

Hintzen

Zwangsversteigerung von Immobilien

Zivilprozessrecht

Zwangsversteigerung von Immobilien

Grundbuchauswertung
Anordnung
Termin
Verteilung

5. Auflage 2022

von

Professor Dipl.-Rechtspfleger **Udo Hintzen**,
Berlin

The logo consists of a dark grey square with a curved bottom edge. Inside the square, the letters 'ZAP' are written in a white, bold, sans-serif font.

ZAP

Zitiervorschlag:

Hintzen, Zwangsversteigerung von Immobilien, § 1 Rn 1

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 Buch enthaltenen Ausführungen.

Anregungen und Kritik zu diesem Werk senden Sie bitte an

service@zap-verlag.de

Autor und Verlag freuen sich auf Ihre Rückmeldung.

www.zap-verlag.de

Alle Rechte vorbehalten.

© 2022 ZAPVerlag GmbH, Rochusstraße 2–4, 53123 Bonn

Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm

Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen

Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum

ISBN 978-3-7508-0022-9

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet abrufbar über <http://dnb.d-nb.de>.

Vorwort

In den Jahren 2006 bis Anfang 2010 bewegten sich die Zahlen der Zwangsversteigerungsverfahren auf noch hohem Niveau von über 50.000 pro Jahr. Ab 2010 sank die Anzahl der Verfahren kontinuierlich auf ca. 30.000 in 2014 und rund 15.000 in 2020. Die gute wirtschaftliche Konjunktur und das seit Jahren sehr niedrige Zinsniveau im Bereich von Immobiliendarlehen machen sich auch hier deutlich bemerkbar. Aktuell werden Immobilien relativ zügig versteigert, teilweise im ersten Versteigerungstermin und in guten Lagen mit sehr guten Ergebnissen.

Das Zwangsversteigerungsrecht ist aber nicht zuletzt wegen der Verzahnung zwischen allgemeinem Vollstreckungsrecht, formellem Grundbuchrecht und materiellem Sachenrecht mit den besonderen Regeln des Zwangsversteigerungsgesetzes keine leichte Rechtsmaterie. Die hin und wieder starren gesetzlichen Vorgaben sollten immer vor dem Hintergrund des Verlustes des Eigentums des Schuldners gesehen werden, der häufig für sein Eigenheim jahrelang gearbeitet hat. Sicherlich dürfen hierbei die Gläubigerrechte nicht zu kurz kommen. Der gerechte Ausgleich im Einzelfall ist das Ziel der Zwangsversteigerung, für alle Beteiligten sollte ein bestmögliches Ergebnis erzielt werden. Die ständigen Interessengegensätze der Beteiligten erfordern eine genaue Kenntnis der verfahrensrechtlichen Regeln, aber auch der taktischen Möglichkeiten der Verfahrensbeeinflussung durch geschickte und rechtzeitige Antragstellung. Die vorliegende Broschüre möchte allen am Verfahren Beteiligten helfen, diese gesetzlichen Regeln und Möglichkeiten aufzuzeigen und Hilfestellung anzubieten.

Selbstverständlich sind sämtliche relevanten Änderungen der letzten Jahre eingearbeitet, insbesondere das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität, zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG), das Gesetz zur Fortentwicklung des Sanierungs- und Insolvenzrechts (Sanierungs- und Insolvenzrechtsfortentwicklungsgesetz – SanInsFoG), das Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz – StaRUG), das Gesetz zur Änderung des Justizkosten- und des Rechtsanwaltsvergütungsrechts und zur Änderung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Kostenrechtsänderungsgesetz 2021 – KostRÄG 2021) und auch die Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren.

Die Voraufgaben wurden offenbar überaus gut in der Praxis aufgenommen. Offensichtlich besteht ein großes Interesse an einer kompakten Zusammenfassung dieser

Vollstreckungsmaterie, die zahlreiche materiell-rechtliche Rechtsfragen mit Vollstreckungs- und grundbuchrechtlichen Voraussetzungen und Wirkungen verbindet.

Neben den Gesetzesänderungen haben insbesondere wieder zahlreiche höchstrichterliche Entscheidungen den Ablauf des Verfahrens der Zwangsversteigerung erheblich beeinflusst, z.B. die Rechtsprechung zur Rechts- und Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, zu den Vollstreckungsvoraussetzungen, zur Verfahrenseinstellung aufgrund vorgetragener Suizidgefahr, zum geringsten Gebot und zur Abgabe von Geboten, zur Verkehrswertermittlung und nicht zuletzt zu den Problemen rund um die Grundschild, Rückgewähransprüche und den gesetzlichen Lösungsanspruch. Rechtsprechung wurde bis Januar 2022 berücksichtigt.

Kritik und Anregungen aus der Leserschaft werden jederzeit dankend entgegenommen.

Berlin, im Februar 2022

Udo Hintzen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	13
Literaturverzeichnis	19
§ 1 Vollstreckungsmöglichkeiten	21
A. Gesetzliche Grundlagen	21
B. Zwangssicherungshypothek	21
C. Zwangsverwaltung	24
D. Zwangsversteigerung	26
I. Gleichheitsgrundsatz	26
II. Eigentumsgarantie	27
III. Rechtsstaatsprinzip	28
§ 2 Grundbuchauswertung	31
A. Grundstücksinformation	31
B. Schuldnerangaben – Zeugnis nach § 17 ZVG	31
C. Wertermittlung der Rechte aus Abt. II	32
I. Grunddienstbarkeit	34
II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	34
III. Nießbrauch	35
IV. Altenteil	35
1. Begriff	35
2. Landesrechtliche Besonderheiten	36
3. Hinweispflicht – Doppelausgebot	37
4. Reallast	37
V. Vorkaufsrecht	37
VI. Erbbaurecht	38
VII. Vormerkung	39
VIII. Verwaltungs- und Benutzungsregelung	39
D. Besonderheiten	40
I. Wohnungseigentum	40
1. Veräußerungsbeschränkung	40
2. Hausgeld	40
3. Belastungen	45
4. Sondernutzungsrechte	45
II. Erbbaurecht	46
III. Erbbauzins	47
1. Vor dem 1.10.1994	47
2. Nach dem 1.10.1994	47

