

Unterrichtsskript

# Zwangsversteigerung. Zwangsverwaltung

Ausbildung allgemeiner Justizdienst



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen .....	5
1.1	Definition.....	5
1.2	Rechtliche Einordnung .....	5
1.3	Gegenstand der Immobiliervollstreckung .....	5
1.4	Vollstreckungsmöglichkeiten .....	6
1.5	Zuständigkeiten .....	7
2	Die Zwangsversteigerung.....	8
2.1	Definition.....	8
2.2	Die Anordnung .....	9
2.2.1	Namensverzeichnis.....	12
2.2.2	Registerzeichen .....	12
2.2.3	Aktenmäßige Behandlung .....	12
2.2.4	Die Anordnung der Zwangsversteigerung .....	13
2.2.5	Beschlagnahme des Grundstücks .....	14
2.2.6	Aufgaben des UdG .....	16
2.2.7	Rechtsbehelfe gegen die Anordnung.....	16
2.3.	Der Beitritt, § 27 ZVG .....	16
2.3.1	Aufgabe des UdG .....	17
2.3.2	Rechtsmittel.....	17
2.4.	Einstellungsantrag .....	17
2.4.1	Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners .....	17
2.4.2	Einstweilige Einstellung auf Antrag des Gläubigers.....	18
2.5.	Wertfestsetzungsverfahren .....	18
2.5.1	Verkehrswertermittlung .....	18
2.5.2	Aufgabe des UdG .....	19
2.5.3	Rechtsmittel.....	19
2.6.	Versteigerungstermin .....	19

2.6.1 Anberaumung eines Versteigerungstermins, §§ 35 - 43 ZVG .....	19
2.6.2 Der Versteigerungstermin .....	21
2.7. Der Verteilungstermin § 105 ZVG.....	26
2.8. Teilungsversteigerung (§ 180 ZVG) .....	27
2.8.1 Definition .....	27
2.8.2 Zweck der Teilungsversteigerung: .....	27
2.8.3 Zuständigkeit .....	28
2.8.4 Verfahren.....	28
2.9. Die Zwangsverwaltung .....	28
2.9.1 Definition .....	28
2.9.2 Zweck der Zwangsverwaltung .....	29
2.9.3 Unterschied Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung .....	30
2.10. Besonderheiten auf der Geschäftsstelle.....	30
2.10.1 Zustellungsarten .....	30
2.10.2 Einsicht und Auskunft.....	31
2.10.3 Sofortvorlagen .....	31
2.10.4 Aufbewahrungsfristen .....	31
3. Anlagen	

## 1. Grundlagen

### 1.1 Definition

Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um ein Vollstreckungsverfahren, in dessen Folge die Verwertung einer Sache durch Versteigerung erfolgt. Ihr Zweck ist die Befriedigung eines Gläubigers aus dem Erlös.

Die Zwangsversteigerung an sich ist die Durchsetzung eines schuldrechtlichen Anspruches. Sie dient dem Durchsetzen einer Geldforderung in das Vermögen eines Schuldners. Das können einerseits Grundstücke und deren Aufbauten sein oder Eigentumswohnungen, aber auch Teileigentum sowie Erbbaurechte.

Es ist ein staatlich geregeltes Verfahren zur zwangsweisen Durchsetzung von Ansprüchen eines Gläubigers gegen einen Schuldner mit Hilfe des Staates.

### 1.2 Rechtliche Einordnung

Da die Zwangsversteigerung eine Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen ist, gehört es in die streitige Gerichtsbarkeit.

Das materielle Recht ergibt sich aus dem BGB.

Das formelle Recht ist in der ZPO (8. Buch) und im Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) geregelt.

Ausgangspunkt für die Zwangsvollstreckung wegen einer Geldforderung in das unbewegliche Vermögen sind die §§ 864 bis 871 ZPO.

Zusätzlich verweist § 869 ZPO für die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ein besonderes Gesetz, das Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

### 1.3 Gegenstand der Immobiliervollstreckung

Unter Immobiliervollstreckung versteht man die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Dazu gehören gemäß § 864 ZPO:

#### **a) Grundstücke**

Was versteht man unter einem Grundstück?

Grundstücke im rechtlichen Sinne sind solche, die unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen sind.

### **Wohnungs- und Teileigentum**

Auch nach dem WEG gegründete Wohnungseigentum oder Teileigentum kann wie ein Grundstück versteigert werden.

### **Grundstücksgleiche Rechte**

Grundstücksgleiche Rechte gemäß § 870 ZPO, hier sind die Rechte angesprochen, die Dritte an dem Grundstück berechtigen (Erbbaurecht)

### **Miteigentumsanteile § 864 II ZPO**

Auch Miteigentumsanteile nach Bruchteilen können Gegenstand der Zwangsvollstreckung ins unbewegliche Vermögen sein.

Gesamthandseigentum, (Miterbenanteil, Anteil eines BGB Gesellschafters oder einer Gütergemeinschaft) könne im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen nicht vollstreckt werden (**siehe Teilungsversteigerung**)

### **Wesentliche Bestandteile des Grundstücks**

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks, also Bestandteile im Sinne der §§ 93, 94 BGB gehören ebenfalls zum Bereich der Immobilienvollstreckung

#### **b) Schiffe & Schiffsbauwerke § 870 a ZPO**

Die Schiffe müssen im Schiffsregister, die Schiffsbauwerke im Schiffsbauregister eingetragen sein. (§ 162ff ZVG)

#### **c) Luftfahrzeuge § 171 a ZVG**

Luftfahrzeuge müssen in der Luftfahrzeugrolle eingetragen sein.

#### **d) Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung in besonderen Fällen § 172 ZVG**

Bei der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung in besonderen Fällen handelt es sich um ein Verfahren, das vom Insolvenzverwalter oder Nachlassverwalter beantragt wird.

## **1.4 Vollstreckungsmöglichkeiten**

In der Immobilienvollstreckung stehen dem Gläubiger\*In nach § 866 I ZPO 3 Möglichkeiten zur Verfügung:

- die Eintragung eines Zwangs(sicherungs)hypothek (Bearbeitung erfolgt vom Rechtspfleger\*In im Grundbuchamt)
- die Zwangsversteigerung
- die Zwangsverwaltung

## **1.5 Zuständigkeiten**

### **a) Grundstücke**

#### **Sachliche Zuständigkeit**

Die **sachliche** Zuständigkeit liegt gem. **§ 1 I ZVG i. V. m. § 864 ZPO** beim Amtsgericht als Vollstreckungsgericht

#### **Örtliche Zuständigkeit.**

Die **örtliche** Zuständigkeit gem. § 1 I ZVG das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Gem. **§ 1 II ZVG** kann ein Amtsgericht für mehrere Amtsgerichtsbezirke zuständig sein (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 I ZVG**) Dies gilt auch, wenn mehrere Grundstücke in verschiedenen Gerichtsbezirken versteigert werden sollen (**§18 ZVG**)

#### **Funktionelle Zuständigkeit**

Für alle Zwangsversteigerungsverfahren ist der Rechtspfleger zuständig gem. **§ 3 Nr. 1 i RpfIG**

### **b) Schiffe und Schiffsbauwerke**

#### **Sachliche Zuständigkeit**

Das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht

#### **Örtliche Zuständigkeit:**

§ 163 I ZVG

Für die Zwangsversteigerung eines eingetragenen Schiffs ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk sich das Schiff befindet. (§ 1 II ZVG gilt entsprechend)

### **Funktionelle Zuständigkeit**

§ 3 Nr. 1 i RpfIG

#### **c) *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 RpfIG

#### **d) *Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung in besonderen Fällen***

##### **Sachliche Zuständigkeit**

Das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht.

