

Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen

- I. Die Arten der Vollstreckung
 - Zwangssicherungshypothek
 - Zwangsversteigerung
 - Zwangsverwaltung
- II. Die Vollstreckungsvoraussetzungen
 - "Private" Gläubiger des Eigentümers
 - "Öffentliche" Gläubiger des Eigentümers
- III. Die Zwangssicherungshypothek
 - Gesetzliche Voraussetzungen
 - Verteilung bei mehreren Grundstücken
 - Zweck der Sicherungshypothek
 - Besonderheiten bei bevorrechtigten Forderungen
- IV. Das Zwangsversteigerungsverfahren
 - Gegenstand der Vollstreckung
 - Anordnung und Beitritt
 - Die Rangklassen des § 10 ZVG, insbesondere das Vorrecht der Rangklassen 2 u. 3
 - Der Begriff der "Anmeldung"
 - Wertfestsetzung, Versteigerung und Zuschlag
 - Das Kostenrisiko des betreibenden Gläubigers
 - Das Verteilungsverfahren
- V. Das Zwangsverwaltungsverfahren
 - Zweck des Verfahrens
 - Der Zwangsverwalter und seine Vergütung
 - Die Verteilung der Einnahmen

Hannover

17. und 18. Juni 2009



I. Einleitung

Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen regelt das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung als Teil des Zwangsvollstreckungsrechts der Zivilprozeßordnung (§ 869 ZPO).

Die Vorschriften des ZVG sind also Bestandteil der ZPO. Es können daher im Zwangsversteigerungsverfahren auch die Vorschriften der ZPO zur Anwendung kommen, soweit im ZVG keine speziellen Regelungen enthalten sind.

Das Immobilienvollstreckungsrecht zeichnet sich durch eine Häufung schwierigster rechtlicher und wirtschaftlicher Probleme aus. Das Verfahren ist auf kunstvollen Grundsätzen aufgebaut. Die Vermischung von Prozeßgrundsätzen mit stark ausgeprägtem Formzwang und sachenrechtlichen Elementen bereitet den Beteiligten vielfach Schwierigkeiten. Diese Seminarunterlage wurde zur Einführung in diese Rechtsmaterie konzipiert und daher bewußt vereinfacht.

Zur notwendigen Vertiefung wird auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen.



866 *Arten der Vollstreckung*

(1) Die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung, durch Zwangsversteigerung und durch Zwangsverwaltung.

(2) Der Gläubiger kann verlangen, dass eine dieser Maßregeln allein oder neben den übrigen ausgeführt werde.

(3) Eine Sicherungshypothek (Absatz 1) darf nur für einen Betrag von mehr als 750 Euro eingetragen werden; Zinsen bleiben dabei unberücksichtigt, soweit sie als Nebenforderung geltend gemacht sind. Auf Grund mehrerer demselben Gläubiger zustehender Schuldtitel kann eine einheitliche Sicherungshypothek eingetragen werden.

869 *Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung*

Die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung werden durch ein besonderes Gesetz geregelt.



Die Rangordnung der Rechte

Die Rangklassen des § 10 ZVG

- „Rangklasse 0“ (§ 109 ZVG)
Verfahrenskosten des Gerichts einschließlich Kostenvorschuß des Gläubigers
- Rangklasse 1
Vorschüsse aus der Zwangsverwaltung zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks
- Rangklasse 1 a (ab 01.01.1999)
Anspruch des Insolvenzverwalters auf Ersatz der Kosten der Feststellung der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (4% des festgesetzten Verkehrswertes dieser Gegenstände)
- Rangklasse 2
Sogenannte **Litlohnansprüche** (ohne praktische Bedeutung)
- Rangklasse 3
Öffentliche Grundstückslasten,
wiederkehrende Leistungen (z.B. Grundsteuer) wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge,
einmalige Leistungen (z.B. Erschließungskostenbeiträge) wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge
Auch: Verspätungszuschläge, Zinsen und Säumniszuschläge.
- Rangklasse 4
Grundbuchrechte, Zinsen etc. nur wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge.