3. Regelung aufgrund des EuroEG	48
4. Vereinbarung über das Bestehenbleiben	48
E. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	49
I. Erbbaurecht	49
II. Eigentum und Eigentumsnutzung	49
III. Mitbenutzungsrechte	51
IV. Vorkaufsrecht	52
§ 3 Entgegenstehende Rechte	53
A. Gesetzliche Grundlagen	53
B. Behördliche Verfügungsbeschränkung	53
C. BVG und VAG	53
D. Unfallversicherung	55
E. Insolvenzverfahren	55
I. Nach Insolvenzeröffnung	55
II. Insolvenzeröffnungsverfahren	58
F. Restrukturierungsverfahren	60
G. Vermögensarrest	61
H. Nachlassverwaltung	63
I. Testamentsvollstreckung	63
J. Nacherbenvermerk	63
K. Zwangsversteigerungsvermerk	64
L. Rückübertragungsanspruch nach dem Vermögensgesetz	64
§ 4 Erfolgsaussichten	67
A. Allgemein	67
B. Welchen Wert hat der Grundbesitz des Schuldners?	67
C. Welche Rechte gehen dem eigenen Anspruch vor?	67
D. Aus welchem Recht wird die Zwangsversteigerung betrieben?	68
§ 5 Verfahrensgrundsätze	73
A. Verfahrensbeteiligte	73
I. Gläubiger	73
II. Schuldner	73
III. Beteiligte von Amts wegen	74
IV. Beteiligte nach Anmeldung	75
B. Einzel- und Gesamtzwangsvollstreckung	77
C. Deckungs- und Übernahmegrundsatz	78
D. Ranggrundsatz	81
E. Geringstes Gebot – Beispiel	91

§ 6 Antragstellung	95
A. Vollstreckungsvoraussetzungen	95
B. Zeitpunkt des Antrags	102
C. Inhalt des Antrags	103
I. Objektbezeichnung	103
II. Hauptanspruch zuzüglich Vollstreckungskosten	103
III. Rechtsnatur des Anspruchs	105
IV. Rechtsschutzinteresse	106
V. Zahlungstitel in ausländischer Währung	109
§ 7 Beschlagnahme	111
A. Formelle Wirkung	111
B. Materielle Wirkung	112
C. Rechte und Pflichten des Schuldners	114
D. Zubehör	117
I. Zubehöreigenschaft	117
II. Dritteigentum	120
§ 8 Vollstreckungsschutz	123
A. Schuldnerantrag	123
I. § 30a ZVG	123
II. § 765a ZPO	124
B. Gläubigerantrag	135
C. Antrag des Insolvenzverwalters	137
I. Einstellungsgründe	137
II. Verfahren	138
III. Ausgleichsleistungen	138
IV. Verfahrensfortführung	140
D. Antrag des vorläufigen Insolvenzverwalters	141
I. Einstellungsgründe	141
II. Ausgleichsleistungen	142
III. Verfahrensfortführung	142
E. Restrukturierungsverfahren	143
§ 9 Verkehrswert des Grundstücks	147
A. Bedeutung des Verkehrswerts	147
B. Festsetzungsverfahren	148
I. Sachverständiger	148
II. Wertermittlung	150

III. Rechtliches Gehör	152
IV. Zeitpunkt der Festsetzung	153
C. Rechtsmittel	153
D. Anpassungspflicht	154
§ 10 Terminsbestimmung	157
A. Fristen	157
B. Inhalt der Bekanntmachung	157
§ 11 Vorbereitung des Termins	161
A. Rechtzeitige Anmeldung	161
B. Schuldübernahme	162
C. Kündigung von Grundpfandrechten	163
D. Gläubigerablösung	163
I. Zahlung an den Gläubiger	163
II. Zahlung an das Gericht	169
E. Abweichende Versteigerungsbedingungen	171
F. Mitbieten	176
I. Gebote	176
II. Scheingebote	180
III. Bietabsprache	185
IV. Ausbietungsgarantie	185
§ 12 Versteigerungstermin	187
A. Terminsteilnahme	187
B. Ort und Zeit des Termins	187
C. Mehrere Termine gleichzeitig	189
D. Befangenheitsantrag	190
E. Hinweis- und Belehrungspflicht	191
F. Sicherheitsleistung	195
I. Allgemein	195
II. Gebote des Schuldners	198
§ 13 Zuschlagsverhandlung	201
A. Zuschlagsversagung	201
I. Von Amts wegen	201
1. Nach § 83 ZVG	201
2. Nach § 75 ZVG	203
3. Nach § 85a Abs. 1 ZVG	203
II. Auf Antrag	204

B. Zuschlagserteilung bei Meistgebot unter 50 %	205
C. Befriedigungsfiktion	207
D. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	211
E. Zuschlagserteilung	213
F. Zuschlagsbeschwerde	214
G. Wirkung des Zuschlagsbeschlusses	218
I. Eigentumserwerb	218
II. Grunderwerbsteuer	218
III. Öffentliche Abgaben	219
IV. Umsatzsteuer	221
V. Sonderkündigungsrecht	222
H. Räumungsvollstreckung	222
I. Sicherungsverwaltung	225
§ 14 Erlösverteilung	229
A. Anmeldung	229
B. Grundschuld	231
I. Zinsen der Grundschuld	231
II. Kapital der Grundschuld	232
III. Rückgewähranspruch	233
1. Erfüllung	233
2. Abtretung	235
3. Pfändung	235
IV. Berücksichtigung durch Widerspruch	236
V. Löschungsanspruch	240
1. Gesetzliche Regelung	240
2. Anmeldung	241
3. Nachweis einer Eigentümergrundschuld	241
VI. Liegenbelassen eines Rechts	243
VII. Planausführung	244
1. Sofortige Auszahlung	244
2. Nichtzahlung des Meistgebots	245
VIII. Wiederversteigerung	247
C. Beispiel eines Teilungsplans (Zuteilung, Rückgewähranspruch, Löschungsanspruch)	248
Stichwortverzeichnis	253

Abkürzungsverzeichnis

A

a.A.	anderer Ansicht
a.E.	am Ende
a.F.	alte Fassung
a.M.	anderer Meinung
abl.	ablehnend
Abl.	EG Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht bzw. Aktiengesellschaft
AnfG	Anfechtungsgesetz
Anm.	Anmerkung
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage

B

BauGB	Baugesetzbuch
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BazBV	Basiszinssatz-Bezugsgrößen-Verordnung
BB	Betriebs-Berater (Zs.)
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
Bd.	Band
Bek.	Bekanntmachung
Beschl.	Beschluss
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI I/II	Bundesgesetzblatt Teil I/Teil II
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drucks	Bundestagsdrucksache
Buchst.	Buchstabe
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Sammlung der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts

Abkürzungsverzeichnis

BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVG	Bundesversorgungsgesetz
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
D	
d.	der
d.h.	das heißt
DB	Der Betrieb (Zs.)
ders.	derselbe
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieher-Zeitschrift
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift

E	
EFG	Eigentumsfristengesetz
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB
EGZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch der DDR
EGZVG	Einführungsgesetz zum ZVG
Einl.	Einleitung
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht
ErholNutzG	Erholungsnutzungsrechtsgesetz
EuroEG	Euro-Einführungsgesetz
evtl.	eventuell
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht (Zs.)