##### **Örtliche Zuständigkeit**

Gem. § 1 I ZVG ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

##### **Funktionelle Zuständigkeit**

Der Rechtspfleger gem. § 3 Nr. 1 i RPFIG

## **2 Die Zwangsversteigerung**

### **2.1 Definition**

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)

## **2.2 Die Anordnung**

### **a) Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen**

Die Vollstreckungsvoraussetzungen sind vom Gesetzgeber definiert und müssen immer vorliegen, § 750 I ZPO. Demnach sind die unabdingbaren Voraussetzungen für die Zwangsvollstreckung ins unbewegliche Vermögen das Vorliegen von

Titel (§§ 704, 794 ZPO)

Klausel (§§ 724 ff, 795 ZPO)

Zustellung (§ 750 ZPO)

### **Titel §§ 704, 794 ZPO**

*Definition:* Vollstreckungstitel sind Entscheidungen oder beurkundete Erklärungen, aus denen kraft Gesetzes die Zwangsvollstreckung betrieben werden darf.

Man kann im wesentlichen folgende Arten von Vollstreckungstiteln nennen:

- Inländische Endurteile (§310 ZPO), im Sinne des § 704 ZPO auch Versäumnisurteile (§331 ZPO), Anerkenntnis- und Vorbehaltsurteile (§§ 307, 302, 599ZPO) die vollstreckungsfähig und vollstreckungsreif sind, vgl. § 704 I ZPO
- Ausländische Urteile: Vollstreckung nur dann, wenn sie durch ein Vollstreckungsurteil (= Gestaltungsurteil) eines deutschen Gerichts für vollstreckbar erklärt wurden (§§ 722, 723 ZPO)
- Zuschlagsbeschlüsse im Zwangsversteigerungsverfahren (§93ZVG)
- Sonstige in § 794 ZPO aufgeführte Titel (z. B. Vergleiche, Kostenfestsetzungsbeschlüsse, Urkunden, die von einem deutschen Gericht oder von einem deutschen Notar aufgenommen wurden)

### *Rechtskraft*

Laut § 705 ZPO i. V. m. § 19 EGZPO ergibt sich, dass ein Urteil nicht vor Ablauf einer Rechtsmittelfrist rechtskräftig werden kann oder dann erst rechtskräftig ist, wenn es mit ordentlichen Rechtsmitteln nicht mehr angreifbar ist.

§ 19 EGZPO

Rechtskräftig im Sinne dieses Gesetzes sind Endurteile, welche mit einem ordentlichen Rechtsmittel nicht mehr angefochten werden können.

Was sind ordentliche Rechtsmittel?

- Berufung: Sie ist zulässig gegen Endurteile der 1 Instanz.
- Revision: Sie ist zulässig gegen die in der Berufungsinstanz ergangenen Endurteile
- Beschwerde: Sie ist zulässig gegen die in der 1. Instanz erlassenen Entscheidungen der Amts- und Landgerichte.

Sind die jeweiligen Fristen abgelaufen, so tritt die Rechtskraft ein. Die Rechtskraft wird dann mittels Rechtskraftzeugnisses bescheinigt

**Klausel (§§ 724 ff. 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.

**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.

Unter Zustellung versteht man die Bekanntgabe eines Schriftstücks in der vom Gesetz vorgeschriebenen Form. Die Zustellung bezweckt den Nachweis zu sichern, zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort Schriftsätze, besonders solche, die eine Frist in Gang setzen, den Parteien zugegangen sind.

Zugestellt wird eine Ausfertigung oder eine egläubigte Abschrift des Schriftstücks.

## **b) Weitere Vollstreckungsvoraussetzungen**

### Antrag des Gläubigers gemäß § 15 ZVG

Die Zwangsversteigerung wird nur aufgrund eines wirksamen Antrags des Gläubigers (betreibender Gläubiger) angeordnet. Der Antrag kann schriftlich oder zu Protokoll des Rechtspflegers (§ 24 II Nr. 3 RPfIG) gestellt werden kann.

#### **Gläubiger kann sein:**

- Wer ein im Grundbuch eingetragenes Recht besitzt (**dinglicher Berechtigter**)
- Wer eine sonstige Geldforderung gegen den Schuldner besitzt (**persönlicher Gläubiger**)

### Inhalt des Antrages

Der Inhalt des Antrages ergibt sich aus § 16 I ZVG. Er **muss** beinhalten:

- das Grundstück,
- den Eigentümer,
- den Anspruch und
- den vollstreckbaren Titel

Außerdem sind nach § 16 II ZVG alle für den Beginn der Zwangsversteigerung erforderlichen Urkunden beizulegen. (Titel, Klausel, Zustellung)

### Voreintragung des Schuldners

Eine weitere Voraussetzung der Zwangsversteigerung ist nach § 17 I ZVG, dass der Schuldner als Eigentümer im Grundbuch eingetragen oder zumindest Erbe des eingetragenen Eigentümers ist.

Ist die Erbfolge beim Gericht nicht offenkundig, ist diese durch Urkunden zu belegen (§17 III ZVG). Dies kann geschehen, indem der Gläubiger einen Erbschein oder ein notarielles Testament mit einem Eröffnungsprotokoll vorlegt.

Der Gläubiger erhält die Auskunft beim Nachlassgericht, nachdem er sein berechtigtes Interesse nachgewiesen hat.

## **c) Geschäfts- und registermäßige Erfassung nach Eingang des Antrages**

Anträge auf Anordnung der Zwangsversteigerung bzw. Zwangsverwaltung sind in Liste 14 AktO einzutragen (§ 14 I S. 1 und S. 2 AktO).

Das Vorblatt wird nach der Datenerfassung (Forum Star) ausgedruckt und auf den Aktendeckel geklebt. (Anlage I)

**Liste 14 (§ 14 I AktO)**

Vollstreckungssachen (Abteilung I) J, L, L, N, VN

Zu erfassen sind:

1. Aktenzeichen
2. Tag des Eingangs der ersten Schrift
3. Bezeichnung der Gläubigerin bzw. des Gläubigers
4. Ggf. Bezeichnung der Antragstellerin bzw. des Antragstellers
5. Bezeichnung der Schuldnerin / Gesamtschuldnerin bzw. des Schuldners / Gesamtschuldners
6. Ggf. Bezeichnung der Antragsgegnerin bzw. des Antraggegners
7. Datum des Eröffnungsbeschlusses für
  - a. Konkursverfahren
  - b. Vergleichsverfahren
  - c. Anschlusskonkursverfahren
  - d. Gesamtvollstreckungsverfahren
8. Datum der Ablehnung
9. Datum der Weglegung
10. Bemerkungen

2.2.1 Namensverzeichnis

Die Namen von Gläubiger und Schuldner werden gemäß Liste 14 AktO erfasst.

2.2.2 Registerzeichen

II. Besondere Register und Kalender

A Zivilsachen und freiwillige Gerichtsbarkeit

a) Amtsgerichte

Register- zeichen	Register oder Kalender	Muster Liste Nr.	Angelegenheit	Ein Namenverzeichnis ist zu führen	Aktenart
K	-	14	Zwangsversteigerung	nein	A
L	-	14	Zwangsverwaltung	nein	A

2.2.3 Aktenmäßige Behandlung

Die Aktenführung erfolgt nach den allgemeinen Bestimmungen (§§ 3, 4 AktO)

Der Antrag geht ein:

- Prüfen, ob ein altes Verfahren vorhanden ist, wenn ja, altes Verfahren als Beiakte mit reinlegen
- Grundbuchauszug ziehen
- Akte anlegen gem. § 3 II AktO
  - a) Hauptakte anlegen
  - b) Ein Zustellheft
  - c) Ein Ur-Heft (bei K- Sachen), mit UR-Auflistungsblatt
  - d) Weglegungsheft

**Bei allen Amtsgerichten in Berlin wird mit Forum Star gearbeitet.**

Alle Beteiligten (§ 9 ZVG, betreibender Gläubiger und Schuldner) werden als Daten erfasst. Nach erfassen aller Daten wird ein Aktenvorblatt und ein Beteiligtenverzeichnis ausgedruckt. Das Aktenvorblatt (Bsp. Anlage 1) wird auf die Akte geklebt, das Beteiligtenverzeichnis (Bsp. Anlage II) wird als Vorblatt in die Hauptakte geheftet.