- Rangklasse 5
Beschlagnahmegläubiger (Ansprüche aus Anordnungs- und Beitrittsbeschlüssen, sofern diese nicht zu Rangklasse 1 bis 4 gehören)
- Rangklasse 6
Relativ unwirksame Grundbuchrechte (die an sich in Rangklasse 4 gehören würden, aber erst nach einer vorausgegangenen Beschlagnahme ins Grundbuch eingetragen worden sind, und deshalb dem Beschlagnahmegläubiger gegenüber unwirksam sind)
- Rangklasse 7
Ältere Rückstände der Rangklasse 3.
- Rangklasse 8
Ältere Rückstände der Rangklasse 4 (und ggf. der Rangklasse 6)
- Rangklasse 9 (§§ 37 Nr. 4, 110 ZVG)
Verspätet angemeldete Rechte und Ansprüche



§ 10.¹⁾ [Rangordnung der Rechte] (1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

1. der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks, im Falle der Zwangsversteigerung jedoch nur, wenn die Verwaltung bis zum Zuschlage fort dauert und die Ausgaben nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erstattet werden können;
- 1 a. im Falle einer Zwangsversteigerung, bei der das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet ist, die zur Insolvenzmasse gehörenden Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Feststellung der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt; diese Kosten sind nur zu erheben, wenn ein Insolvenzverwalter bestellt ist, und pauschal mit vier vom Hundert des Wertes anzusetzen, der nach § 74 a Abs. 5 Satz 2 festgesetzt worden ist;
2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfaßt die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74 a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;
3. die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge; wiederkehrende Leistungen, insbesondere Grundsteuern, Zinsen, Zuschläge oder Rentenleistungen, sowie Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind, genießen dieses Vorrecht nur für die laufenden Beträge und für die Rückstände aus den letzten zwei Jahren. Untereinander stehen öffentliche Grundstückslasten, gleichviel ob sie auf Bundes- oder Landesrecht beruhen, im Range gleich. Die Vorschriften des § 112 Abs. 1 und der §§ 113 und 116 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (*Bundesgesetzbl. I S. 446*)¹⁾ bleiben unberührt;
4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, soweit sie nicht infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind, einschließlich der Ansprüche auf Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind; Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen, insbesondere Zinsen, Zuschläge, Verwaltungskosten oder Rentenleistungen, genießen das Vorrecht dieser Klasse nur wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge;
5. der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;
6. die Ansprüche der vierten Klasse, soweit sie infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind;
7. die Ansprüche der dritten Klasse wegen der älteren Rückstände;
8. die Ansprüche der vierten Klasse wegen der älteren Rückstände.

(2) Das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke besteht auch für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstücke bezweckenden Rechtsverfolgung.

(3) ¹Zur Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nr. 2 müssen die dort genannten Beträge die Höhe des Verzugsbetrages nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes übersteigen. ²Für die Vollstreckung genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. ³Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.



Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung

Alle Rangklassen beinhalten auch die **Kosten** der die Befriedigung **aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung** (§ 10 Abs. 2 ZVG).

Rangordnung innerhalb der Rangklassen

In Rangklasse **4,6,8** wird gemäß § 11 ZVG das **Rangverhältnis gemäß Grundbuch** zugrunde gelegt.

In Rangklasse **5** gilt: "Wer zuerst kommt, mahlt zuerst" (**Prioritätsgrundsatz**). Das frühere Beschlagnahmedatum sichert den besseren Befriedigungsrang.

Innerhalb der Rangklasse **1,2,3** und **7** haben die Ansprüche **Gleichrang**.



Öffentliche Grundstückslasten

- Öffentliche Lasten sind die nicht auf einem privatrechtlichen Titel beruhenden Abgaben und Leistungen, **die auf dem Grundstück nach Gesetz oder Verfassung lasten** (Art. 1 Nr. 2. AGZVG).
- Die öffentliche Last gewährt dem Abgabengläubiger ein Befriedigungsrecht aus dem haftenden Grundstück und **verpflichtet den jeweiligen Eigentümer**, wegen der dinglich gesicherten Abgabeforderung, **die Zwangsvollstreckung in dieses zu dulden** (§ 77 Abs. 2 Satz 1. AO).
- Die öffentlichen Grundstückslasten **dürfen als solche nicht im Grundbuch eingetragen werden** (§ 54 GBO). Ausnahme: bedingte Sicherungshypothek
- Sie genießen das Vorrecht der Rangklasse 3 und **haben somit besseren Rang als die Grundpfandrechte**.
- Will die Gemeinde eine Forderung aus einer öffentlichen Last im Zwangsversteigerungsverfahren geltend machen, das Verfahren deswegen **selbst jedoch nicht betreiben**, so **bedarf es einer Anmeldung**



Öffentliche Grundstückslasten

Öffentliche Abgaben sind nur dann öffentliche Grundstückslasten im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG, wenn sie **in dem für die Abgabe maßgebenden Bundes- oder Landesgesetz als öffentliche Last bezeichnet sind** bzw. aus der gesetzlichen Regelung eindeutig hervorgeht, dass die Abgabenschuld auf dem Grundstück lastet.