F	
f.	folgend
FA	Finanzamt
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
ff.	folgende
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
Fn.	Fußnote

G	
GBBerG	Grundbuchbereinigungsgesetz
GBI	Gesetzblatt der DDR
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts

GBV	Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverfügung)
gem.	gemäß
gesetzl.	gesetzlich
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GKG	Gerichtskostengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz)
GrEStG	Gründerwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
GVO	Grundstücksverkehrsordnung

H

h.M.	herrschende Meinung
HGB	Handelsgesetzbuch
hrsg.	herausgegeben
Hs.	Halbsatz

I

i.d.R.	in der Regel
i.H.d.	in Höhe der/s
i.H.v.	in Höhe von
i.R.d.	im Rahmen der/s
i.S.d.	im Sinne der/s
i.S.v.	im Sinne von
i.Ü.	im Übrigen
i.V.m.	in Verbindung mit
insbes.	insbesondere
InsO	Insolvenzordnung
InVo	Insolvenz & Vollstreckung (Zs.) (erscheint nicht mehr)

J

jew.	jeweils
JKomG	Justizkommunikationsgesetz
JR	Juristische Rundschau (Zs.)
JurBüro	Das Juristische Büro (Zs.)

K

kalenderjährl.	kalenderjährlich
----------------	------------------

Abkürzungsverzeichnis

KG	Kammergericht in Berlin
krit.	kritisch
KTS	bis 1988: Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen (Zs.); seit 1989: Zeitschrift für Insolvenzrecht – Konkurs, Treuhand, Sanierung

L

lfd.	laufende
LG	Landgericht
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LPGG	Gesetz über die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossen- schaften (der DDR)
LS	Leitsatz

M

m.	mit
m.E.	meines Erachtens
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
max.	maximal
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Zs.)
MGV	Milchgarantiemengenverordnung
Milchaufgabe- vergütungsG	Milchaufgabevergütungsgesetz
MittRhNotK (jetzt RNotZ)	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (Zs.; seit 2000: Rheinische Notar-Zeitschrift)
MüKo	Münchener Kommentar

N

n.F.	neue Fassung
NdsRpfl	Niedersächsische Rechtspflege (Zs.)
NJOZ	Neue Juristische Online Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zs.)
NJW-RR	NJW Rechtsprechungs-Report (Zs.)
Nr.	Nummer
NZI	Neue Zeitschrift für das Recht der Insolvenz und Sanierung
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

O

OLG	Oberlandesgericht
OLGR	OLG-Report: Zivilrechtsprechung der Oberlandesgerichte

OLGZ Entscheidungen der OLGe in Zivilsachen
 OVG Oberverwaltungsgericht

P

pp. perge perge (und so weiter)
 PrAGZVG Preußisches Ausführungsgesetz zum ZVG
 PreußALR Preußisches Allgemeines Landrecht
 PsychKG NW Gesetz über Hilfen und Schutzmaßnahmen bei psychischen
 Krankheiten (Landesrecht Nordrhein-Westfalen)

R

Rdn Randnummer innerhalb des Werks
 RegVBG Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz
 RGZ Sammlung der Entscheidungen des Reichsgerichts in
 Zivilsachen
 RHeimStG Reichsheimstättengesetz
 Rn Randnummer in anderen Veröffentlichungen
 RNotZ (vormals Rheinische Notar-Zeitschrift
 MittRhNotK)
 Rpfleger Der Deutsche Rechtspfleger (Zs.)
 RPfIG Rechtspflegergesetz
 RpfStud Rechtspfleger-Studienhefte (Zs.)
 rückst. rückständige
 RVO Reichsversicherungsordnung

S

S. Satz, Seite
 s. siehe
 SachenRBerG Sachenrechtsbereinigungsgesetz
 SachenR-DV Sachenrechts-Durchführungsverordnung
 SachRÄndG Sachenrechtsänderungsgesetz
 SchlHA Schleswig-Holsteinische Anzeigen (Justizministerialblatt des
 Bundeslandes Schleswig-Holstein)
 SchuldRAnpG Schuldrechtsanpassungsgesetz
 SFR-Zinssatz Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität der Europäischen
 Zentralbank
 sog. sogenannte
 StaRUG Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz
 str. strittig

U

u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
UG	Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw.	und so weiter

V

v.	vom
VAG	Versicherungsaufsichtsgesetz
VerbrKrG	Verbraucherkreditgesetz
VermG	Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen
VermRÄndG	Vermögensrechtsänderungsgesetz
VersR	Versicherungsrecht (Zs.)
vgl.	vergleiche
VIZ	Zeitschrift für Vermögens- und Investitionsrecht
VO	Verordnung

W

WEG	Wohnungseigentumsgesetz
wg.	wegen
WM	Wertpapier-Mitteilungen (Zs.)
WuB	Entscheidungssammlung zum Wirtschafts- und Bankrecht (Loseblatt)
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zs.)

Z

z.B.	zum Beispiel
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZGB	Zivilgesetzbuch (der DDR)
ZInsO	Zeitschrift für das gesamte Insolvenzrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht und Insolvenzpraxis
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
Zs.	Zeitschrift
zust.	zustimmend
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Literaturverzeichnis