#### 2.2.4 Die Anordnung der Zwangsversteigerung

Nachdem in der Geschäftsstelle der Antrag eingegangen und die Akte angelegt wurde, wird sie dem Rechtspfleger zur Bearbeitung vorgelegt. Der Rechtspfleger prüft die allgemeinen und weiteren Voraussetzungen (Titel, Klausel, Zustellung, Antrag, Inhalt des Antrages, Voreintragung des Schuldners als Eigentümer im Grundbuch).

Wenn etwas fehlt, ergeht entweder eine Zwischenverfügung oder ein Zurückweisungsbeschluss.

Wenn alles vorhanden ist, ergeht ein Anordnungsbeschluss durch den Rechtspfleger (§§ 19 ff. ZVG)

Das Zwangsversteigerungsverfahren beginnt mit dem Anordnungsbeschluss durch das Versteigerungsgericht.

Dieser Beschluss ist dem Schuldner nach § 3 ZVG von Amts wegen zuzustellen, § 22 I S. 2 ZVG.

Eine Zustellung an den Gläubiger ist nur dann erforderlich, wenn seinem Antrag nicht in vollem Umfang entsprochen worden ist.

### Das Grundbuchersuchen

Gleichzeitig mit dem Anordnungsbeschluss wird das Vollstreckungsgericht das Grundbuchamt um Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks in das Grundbuch ersuchen (§ 19 I ZVG).

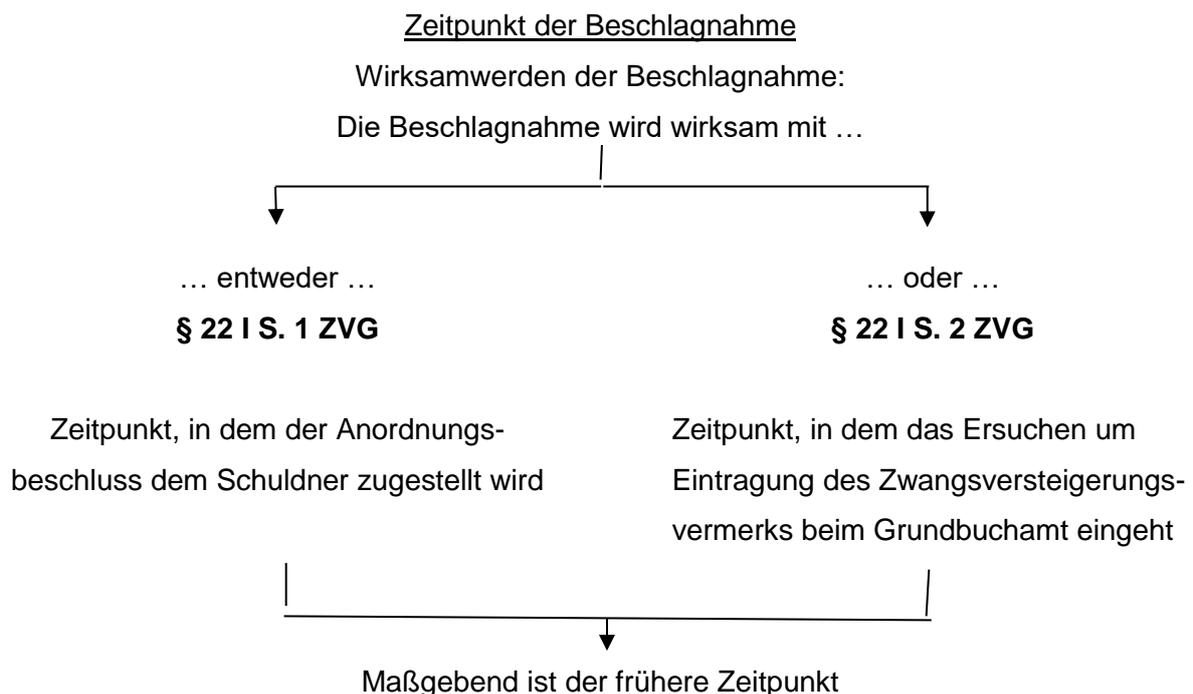
### Pflichten des Grundbuchamtes

- Das Grundbuchamt hat dann den Vermerk einzutragen, ohne die Vollstreckungsvoraussetzungen zu prüfen.
- Zuständig für die Entscheidung über die Eintragung ist nach § 12C II Nr. 3 GBO der UdG
- Das Grundbuchamt hat nach der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks dem Vollstreckungsgericht eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes zu erteilen. (§ 19 II ZVG)
- Mitteilung aller Eintragungen die nach der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes erfolgen (§ 19 III ZVG) an das Versteigerungsgericht.
- Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks zerstört den öffentlichen Glauben des Grundbuches.

### 2.2.5 Beschlagnahme des Grundstücks

Der Anordnungsbeschluss gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks (§ 20 ZVG).

Für das Versteigerungsgericht ist der Zeitpunkt, in dem die Beschlagnahme eintritt, von großer Bedeutung.



Der **Zeitpunkt der Zustellung** an den Schuldner kann das Gericht anhand der Akten selber feststellen (Zustellungsurkunde).

Wegen des Zeitpunktes des Eingangs des Eintragungersuchens beim Grundbuchamt ist es hingegen auf die Mithilfe des Grundbuchamtes angewiesen. Deshalb hat das Grundbuchamt den Zeitpunkt des Eingangs mit Tag, Stunde und Minute mitzuteilen (Zeitpunkt des Präsentes).

#### Wirkung der Beschlagnahme

Die Beschlagnahme hat die Wirkung eines gesetzlichen Veräußerungsverbot ( § 23 ZVG, §§ 134, 135, 136 BGB), d. h. alle Verfügungen des Schuldners über das Grundstück sind vom Zeitpunkt der Beschlagnahme ab unwirksam.

#### **Absolutes Veräußerungsverbot, § 134 BGB**

Eine Veräußerung, die gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist insgesamt unwirksam

#### **Relatives Veräußerungsverbot, §§ 135, 136 BGB**

Eine Veräußerung ist trotz des relativen Veräußerungsverbotes grundsätzlich wirksam. Nur bestimmten Personen gegenüber ist sie unwirksam.

Das Veräußerungsverbot nach § 23 I S. 1 ZVG ist ein **relatives** Veräußerungsverbot: Der Schuldner kann also trotz des Verbotes des Grundstückes veräußern; der Käufer kann auch, sofern die Voraussetzungen für den Eigentumswechsel vorliegen, ganz normal Eigentümer werden.

Nur ist diese Veräußerung aufgrund des relativen Veräußerungsverbotes dem Gläubiger gegenüber unwirksam, mit der Folge, dass das Zwangsvollstreckungsverfahren weiter fortgesetzt wird (§ 26 ZVG) und das, obwohl ein neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist. Dieser Eigentumswechsel gilt nicht für den Gläubiger.

Dadurch, dass der Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II des Grundbuches eingetragen ist, wusste der neue Eigentümer, dass eine Zwangsversteigerung ansteht.

#### Das Pfandrecht

Die Beschlagnahme des Grundstücks verschafft dem Gläubiger ein Pfandrecht an dem Grundstück.

Genauso wie bei der Mobilienversteigerung entspringt diesem Pfandrecht das Recht, sich aus dem gepfändeten Grundstück zu befriedigen.

Dabei spielt es keine Rolle, wer zum Zeitpunkt der Befriedigung gerade Eigentümer des Grundstücks ist.