Exemplarische Auswahl der praktisch bedeutsamsten Grundstückslasten:

- **Erschließungsbeitrag** nach § 134 Abs. 2 BauGB.
- **Flurbereinigungsbeitrag** nach § 20 FlurbG.
- **Grundsteuer** nach § 12 GrStG.
- **Schornsteinfegergebühren** nach § 25 Schornsteinfegergesetz.
- **Geldleistungen im Umlegungsverfahren** nach §§ 57 – 61, 64 BauGB.
- **Wasser- und Bodenverbandsbeiträge** nach dem Wasserverbandsgesetz vom 12.2.1991 (BGBl. I S. 405).
- Beiträge an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen (z. B. **Kanalanschluß- und Wasseranschlußbeitrag**).
- **Erschließungsbeitrag**
- **Grundstücksanschlußkosten**

Keine Öffentliche Grundstückslast sind (in Hessen) grundstücksbezogene Benutzungsgebühren, wie z. B. Kanalbenutzungsgebühren oder Müllabfuhrgebühren!



Die Anmeldung von Rechten und Ansprüchen I

- Sowohl im Versteigerungstermin (§ 45 ZVG) als auch im Verteilungstermin (§ 114 ZVG) werden Rechte bzw. Ansprüche vom Gericht **von Amts wegen nur** berücksichtigt, wenn sie **zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch ersichtlich** waren.
- Die zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte sind anmeldebedürftig .
- Nicht grundbuchersichtlich und **stets anmeldebedürftig sind deshalb auch die Ansprüche in Rangklasse 1. - 3.**
- Gleiches gilt auch für die **Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung (§ 10 Abs. 2 ZVG)**
- Auch bei bereits vor dem Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragenen Rechten werden **von Amts wegen nur die laufenden wiederkehrenden Leistungen** berücksichtigt.
- **Rückständige Leistungen müssen stets angemeldet** werden (§ 45 Abs. 2 ZVG)



Die Anmeldung von Rechten und Ansprüchen II

- Die Anmeldungen müssen **spätestens mündlich im Versteigerungstermin erfolgen**, bevor der Rechtspfleger zur Abgabe von Geboten auffordert. Üblich ist, Ansprüche in schriftlicher Form rechtzeitig vor dem Termin bei Gericht anzumelden.
- Das Gericht oder ein Beteiligter kann verlangen, dass ein angemeldeter Anspruch **glaubhaft gemacht wird**.
- **Verspätete Anmeldungen erleiden einen Rangverlust (§ 110 ZVG)** und werden in Rangklasse 9 eingeordnet.

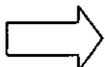
Nicht angemeldet werden müssen alle Ansprüche eines betreibenden Gläubigers, soweit sie aus dem Anordnungs- bzw. Beitrittsbeschluss ersichtlich sind ("Betreiben ist die stärkste Form der Anmeldung")!



Wiederkehrende Leistungen: Laufende Beträge - Rückstände

Gesetzliche Definition in § 13 Abs.1 ZVG:

Laufende Beträge wiederkehrender Leistungen sind **der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag, sowie die später fällig werdenden Beträge**. Die älteren Beträge sind Rückstände.



Rückständig im Sinne des ZVG sind **alle älteren Beträge** (als der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene). Sie sind allerdings **für zwei Jahre privilegiert und fallen noch in Rangklasse 3**. Nach Ablauf dieser Zeit fallen sie **zurück in die ungünstige Rangklasse 7**.



Wiederkehrende Leistungen: Laufende Beträge - Rückstände

- **Wiederkehrende Leistungen** sind solche, die nach ihrer Anspruchsgrundlage immer wieder für bestimmte Zeitabschnitte zu erbringen sind (z. B. Grundsteuer).
- **Einmalige Leistungen** sind Beträge, die nur einmal zu zahlen sind, auch wenn sie (nach Satzung) in Teilbeträgen fällig werden (z. B. Ausbaubeitrag)

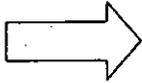


Beschlagnahme

- Die Grundstücksbeschlagnahme **erfolgt durch jeden Beschluss**, mit welchem eine Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung **angeordnet oder ein Beitritt zugelassen** wird.
- **Jeder Gläubiger hat seine eigene Beschlagnahme**; es gibt also so viele Beschlagnahmen, wie es Anordnungs- oder Beitrittsbeschlüsse gibt (§§ 20,27 Abs. 2,146 ZVG).
- Die Beschlagnahme erfolgt **auch durch Zugang des Ersuchens** um Eintragung des Versteigerungsvermerks beim Grundbuchamt.
- Für die im Versteigerungsverfahren erforderlichen Berechnungen ist **die zeitlich erste Beschlagnahme maßgeblich** (§ 13 Abs. 4 ZVG).
- Dies gilt **auch dann, wenn der Gläubiger**, welcher diese Beschlagnahme bewirkt hatte, im Laufe der Zeit **aus dem Verfahren ausgeschieden** ist (z. B. durch Antragsrücknahme).