- Böttcher*, ZVG, Kommentar, 7. Aufl., 2022, zitiert: *Böttcher*, ZVG.
- Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer*, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar, 16. Aufl., 2020, zitiert: *Dassler/Schiffhauer/Autor*, ZVG.
- Demharter*, Grundbuchordnung, 32. Aufl., 2021, zitiert: *Demharter*, GBO.
- Eickmann/Böttcher*, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 3. Aufl., 2013.
- Gaul/Schilken/Becker-Eberhard*, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. Aufl., 2010.
- Grüneberg* (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 81. Aufl., 2022, zitiert: *Grüneberg/Autor*, BGB.
- Haarmeyer/Hintzen*, Zwangsverwaltung, Kommentar, 7. Aufl., 2021, zitiert: *Haarmeyer/Hintzen*, Zwangsverwaltung.
- Hintzen*, Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch, 5. Aufl., 2018.
- Hintzen/Wolf*, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 2006, zitiert: *Hintzen/Wolf*.
- Keller*, Grundstücke in Vollstreckung und Insolvenz, 1998.
- Kölner Schrift zur Insolvenzordnung*, 2. Aufl., 2000, zitiert: *Autor*, in: *Kölner Schrift zur InsO*.
- Löhnig* (Hrsg.), Zwangsversteigerungsgesetz, 2010, zitiert: *Löhnig/Autor*.
- Meikel*, Grundbuchrecht, 12. Aufl., 2021, zitiert: *Meikel/Autor*.
- MüKo zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 8. Aufl., ab 2018, 9. Aufl., ab 2021, zitiert: *MüKo/Autor* BGB.
- MüKo zur Insolvenzordnung, 4. Aufl., 2019/2020, zitiert: *MüKo/Autor* InsO.
- MüKo zur Zivilprozessordnung, 6. Aufl., 2020, zitiert: *MüKo/Autor* ZPO.
- Musielak/Voit*, Zivilprozessordnung, Kommentar, 17. Aufl., 2020, zitiert: *Musielak/Autor*.
- Schneider*, ZVG, Kommentar, 2020, zitiert: *Schneider/Autor*.
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl., 2020.
- Steiner*, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Kommentar, 9. Aufl., Bd. 1 1984, Bd. 2 1986, zitiert: *Steiner/Autor*, ZVG.
- Stöber/Rellermeyer*, Forderungspfändung, 17. Aufl., 2020.
- Stöber*, Zwangsversteigerungsgesetz, Kommentar, 22. Aufl., 2019, zitiert: *Stöber*, ZVG.
- Storz/Kiderlen*, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 13. Aufl., 2021, zitiert: *Storz/Kiderlen*, ZVG.

Uhlenbruck, Insolvenzordnung, 15. Aufl., 2019, zitiert: *Uhlenbruck/Autor*, InsO.
Zöller, Kommentar zur ZPO, 34. Aufl., 2022, zitiert: *Zöller/Autor*, ZPO.

§ 1 Vollstreckungsmöglichkeiten

A. Gesetzliche Grundlagen

Zur Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen des Schuldners stehen dem Gläubiger **drei Möglichkeiten** zur Verfügung: Die Eintragung einer **Zwangssicherungshypothek**, die **Zwangsversteigerung** und die **Zwangsverwaltung**, § 866 Abs. 1 ZPO. Der Gläubiger kann alle drei Vollstreckungsmöglichkeiten wahlweise einzeln hintereinander oder gleichzeitig durchführen lassen, § 866 Abs. 2 ZPO. Das **Verbot der Überpfändung** nach § 803 Abs. 1 S. 2 ZPO gilt nicht, da der Gläubiger kraft Gesetzes alle drei Arten der Immobilienvollstreckung einzeln oder nebeneinander in Anspruch nehmen kann, § 866 Abs. 2 ZPO.¹

1

B. Zwangssicherungshypothek

Die Eintragung der Zwangssicherungshypothek ist für den Gläubiger in erster Linie nur eine **Sicherung** seines titulierten Anspruchs. Hierdurch kann der Gläubiger erstmals seine ungesicherte titulierte Forderung dinglich mit Rang **vor** späteren Rechten am Grundstück sichern und auch mit Rang **vor** einer späteren Beschlagnahme des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung durch einen persönlichen Gläubiger. Mit Eintragung einer Zwangssicherungshypothek im Grundbuch ist diese Maßnahme der Zwangsvollstreckung beendet.²

2

Aber auch für **bereits dinglich gesicherte** Grundpfandrechtsgläubiger kann die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek dann in Betracht kommen, wenn sie ihren (Darlehens-)Anspruch an einem **anderen Grundstück** des Schuldners absichern wollen.³ Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an dem Grundstück, an welchem der Gläubiger für seinen (Darlehens-)Anspruch bereits ein rechtsgeschäftlich bestelltes Grundpfandrecht hat, ist jedoch abzulehnen.⁴ Ebenfalls unzulässig ist die Eintragung einer sog. „**Ausfallhypothek**“ neben einer bereits eingetragenen weiteren Hypothek.⁵ Zulässig ist jedoch die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek neben einem bereits an einem anderen Grundstück des

3

1 Zur Zwangsverwaltung BGH vom 18.7.2002, IX ZB 26/02, Rpfleger 2002, 578 = MDR 2002, 1213 = WM 2002, 1809 = ZIP 2002, 1595 und zur Zwangsversteigerung BGH vom 30.1.2004, IXa ZB 233/03, Rpfleger 2004, 302 = NZM 2004, 347 = WM 2004, 646.

2 OLG Stuttgart vom 17.10.2019, 8 W 248/18, Rpfleger 2020, 138.

3 BayObLG vom 20.9.1990, 2 Z 96/90, Rpfleger 1991, 53 = MDR 1991, 163; a.A. MüKo/Dörndorfer, ZPO, § 867 Rn 71.

4 MüKo/Dörndorfer, ZPO, § 867 Rn 71.

5 OLG Stuttgart vom 15.1.1971, 8 W 6/71, NJW 1971, 898; LG Hechingen vom 15.9.1992, 4 T 86/92, Rpfleger 1993, 169.

Schuldners bestellten rechtsgeschäftlichen Grundpfandrecht.⁶ Im Hinblick auf die Verschiedenartigkeit von **Hypothek und Grundschuld** hat das BayObLG⁷ entschieden, dass neben der Grundschuld an einem anderen Grundstück des Schuldners eine Zwangssicherungshypothek zulässig ist.

- 4 Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch für eine **öffentliche Last** eine Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eingetragen werden. Grundsätzlich würde die Sicherungshypothek neben dem Vorrecht der Rangklasse 3 des § 10 Abs. 1 ZVG eine unzulässige Doppelbelastung bedeuten. Sofern jedoch das Vorrecht der Rangklasse 3 nicht mehr in Anspruch genommen werden kann, muss auch die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek zulässig sein.⁸ Gleichermäßen ist eine Sicherungshypothek zulässig, die unter der **aufschiebenden Bedingung** des Wegfalls des Vorrechts nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG eingetragen wird, § 322 Abs. 5 AO.⁹
- 5 2007 wurde das WEG erstmals umfassend geändert (Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 18.4.2007 – WEGuaÄndG). Letztlich erfolgte durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) vom 16.10.2020 (BGBl I, 2187) eine erneute umfassende Änderung. Die neuen Regelungen sind weitgehend am 1.12.2020 in Kraft getreten. Der Verband ist nunmehr Träger der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und nicht mehr die Miteigentümer. Der Verwalter erhält im Außenverhältnis mehr Befugnisse, aber auch Pflichten, seine Haftung vergrößert sich. Ab dem 1.12.2022 darf sich als zertifizierter Verwalter nur derjenige bezeichnen, der vor einer Industrie- und Handelskammer eine Prüfung abgelegt hat, die ihm die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse bescheinigt. Weitere Neuerungen betreffen die Vereinfachungen für die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen und für die Willensbildung bei baulichen Veränderungen, insb. Sanierung und Modernisierung. Änderungen ergeben sich in der Gründungsphase der Wohnungseigentümergeinschaft oder zur Sondereigentumsfähigkeit. Weiterhin gilt aber, dass Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen säumigen Miteigentümer in der Befriedigungsreihenfolge in der Zwangsversteigerung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG seit dem 1.7.2007 eine bevorrechtigte Rangstelle haben. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG gewährt bei der Vollstreckung in ein **Wohnungs-/Teileigentum** dem Anspruch der anderen Wohnungseigentümer gegen den schuldnerischen Wohnungseigentümer auf Zahlung von **Lasten und Kosten** des