Nicht das Vermögen des Schuldners wurde beschlagnahmt, sondern das Grundstück selber.

### 2.2.6 Aufgaben des UdG

Wenn die Akte mit dem Anordnungsbeschluss vom Rechtspfleger zurückkommt:

- Beschlussverfügung foliieren
- Aussparung für Leseabschrift
- Grundbucheintragungsersuchen in Kopie abheften
- Verfügung
- Evtl. Leseabschrift
- Vorschuss-KR abheften
- Original Grundbucheintragungsersuchen zum Grundbuchamt geben
- Seitenzahl von Urschrift des Anordnungsbeschlusses auf Aktendeckel und dem Vorblatt eintragen
- Anordnungsbeschluss als Daten erfassen (Forum Star)

### 2.2.7 Rechtsbehelfe gegen die Anordnung

#### Rechtsbehelfe für den Schuldner

**Erinnerung**, gem. § 766 ZPO, - ohne Schuldneranhörung (Maßnahme, da der Schuldner vorher nicht angehört wurde. Die Erinnerung ist an keine Frist gebunden.

#### Rechtsbehelfe für den Gläubiger

**Sofortige Beschwerde** gegen den Zurückweisungsbeschluss gem. §§ 793 ZPO, 95 ZVG, 11 I RPfIG

## **2.3. Der Beitritt, § 27 ZVG**

Ist die Zwangsversteigerung angeordnet, können andere Gläubiger des Schuldners die Zwangsversteigerung nur durch Beitritt zum Verfahren betreiben. (§ 27 ZVG)

### §27 Beitritt zum Versteigerungsverfahren

- (1) *Wird nach der Anordnung der Zwangsversteigerung ein weiterer Antrag auf Zwangsversteigerung des Grundstücks gestellt, so erfolgt statt des*

*Versteigerungsbeschlusses die Anordnung, dass der Beitritt des Antragstellers zu dem Verfahren zugelassen wird. Eine Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch findet nicht statt.*

*(2) Der Gläubiger, dessen Beitritt zugelassen ist, hat dieselben Rechte, wie wenn auf seinem Antrag die Zwangsversteigerung angeordnet wäre.*

Dieser Beitritt ergeht durch Beschluss und wird dem Schuldner nach § 22 I S.1 ZVG zugestellt. Eine weitere Eintragung in das Grundbuch ist aber nach § 27 I S. 2 ZVG nicht erforderlich, da er bereits eingetragen ist.

Durch die Zulassung zum Beitritt gibt § 27 II ZVG dem Beitrittsgläubiger die gleichen Rechte wie dem Anordnungsgläubiger.

Obwohl es sich um dasselbe Versteigerungsverfahren handelt, sind die betreibenden Gläubiger voneinander unabhängig. Das Verfahren jedes einzelnen Gläubigers kann getrennt eingestellt oder aufgehoben werden.

Das Verfahren wird dann für die anderen Gläubiger fortgesetzt.

Der Beitritt für einen Gläubiger kann bis zur Rechtskraft des Zuschlagbeschlusses zugelassen werden.

### 2.3.1 Aufgabe des UdG

- Beschlussverfügung foliieren
- Seitenzahl der Urschrift des Beitrittbeschlusses auf Aktendeckel und Vorblatt eintragen (Datenerfassung Forum Star)
- Beigetretene Gläubiger nachpflegen (Forum Star, Aktendeckel und Vorblatt)
- Beschluss mit ZU an Schuldner senden

### 2.3.2 Rechtsmittel

Gegen die Beschlüsse des Vollstreckungsgerichts ist –sowohl für den Gläubiger als auch für den Schuldner- eine sofortige Beschwerde beim zuständigen Landgericht zulässig.

## **2.4. Einstellungsantrag**

### 2.4.1 Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners

Der Schuldner hat die Möglichkeit, gemäß **§ 30 a ZVG** die Einstellung der Zwangsversteigerung zu beantragen.

Der Antrag muss binnen zwei Wochen ab Zustellung des Anordnungs- bzw. Beitrittsbeschlusses gestellt werden. Dieser Antrag hat Aussicht auf Erfolg, wenn der Schuldner nachweisen kann, dass er den Forderungen des Gläubigers nachkommen kann. In diesem Fall wird die Zwangsversteigerung für maximal sechs Monate eingestellt. Die Einstellung kann das Gericht von Auflagen, beispielweise einer angemessenen Ratenzahlung, abhängig machen.

Des Weiteren kann der Schuldner die einstweilige Einstellung nach **§ 765a ZPO** beantragen, wenn mit der Versteigerung eine sittenwidrige Härte verbunden ist oder Gefahr für Leib und Leben besteht. In beiden Fällen muss durch den Schuldner ein entsprechender Nachweis gegenüber dem Versteigerungsgericht erbracht werden. Im Falle der Gefahr für Leib und Seele ist regelmäßig ein ärztliches Attest vorzulegen. Wird der Antrag durch das Versteigerungsgericht abgelehnt, so ist die **sofortige Beschwerde** vor dem zuständigen Landgericht zulässig.

#### 2.4.2 Einstweilige Einstellung auf Antrag des Gläubigers

Jeder das Verfahren betreibende Gläubiger hat die Möglichkeit, die Zwangsversteigerung gem. **§ 30 ZVG** einstweilen einstellen zu lassen.

Hierzu bewilligt er die einstweilige Einstellung. Diese Bewilligung kann jederzeit im Verfahren erfolgen, um außergerichtliche Verhandlungen mit dem Schuldner zu führen, oder aus verfahrenstaktischen Gründen, um z. B. einem aus Sicht des Gläubigers ungenügendem Meistgebot den Zuschlag versagen zu lassen

Der Gläubiger kann die einstweilige Einstellung nur zweimal bewilligen. Die dritte Einstellungsbewilligung gilt als Rücknahme des Antrages. § 30 I S. 3 ZVG und führt zur Aufhebung des Verfahrens.

## **2.5. Wertfestsetzungsverfahren**

### 2.5.1 Verkehrswertermittlung

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).

Zur Wertermittlung werden alle Beteiligte gehört, danach erfolgt die Wertfestsetzung durch Beschluss.

Kostenvorschuss wird anfordert.

### 2.5.2 Aufgabe des UdG

Zustellung des Beschlusses an alle Beteiligte

- Beteiligte gem. **§ 9 ZVG**
- Vollstreckungsschuldner
- betr. Gläubiger
- dingliche Berechtigte
- Mieter/Pächter
- diejenigen, die ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht anmelden
- diejenigen, die ein Anspruch zum Erlös anmelden

Urschrift foliieren und Seitenzahl auf dem Aktendeckel und Vorblatt notieren

(Datenerfassung Forum Star)

### 2.5.3 Rechtsmittel

Die **sofortige Beschwerde** gem. §§ 74a V S. ZVG (Notfrist von zwei Wochen) für alle Beteiligte.

## **2.6. Versteigerungstermin**

### 2.6.1 Anberaumung eines Versteigerungstermins. §§ 35 - 43 ZVG

Nach erfolgter Verkehrswertfestsetzung wird der Versteigerungstermin bestimmt.

#### Fristen für die Bestimmung des Versteigerungstermins

Im Versteigerungsverfahren gibt es einige Fristen, die zwingend einzuhalten und zu überwachen sind.

Zwischen der Terminbestimmung und dem Versteigerungstermin soll grundsätzlich keine längere Zeit als 6 Monate liegen (§ 36 II S. ZVG).

War das Verfahren eingestellt, so soll diese Frist nicht mehr als 2 Monate, aber auch nicht weniger als 1 Monat betragen (§ 36 II S. 2 ZVG)

Zwischen der Terminbekanntmachung nach § 39 ZVG und dem eigentlichen Versteigerungstermin **müssen** nach § 43 Abs.1 Satz 1 ZVG mindestens 6 Wochen liegen; war das Verfahren eingestellt mindestens 2 Wochen (§ 43 I S. 2 ZVG).

