

Zwangsversteigerung

Zwangsverwaltung

Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren

- Die Zwangsversteigerung gehört in die streitige Gerichtsbarkeit.
- Die Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung ist eine Zwangsvollstreckung in unbewegliches Vermögen, Immobiliervollstreckung (§ 866 Abs. 1 ZPO)
- d.h. es ist ein staatlich geregeltes Verfahren zur zwangsweisen Durchsetzung von Ansprüchen eines Gläubigers gegen einen Schuldner mit Hilfe des Staates.

Materielle und formelle Recht

- Das materielle Recht ergibt sich aus dem BGB
- Das formelle Recht ist in der ZPO und im ZVG geregelt.
- ZPO ab den §§ 864 ff wichtig ist hier der § 869 ZPO, da ist geregelt, dass die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung durch besondere Gesetze geregelt werden.
- -> Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
- (ZVG)

Zuständigkeiten

- Die Zwangsversteigerung wird in 4 Abschnitte unterteilt:
- 1) Grundstücke
- 2) Schiffe & Schiffsbauwerke
- 3) Luftfahrzeuge
- 4) Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung in besonderen Fällen

Zuständigkeiten

1) Grundstücke

Örtliche Zuständigkeit

- Gem. § 1 Abs. 1 ZVG das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht in dessen Bezirk das Grundstück liegt
- Gem. § 1 Abs. 2 ZVG ein Amtsgericht für mehrere Amtsgerichtsbezirke
- (Zentrale Zuweisung)
- Liegt das Grundstück in den Bezirken verschiedener Amtsgerichte oder ist es mit Rücksicht auf die Grenzen der Bezirke ungewiss, welches Gericht zuständig ist, so hat das zunächst höhere Gericht eines der Amtsgerichte zum Vollstreckungsgericht zu bestellen. (§ 2 Abs. 1 ZVG) Dies gilt auch, wenn mehrere Grundstücke in verschiedenen Gerichtsbezirken versteigert werden sollen (§18 ZVG)

Zuständigkeiten

- **Sachliche Zuständigkeit**
- Gem. § 1 Abs. 1 ZVG und § 764 ZPO das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht

- **Funktionelle Zuständigkeit**
- Für alle Zwangsversteigerungsverfahren ist der Rechtspfleger zuständig gem. § 3 Nr. 1 i RpflG

Zuständigkeiten

2) Schiffe und Schiffbauwerke

- **Sachliche Zuständigkeit**
- Das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht

- **Örtliche Zuständigkeit:**
- § 163 Abs. 1 ZVG
- Für die Zwangsversteigerung eines eingetragenen Schiffs ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk sich das Schiff befindet. (§ 1 Abs. 2 ZVG gilt entsprechend)
- **Funktionelle Zuständigkeit**
- § 3 Nr. 1 i RpflG

Zuständigkeiten

3) Luftfahrzeuge

- **Sachliche Zuständigkeit**
- Amtsgericht als Vollstreckungsgericht
- **Örtliche Zuständigkeit**
- Gem. § 171 b ZVG ist für die Zwangsversteigerung des Luftfahrzeugs das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Luftfahrt-Bundesamt seinen Sitz hat.
- Luftfahrzeuge werden zentral vom Amtsgericht Braunschweig versteigert. In Braunschweig ist der Sitz des Luftfahrt-Bundesamtes.
- **Funktionelle Zuständigkeit**
- Der Rechtspfleger gem. § 3 Nr. 1 i RpflG

Zuständigkeiten

Besondere Fälle

- **Sachliche Zuständigkeit**
- Das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht
- **Örtliche Zuständigkeit**
- Gem. § 1 Abs. 1 ZVG ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt
- **Funktionelle Zuständigkeit**
- Der Rechtspfleger gem. § 3 Nr. 1 i RpflG

Die Zwangsversteigerung

- Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um ein Vollstreckungsverfahren, in dessen Folge die Verwertung einer Sache durch die Versteigerung erfolgt.
- Ihr Zweck ist die Befriedigung eines Gläubigers aus dem Erlös.
- Die Zwangsversteigerung ist die Durchsetzung eines Anspruchs mit staatlichen Mitteln. Der Gläubiger hat die Möglichkeit, wegen einer Geldforderung in das unbewegliche Vermögen zu vollstrecken und seinen Anspruch somit zu befriedigen.
- (Grundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum, grundstücksgleiche Rechte wie das Erbbaurecht)