6 LG Lübeck vom 11.2.1985, 7 T 116/85, Rpfleger 1985, 287; OLG Köln vom 23.10.1995, 2 Wx 30/95, Rpfleger 1996, 153; a.A. MüKoll/Dörndorfer, ZPO, § 867 Rn 71.

7 BayObLG vom 20.9.1990, 2 Z 96/90, Rpfleger 1991, 53.

8 Vgl. Meikel/Schmidt-Räntsch, GBR, § 54 Rn 66.

9 Meikel/Schmidt-Räntsch, GBR, § 54 Rn 70.

gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums ein Vorrecht. Der Vorrang soll dem Ausfall nicht eintreibbarer Hausgeldansprüche, die von anderen Wohnungseigentümern mitgetragen werden müssen, entgegenwirken. Den dinglich Berechtigten gehen damit weitere aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Ansprüche vor. Bei den Ansprüchen der Rangklasse 2 handelt es sich – im Gegensatz zu den persönlichen Ansprüchen der Rangklasse 5 – um **dingliche** Befriedigungsansprüche.¹⁰ Erfasst werden neben den Hausgeldansprüchen ferner die durch den Wirtschaftsplan festgelegten **Vorschüsse** auf die anteiligen Lasten und Kosten (§ 28 Abs. 1 WEG) und Zahlungen auf die **Erhaltungsrücklage (früher: Instandhaltungsrückstellung)** (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG). Die von einer Wohnungseigentümergeinschaft beantragte Eintragung einer **bedingten Zwangssicherungshypothek** („soweit die zugrunde liegende Forderung nicht dem Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfällt“) in das Grundbuch ist zulässig.¹¹ Etwas anders sieht dies das OLG Stuttgart:¹² Auch zur Sicherung von titulierten Hausgeldforderungen, für die ein Vorrecht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in Betracht kommt, kann eine unbedingte Zwangssicherungshypothek eingetragen werden. Der Eintragung einer bedingten Zwangssicherungshypothek zur Sicherung von titulierten Hausgeldforderungen, für die ein Vorrecht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in Betracht kommt, steht der grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz entgegen.

Hinweis

6

Für einen **persönlichen Gläubiger** kommt die Eintragung der Zwangssicherungshypothek¹³ als **erste Maßnahme** der Immobilie vollstreckung regelmäßig aus folgenden Gründen in Betracht:

- Die Eintragung ist bereits im Wege der Sicherungsvollstreckung, § 720a ZPO, also ohne Nachweis einer im Titel angeordneten Sicherheitsleistung, möglich,
- mit der Eintragung der Zwangssicherungshypothek im Grundbuch erlangt der Gläubiger in einem bereits laufenden Zwangsversteigerungsverfahren die Beteiligtenstellung, § 9 ZVG (**Achtung:** Steht die Sicherungshypothek hinter dem Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch, ist die Anmeldung des Rechts bis spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Bietzeit erforderlich, § 37 Nr. 4, § 66 Abs. 2 ZVG),
- es besteht die Möglichkeit der Befriedigung der gesicherten Forderung im Rahmen einer bereits laufenden Zwangsversteigerung, sofern genügend Erlös vorhanden ist,

10 BGH vom 12.2.2009, IX ZB 112/06, Rpfleger 2009, 407 = NJW-RR 2009, 923.

11 BGH vom 20.7.2011, V ZB 300/10, NZM 2012, 176.

12 OLG Stuttgart vom 4.11.2010, 8 W 83/10, Rpfleger 2011, 267.

13 Zu den Eintragungsvoraussetzungen vgl. *Hintzen*, Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch, § 5.

- sollte der Schuldner das Grundstück freihändig verkaufen, besteht für den Gläubiger die Möglichkeit, zumindest einen Teilbetrag seines Anspruchs zu erhalten, da ein Käufer das Grundstück sicherlich nicht mit der eingetragenen Zwangssicherungshypothek übernehmen wird,
- mit der Eintragung der Zwangssicherungshypothek steht dem Gläubiger der gesetzliche Lösungsanspruch gegenüber vorrangigen Eigentümergrundschulden zu, § 1179a BGB,
- der Gläubiger kann aus dem Rang der eingetragenen Zwangssicherungshypothek selbst die Zwangsversteigerung betreiben; hierzu bedarf es seit dem 1.1.1999 keines besonderen Duldungstitels mehr, es genügt die Eintragung der Zwangssicherungshypothek im Grundbuch und der Vermerk auf dem Titel, § 867 Abs. 3 ZPO,
- mit Eintragung der Zwangssicherungshypothek erlangt der Gläubiger nicht nur ein Pfandrecht an dem Grundstück, sondern es haften ihm auch die Gegenstände, die dem sog. „Hypothekenhaftungsverband“ unterliegen, §§ 1120 ff. BGB, also insbes. Zubehör, Versicherungsforderungen pp.,
- ist der Schuldner Miteigentümer zu einem Bruchteil des Grundstücks, kann der Gläubiger diesen Anteil versteigern lassen. Mit Anordnung des Verfahrens und Wirksamwerden der Beschlagnahme sind Verfügungen des Schuldners über seinen Grundstücksanteil relativ unwirksam. Andererseits empfiehlt es sich jedoch für den Gläubiger, nach Pfändung des Auseinandersetzungsanspruchs die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstücks durchzuführen. Da diese Pfändung jedoch nicht im Grundbuch zum Schutz des Gläubigers eingetragen werden kann,¹⁴ ist die Eintragung der Zwangssicherungshypothek auf dem Bruchteil des Schuldners die einzige Schutzmöglichkeit für den Gläubiger.