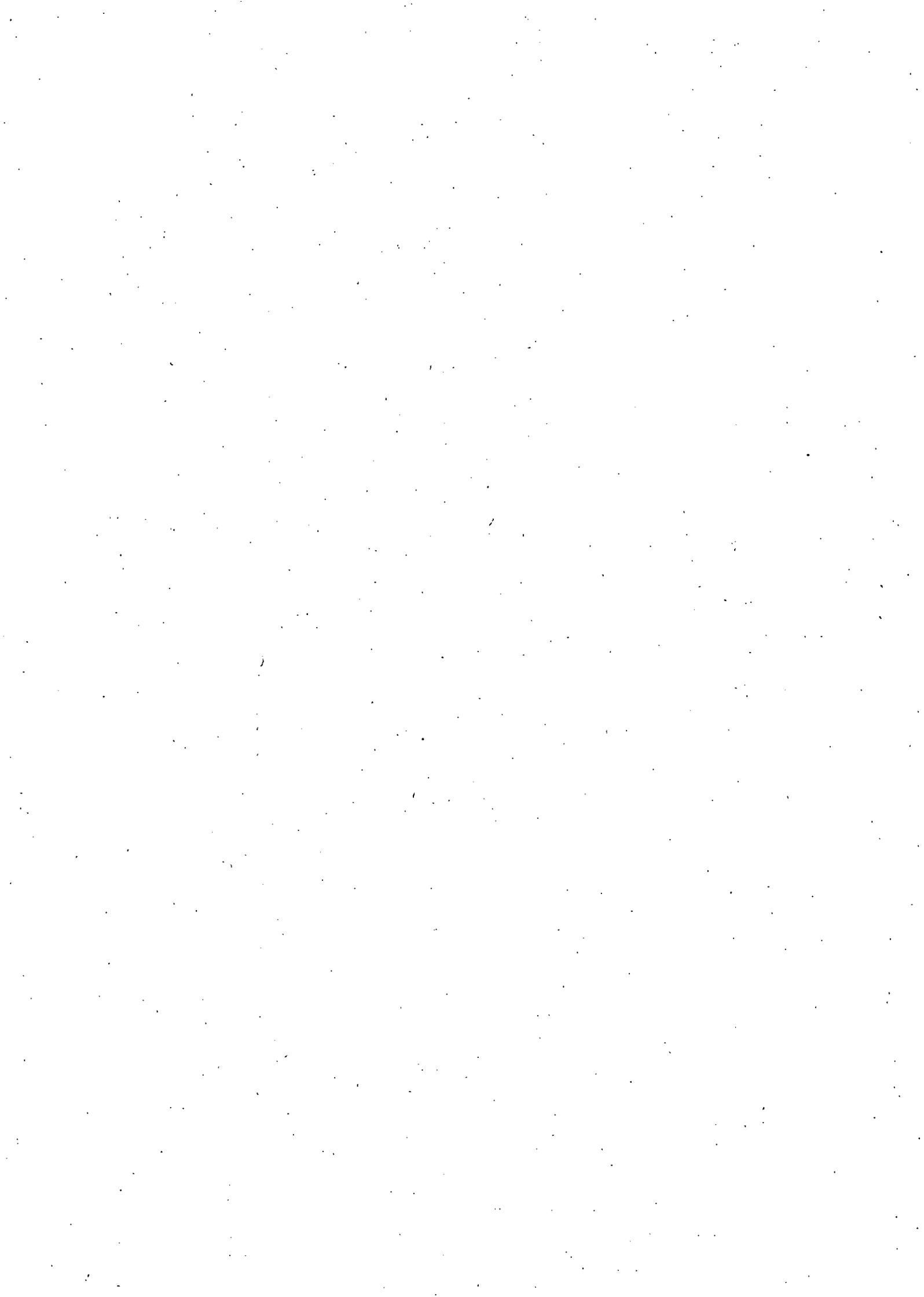
Beschlagnahme



Gesetzliche Folge der Zustellung des **Anordnungsbeschlusses** ist die **Beschlagnahme des Grundstücks**. Die Beschlagnahme hat die Wirkung eines **relativen Veräußerungsverbots** im Sinne von §§ 135, 136 BGB. Eine gegen das Verbot verstoßende Verfügung des Schuldners ist dem **Beschlagnahmegläubiger gegenüber unwirksam**.

