wurde, kann der betreibende Gläubiger auch jetzt noch die Einstellung des Verfahrens beantragen, um vielleicht in einem späteren Verfahren einen höheren Preis zu erzielen.

Der Zuschlag wird erst nach Anhörung der Beteiligten mit Verkündungsbeschluss wirksam.

Der Ersteher wird mit Verkündungsbeschluss neuer Eigentümer, das Grundbuch ist insofern unrichtig und muss berichtigt werden. Er ist aber nicht Rechtsnachfolger des Schuldners. Er haftet nicht für dessen Verbindlichkeiten.

Handelt es sich um die Zwangsversteigerung einer vermieteten Eigentumswohnung, hat der Ersteher nach § 57a ZVG ein Sonderkündigungsrecht mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten. Aber: Gegenüber Wohnraummieter bedarf es wie bei einer ordentlichen Kündigung eines berechtigten Interesses, z. B. Eigenbedarf. Dieses Sonderkündigungsrecht darf nur zum ersten zulässigen Termin ausgeübt werden. Dies gilt auch für Zeitmietverträge. (§§ 573d BGB). Allerdings kann dieser „erste zulässige Termin“ für die (Eigenbedarfs-) Kündigung durch den Ersteher in weiter Ferne liegen: Wenn das aktuelle Mietverhältnis schon zum Zeitpunkt der Umwandlung in Wohnungseigentum bestand, gilt auch bei Erwerb in der Zwangsversteigerung § 577a BGB. Danach ist eine Kündigung frühestens drei Jahre nach „Veräußerung“ zulässig. In Gebieten mit Wohnraummangellage kann diese Kündigungssperrfrist bis zu zehn Jahre betragen.

Die Eintragung im Grundbuch ist als Eigentumsnachweis hier nicht erforderlich. Sie erfolgt später als Grundbuchberichtigung. Der Ersteher wird aber erst ins Grundbuch eingetragen, wenn dem Gericht die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die erfolgte Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt.

Die Gefahr des zufälligen Untergangs geht aber schon, ebenso wie die Nutzen und Lasten, mit Zuschlag an den Ersteher über.

Der Zuschlag bedeutet für den Ersteher einen vollstreckbaren Titel auf Räumung und Herausgabe gegen den Besitzer des Grundstücks.

Das Gericht beraumt ca. 6-8 Wochen nach Zuschlag einen Termin zur Verteilung des Erlöses an. In dieser Zeit kann der Ersteher die Finanzierung regeln. Der Erlösverteilungstermin ist nicht öffentlich. Das Gericht stellt dazu einen Teilungsplan auf und verhandelt ihn mündlich.

Weiterhin sind im Teilungsplan die Rechte, die bestehen bleiben und vom Erwerber zu übernehmen sind, enthalten.

4. System der Gläubigerbefriedigung

4.1. Die Rangklassen

Ziel der Zwangsversteigerung ist in erster Linie die Gläubigerbefriedigung aus dem Zuschlagserlös. Die Rangfolge der Gläubiger ist in § 10 Abs. 1 ZVG geregelt, wobei nach § 109 ZVG dem Versteigerungserlös zunächst die Vollstreckungskosten zu entnehmen sind. Man spricht in diesem Zusammenhang von der Rangklasse 0, die die Gerichtsgebühren und z. B. die Kosten für das Wertgutachten, nicht aber die Gebühr für die Anordnung der Zwangsversteigerung oder den Beitrittsbeschluss erfasst.

