

# Teilungsversteigerung §§ 180 ff ZVG

- Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
- Die Teilungsversteigerung wird durchgeführt, um eine Gemeinschaft an einem Grundstück zu beenden.(z.B. Ehepaare, Erbengemeinschaften)
- Der Antrag muss von einem Miteigentümer der Gemeinschaft gestellt werden.
- Ein vollstreckbarer Titel ist nicht erforderlich (§181 ZVG)
- Betreibt ein Miterbe die Teilungsversteigerung, ist er Antragsteller und übernimmt faktisch die Rolle des betreibenden Gläubigers.
- Wichtig ist, dass bei einer Teilungsversteigerung die Belastungen im Grundbuch stehenbleiben.

# Zwangsverwaltung

- Unter Zwangsverwaltung versteht man die gerichtliche Verwaltung eines Grundstückes im Rahmen der Zwangsvollstreckung.
- Die Erträge, wie z.B. Miete, Ernte kommen dem Gläubiger zugute
- Durch die Beschlagnahme wird dem Schuldner die Verwaltung und Nutzung des Grundstückes entzogen.
- Eigentumsverhältnisse ändern sich nicht.

# Start und Ende des Verfahrens

- Die Zwangsverwaltung wird auf Antrag des Gläubigers angeordnet
  - Voraussetzung = Titel, Klausel, Zustellung
- Die Verwaltung wird dem Zwangsverwalter übertragen § 150 ZVG
  - Der Verwalter muss eine natürliche Person sein
  - Der Zwangsverwalter führt die Verwaltung selbständig und wirtschaftlich nach pflichtgemäßen Ermessen aus.
- Die Zwangsverwaltung endet mit der Rücknahme des Antrages oder der Befriedigung der Gläubiger
- Das Vollstreckungsgericht ordnet die Zwangsverwaltung durch Beschluss an und bestellt einen Zwangsverwalter

# Unterschied Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

- Während bei der Zwangsversteigerung die Gläubiger daraus befriedigt werden, dass das Objekt verwertet wird, werden bei der Zwangsverwaltung die Gläubiger aus den laufenden Einnahmen, wie Vermietung und Verpachtung, befriedigt.
- Der Schuldner bleibt bei der Zwangsverwaltung weiterhin Eigentümer der Immobilie, muss jedoch die Erträge, die er aus dieser erzielt, an den/die Gläubiger abtreten, um dort seine Schuld zu begleichen. Dies übernimmt ein Zwangsverwalter in diesem Verfahren. § 155 Abs. 2 ZVG

# Einsicht und Auskunft

- Das allgemeine Einsichtsrecht des § 299 ZPO gilt auch im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Gewährung von Akteneinsicht ist darüber hinaus noch erweitert. ( § 42 ZVG) Allerdings nicht im Zwangsverwaltungsverfahren (da nur § 299 ZPO)
- Die Erweiterung gem. § 42 ZVG gilt von der Terminsbestimmung an bis zur Terminsbeendigung.
- Unter das Einsichtsrecht fallen nicht: Vollstreckungstitel, Urkunden über Sicherheitsleistungen.
- Beim Zwangsverwaltungsverfahren haben die Beteiligten gem. § 9 ZVG keine Einsicht in die Unterlagen des Zwangsverwalters

# Besonderheiten auf der Geschäftsstelle

- **Zustellungsarten**

- ZU, EB, Aufgabe zur Post
- Zustellung durch Aushändigung an der Amtsstelle § 174 ZPO
- Öffentliche Zustellung § 185
- **Terminsaushang** (Gerichtstafel, Saaltür)

- **Sofortvorlagen**

- Einstweilige Einstellungen durch Gläubiger/ Antragsteller
- Schutzanträge der Schuldner/ Antragsgegner
- Rücknahmen
- Anmeldungen und sonstige Post zu Terminen, sofern Akte dem Rpfl vorliegt

# Aufbewahrungsfristen

Zu finden in der Verordnung über die Aufbewahrung und Speicherung von Justizakten (JAktAV)

=> JAktAV -> Teil 1-> laufende Nr. 1112.5 und 1112.6

Beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres der Weglegung (§ 4 I KAktAV)

Aufbewahrungsfrist in der Zwangsversteigerung:

⇒ 2 Jahre bei Akten ohne Zuschlag

⇒ 5 Jahre bei Akten mit Zuschlag

Aufbewahrungsfrist in der Zwangsverwaltung:

=> 2 Jahre

Von der Vernichtung ausgeschlossene Beschlüsse und Protokolle (Aussonderungsheft)

=> 30 Jahre