Die Beschlagnahme wird im Grundbuch dokumentiert durch die Eintragung des **Zwangsversteigerungsvermerks**.

Der **gutgläubiger Erwerb** eines Dritten ist somit **ausgeschlossen**.



Antrag auf Anordnung/Beitritt zum Verfahren

- Die Gemeinde hat wie jeder Gläubiger auch die Möglichkeit, **selbst ein Versteigerungsverfahren zu beantragen**.
- Die gleichen rechtlichen Wirkungen hat ein **Beitritt zu einem bereits anhängigen Versteigerungsverfahren**.
- Die Vollstreckungsmaßnahme muss **verhältnismäßig** sein. **Jedoch** ist für den Antrag auf Versteigerung **kein Mindestbetrag** festgeschrieben.
- Daher sind Anträge auf Anordnung oder Beitritt nur zulässig, wenn feststeht, dass der Geldbetrag **durch Pfändung** in das bewegliche Vermögen **nicht beigetrieben** werden kann.
- Das Gericht prüft allerdings nur, ob ein ordnungsgemäßes **Vollstreckungsersuchen der Vollstreckungsbehörde** vorliegt. Abweichendes gilt natürlich, wenn die Kommune nicht im Verwaltungszwangsverfahren vollstreckt.
- Örtlich zuständig ist **das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist** (Zentrale Zuständigkeiten nach Anordnung der Landesjustizverwaltung möglich)



Das vollstreckbare Ersuchen

- Ersetzt den Titel
- Schriftform, Dienstsiegel
- Bezeichnung des Versteigerungsobjekts nach Grundbuchblatt (bei mehreren Grundstücken auch der lfd. Nr.)
- Genaue Bezeichnung des Eigentümers mit zustellungsfähiger Anschrift
- Bei Grundstücksbruchteilen die Anteilsgröße des Schuldners
- Genaue Bezeichnung der Forderung (Art der Abgabe)
- Angabe der Fälligkeit (und des beanspruchten Rangs)
- Aufschlüsselung nach Kosten, Zinsen und Hauptforderung
- Vorzulegen oder nachzureichen ist außerdem eine Flurkarte



Gründe für ein aktives Betreiben durch die Kommune

- Rangverbesserung für eine nicht privilegierte Forderung (aus Rang 7 wird Rang 5)
- Einzige Möglichkeit um eine sonstige öffentlich-rechtliche Geldforderung, die als rein persönlicher Anspruch nicht zu Rangklasse 3 angemeldet werden kann, in ein Versteigerungsverfahren einzubringen.
- Vollstreckt die Gemeinde ausnahmsweise nach den Regeln der ZPO, so kann dieser Anspruch ebenfalls nicht angemeldet werden, sondern es ist ein Antrag auf Anordnung oder Beitritt zur Geltendmachung nötig.
- Der Versteigerungstermin kann ohne Zustimmung der Gemeinde nicht aufgehoben werden (jedenfalls, wenn der Beitritt rechtzeitig im Sinne von § 44 Abs. 2 ZVG erfolgt ist).
- Wenn die Gemeinde aus Rangklasse 3 betreibt, ist sie regelmäßig bestrangiger Gläubiger und bestimmt daher die Höhe des geringsten Gebots. (Bloße Anmeldung hat diese Rechtswirkung nicht)

Wegen Privatrechtlicher Forderungen, die im Verwaltungswege vollstreckt werden dürfen, ist in Hessen allerdings die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen ausgeschlossen!



Übung zur Rangordnung

Fall:

Das Verfahren wird nur von der A-Bank aus deren Grundschuld Abt. III Nr. 1 betrieben. Erste Beschlagnahme: 1.7.2000.

Zum Versteigerungstermin am 16.4.2001 meldet die Stadtkasse folgende Beträge an:

1. Grundsteuer B
vom 1.1.1998 bis 30.4.2001 (Jahresbetrag 200,- EUR)
2. Müllabfuhrgebühren
für die Zeit vom 1.1. 2001 bis 30.4.2001 (150,-EUR)
3. Kosten in Höhe von 50,- DM
für die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek über 4700,-
DM (für die Grundsteuer 1997 sowie Kanalanschlussbeitrag). Das
Recht wurde am 25.11.1998 ins Grundbuch eingetragen.
4. Kosten in Höhe von 10,- EUR
für die Erteilung einer Abschrift des Vermögensverzeichnisses

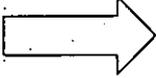
Abwandlung:

Die Stadtkasse ist dem Verfahren am 20.2.2001 beigetreten.