Sodann werden in der Rangklasse

0	Kosten der Zwangsvollstreckung, z. B. Gerichtsgebühren, Verkehrswertgutachten
1	die Ausgaben des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Grundstücks berücksichtigt;
1a	Feststellungskosten zur Insolvenzmasse berücksichtigt. Voraussetzung ist, dass das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet und ein Insolvenzverwalter bestellt ist;
2	bei WEG-Sondereigentum: Hausgeldrückstände sowie Ansprüche anderer Wohnungseigentümer (Versteigerung Eigentumswohnung bzw. Teileigentum) aus den letzten zwei Jahren, aber max. 5 % des Verkehrswerts, berücksichtigt;
3	die öffentlichen Grundstückslasten berücksichtigt, für die eine dingliche Haftung besteht. Beispielsweise Grundsteuer, Ausgleichsbeträge für die Boden- bzw. Altlastensanierung sowie der Erschließungskostenbeitrag;
4	die Hypotheken- und Grundschuldgläubiger sowie derjenigen, zugunsten derer eine Zwangshypothek eingetragen ist, berücksichtigt. Auch Ansprüche aus sonstigen dinglichen Rechten sind zu berücksichtigen wie beispielsweise aus Dienstbarkeiten oder Reallasten oder einem Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrecht. Voraussetzung für eine Berücksichtigung ist stets, dass das Recht dem betreibenden Gläubiger gegenüber wirksam ist, was nur dann der Fall ist, wenn das infrage stehende Recht vor dem Zeitpunkt der Beschlagnahme entstanden ist. Andernfalls fällt es in die Rangklasse 6;
5	die Ansprüche der die Zwangsversteigerung betreibenden persönlichen Gläubiger berücksichtigt. Hierunter fallen insbesondere diejenigen Gläubiger, die wegen einer titulierten persönlichen Forderung das Verfahren betreiben bzw. einem solchen beigetreten sind.
6	Sonstige dingliche Rechte; Wohnrechte, Nießbrauchsrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (z. B. Wegerechte, Leitungsrechte). Hausgeldrückstände älter als zwei Jahre (die nicht mehr durch § 49 Abs. 2 WEG privilegiert sind). Nachrangige Reallasten, soweit nicht schon in Rangklasse 4 berücksichtigt.
7	Unbesicherte Forderungen (Handwerker, Lieferanten, private Gläubiger ohne dingliche Sicherung)
8	Nachrangige Zinsen und Nebenkosten

4.2. Besonderheiten bei Wohnungseigentum

Bei der Zwangsversteigerung von Wohnungs- oder Teileigentum ist die Eigentümergeinschaft seit Novellierung des WEG im Juli 2007 deutlich besser gestellt worden. Ansprüche einer WE-Gemeinschaft werden in Rangklasse 2 berücksichtigt. Den Ansprüchen der Wohnungseigentümer gehen also nur noch die Ansprüche des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers wegen der Kosten zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Grundstücks sowie die Feststellungskosten zur Insolvenzmasse im Rang vor. Selbst öffentliche Lasten (Klasse 3) und dinglich gesicherte Gläubigeransprüche wie Grundschulden oder Hypotheken (Klasse 4) werden nachrangig befriedigt.

Allerdings sind die Ansprüche der WE-gemeinschaft sowohl zeitlich als auch betragsmäßig begrenzt:

- Der Vorrang begrenzt die berücksichtigungsfähigen Ansprüche auf die laufenden sowie die rückständigen Beiträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten beiden Kalenderjahren,
- die insgesamt nicht mehr als 5 % des nach § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswerts ausmachen dürfen.

5. Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens

Im Laufe des ZV-Verfahrens kann eine einstweilige Einstellung oder eine Aufhebung angeordnet werden.

Einstweilige Einstellung = Verfahren wird vorübergehend unterbrochen

Aufhebung = Verfahren wird beendet

5.1. Die einstweilige Einstellung

... erfolgt auf Bewilligung des Gläubigers und Antrag des Schuldners.

Der Gläubiger kann jederzeit die Einstellung des Verfahrens bewilligen, sofern der Schuldner Zahlungen geleistet hat oder ankündigt. Hält sich der Schuldner nicht an sein Versprechen, kann der Gläubiger ohne Begründung die Fortführung des Verfahrens beantragen.

Diesen Antrag zur Wiederaufnahme des Verfahrens muss der Gläubiger aber in einer Frist von sechs Monaten stellen, sonst wird das Verfahren eingestellt.

Eine dritte Bewilligung der einstweiligen Einstellung gilt als Rücknahme des Versteigerungsantrags und führt zur Aufhebung des Verfahrens.

Auch der Schuldner kann eine einstweilige Einstellung des Verfahrens für höchstens sechs Monate erwirken, den sog. Vollstreckungsschutz, wenn folgende Voraussetzungen, die das Gericht prüft, vorliegen:

- Der voraussichtliche Erlös liegt unter 40 % des Verkehrswertes
- Das Grundstück wird für die Fortführung des Unternehmens benötigt
- Der Insolvenzplan ist gefährdet

Bei Glaubhaftmachung, dass eine Einstellung erforderlich ist, kann die Zwangsversteigerung auf Antrag bereits vor Eröffnung einstweilig eingestellt werden.

