



Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

- Für die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gibt es 3 Möglichkeiten:
- Eintragung einer Zwangsversteigerung
- Eintragung einer Zwangsverwaltung
- Eintragung einer Sicherungshypothek



Zwangsversteigerung



- Im Wege der Zwangsversteigerung wird das Grundvermögen des Schuldners auf Antrag des Gläubigers zum Zwecke der Schuldentilgung verwertet.
- Der Eigentümer verliert sein Eigentum.
- Es müssen die Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung vorliegen:
- Titel, Klausel, Zustellung
- Das Zwangsversteigerungsverfahren bewirkt ein relatives Verfügungsverbot, das Grundstück ist beschlagnahmt.



Zwangsversteigerung

- Im Wege der Zwangsversteigerung wird das Grundvermögen des Schuldners auf Antrag des Gläubigers zum Zwecke der Schuldentilgung verwertet.
- Der Eigentümer verliert sein Eigentum.
- Es müssen die Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung vorliegen:
- Titel, Klausel, Zustellung
- Das Zwangsversteigerungsverfahren bewirkt ein relatives Verfügungsverbot, das Grundstück ist beschlagnahmt.



Zwangsversteigerung

- Das relative Verfügungsverbot muss schnellstens im Grundbuch eingetragen werden, da sonst ein Dritter das Grundstück gutgläubig erwerben könnte.
- Mit Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wird der gute Glaube zerstört.
- Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes stellt keine Grundbuchsperrung dar, deshalb auch ein relatives Verfügungsverbot.
- Es können weiterhin Eintragungen vorgenommen werden.
- § 22 ZVG



Zwangsversteigerung



- Die Beschlagnahme des Grundstücks wird wirksam, wenn:
- Die Zustellung an den Eigentümer erfolgt ist.
- Oder zu dem Zeitpunkt, wann das Ersuchen beim Grundbuchamt eingeht.
- Entscheidend ist der jeweils frühere Zeitpunkt der Beschlagnahme des Grundstücks.




Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

- Während sich bei der Zwangsversteigerung der Gläubiger aus der Substanz befriedigt, nämlich aus dem durch die Versteigerung erzielten Erlöses, dient die Zwangsverwaltung nur der Befriedigung aus den Erträgen, z.B. Mieten, Ernten etc.
- Der Eigentümer bleibt Eigentümer, verliert aber die Verfügungsbefugnis. Diese übt der Zwangsverwalter aus, der vom Gericht eingesetzt wurde.
- Er deckt aus den Erträgen die Kosten und befriedigt aus den Überschüssen die Gläubiger



Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

- Bei Ehepaaren oder bei Erbengemeinschaft kommt es vor, dass nur ein Eigentümer die Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft beantragt (§ 180ff ZVG). Die anderen Eigentümer haben dagegen kein Widerspruchsrecht.
- Gehen die Ersuchen um Eintragung der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung gleichzeitig ein, so wird zuerst die Zwangsversteigerung eingetragen.



Tätigkeiten der UdG

- Zuständigkeiten prüfen, präsentieren § 13 GBO, vermerken, dass keine weiteren Anträge eingegangen sind § 16 Allgem...., O-Nr. vergeben § 21 AktO, Fall erzeugen § 16 Abs. 3 All... bis zum nächsten Arbeitstag, bei Serieneintragungen innerhalb von 5 Arbeitstagen nach dem Eingang, Liste 10 ausfüllen.
- Das Ersuchen muss vom Rechtspfleger der Abt. 30 unterschrieben und gesiegelt sein, § 29 GBO, das Grundstück muss gemäß § 28 GBO korrekt bezeichnet sein. Es ist zu prüfen, ob vorrangige Anträge vorliegen.
- Die Reihenfolge gemäß §§ 17,45 GBO muss beachtet werden



Eintragung



- Eingetragen wird unter der nächsten laufenden Nummer der Abt II
- „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, Amtsgericht Mitte-30 K 230/2020, Eingetragen am .. und Unterschrift“
- Oder
- „Die Zwangsverwaltung ist angeordnet, Amtsgericht Mitte- 30 L 19/2020, Datum und Unterschrift“
- Oder
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, Amtsgericht Mitte, 30 K 231/2020, Datum und Unterschrift“



Zwangsversteigerung

- § 19 ZVG
- Nachricht erhält der Eigentümer (§55 Abs. 1 GBO) und die Abt. 30 (19 Abs. 2 ZVG) mit Angabe des Eingangszeitpunktes gem. § 19 ZVG und ein einfacher oder amtlicher Grundbuchauszug + Wohnungsblatt.
- Wohnungsblatt ergänzen
- Unbedingt ist nach Eintragung des Zwangsversteigerungs- und Veraltungsvermerkes darauf zu achten, dass die Abt. 30 über jede weitere Eintragung eines neuen Berechtigten eine Nachricht erhält.
- Der UdG ist auch für die Löschung zuständig.