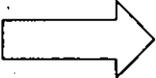
Zum Versteigerungstermin werden noch die Beitrittskosten in Höhe von 111,- DM angemeldet.



Lösung zum Fall:

	Grundsteuer vom 1.4.1998 bis 30.4.2001	= Rang 3
	Grundsteuer vom 1.1.1998 bis 30.3.1998	= Rang 7
	Müllabfuhrgebühren	= ohne Befriedigungsrecht
	50,- DM Eintragungskosten	= Rang 4
	Zwangshypothek 4700,- DM	= Rang 4
	10,- EUR Vermögensverzeichnis	= ohne Befriedigungsrecht

Lösung zur Abwandlung:

	Beitrittskosten	= Rang 3
	Grundsteuer vom 1.4.1998 bis 30.4.2001	= Rang 3
	Grundsteuer vom 1.1.1998 bis 30.3.1998	= Rang 5
	Müllabfuhrgebühren	= Rang 5
	50,- DM Eintragungskosten	= Rang 4
	Zwangshypothek 4700,- DM	= Rang 4
	10,- EUR Vermögensverzeichnis	= Rang 5



Die Versteigerungsgrundsätze

Der Deckungsgrundsatz

Der Deckungsgrundsatz besagt, dass eine Zwangsversteigerung diejenigen Gläubiger nicht beeinträchtigen darf, die **dem betreibenden Gläubiger im Range vor gehen**.

Zugelassen wird nur ein Gebot, durch welches die vorrangigen Ansprüche und die Verfahrenskosten gedeckt werden.

Der Übernahmegrundsatz

Der Übernahmegrundsatz regelt, in welcher Weise der Deckungsgrundsatz verwirklicht wird.

Die **Kapitalteile des Rechts** einschließlich der Zinsen ab dem Zuschlag **sind von dem Ersteher** als Grundbuchbelastung **zu übernehmen**.

Vor dem Zuschlag **laufende und rückständige wiederkehrende Leistungen** (insbesondere Zinsen) **sind jedoch bar zu decken**.

Der Übernahmegrundsatz wird durch das geringste Gebot realisiert, das eine Aufteilung in den bar zu zahlenden Teil (**Mindestbargelb**) und die **bestehenbleibenden Rechte** vornimmt.



Der Surrogationsgrundsatz

Der Surrogationsgrundsatz behandelt die **erlöschenden Rechte** (die nicht bestehenbleibenden Rechte, die dem bestbetreibenden Gläubiger im Rang nachgehen).

An deren Stelle **treten die jeweiligen Erlösanteile im Range der bisherigen Rechte**. Selbstverständlich gilt dieser Grundsatz nur, soweit die Teilungsmasse ausreicht.

Nach dem Surrogationsgrundsatz erlöschende Rechte bestehen daher nicht nach dem Zuschlag fort und werden allenfalls **durch Kapitalzahlung befriedigt**. Dies gilt auch für Rechte in Abteilung II des Grundbuchs (z. B. Dienstbarkeiten), die ebenfalls Zahlung nur nach ihrem geschätzten Wert erhalten.



Das geringste Gebot

- Für jeden Versteigerungstermin wird vom Gericht ein "geringstes Gebot" aufgestellt.
- Dies ist der Betrag, mit welchem die Versteigerung beginnen darf. Ein geringeres Gebot müsste der Rechtspfleger zurückweisen.
- Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus den Gerichtskosten und den Ansprüchen, die einen **besseren Rang** haben als der **bestrangig betreibende Gläubiger**.
- Das geringste Gebot gliedert sich in „**Bestehenbleibende Rechte**“ und das „**Mindestbargelb**“.
- Der **Grundstückswert** ist für die Höhe des geringsten Gebotes **ohne Bedeutung**. Das geringste Gebot kann durchaus auch höher sein als der Wert des Grundstücks.
- Das geringste Gebot darf nicht verwechselt werden mit den **Wertgrenzen der §§ 74 a, 85 a ZVG**.