Nach § 43 II ZVG darf die Versteigerung nur erfolgen, wenn zwischen dem Versteigerungstermin und der Zustellung des Anordnung-/Beitrittsbeschlusses mindestens **4 Wochen** liegen.

Der Beschluss muss hierbei an alle bekannten Beteiligten des § 9 ZVG rechtzeitig zugestellt worden sein, nicht nur an den Schuldner. Allerdings kann nach § 43 II S. 2 ZVG auf die Einhaltung dieser Frist verzichtet werden.

Man spricht hier von der Bekanntmachungsfrist (= 6 Wochen) und der Zustellungsfrist (= 4 Wochen)

#### Inhalt der Terminbestimmung

Nach der Beschlagnahme und dem Eingang der Mitteilungen des Grundbuchamtes (§ 19 II ZVG) soll das Vollstreckungsgericht den Versteigerungstermin anberaumen.

Die Terminbestimmung muss den aus § 37 ZVG ersichtlichen Inhalt haben, öffentlich bekannt gemacht und den Beteiligten zugestellt werden, §§ 41ff ZVG. Wer Beteiligter ist, ergibt sich aus § 9 ZVG.

Nach §§ 37 ZVG **müssen** zwingend folgende Daten enthalten:

- Die Bezeichnung des Grundstückes
- Zeit und Ort der Versteigerung
- Die Angabe, dass die Versteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt.
- Die Aufforderung, nicht im Grundbuch ersichtliche Rechte geltend zu machen (anzumelden)
- Die Aufforderung nach § 37 Nr. 5 ZVG an alle, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht haben.

Nach § 38 ZVG (weitere Angaben in der Terminbestimmung) **soll** in der Terminbestimmung enthalten sein:

- Angabe des Grundbuchblattes, der Größe und des Verkehrswertes

Gem. § 39 ZVG muss die Terminbestimmung durch einmalige Einrückung in das für die Bekanntmachung des Gerichts bestimmte Blatt öffentlich gemacht werden. (Amtsblatt, ZVG

Portal) In Berlin veröffentlichen die Amtsgerichte hauptsächlich ihre Termine über das ZVG Portal ([www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)).

Zusätzlich muss der Termin gem. § 40 ZVG an der Gerichtstafel angeheftet werden.

Gem. § 41 ZVG muss der Termin an alle Beteiligten (§ 9 ZVG) zugestellt werden.

### 2.6.2 Der Versteigerungstermin

Der Versteigerungstermin ist öffentlich. Jedermann hat Zutritt (§ 169 GVG)

Der Versteigerungstermin wird in drei große Abschnitte unterteilt:

- 1) Bekanntmachung (§ 66 ZVG)
- 2) Bietzeit (§ 73 ZVG)
- 3) Anhörung und Zuschlag (§ 74 ZVG)

#### 1) Die Bekanntmachung (§ 66 ZVG)

Vor der eigentlichen Versteigerung verliest der Rechtspfleger die Grundbucheintragungen, den Einheitswert und bezeichnet die Gläubiger, die die Zwangsversteigerung beantragt haben (betreibende Gläubiger). Im Bekanntmachungsteil wird das geringste Gebot aufgestellt. Es enthält die wegen vorrangiger Grundbucheintragung bestehenbleibenden Rechte. Die bestehenden bleibenden Rechte sind für Bietinteressenten von besonderer Bedeutung.

Der Zeitpunkt der Beschlagnahme (§§ 20, 22 ZVG), der festgesetzte Verkehrswert (§§ 74a, 75a ZVG) und schon erfolgte Anmeldungen (§ 45 I ZVG) werden verlesen.

Das geringste Gebot (§§ 44 ff. ZVG) ist dasjenige Gebot, welches der Bieter mindestens abgeben muss, um das Grundstück ersteigern zu können. Voraussetzung für die Aufstellung des geringsten Gebotes ist, dass man die im Grundbuch eingetragenen Rechten in die richtige Reihenfolge nach § 879 BGB bringt.

Um das geringste Gebot berechnen zu können, ist zunächst anhand des § 10 ZVG die Rangfolge der eingetragenen und der angemeldeten Rechte aufzustellen.

Wie der Name schon sagt, wird vom Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben, ab welchem Betrag man ein Gebot abgegeben werden kann. Dieser Betrag ist völlig unabhängig von der Frage zu sehen, ob am Schluss einer Versteigerung der Zuschlag erteilt werden kann.

In der Regel ist der Betrag des geringsten Gebotes deutlich niedriger als die 5/10 Grenze.

Das geringste Gebot wird wie folgt berechnet:

A.) **Bestehenbleibende Rechte (§ 52 ZVG)**, also Rechte, die im Grundbuch bestehen bleiben und von demjenigen, der den Zuschlag erhält, übernommen werden müssen.

Es bleiben alle Rechte bestehen, die dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehen.

Beispiel:

Betreibt die Bank aus dem Recht Abt. III Nr. 2 das Verfahren, so bleibt das Recht Abt. III Nr. 1 (und ggf. vorhergehende Rechte der Abt. II) bestehen.

Dadurch kann unter Umständen das geringste Gebot schon höher sein als die 5/10 oder 7/10 Grenze. Es gibt auch Fälle, in denen das geringste Gebot höher ist als der Verkehrswert.

Beispiel:

Verkehrswert 300.000,- EUR, betreibender Gläubiger Abt. III Nr. 2

Bestehenbleibendes Recht Abt. III Nr. 1 mit 320.000,- EUR.

In diesem Fall kommt das bestehenbleibende Recht Abt. III Nr. 1 (320.000,-EUR) in das geringste Gebot, so dass das wirtschaftliche Mindestgebot (bestehenbleibendes Recht plus Bargebot) schon deutlich höher ist als der Verkehrswert der Immobilie.

B.) **Bar zu zahlender Teil (Bargebot) § 49 ZVG**, also diejenigen Rechte, die dem betreibenden Gläubiger ebenfalls im Range vorgehen, aber nicht im Grundbuch bestehen bleiben. Dazu gehören zum Beispiel

- Verfahrenskosten
- Forderungen der Stadt/Gemeinde/des Amtes wegen öffentlicher Grundstückslasten
- Zinsen der Grundschulden, die im Grundbuch wegen ihres besseren Ranges bestehen bleiben.

Die Summe von A.) und B.) bildet das **geringste Gebot**.

Beispiel:

A.) Bestehenbleibende Rechte:

Abt. III Nr. 1 mit 320.000,-EUR

B.) Bar zu zahlender Teil:

a) Verfahrenskosten 4.000,-EUR

b) Grundsteuern 500,- EUR

c) Zinsen aus Abt. III Nr.1 22.000,- EUR

26.500,- EUR

A.) und B.) **Das Geringste Gebot beträgt insgesamt**

**346.500,- EUR**

Zu beachten ist, dass man in der Versteigerung nur das Bargebot bietet. Die bestehenbleibenden Rechte muss der Bieter- in Gedanken- bei der Berechnung dessen, was er wirtschaftlich bieten will, hinzurechnen.

Beispiel:

Gibt ein Bieter, nach dem oben genannten Beispiel ein Gebot von 26.500,- EUR ab, so kann dieses Gebot zugelassen werden, weil ja die zu übernehmenden (bestehenbleibenden) 320.000,- EUR dazugezählt werden müssen.

Anschließend weist das Gericht auf die Ausschließung weiterer Anmeldungen hin und fordert nach § 66 II ZVG zur Abgabe von Geboten auf.

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein. Er muss sich durch Personalausweis oder Reisepass legitimieren.

Außerdem soll er seine steuerliche bzw. Wirtschafts-Identifikationsnummer bereithalten, da diese dem Finanzamt in der Veräußerungsanzeige mitgeteilt werden muss.