C. Zwangsverwaltung

- 7 Diese Art der Immobiliarzwangsvollstreckung dient dazu, den titulierten Anspruch des Gläubigers ohne Verwertung des Grundstücks aus den **Grundstückserträgen** (Miete und Pacht) zu befriedigen. Für den Gläubiger kann es durchaus sinnvoll sein, die **Zwangsverwaltung** neben der **Zwangsversteigerung gleichzeitig** durchführen zu lassen.¹⁵
- 8 Muss z.B. das Objekt dringend **saniert** werden, insbesondere im Hinblick auf ein besseres Versteigerungsergebnis, können diese Maßnahmen durch den Zwangsverwalter vorgenommen werden. Die hierbei entstandenen und vom Gläubiger gezahlten **Auslagen** (=Vorschüsse) genießen in einer Zwangsversteigerung das Vorrecht

14 LG Siegen vom 19.11.1987, 4 T 237/86, Rpfleger 1988, 249.

15 Vgl. *Haarmeyer/Hintzen*, Zwangsverwaltung, Einl. Rn 19 ff.

der Rangklasse 1, § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG. Da der Zwangsverwalter zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Grundbesitzes verpflichtet ist, ist er auch gehalten, sofort die öffentlichen Grundstückslasten zu zahlen, sodass diese in der Zwangsversteigerung in der bevorrechtigten Rangklasse 3 des § 10 Abs. 1 ZVG nicht mehr geltend gemacht werden.

Insgesamt kann durch Anordnung der Zwangsverwaltung regelmäßig einer **Misswirtschaft des Schuldners** vorgebeugt werden. **9**

Der Schuldner ist nicht verpflichtet, den **Zutritt** zu seinem Grundstück zu gestatten, insbes. auch nicht dem Sachverständigen zur Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren. Nach Besitzergreifung des Objekts durch den Zwangsverwalter wird dieser eine Hausbesichtigung sicherlich ermöglichen. **10**

Ein **dinglicher Gläubiger** kann seine Befriedigungsaussichten in der Zwangsversteigerung durch eine gleichzeitig angeordnete Zwangsverwaltung ebenfalls erheblich verbessern. In der Zwangsverwaltung werden in der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG nur laufende Zinsen der eingetragenen Rechte und Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung berücksichtigt, sofern sie anteilig auf die laufenden Zinsen entfallen. In der Zwangsversteigerung hingegen kann der Gläubiger in der Rangklasse 4 neben den laufenden Zinsen auch bis zu zwei Jahre **rückständige Zinsen** geltend machen, einschließlich der gesamten Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung. Zahlungen auf diese Ansprüche sind jeweils in dem anderen Verfahren **anzurechnen**.¹⁶ Hat der Gläubiger somit die laufenden Zinsen in der Zwangsverwaltung erhalten, muss er insoweit auf diesen Anspruch in der parallel laufenden Zwangsversteigerung verzichten und **erhöht** somit die Zuteilung auf die Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung, die rückständigen Zinsen und evtl. sogar auf das Kapital. **11**

Ist der **Schuldner Eigentümer eines vermieteten bzw. verpachteten Objekts**, kann der Gläubiger zunächst von einer Zwangsverwaltung absehen und stattdessen die Miet- und Pachtzinsansprüche pfänden. Da diese Ansprüche dem Hypothekenhaftungsverband unterliegen, § 1123 BGB, kann sich ein Grundpfandrechtsgläubiger sowohl aus dem Grundstück selbst als auch aus den dem Hypothekenhaftungsverband unterliegenden Gegenständen befriedigen. Erfolgt die Mietpfändung auf der Grundlage eines dinglichen Titels, geht diese Pfändung einer früheren aufgrund eines persönlichen Titels erfolgten Pfändung immer im Range vor, § 865 ZPO.¹⁷ **12**

Konkurrieren **mehrere Pfändungen**, gilt der **Grundsatz**: Ein dinglicher Gläubiger verdrängt den persönlichen Gläubiger, dingliche Gläubiger untereinander werden nach dem Range ihrer Rechte am Grundstück befriedigt. Diese Einzelpfändungen verlieren jedoch dann ihre Wirkung, wenn die Beschlagnahme im Wege der Zwangsverwaltung wirksam wird, §§ 148 Abs. 1, 21 Abs. 2 ZVG. **13**

¹⁶ Steiner/Hagemann, ZVG, § 146 Rn 33.

¹⁷ Stöber/Rellermeier, Forderungspfändung, A.341.

D. Zwangsversteigerung

- 14 Durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren verliert der Schuldner das Eigentum an seiner Immobilie. Anstelle des Grundstücks tritt der **Erlös**, aus dem die Gläubiger entsprechend ihrer Rangfolge befriedigt werden, sofern genügend Erlös vorhanden ist. Im Hinblick auf die **gravierenden Konsequenzen für den Schuldner** sowohl in finanzieller als auch in persönlicher Sicht sollte die Zwangsversteigerung in der Kette der Vollstreckungsmöglichkeiten immer das **letzte Mittel** sein. Mit der Zwangsversteigerung des schuldnerischen Grundstücks wird auf der einen Seite der titulierte Anspruch des Gläubigers zwangsweise mithilfe staatlicher Organe durchgesetzt. Auf der anderen Seite jedoch erfolgt ein massiver Eingriff in grundgesetzlich geschützte Rechte des Schuldners. Der Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentum darf nicht über das notwendige Maß hinausgehen, das Versteigerungsgericht muss jederzeit den **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** und das Übermaßverbot beachten.¹⁸

I. Gleichheitsgrundsatz

- 15 *Beispiel*
Im Rahmen einer Teilungsversteigerung war im Zwangsversteigerungstermin nur der Ehemann anwesend. Nach den Versteigerungsbedingungen blieb eine Grundschuld von ca. 34.000,00 DM (valuiert mit ca. 20.000,00 DM) bestehen. Der Ehemann bot für das Grundstück einen Betrag von 2.000,00 DM. Nach Abschluss der Bietstunde verlangte er die sofortige Zuschlagserteilung auf seinen Namen, die dann auch erfolgte.
- 16 Das BVerfG¹⁹ hob den Zuschlag wegen Verletzung des Grundrechts der antragstellenden Ehefrau aus Art. 3 GG wieder auf. Der Zuschlag für ein Objekt im Werte von 144.000,00 DM durfte nicht für ein Bargebot von 2.000,00 DM unter Übernahme einer Belastung von nur 34.000,00 DM erteilt werden. Hier sei die **Unerfahrenheit der Ehefrau** ausgenutzt worden. Das Versteigerungsgericht hätte den Zuschlag nicht sofort erteilen dürfen, vielmehr wäre ein Hinweis gem. § 139 ZPO erforderlich gewesen (die ^{5/10}-Grenze nach § 85a ZVG ist erst mit Wirkung v. 1.7.1979 eingeführt worden).
- 17 *Beispiel*
Die Berechtigte des Rechts III/2 ist bestrangig betreibende Gläubigerin. Die Grundschuld III/I bleibt nach den Versteigerungsbedingungen bestehen. Im Ver-

18 BVerfG vom 10.10.1978, 1 BvR 475/78, NJW 1979, 538 = Rpfleger 1979, 12.

19 BVerfG vom 24.3.1976, 2 BvR 804/75, NJW 1976, 1391 = Rpfleger 1976, 389 m. Anm. Stöber und Vollkommer.

steigerungstermin lässt sich die Gläubigerin durch ihren Sohn vertreten, der 10.250,00 DM bietet.