Vollstreckungsvoraussetzungen

- **Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen:**
- **Titel §§ 704, 794 ZPO**
- Definition: Vollstreckungstitel sind Entscheidungen oder beurkundete Erklärungen, aus denen kraft Gesetzes die Zwangsvollstreckung betrieben werden darf.
- Endurteile, die vollstreckungsfähig und vollstreckungsreif sind, vgl. § 704 Abs. 1 ZPO
- Sonstige in § 794 ZPO aufgeführte Titel

Vollstreckungsvoraussetzungen

Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen

- **Klausel**
- §§ 724ff ZPO
- Die Klausel ist in § 725 ZPO definiert. „Vorstehende Ausfertigung wird dem usw. (Bezeichnung der Partei) zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt“. Somit ist eine Klausel eine amtliche Bescheinigung, dass die Zwangsvollstreckung aus dem vorliegenden Titel zulässig ist. Der Titel wird durch die Klausel zur vollstreckbaren Ausfertigung.
- Ferner ist die Klausel gemäß §§ 724 ff. ZPO neben dem Titel und der Zustellung eine allgemeine Zwangsvollstreckungsvoraussetzung.

Vollstreckungsvoraussetzungen

Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen

- **Zustellung** gem. § 750 ZPO
- Eine Zwangsvollstreckungsmaßnahme darf erst beginnen, nachdem der Vollstreckungstitel an den Schuldner zugestellt worden ist. Urteile und Beschlüsse stellt das Gericht selbst zu. Die Zustellung anderer Vollstreckungstitel muss der Gläubiger selbst veranlassen und einen Gerichtsvollzieher beauftragen.

Vollstreckungsvoraussetzungen

weitere Voraussetzungen für das ZVG Verfahren

- **Antrag gem. § 15 ZVG**
- Der Gläubiger muss einen Antrag auf Zwangsversteigerung/Verwaltung beim Vollstreckungsgericht stellen.
- Gläubiger kann sein:
 - - wer ein im Grundbuch eingetragenes Recht besitzt (dinglicher Berechtigter)
 - - wer eine sonstige Geldforderung besitzt (persönlicher Gläubiger)

Keine Entscheidung von Amts wegen

Vollstreckungsvoraussetzungen

weitere Voraussetzungen

- **Inhalt des Antrages gem. § 16 Abs. 1 ZVG**
- Der Antrag soll das Grundstück, den Eigentümer, den Anspruch und den vollstreckbaren Titel bezeichnen

- Die **Zwangsversteigerung darf nur angeordnet werden**, wenn
- -> der Schuldner als Eigentümer im Grundbuch eingetragen oder
- -> Erbe des eingetragenen Eigentümers ist
- § 17 I ZVG
- Ist die Erbfolge beim Gericht nicht offenkundig, ist diese durch Urkunden zu belegen § 17 Abs. 3 ZVG (Erbschein oder notarielles Testament + Eröffnungsprotokoll)

Geschäfts- und registermäßige Erfassung nach Eingang des Antrages

- **Antrag geht ein.**
 - prüfen, ob ein altes Verfahren vorhanden ist, wenn ja, altes Verfahren als Beiakte mit reinlegen.
 - Grundbuchauszug ziehen (in Abt II schauen, ob ein laufendes Verfahren vorhanden ist).
 - Akten anlegen gem §§ 2,3,4 AktO
 - a) Hauptakte anlegen
 - b) ein Zustellheft
 - c) ein UR-Heft (bei K-Sachen), mit UR-Auflistungsblatt
 - d) Datenerfassung (Forum Star)

Geschäfts-und registermäßige Behandlung

Anlegung der Akten

- 1.) Aktendulli vorab für Kostenrechnung (§ 3 Abs. 6 AktO)
- 2.) Antrag abheften
- 2.) Eintragung
- 4.) Eintragung in das Register gem. § 1 Abs. 1 AktO
- 6) Aktenzeichen bilden, gem. §2 ((1) 1 AktO und Anlage I, Registerzeichen K
- 7.) Akte in Rothülle dem Rpfl vorlegen