Wenn mehrere Personen gemeinschaftlich (Bietergemeinschaft) bieten wollen, muss das Beteiligtenverhältnis angegeben werden

Beispiel:

- Eheleute bieten zu je  $\frac{1}{2}$  Anteil oder zu  $\frac{1}{5}$  und  $\frac{4}{5}$  Anteil
- in Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Der Vertreter einer juristischen Person muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines möglichst aktuellen beglaubigten Auszuges aus dem Handelsregister nachweisen.

## 2) Bietzeit § 73 ZVG

Es folgt die sog. „Bieterstunde“. Diese muss nach § 73 I ZVG mindestens eine halbe Stunde dauern und dient dazu, den potentiellen Bietern Gelegenheit zu geben, ihre Gebote für das betreffende Grundstück abzugeben.

Eine Höchst-Bietzeit gibt es nicht; die Versteigerung dauert so lange, bis der Rechtspfleger das Ende der Versteigerung verkündet. In der Regel geschieht dies, wenn nach dreimaligen Aufruf des letzten Gebots keine weiteren Gebote abgegeben werden (§ 73 II S. 1 ZVG)

Der Anfangs- und Endzeitpunkt ist in das Protokoll aufzunehmen (§§ 78, 80 ZVG);

**Sicherheitsleistung: § 67 ZVG**

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen. Diese Sicherheitsleistung wird nicht automatisch verlangt, sondern nur, wenn ein dazu Berechtigter diese beantragt. Die Sicherheitsleistung kann nur die direkt nach Abgabe des Gebotes verlangt werden.

Die Sicherheitsleistung beträgt gem. § 68 ZVG 10% des Verkehrswertes.

Sie ist sofort bei Abgabe des Gebotes zu leisten. Geschieht dies nicht, muss das Gebot zurückgewiesen werden.

Als Sicherheitsleistung sind nur geeignet:

- a) ein Scheck der Bundesbank, der frühestens drei Werktage vor dem Termin ausgestellt worden ist.
- b) ein Verrechnungsscheck eines Kreditinstitutes.  
Ein Scheck, den der Bieter selbst ausfüllt, reicht nicht aus!
- c) eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes
- d) eine rechtzeitige Überweisung des Betrages der Sicherheitsleistung an die KEJ.
- e) Achtung: Die Sicherheitsleistung durch Übergabe von Bargeld im Versteigerungstermin an das Gericht ist nicht zulässig.

3) Anhörung über den Zuschlag § 74 ZVG

Das Gericht muss nach der Abgabe von Geboten den Schluss der Versteigerung verkünden (§73 II S. 1 ZVG)

Über den beabsichtigten Zuschlag sind die anwesenden Beteiligten und der Meistbietende zu hören (§ 74 ZVG), was für die die mögliche Versagung gem. § 74 a ZVG wichtig ist.

Der Zuschlag ist zu versagen, wenn einer der Gründe der §§ 83, 85 a ZVG vorliegt (Versagung von Amts wegen), oder auch, wenn ein Beteiligter die Versagung in den Fällen der §§ 85 I, 74a I ZVG beantragt.

Welche Möglichkeiten gibt es, wie ein Termin enden kann?

a) Kein Gebot

Ist im Versteigerungstermin kein wirksames Gebot abgegeben worden, stellt das Gericht das Verfahren von Amts wegen ein (§ 77 ZVG). Die betreibenden Gläubiger haben die Möglichkeit, die Fortsetzung des Verfahrens zu beantragen.

b) Gebot unter 50%

Liegt in einem Versteigerungstermin das Meistgebot unterhalb der Hälfte des Verkehrswertes, ist der Zuschlag gemäß § 85a I ZVG von Amts wegen zu versagen (5/10 Grenze)

c) Gebot über 50% aber keine 70 %

Bei der 7/10 Grenze kann der Zuschlag nach Antrag des Gläubigers versagt werden  
Bei Versagung des Zuschlages nach den 5/10 oder 7/10 Wertgrenze gibt es einen neuen Termin von Amts wegen. Bei einem späteren Termin gelten diese Grenzwerte nicht mehr.

Das Gericht hat dabei jedoch darauf zu achten, dass kein Schuldnervermögen verschleudert wird. Daher sollte das Gebot bei mindestens 30% des Verkehrswertes liegen.

Nach Erteilung oder Versagung des Zuschlags, bzw. Bestimmungen des Verkündungstermins über den Zuschlag ist das Verfahren beendet.

4) Nach der Versteigerung:

Wirkung des Zuschlags, §§ 89 ff ZVG

Mit Erteilung des Zuschlags geht das Eigentum an dem Grundstück sofort auf den Ersteher über (§90 ZVG). Eine Eintragung des neuen Eigentümers erfolgt dann im Wege der Grundbuchberichtigung (§ 22 GBO). Eine notarielle Beurkundung ist hierfür nicht erforderlich. Ab dem Zeitpunkt übernimmt der neue Eigentümer alle Rechten und Pflichten, Der Zuschlag wird mit der Verkündung wirksam, nicht erst mit der Rechtskraft.

Wird der erteilte Zuschlag von einem Beteiligten angefochten und vom Beschwerdegericht rechtskräftig aufgehoben, erfolgt dies rückwirkend, als sei der Zuschlag nie erteilt wurden. Außerdem erlöschen mit dem Zuschlag alle dem betreibenden Gläubigernach-gehenden Rechte im Grundbuch (§ 91 I ZVG), soweit sie also nicht im geringsten Gebot enthalten sind.

Mietverträge und Räumung

Der Zuschlagsbeschluss ist ein Vollstreckungstitel mittels dessen der Ersteher den Gerichtsvollzieher mit der Räumung des Grundstückes beauftragen kann (§ 93 ZVG). Deshalb ist eine Klausel notwendig und die Zustellung. Der Inhalt des Zuschlagsbeschlusses richtet sich nach § 82 ZVG.

Der Zuschlagsbeschluss ist nach § 88 ZVG zuzustellen an:

- Beteiligte nach § 9 ZVG, soweit im Termin nicht anwesend
- Dem Ersteher

Die Zustellungen sind nach § 3 ZVG von Amts wegen vorzunehmen.

Ist die Immobilie vermietet, übernimmt der Ersteher mit der Erteilung des Zuschlages alle Rechten und Pflichten des bestehenden Mietverhältnisses. Als neuer Eigentümer haben Ersteher für einen bestimmten Zeitraum ein sogenanntes Ausnahmekündigungsrecht (§ 57a ZVG). Dieses erlaubt dem Ersteher, die bestehenden Mietverträge gemäß den gesetzlichen Fristen (§ 573c BGB) zum nächst möglichen Termin zu kündigen, auch wenn der Mietvertrag länger als die gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart wurden. Dies gilt nur, wenn der Ersteher gewichtige Gründe wie beispielweise Eigenbedarf geltend machen.

## **2.7. Der Verteilungstermin § 105 ZVG**

Mit dem Zuschlag geht das Eigentum an dem Grundstück sofort auf den Ersteher über. Das nützt den Gläubigern wenig. Ihr Ziel der Zwangsversteigerung war die Befriedigung ihrer Forderungen. Daher muss das Gericht nach dem Zuschlag den Erlös verteilen. Dies geschieht in einem Verteilungstermin (§ 105 I ZVG).

Zu diesem Termin werden sämtliche Beteiligte geladen und dem Ersteher wird die Summe mitgeteilt, die er rechtzeitig zum Verteilungstermin zu überweisen hat. Anders als der Versteigerungstermin ist der Erlösverteilungstermin nicht öffentlich. (§ 105 II und III ZVG).

Im Verteilungstermin wird ein Verteilungsplan aufgestellt, aus dem sich ergibt, welcher Gläubiger an welcher Rangstelle etwas aus dem Versteigerungserlös erhält. Die Befriedigung der Gläubiger richtet sich nach § 10 ZVG. Zusätzlich wird darüber informiert, welche Rechte bestehen bleiben (§§ 113, 114 ZVG).