Der nachrangige Gläubiger des Rechts III/3 überbietet dies und bleibt mit 13.000,00 DM Meistbietender. Der Sohn und der Gläubiger des Rechts III/3 beantragen sofortige Zuschlagserteilung, der dann auch dem Gläubiger des Rechts III/3 erteilt wird.

Das BVerfG²⁰ hob den Zuschlagsbeschluss wieder auf, da sich in der Verhandlung über den Zuschlag die Vermutung aufdrängen musste, dass einer der Beteiligten die für ihn nachteiligen Folgen der Zuschlagserteilung, und zwar das Erlöschen des dinglichen Rechts des bestbetreibenden Gläubigers bei einem Meistgebot des nachrangigen Gläubigers, nicht erkannt hatte. Das Versteigerungsgericht hätte hier auf diese Rechtsfolgen hinweisen müssen.

18

Mit dieser Entscheidung wurde erstmals nicht der schuldnerische Eigentümer, sondern der **bestrangig betreibende Gläubiger** geschützt. Ob allerdings das Verfahren tatsächlich unfair zuungunsten des betreibenden Gläubigers durchgeführt worden war, dürfte zweifelhaft sein, denn die Belehrung über die Versteigerungsbedingungen erfolgte bereits vor der Gebotsaufforderung. Wen, wann und zu welchem Zeitpunkt das Versteigerungsgericht durch konkrete Hinweise belehren muss, dürfte immer eine Einzelfallentscheidung sein.²¹

19

II. Eigentumsgarantie

Nach Einfügung des § 85a ZVG mit Wirkung v. 1.7.1979 konnten die bis dahin ergangenen Entscheidungen des BVerfG zur Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG weitgehend kompensiert werden. Der Zuschlag muss von Amts wegen versagt werden, wenn das abgegebene bare Meistgebot unter Hinzurechnung der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte **50 % des Verkehrswertes** nicht erreicht. Dennoch sind die **vom BVerfG aufgestellten Grundsätze zu Art. 14 GG** nach wie vor beachtlich, da die Wertgrenze von 50 % nur für den ersten Versteigerungstermin Gültigkeit hat.

20

Beispiel

Bei einer Zwangsversteigerung wurde der Verkehrswert des Grundstücks auf 95.000,00 DM festgesetzt. Insgesamt belief sich das Meistgebot auf 10.500,00 DM. Der bettlägerig erkrankte Schuldner war im Versteigerungstermin nicht erschienen.

21

20 BVerfG vom 23.7.1992, 1 BvR 14/90, NJW 1993, 1699 = KTS 1993, 137 = Rpfleger 1993, 32.

21 Vgl. hierzu die krit. Anm. *Hintzen*, Rpfleger 1993, 33, 34.

22 Das BVerfG²² hat den Zuschlag mit der Begründung aufgehoben, das Versteigerungsgericht hätte den Zuschlag nicht sofort erteilen dürfen, sondern erst in einem besonderen Verkündungstermin, § 87 ZVG. Dem Eigentümer hätte Gelegenheit gegeben werden müssen, mit einem Vollstreckungsschutzantrag, § 765a ZPO, den Zuschlag evtl. noch zu verhindern.

23 *Beispiel*

Zu Beginn des Versteigerungsverfahrens hatte der Eigentümer einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung gestellt, § 30a ZVG. Diesen Antrag hatte das Versteigerungsgericht bis zur Zuschlagsverhandlung nicht beschieden. Im Versteigerungstermin war der Eigentümer nicht anwesend. Mit der sofortigen Zuschlagsentscheidung wies das Versteigerungsgericht den Einstellungsantrag des Schuldners zurück.

24 Das BVerfG²³ hob den Zuschlag mit der Begründung auf, der Einstellungsantrag des Schuldners hätte viel früher beschieden werden müssen, nicht erst mit der Zuschlagsentscheidung. Wäre der Antrag früher zurückgewiesen worden, wäre dem Schuldner möglicherweise der Ernst der Lage erst klar geworden und er hätte Rechtsmittel bzw. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO noch rechtzeitig beantragen können.

III. Rechtsstaatsprinzip

25 Das Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 GG sichert den Beteiligten ein **fairer Verfahren**. Dieses Grundrecht stellt sicher, dass Beteiligte weder mit Verfahrenstricks arbeiten noch die Unwissenheit einzelner Beteiligter durch formale Positionen geschickt ausgenutzt wird.

26 *Beispiel*

Der Schuldner war zunächst im Versteigerungstermin persönlich anwesend. Kurz nach Eröffnung der Bietzeit betrat ein Gerichtsvollzieher in Begleitung von zwei Justizbeamten den Sitzungssaal und forderte den Schuldner auf, den Saal zu verlassen und in das Geschäftszimmer des Gerichtsvollziehers mitzukommen. Der hiervon überraschte Schuldner leistete, auch im Hinblick auf die Anwesenheit der Wachtmeister, der Aufforderung Folge. Nachdem er im verschlossenen Dienstzimmer des Gerichtsvollziehers die eidesstattliche Versicherung (= Vermögensauskunft) abgegeben hatte – der Vorgang dauerte etwa 20 bis 30 Minuten –, ließ ihn der Gerichtsvollzieher wieder frei. Der Schuldner kehrte umgehend in den Sitzungssaal zurück, in dem die Versteigerung stattfand. Der Zuschlagsbeschluss war jedoch bereits verkündet worden.