Der bestrangig betreibende Gläubiger

- Nur Gläubiger, welche einen **Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss** erwirkt haben, können betreibende Gläubiger sein.
- Das Verfahren kann also auch **von mehreren Gläubigern betrieben** werden.
- Der hierbei **an bester Rangstelle stehende Gläubiger** ist maßgebend für das geringste Gebot.
- Ein Gläubiger, der seine Forderung **nur angemeldet hat**, kann das geringste Gebot **nicht bestimmen**.
- Gläubiger, die den Versteigerungsantrag **zurückgenommen** haben, oder denen gegenüber das Verfahren **einstweilen eingestellt** ist, bleiben ebenfalls außer Betracht.
- Es kann allerdings nur derjenige Gläubiger als bestrangig zu Grunde gelegt werden, dessen Anordnungs- oder Beitritts- oder Fortsetzungsbeschluss **dem Schuldner vier Wochen vor dem Termin zugestellt** wurde.



Merke:

Zu dem Bargebot hat der Erwerber also noch die bestehenbleibenden Rechte als Grundbuchbelastungen zu übernehmen, und zwar mit Wirkung (insbesondere bezüglich Zinsen) ab Zuschlag!

Beispiel:

Der Meistbietende hat im Termin 200.000,- EUR geboten. Der Rechtspfleger hatte bekannt gegeben, dass im geringsten Gebot die Grundschuld Abt. III lfd. Nr. 1 mit einem Kapitalbetrag von 150.000,- EUR bestehen bleibt.



Der Meistbietende hat das Grundstück wirtschaftlich für 350.000,- EUR erworben. An das Gericht muss er zum Verteilungstermin sein Bargebot in Höhe von 200.000,- EUR zzgl. der Bargebotszinsen zahlen. Außerdem übernimmt er die Grundschuld als Grundstücksbelastung.



Das Kostenrisiko des betreibenden Gläubigers

- Für die Kosten eines Zwangsversteigerungsverfahrens ist **der** (jeder) **Antragsteller** Kostenschuldner, soweit die Kosten nicht dem Erlös entnommen werden können.
- Wenn die Kommune das Verfahren **allein betreibt** und die Versteigerung **ergebnislos** verläuft, steht sie in vollem Umfang in der Kostenhaftung. Sofern eine Bank mitbetreibt, werden regelmäßig von dieser die Kosten angefordert.
- Mehrere Kostenschuldner haften als **Gesamtschuldner**.
- **Achtung:** Betreiben mehrere Gläubiger und kommt es während des Verfahrens zu Antragsrücknahmen, so werden die Kosten regelmäßig dem Gläubiger in Rechnung gestellt, **der das Verfahren zuletzt noch betreibt**.
- Falls der Schuldner bezahlen will, sollte die Gemeinde **sich vor einer Antragsrücknahme bei Gericht nach der Höhe der entstandenen Gerichtskosten erkundigen**.
- Gleiches gilt im Falle einer **Ablösung**, weil die **Haftung** für die bereits entstandenen Gerichtskosten **fortbesteht**.



Die Gerichtskosten im Zwangsversteigerungsverfahren

Anordnungs- und Beitrittskosten

50,-- € Festgebühr
+ x € Zustellauslagen pro Schuldner

Kostenschuldner: der betreibende
Gläubiger

Zweitschuldner: Vollstreckungs-
schuldner, mehrere
als Gesamtschuldner

Die Verfahrenskosten

a.) das Verfahren endet vor der
Festsetzung des Verkehrswertes:

0,25 Verfahrensgebühr aus
dem steuerlichen Einheits-
wert

+ evtl. schon entstandene
Schätzungskosten
+ Zustellauslagen

b.) das Verfahren endet nach
Wertfestsetzung und Abhaltung
des Versteigerungstermins, aber
ohne Zuschlag:

0,5 Verfahrensgebühr aus dem
festgesetzten Verkehrswert
0,5 Terminsgebühr aus dem
festgesetzten Verkehrswert
+ Auslagen für Schätzung
+ Auslagen für Veröffentlichung
+ Zustellauslagen