5.2. Die Aufhebung des Verfahrens

... erfolgt bei Vorliegen folgender Umstände:

- Der Antrag wird vom Gläubiger zurückgenommen
- Der Gläubiger stellt nach einstweiliger Einstellung nicht innerhalb von sechs Monaten den Fortsetzungsantrag
- Auch im zweiten ZV-Termin liegt kein entsprechendes Gebot vor

Der Gläubiger kann die Zwangsversteigerung jederzeit neu beantragen, außer wenn die Aufhebung des Verfahrens auf Grund entgegenstehender Rechte erfolgt.

6. Beispiele für die Verteilung

6.1. Beispiel 1

Gerichtskosten	3.600,00 EUR
Öffentliche Lasten (z. B. unbezahlte Grundsteuer)	2.400,00 EUR
Grundbuch Abteilung III:	
1. Grundschuld Bankhaus	65.000,00 EUR
2. Grundschuld Bausparkasse	80.000,00 EUR
3. Grundschuld Privatdarlehen	30.000,00 EUR

Verteilungsplan bei einem Versteigerungserlös (EFH) von 160.000,00 EUR:

Erlös 160.000,00 EUR

./. Gerichtskosten

./. Öffentliche Lasten

= 154.000,00 EUR

./. 65.000,00 EUR (Auszahlung an GS 1)

= 89.000,00 EUR

./. 80.000,00 EUR (Auszahlung an GS 2)

= 9.000,00 EUR (Auszahlung an GS 3)

Damit werden 21.000,00 der Forderung aus der dritten Grundschuld nicht befriedigt. Dieser Gläubiger kann innerhalb der Verjährungsfrist von 30 Jahren versuchen, mittels eines vollstreckbaren Titels seine Forderung aus dem Einkommen oder sonstigen Vermögen des Schuldners zu befriedigen.

Sollten aus dem Versteigerungserlös alle Forderungen befriedigt werden können, steht der darüber hinaus gehende Betrag dem (Ex)Schuldner zu.

Ist der Teilungsplan ausgeführt und rechtskräftig, ist das Grundbuchamt durch das Vollstreckungsgericht zu ersuchen, das Grundbuch zu berichtigen, also den neuen Eigentümer einzutragen und erloschene Rechte sowie den Zwangsversteigerungsvermerk zu löschen.

Nach erfolgter Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch ist das Verfahren abgeschlossen.

6.2. Beispiel 2

Belastungen im Grundbuch	
Abt. II	Abt. III
1) 01.06.X1 Wegerecht für den jeweiligen Hinterlieger (Grunddienstbarkeit) 2) 01.09.X1 Wohnungsrecht für Max Mertens	1) 01.06.X1 160.000,00 Grundsuld für die ABC-Bank <i>(noch 120.000,- offen)</i> 2) 01.09.X1 60.000,00 Grundsuld für die KfW <i>(noch 40.000,- offen)</i> 3) 01.09.X1 390.000,00 Rentenschuld für Max Mertens <i>(noch 380.000,- offen)</i>

=> Tatsächlich bestehende Verbindlichkeiten): $120.000 + 60.000 + 380.000 = 560.000 \text{ €}$

Die ABC-Bank betreibt die Zwangsversteigerung!

Zur Festlegung der Rangfolge gilt: Sind die Belastungen in verschiedenen Abteilungen eingetragen, richtet sich die Rangfolge nach dem Datum der Eintragung, in der selben Abteilung nach der Reihenfolge der Eintragung.

Das heißt hier:

Erster Rang = II/1 (Wegerecht) und III/1 (ABC-Grundsuld) gleichermaßen

Zweiter Rang = II/2 (Wohnungsrecht) einerseits und andererseits III/2 (KfW-Grundsuld) und III/3 (Rentenschuld) gleichermaßen

Aber: III/2 rangiert vorrangig vor III/3 (!Reihenfolge in derselben Abteilung)

Verteilung des ZV-Erlöses von 500.000,- € nach Abzug der Gerichtskosten:

II/1 (Wegerecht) = bleibt bestehen (gleichrangig auf Rang 1)

III/1 (ABC-Grundsuld) = 120.000 €

Damit bleiben zur Verteilung noch 380.000 €, die entsprechend der noch nicht befriedigten nachrangigen Forderungen verteilt werden.

III/2 (KfW-Grundsuld) = 40.000 €

III/3 (Rentenschuld) = Damit bleiben noch 340.000 € für III/3 (Rentenschuld Max Mertens)

Das Wohnungsrecht von Max Mertens geht unter, weil es nachrangig hinter der betreibenden ABC-Bank eingetragen ist und auch kein Geld aus dem Versteigerungserlös mehr vorhanden ist.