Über den Plan wird mit den Beteiligten verhandelt.

Nach Aufführung des Teilungsplanes und Rechtskraft des Zuschlagbeschlusses ist das Grundbuchamt zu ersuchen, (sobald die Unbedenklichkeit des Finanzamtes vorliegt, Grunderwerbssteuer), den Ersteher in das Grundbuchamt einzutragen. (§ 130 ZVG)

Der Versteigerungsvermerk ist zu löschen

## **2.8. Teilungsversteigerung (§ 180 ZVG)**

### 2.8.1. Definition

Die Teilungsversteigerung ist ein besonderes in Deutschland im Gesetz über die Zwangsversteigerung geregeltes Verfahren der Zwangsversteigerung. Darunter versteht man die Aufhebung einer Gemeinschaft

### 2.8.2 Zweck der Teilungsversteigerung:

Die Teilungsversteigerung wird durchgeführt, um eine Gemeinschaft an einem Grundstück zu beenden. Eheleute, die ein Grundstück gemeinsam kaufen, lassen sich zu Bruchteilen, meist als Miteigentümer „zu je ½ „im Grundbuch eintragen. Sie haben jeweils einen ideellen Anteil an dem Grundstück, z. B. die Hälfte eines jeden Steins, einer jeden Blume usw.

Eine solche Gemeinschaft wird, sofern keine Vereinbarung zwischen den Beteiligten getroffen wird (§ 1010 BGB), durch dieses besondere Zwangsversteigerungsverfahren aufgelöst.

Dabei wird das unteilbare Vermögen Immobilie in Geld als teilbares Vermögen umgewandelt. An diesem Geld (Erlös) setzt sich die Gemeinschaft jedoch fort. Sofern sich die Miteigentümer nicht über eine Auszahlung (beispielweise entsprechend ihren Anteilen) einigen, wird der Erlös hinterlegt.

Gemeinschaften, deren Beendigung die Teilungsversteigerung vorbereiten kann, sind unter anderem die Erbengemeinschaft, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Gemeinschaft nach Bruchteilen, sowie ggf. auch die offene Handelsgesellschaft (OHG), Bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist jedoch zu beachten, dass ein einzelner Gesellschafter keine Anträge stellen kann, soweit er nicht zur Einzelgeschäftsführung befugt ist. Auch der grundsätzlich zulässige Antrag auf Teilungsversteigerung des Grundbesitzes einer aufgelösten GbR ist unzulässig, wenn er nur von einem Gesellschafter im eigenen Namen gestellt wird.

Für die Durchführung der Teilungsversteigerung gelten nach § 180 I ZVG die Vorschriften der ersten Abschnitte des ZVG entsprechend, soweit nicht in den §§ 181 bis 185 ZVG eine abweichende Regelung getroffen ist. Diese abweichenden Regelungen betreffen insbesondere die weiteren Einstellungsmöglichkeiten nach § 180 II ZVG, die Regelung, dass es eines vollstreckbaren Titels nicht bedarf (§ 181 ZVG) sowie Regelungen des geringsten Gebots und der Sicherheitsleistung.

### 2.8.3. Zuständigkeit

Das Verfahren wird beim Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt. Örtlich zuständig ist grundsätzlich das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Funktionell ist der Rechtspfleger zuständig.

### 2.8.4. Verfahren

Die Teilungsversteigerung muss durch einen an der Gemeinschaft Beteiligten beantragt werden. Der Rechtspfleger prüft, ob der Antrag ordnungsgemäß ist. Im Antrag müssen die genaue Bezeichnung des Grundstückes, sowie die Anschriften der übrigen Miteigentümer angegeben sein. Der Antragsteller und die anderen Mitglieder der Gemeinschaft müssen in der Regel im Grundbuch eingetragen sein. Darüber hinaus muss der Nachweis erbracht werden, dass die materiell rechtlichen Voraussetzungen zu Aufhebung der Gemeinschaft vorliegen.

Das Verfahren kann auf Antrag eines Beteiligten für bis zu sechs Monate einstweilen eingestellt werden, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen angemessen erscheint. Gehören zu der Gemeinschaft neben dem Antragsteller nur noch sein (früherer) Ehegatte, so kann das Verfahren auch zum Wohl des gemeinsamen Kindes für bis zu 5 Jahre eingestellt werden.

Das gerichtliche Versteigerungsverfahren entspricht im Grundsatz dem Grundstücksversteigerungsverfahren. Abweichungen gibt es insbesondere bei der Feststellung des geringsten Gebots und der Möglichkeit, vom Gesetz abweichende Versteigerungsbedingungen zu vereinbaren. Außerdem bleiben bei einer Teilungsversteigerung alle Belastungen im Grundbuch stehen.

Wird der Zuschlag erteilt, bestimmt der Rechtspfleger einen Verteilungstermin. Zu diesem Termin hat der Ersteher sein Gebot zu zahlen.

## **2.9. Die Zwangsverwaltung**

### 2.9.1. Definition

Die Zwangsverwaltung ist ein Vollstreckungsverfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen von Gläubigern gegenüber dem Schuldner.

Die Zwangsverwaltung unterliegt den Vorschriften der Zivilprozessordnung, Das Zwangsverwaltungsverfahren ist im Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) gesetzlich geregelt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Einzelvollstreckung.

### 2.9.2 Zweck der Zwangsverwaltung

Es ist eine der Möglichkeiten, in das unbewegliche Vermögen zu vollstrecken. Das Verfahren soll entweder die Gläubiger aus den Einnahmen befriedigen, ohne die Immobilie versteigern zu müssen, oder eine Wertminderung durch den Schuldner zu verhindern. Das Verfahren wird beim zuständigen Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durch einen Rechtspfleger durchgeführt. Die Verwaltung wird hierbei auf einen Zwangsverwalter übertragen, dem es obliegt, etwaige Mieten oder Pachten einzuziehen und die ordnungsgemäße und werterhaltende Bewirtschaftung des Objektes aus den Einnahmen zu sichern.

Der Zwangsverwalter wird treuhänderisch tätig und muss dabei die Interessen aller Beteiligten bestmöglich wahren.

Im Unterschied zur Zwangsversteigerung, in der der Gläubiger die Befriedigung seiner Ansprüche aus der Substanz (Verwertung) der Immobilie sucht, werden im Rahmen der Zwangsverwaltung die aus dem Objekt erzielten Einnahmen (Miete, Pacht) nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verteilt. Dies geschieht grundsätzlich auf der Grundlage eines vom Gericht erstellten Teilungsplanes (§§ 156 II, 157 ZVG).

Gläubiger können zur gleichen Zeit Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung betreiben. Meist erst nach Rechtskraft der Zuschlagserteilung in der Versteigerung wird die Zwangsverwaltung aufgehoben. Im Zeitraum zwischen Zuschlag und Aufhebung der Zwangsverwaltung verwaltet der Zwangsverwalter weiter.

### **Ablauf der Zwangsverwaltung**

Der Gläubiger muss einen Antrag beim Amtsgericht stellen. Es gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei der Zwangsversteigerung. Der Gläubiger muss Titel, Klausel, Zustellung vorlegen, gemäß § 15 ZVG einen Antrag stellen. Der Schuldner, das Grundstück, sein Anspruch und der vollstreckbare Titel müssen benannt werden. (§ 16 ZVG). Schuldner und Eigentümer müssen identisch sein (§ 17 ZVG).

Wenn der Rechtspfleger alle Voraussetzungen überprüft hat, ergeht ein Anordnungsbeschluss. Der Rechtspfleger ersucht das Grundbuchamt, die Anordnung der Zwangsverwaltung in das Grundbuchblatt einzutragen. Der Zwangsverwalter wird bestimmt. Die Immobilie wird beschlagnahmt (§§ 20 - 22 ZVG)

Der Zwangsverwalter muss gegenüber dem Amtsgericht Rechenschaft ablegen.