Anordnung der Zwangsversteigerung

- Der Rechtspfleger*In prüft die Voraussetzungen
- (Titel, Klausel, Zustellung)
- Wenn etwas fehlt, ergeht eine Zwischenverfügung oder ein Zurückweisungsbeschluß
- Wenn alles vorhanden ist, ergeht ein **Anordnungsbeschluß** durch den Rechtspfleger*In (§ 19 ff ZVG)

Anordnung der Zwangsversteigerung

- Grundbuchersuchen auf Eintragung des Versteigerungsvermerks
- Das Vollstreckungsgericht ersucht das Grundbuchamt um Eintragung des Versteigerungsvermerks in das Grundbuch (§19 ZVG)
- Das Grundbuchamt hat nach Eintragung des Versteigerungsvermerks dem Gericht eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes und des Wohnungsblattes, zu erteilen. (§19 Abs. 2 ZVG)
- Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks zerstört den öffentlichen Glauben des Grundbuches
- Gem. § 19 Abs. 3 ZVG muss das Grundbuchamt das Vollstreckungsgericht nach der Eintragung des Vermerks über jede weitere Eintragung informieren.

Beschlagnahme

- Der Anordnungsbeschluß gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks (§ 20 ZVG)
- Wirksamwerden der Beschlagnahme:
 - A) durch Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner
 - (§ 22 Abs. 1 Satz 1 ZVG)
 - Oder
 - B) Eingang des Eintragungersuchens beim Grundbuchamt
 - (§ 22 Abs. 1 Satz 2 ZVG)

Wirkung der Beschlagnahme

- Die Beschlagnahme hat die Wirkung eines gesetzlichen Veräußerungsverbots (§§ 23 ZVG, 135, 136 BGB), d.h. alle Verfügungen des Schuldners über das Grundstück sind vom Zeitpunkt der Beschlagnahme ab unwirksam.
- Der Gläubiger wird so gestellt, als wenn der Schuldner über das Grundstück nicht verfügt hätte.
- **Der Rechtspfleger erstellt die Vorschußkostenrechnung**

Aufgaben des UdG

1. die Akte mit dem Anordnungsbeschluss kommt vom Rechtspfleger
 - Folieren – Beschlussverfügung
 - Aussparung für Leseabschrift
 - Grundbucheintragungersuchen (in Kopie)
 - Verfügung
 - evtl. Leseabschriften
 - Vorschuß-KR vorne abheften

Aufgaben des UdG

- Original Grundbuchersuchen zum Grundbuch geben
- Wenn die Eintragungsmitteilung vom Grundbuchamt kommt, das Eingangsdatum des Ersuchens beim Grundbuchamt sowie Seitenzahl der Eintragungsmitteilung in die Akteninhaltsübersicht und dem Rechtspfleger vorlegen.
- Seitenzahl von Urschrift des Anordnungsbeschlusses auf Aktendeckel und dem Vorblatt eintragen

Rechtsbehelfe gegen die Anordnung

- **Rechtsbehelfe für den Schuldner**

- Erinnerung, gem. § 766 ZPO (Maßnahme, da Schuldner zuvor nicht angehört)
- Gegen die Art und Weise der Zwangsvollstreckung
- Z.B. Vollstreckungsvoraussetzungen waren nicht gegeben
- Z.B. Schuldner war nicht im GB eingetragen

=> trotzdem auch Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner wegen §§ 30 a Abs. 1, 30 b Abs. 1 ZVG (einstweilige Einstellung), 495, 329 Abs. 2, 270 Abs. 1 ZPO

- **Rechtsbehelfe für den Gläubiger**

- Sofortige Beschwerde gegen den Zurückweisungsbeschluss gem. §§ 793 ZPO, 95 ZVG, 11 Abs. 1 RPflG

Beitritt

- Ist die Zwangsversteigerung angeordnet, können andere Gläubiger des Schuldners die Zwangsversteigerung nur durch Beitritt zum Verfahren betreiben. (§ 27 ZVG)
- Für den Beitrittsbeschluss gelten dieselben Voraussetzungen und Wirkungen.
- Dieser kann nur bis zur Rechtskraft des Zuschlagbeschlusses zugelassen werden.
- Der Beitrittsbeschluss wird mit Zustellung an den Schuldner wirksam.
- Obwohl es sich um dasselbe Versteigerungsverfahren handelt, sind die betreibenden Gläubiger voneinander unabhängig.