22 BVerfG vom 7.12.1977, 1 BvR 734/77, NJW 1978, 368 = Rpfleger 1978, 206.

23 BVerfG vom 27.9.1978, 1 BvR 361/78, NJW 1979, 534 = Rpfleger 1979, 296.

Zu Recht hat das BVerfG²⁴ den Zuschlag wieder aufgehoben. Der aus Art. 14 Abs. 1 GG resultierende Anspruch auf eine faire Verfahrensführung kann es gebieten, eine Ermessensentscheidung dahingehend zu treffen, ob ein Versteigerungstermin fortzusetzen, zu unterbrechen oder zu vertagen ist, wenn der Vollstreckungsschuldner aufgrund einer staatlichen Zwangsmaßnahme (hier: Verhaftung in einem Verfahren auf Abgabe der eidesstattlichen Versicherung) daran gehindert wird, von seinem Recht auf Anwesenheit und Wahrnehmung seiner Verfahrensrechte im Versteigerungstermin weiteren Gebrauch zu machen. **27**

Auch darf das Versteigerungsgericht das Verfahrensrecht nicht willkürlich anwenden. Dies bedingt, dass das Versteigerungsgericht eine Hinweis- und Belehrungspflicht trifft, wobei die Grenze immer durch die verfassungsrechtliche **Neutralitätspflicht des Rechtspflegers** gezogen werden muss.²⁵ **28**

Die **Hinweis- und Belehrungspflicht** zur Garantie eines fairen Verfahrens war und ist immer wieder Gegenstand zahlreicher Entscheidungen, insbes. **29**

- zum Vollstreckungsschutz, § 30a ZVG, § 765a ZPO,
- zum Hinweis auf die Rechtsfolgen unterlassener Anmeldungen, § 37 Nr. 4 ZVG,
- zu Auswirkungen des Deckungs- und Übernahmegrundsatzes, d.h. Aufstellen des geringsten Gebots, § 44 ZVG,
- zu den Folgen, wenn der Schuldner bei der Ermittlung des Verkehrswertes dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung des Objekts verwehrt,²⁶
- zu Art und Umfang der zu erbringenden Sicherheitsleistung im Versteigerungstermin, §§ 67 ff. ZVG,
- zu den Wirkungen und Bedeutungen der ⁵/₁₀-Grenze, § 85a ZVG,
- zur Bedeutung, Wirkung und Belehrung eines Antrages auf Zuschlagsversagung wegen Nichterreichens der ⁷/₁₀-Grenze, § 74a ZVG,²⁷
- zur Problematik bei einer möglichen Grundstücksverschleuderung,
- zum Beachten landesrechtlicher Vorschriften, z.B. beim Altenteil, § 9 EGZVG,
- zur Ablösung öffentlicher Abgaben und deren Rechtsfolgen,
- zur Ablösung vorrangiger Hausgelder der Wohnungseigentümergeinschaft,
- zur Sicherheitsleistung durch Stellung eines Bürgen,
- zur Handhabung überlappender Versteigerungstermine.²⁸

24 BVerfG vom 8.3.2012, 2 BvR 2537/11, NJW 2012, 2500.

25 BVerfG vom 24.3.1976, 2 BvR 804/75, NJW 1976, 1391 = Rpfleger 1976, 389.

26 BGH vom 7.12.2017, V ZB 86/16, 2018, 220 mit Anm. Seifert = ZfIR 2018, 207.

27 Zuletzt BVerfG vom 26.10.2011, 2 BvR 1856/10, Rpfleger 2012, 217 = NJW-RR 2012, 302.

28 Vgl. BGH vom 22.3.2007, V ZB 138/06, Rpfleger 2007, 410 = NJW 2007, 2995.

§ 2 Grundbuchauswertung

A. Grundstücksinformation

Für den persönlichen Gläubiger stellt sich zunächst die Frage, ob der Schuldner Grundstückseigentümer ist. Manchmal ergeben sich bereits Anhaltspunkte aus dem **Pfändungsprotokoll des Gerichtsvollziehers**, spätestens jedoch bei Abgabe der Vermögensauskunft muss der Schuldner die entsprechenden Angaben zu Immobilien machen. Hierbei sollte auch auf konkrete Angaben zur Belastung des Grundstücks geachtet werden (Eigentümergegrundschaften, Rückgewähransprüche etc.). Der Gläubiger kann jedoch auch bei dem für den Wohnsitz des Schuldners zuständigen Amtsgericht nachfragen, ob dieser dort über Grundbesitz verfügt. Aus dem bei dem Grundbuchamt geführten **Eigentümergegründungsverzeichnis** ist zunächst nur die Tatsache des Allein- oder Mitbesitzes von Grundbesitz vermerkt. Verfügt der Schuldner tatsächlich über ein Grundstück, Wohnungseigentum oder ein Erbbaurecht, muss der Gläubiger unbedingt das **Grundbuch** einsehen, sich einen Grundbuchauszug übersenden lassen oder für weitere Informationen die Grundakte selbst einsehen. Für den nach § 12 GBO erforderlichen Nachweis des berechtigten Interesses steht ihm der Vollstreckungstitel zur Verfügung.¹

Aus den in der Grundakte liegenden notariellen Bewilligungsurkunden können Anhaltspunkte über Kaufpreis, über Zinsfälligkeiten der Grundpfandrechte, möglicherweise auch über den Inhalt der Sicherungsabrede einer Grundschaft oder über Wertangaben zu Rechten der Abt. II des Grundbuchs gewonnen werden (auch wenn Letztere im Grundbuch aus Kostengründen eher zu niedrig angegeben werden).

B. Schuldnerangaben – Zeugnis nach § 17 ZVG

Die Zwangsversteigerung darf nur angeordnet werden, wenn der Schuldner als Eigentümer des Grundstücks eingetragen oder Erbe des eingetragenen Eigentümers ist, § 17 Abs. 1 ZVG. Dieser Nachweis kann durch ein **Zeugnis des Grundbuchamts** erfolgen. Auch wenn häufig das Zwangsversteigerungsgericht und das Grundbuchamt bei demselben Gericht ansässig sind und zum Nachweis der Eigentümerstellung regelmäßig die Bezugnahme auf das Grundbuch genügt, kann der Gläubiger durch Vorlage eines solchen Zeugnisses bei der Anordnung der Zwangsversteigerung wertvolle Zeit gegenüber anderen Gläubigern gewinnen. Das Zeugnis wird vom Grundbuchamt **kostenfrei** erteilt und ist **formlos gültig**. Ein Dienstesiegel ist nicht erforderlich.²

1 Vgl. hierzu *Demharter*, GBO, § 12 Rn 9; *Meikel/Böttcher*, GBR, § 12 Rn 6 ff., 32.

2 LG Stuttgart vom 4.6.1991, 2 T 352/91, Rpfleger 1992, 34.