Die Forderungen der Gläubiger, die aus dem Versteigerungserlös nicht (voll) befriedigt werden können, erlöschen damit nicht etwa. Schuldrechtlich bestehen sie weiter, sie können also mittels eines vollstreckbaren Titels innerhalb der Verjährungsfrist von 30 Jahren weiter verfolgt werden. Die dingliche Sicherung dieser Forderungen besteht allerdings nicht mehr.

7. Beispiele für dingliche Rechte nach einer Zwangsversteigerung

7.1. Grundsatz

Vorrangige und gleichrangige Grundbuch-Eintragungen bleiben nach einer Zwangsversteigerung bestehen.

Nachrangige Eintragungen erlöschen.

7.2. Grundschuld und gleichrangige Dienstbarkeit

Situation: Im Grundbuch in Abt. 3 ist eine Grundschuld und gleichrangig in Abt. 2 eine Dienstbarkeit eingetragen. Die ZV wird vom Grundschuldgläubiger betrieben.

Ergebnis:

Da die Dienstbarkeit in Abteilung II gleichrangig zur Grundschuld eingetragen ist, bleibt sie in der Regel bestehen.

Der Ersteher des Grundstücks muss die Dienstbarkeit daher weiterhin dulden.

7.3. Grundschuld und nachrangiges Wohnungsrecht

Situation: Im Grundbuch in Abt. 3 ist eine Grundschuld und nachrangig in Abt. 2 ein Wohnungsrecht eingetragen. Die ZV wird vom Grundschuldgläubiger betrieben.

Ergebnis:

Da das Wohnungsrecht nach der Grundschuld eingetragen wurde, gilt es als nachrangige Belastung.

Nach § 91 ZVG erlöschen alle nachrangigen Rechte mit dem Zuschlag.

Das bedeutet: Der Ersteher der Immobilie ist nicht mehr an das Wohnungsrecht gebunden.

Falls der Versteigerungserlös ausreicht, um auch nachrangige Rechte zu bedienen, kann der Inhaber des Wohnungsrechts eine finanzielle Entschädigung aus dem Versteigerungserlös erhalten.

Ist der Erlös jedoch nicht ausreichend, erlischt das Wohnungsrecht ohne Entschädigung.

7.4. Grundschuld und gleichrangiges Wohnungsrecht

Situation: Im Grundbuch in Abt. 3 ist eine Grundschuld und gleichrangig in Abt. 2 ein Wohnungsrecht eingetragen. Die ZV wird vom Grundschuldgläubiger betrieben.

Ergebnis:

Das Wohnungsrecht bleibt bestehen, weil es gleichrangig zur Grundschuld ist

Nach § 91 ZVG erlöschen grundsätzlich nur nachrangige Rechte mit dem Zuschlag.

Das bedeutet: Der Ersteher des Grundstücks muss das Wohnungsrecht akzeptieren.

Falls der Ersteher oder der Grundschuldgläubiger eine Ablösung des Wohnungsrechts betreibt (z. B. durch eine Ablösungsvereinbarung oder eine gerichtliche Entscheidung), könnte es unter bestimmten Bedingungen dennoch aufgehoben werden.

Ein Aufhebungsanspruch kann bestehen, wenn das Wohnungsrecht z. B. wirtschaftlich unzumutbar für den Ersteher wäre oder eine besondere Regelung dazu existiert.

7.5. Grundschuld und nachrangiges Wegerecht

Situation: Im Grundbuch ist in Abt. 3 eine Grundschuld und nachrangig in Abt. 2 ein Wegerecht eingetragen. Die ZV wird vom Grundschuldgläubiger betrieben.

Ergebnis:

Das Wegerecht erlischt grundsätzlich mit der Versteigerung

Nach § 91 ZVG erlöschen alle nachrangigen Rechte, wenn das Grundstück im Rahmen der Zwangsversteigerung an den neuen Eigentümer übergeht.

Da das Wegerecht nachrangig zur Grundschuld eingetragen ist, wird es mit dem Zuschlag gelöscht, es sei denn, eine besondere Regelung schützt es.

Falls das Wegerecht im öffentlichen Interesse besteht (z. B. als Baulast oder öffentlich-rechtlich gesichert), kann es unabhängig vom Grundbuch weiterbestehen.

Wenn der Erwerber sich verpflichtet, das Wegerecht freiwillig zu übernehmen, kann es bestehen bleiben – als Ausnahme und muss im Versteigerungstermin geklärt werden.