Rechtsmittel

Gegen den Beschluss des Vollstreckungsgerichtes ist- sowohl für den Gläubiger als auch für den Schuldner- eine sofortige Beschwerde beim zuständigen Landgericht zulässig

- Aufgabe des UdG
- Beschlussverfügung foliieren,
- Seitenzahl von Urschrift des Beitrittbeschlusses auf Aktendeckel und Innen eintragen
- Frist setzen

Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners

- Der Schuldner hat die Möglichkeit, gem. § 30a ZVG die Einstellung der Zwangsversteigerung zu beantragen.
- Der Antrag muss binnen 2 Wochen ab Zustellung des Anordnungs- bzw. Beitrittsbeschlusses gestellt werden
- Des Weiteren kann der Schuldner die einstweilige Einstellung nach § 765a ZPO beantragen (sittenwidrige Härte oder Gefahr für Leib und Leben)
- => Dauer der Einstellung höchstens 6 Monate
- => Die Einstellung ergeht durch Beschluss

Einstweilige Einstellung auf Antrag des Gläubigers

- Jeder das Verfahren betreibende Gläubiger hat die Möglichkeit, die Zwangsversteigerung gem. § 30 ZVG einstweilen einstellen zu lassen.
 - Der Gläubiger kann die einstweilige Einstellung nur zweimal bewilligen. Die dritte Einstellungsbewilligung gilt als Rücknahme des Antrages. § 30 Abs. 1 Satz 3 ZVG
-
- => Dauer der Einstellung höchstens 6 Monate
 - => Die Einstellung ergeht durch Beschluss

Wertfestsetzungsverfahren

- Vor dem Versteigerungstermin muss das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts festsetzen.(§ 74 a Abs.5 ZVG)
- Diese Verkehrswertfestsetzung dient dazu, die Wertgrenzen für bestimmte Gläubiger- und Schuldnerschutzrechte im Versteigerungstermin bestimmen zu können.
- In der Regel wird das Gericht vor der Festsetzung des Verkehrswertes zunächst einen Sachverständigen bestellen und anhören.
(Sachverständigenbestellung)
- Die Wertfestsetzung erfolgt durch Beschluss

Wertfestsetzungsverfahren

- Rechtsbehelf
- Die sofortige Beschwerde gem. §§74 a Abs. 5 Satz 3 ZVG
- **Zustellung des Beschlusses an alle Beteiligte**
- Beteiligte gem. § 9 ZVG
 - Vollstreckungsschuldner
 - betr. Gläubiger
 - dingliche Berechtigte
(das sind diejenigen, für die ein Recht im Grundbuch eingetragen ist)
 - Mieter/ Pächter
 - diejenigen, die ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht anmelden
 - diejenigen, die ein Anspruch zum Erlös anmelden

Anberaumung eines Versteigerungstermins

- Die Bestimmungen zur Anberaumung eines Zwangsversteigerungstermins finden sich in den §§ 35-43ZVG
- § 35 ZVG Die Versteigerung wird durch das Vollstreckungsgericht ausgeführt
- § 36 ZVG Terminbestimmung
 - Der Versteigerungstermin soll erst nach der Beschlagnahme und nach dem Eingang der Mitteilungen des Grundbuchamtes erfolgen.
- § 37 ZVG Wesentlicher Inhalt der Terminbestimmung
 - Was die Terminbestimmung enthalten muss.

Anberaumung eines Versteigerungstermins

- § 38 ZVG Weitere Angaben der Terminsbestimmung
 - Die Terminsbestimmung **soll** enthalten
- § 39 ZVG Bekanntmachung der Terminsbestimmung
 - Terminsbestimmung muss durch einmalige Einrückung in das für Bekanntmachung des Gerichts bestimmte Blatt öffentlich bekanntgemacht werden (Amtsblatt, ZVG Portal)
- § 40 ZVG Anheftung an die Gerichtstafel
- § 41 Zustellung an die Beteiligten
 - Die Terminsbestimmung ist den Beteiligten zuzustellen