Wie kann eine Zwangsverwaltung enden?

Die Zwangsverwaltung endet mit der Rücknahme des Antrages oder der Befriedigung der Gläubiger.

### 2.9.3 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 ZVG).

## **2.10. Besonderheiten auf der Geschäftsstelle**

Das ZVG enthält an einzelnen Stellen für den UdG wichtige Regelungen. Diese gelten vorrangig vor den Bestimmungen der ZPO. Im Verhältnis ZPO zu ZVG ist das ZVG das speziellere Gesetz. Die ZPO hat für das Zwangsversteigerungsverfahren wegen § 869 ZPO Gültigkeit.

### 2.10.1 Zustellungsarten

Zustellungen (§ 3 ZVG) Die Zustellungen erfolgen von Amts. Sie können durch Einschreiben mit Rückschein erfolgen. Zum Nachweis der Zustellung genügt der Rückschein.

Empfangsbestätigung

Aufgabe zur Post (§ 4 ZVG) Wohnt derjenige, welchem zugestellt werden soll, weder am Orte noch im Bezirke des Vollstreckungsgerichts, so kann die Zustellung durch Aufgabe zu Post erfolgen.

Zustellung durch Aushändigung an der Amtsstelle (§ 174 ZPO)

Ein Schriftstück kann dem Adressaten durch Aushändigung an der Amtsstelle zugestellt werden. Zum Nachweis der Zustellung ist auf dem Schriftstück und in den Akten zu vermerken, dass es zum Zwecke der Zustellung ausgehändigt wurde und wann das geschehen ist. Der Vermerk ist vom Bediensteten zu unterschreiben.

Mit der Aushändigung gilt der Schriftsatz als zugestellt

Öffentliche Zustellung § 185 ZPO

Für Zustellungen sind neben den allgemeinen Regelungen der §§ 166 bis 190 ZPO Sondervorschriften aus dem ZVG zu beachten.

### 2.10.2 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 Terminbestimmung an bis zur Terminbeendigung. Mit Zuschlagserteilung endet das Einsichtsrecht in jedem Fall. Es entfällt auch schon mit der Absetzung des Versteigerungstermins. Insbesondere Gutachten nach § 74a ZVG sind allgemein einsehbar.

Unter das Einsichtsrecht fallen nicht: Anordnungsbeschluss, Vollstreckungstitel, Urkunden über Sicherheitsleistungen.

Beim Zwangsverwaltungsverfahren haben die Beteiligten gem. § 9 ZVG keine Einsicht in die Unterlagen des Zwangsverwalters.

Terminsaushang (Gerichtstafel, Saaltür)

### 2.10.3 Sofortvorlagen

Bestimmte Vorgänge müssen dem Rechtspfleger in Rothülle vorgelegt werden:

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

### 2.10.4 Aufbewahrungsfristen

Zu finden in der Schriftgutaufbewahrungsverordnung (SchrAV)

SchrAV - Anlage B - laufende Nr. 21 und 22 (**Anlage III**)

Beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres der Weglegung (§ 1 I i. V. m. § 4 I SchrAV)

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.

**Anlage I**

Versteigerungstermin:				Justizprüfungsamt Berlin?
Verteilungstermin:				Ja <span style="float: right;">Nein</span> Übersandt Bl.

**Amtsgericht  
Mitte, Abt. 30  
Zwangsversteigerung**

des Grundstücks Blatt **1039N** des Grundbuchs  
von **Mitte**  
in **10117 Berlin, Georgenstraße 45**

Schuldner: **Clara Gaststättenbetriebs- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH**

Bevollmächtigte/r:

betreibender Gläubiger: **Land Berlin, v.d.d. Finanzamt Mitte / Tiergarten**

Bevollmächtigte/r:

Zwangsverwalter	Bl.
Einheitswert	Bl. 10 = 39.880,- € ; 34704/00
Wertfestsetzung	Bl.
Anordnungsbeschluss	Bl. 4-6
Zulassung des Beitritts	Bl.
Bestimmung des Versteigerungstermins	Bl.
Versteigerungsniederschrift	Bl.
Zuschlag	Erteilt Bl. <span style="float: right;">Versagt. Bl.</span>
Verteilung des Erlöses	Bl.
Aufhebung	Bl.
Einstellung	Bl.
Aufhebung oder Einstellung wg. Zubehör	Bl.
Pfändungen	Bl.

**30 K 6/22**



Scanned with CamScanner

Anlage II

Amtsgericht Mitte  
 Aktenzeichen: 30 K 83/21



Beteiligungsverzeichnis

Beteiligter					Vertreter					Objekte	
Nr	Name	Anschrift	Geschäftszeichen	Rolle	Berechtigungen	Name	Umfang Vertretung	Anschrift	Geschäftszeichen	Verteuerungsart	
1	Bruckschen, Katharina	10117 Berlin, Leipziger Straße 49		antraggeg	II/2a	RA, Schüßler, Martin		12163 Berlin, Schloßstraße 28	15/00118 MS	VerBev	Wohnung und Abstellraum Nr. 205
2	Bundesrepublik Deutschland, v.d.d. Hauptzollamt Berlin	10965 Berlin, Mehringdamm 129c	221837-2013-2150-G1001	ast							Wohnung und Abstellraum Nr. 205
3	Taube, Dirk	53115 Bonn, Nideggerstraße 4		sob	II/2b						Wohnung und Abstellraum Nr. 205
4	Landesbank Berlin AG	13355 Berlin, Gustav-Meyer-Allee 3	Risikobetreuung, Recht - Abwicklung, BSK-RBR 41/Splith/ZV/6001450818	gl	III/2						Wohnung und Abstellraum Nr. 205
5	WEG Leipziger Straße 48, 49, 10117 Berlin	10785 Berlin, Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24		sob		Gehnung GmbH		10785 Berlin, Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24		VerWEG	Wohnung und Abstellraum Nr. 205

## Anlage III

### I. Zivilprozess-, Insolvenz-, Konkurs- und Vergleichssachen

Lfd. Nummer	Registerzeichen	Angelegenheit	Aufbewahrungsfrist	Vor der Vernichtung herauszunehmende Schriftstücke	Bemerkungen
1	2	3	4	5	6
21	K	a) Zwangsversteigerungsakten, soweit der Zuschlag nicht erteilt ist	2 Jahre		
		b) Zwangsversteigerungsakten, sofern der Zuschlag erteilt ist	5 Jahre	Beschlüsse über Zuschlagserteilung, Verhandlungen und Protokolle über die Verteilung des Versteigerungserlöses (siehe Nummer 21 Buchstabe c))	Aus den in Spalte 5 genannten Schriftstücken sind Sammelakten zu bilden (siehe Nummer 21 Buchstabe c))
		c) Sammelakten mit den Beschlüssen über Zuschlagserteilung im Zwangsversteigerungsverfahren und mit den Verhandlungen und Protokollen über die Verteilung des Versteigerungserlöses	30 Jahre		
22	L	a) Zwangsverwaltungsakten	2 Jahre	Protokolle über die Leistung von Zahlungen auf das Kapital einer Hypothek oder Grundschuld oder auf die Ablösungssumme einer Rentenschuld	Aus den in Spalte 5 genannten Schriftstücken sind Sammelakten zu bilden (siehe Nummer 22 Buchstabe c)) vgl. auch Nummer 134
		b) Akten über die Zwangsliquidation von Bahneinheiten	10 Jahre		
		c) Sammelakten mit den Protokollen über die Leistung von Zahlungen auf das Kapital einer Hypothek oder Grundschuld oder auf die Ablösungssumme einer Rentenschuld	30 Jahre		