Falls aus dem Versteigerungserlös nach Abzug der vorrangigen Gläubiger noch Mittel verfügbar sind, könnte der Inhaber des Wegerechts eine finanzielle Abfindung erhalten.

Falls das Wegerecht wirtschaftlich oder praktisch wichtig ist, müsste der (ehemalige) Berechtigte mit dem Ersteher mit dem früheren Berechtigten eine neue vertragliche/ dingliche Regelung treffen.

7.6. Zusammenfassung

Nach dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung bleiben vorrangige und gleichrangige Rechte bestehen, nachrangige Rechte erlöschen.

Vorrangige Rechte in **Abt. III** erlöschen dann dadurch, dass sie aus dem Versteigerungserlös befriedigt werden.

Wenn der Versteigerungserlös ausreicht, wird der betreibende Gläubiger befriedigt.

Sollte danach der Versteigerungserlös noch ausreichen, werden nachrangige Gläubiger befriedigt, ansonsten erlöschen sie. Das Grundbuch wird in **Abt. III lastenfrei** übergeben.

Vorrangige und gleichrangige Rechte in **Abt. II** bleiben bestehen und müssen vom Ersteher als Belastung übernommen werden.

Nachrangige Rechte in **Abt. II** erlöschen nach Zuschlag in der Zwangsversteigerung.

„Abweichende Versteigerungsbedingungen“ zu bestehenbleibenden Recht sind in jedem Fall möglich und werden durch das ZV-Gericht in den Versteigerungsbedingungen bestimmt.

8. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

1. Erläutern Sie folgende Begriffe:
 - a. Bietstunde
 - b. geringstes Gebot, Mindestgebot, Meistgebot, Bargebot
 - c. Sicherheitsleistung im ZV-Termin
 - d. 5/10-Grenze, 7/10-Grenze
 - e. Zuschlag, Zuschlagsbeschluss (bzw. Erläuterung, warum es dazu vielleicht nicht kommt)
 - f. Eigentumsübergang nach Zuschlag
 - g. Verkehrswert, Verkehrswertgutachten
 - h. Verteilungstermin

2. Welche Rechtsfolge hat die Erteilung des Zuschlages in der Zwangsversteigerung?

5. Bestimmen Sie bei folgenden Beispielen die Rangfolge

a)

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen	Abteilung III: Grundpfandrechte
1. Wohnrecht für Frau Frida Schulz, eingetragen am 12.5.1996	1. Grundschuld über 150 000 € für die Volksbank Nordstadt, eingetragen am 7.4.1999
2. Leitungsrecht für die Stadtwerke Nordstadt, eingetragen am 23.7.1999	2. Grundschuld über 70 000 € für die ABC-Bausparkasse, eingetragen am 9.9.2003

b)

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen	Abteilung III: Grundpfandrechte
1. Wegerecht für P. Schulz eingetragen am 14.10.1992	1. Hypothek f. die BLB Bank über 120 000 €, eingetragen am 01.06.1992
2. Reallast für M. Meier eingetragen am 03.03.2006	2. Grundschuld für Lutz Paus über 50.000 € eingetragen am 15.04.2006
3. Sanierungsvermerk eingetragen am 01.04.2006	
4. Fahrrecht für das Grundstück Z Blattnr. 1111, eingetragen am 01.02.2007	

6. Für ein bebautes Grundstück wurde in der Zwangsversteigerung der Zuschlag bei 1.015.000 € erteilt. Im Grundbuch finden sich folgende Eintragungen (s. u. Tabelle): Bitte berechnen Sie die Beträge, die den einzelnen Gläubigern im Teilungstermin zugesprochen werden können, nachdem vorrangige Gerichtskosten von 5.000 € abgezogen wurden! Weitere Gläubiger existieren nicht.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen	Abteilung III: Grundpfandrechte
1. beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bewertet mit 500.000 €, eingetragen am 01.04.2013	1. Hypothek 100.000 €; eingetragen am 01.04.2013
2. Reallast, bewertet mit 200.000 €; eingetragen am 01.06.2013	2. Grundschuld 200.000 €; eingetragen am 01.05.2013
3. Reallast, bewertet mit 90.000 €; eingetragen am 01.02.2014	3. Grundschuld 400.000 €; eingetragen am 01.06.2013
	4. Grundschuld 100.000 €; eingetragen am 01.06.2013
	5. Rangänderung: Für Eintrag III/3 und III/4 wurde Gleichrang vereinbart