Kostenschuldner: alle
betreibenden Gläubiger als
Gesamtschuldner

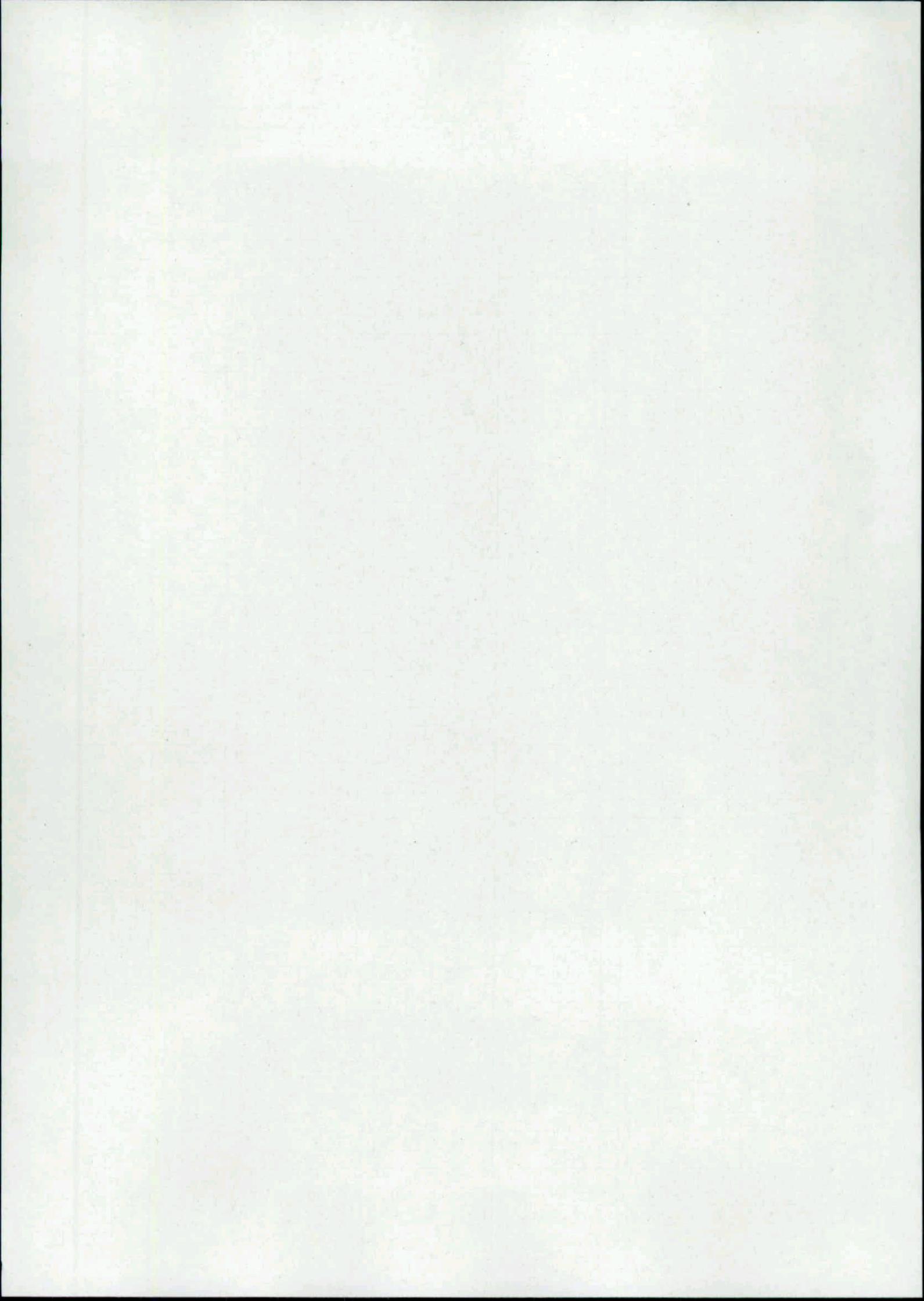
Zweitschuldner: der
Vollstreckungsschuldner

Beachte: bei mehreren
betreibenden Gläubigern steht
dem Kostenschuldner, der voll
in Anspruch genommen wird,
ein Ausgleichsanspruch im
Verhältnis der einzelnen
Vollstreckungsforderungen
gegen die übrigen betreibenden
Gläubiger zu.



Gebührentabelle (§ 34 GKG)

Streitwert bis.....EUR	Gebühr in EUR								
	0,25	0,5	0,75	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	4,0
300,00	10,00	12,50	18,75	25,00	37,50	50,00	62,50	75,00	100,00
600,00	10,00	17,50	26,25	35,00	52,50	70,00	87,50	105,00	140,00
900,00	11,25	22,50	33,75	45,00	67,50	90,00	112,50	135,00	180,00
1.200,00	13,75	27,50	41,25	55,00	82,50	110,00	137,50	165,00	220,00
1.500,00	16,25	32,50	48,75	65,00	97,50	130,00	162,50	195,00	260,00
2.000,00	18,25	36,50	54,75	73,00	109,50	146,00	182,50	219,00	292,00
2.500,00	20,25	40,50	60,75	81,00	121,50	162,00	202,50	243,00	324,00
3.000,00	22,25	44,50	66,75	89,00	133,50	178,00	222,50	267,00	356,00
3.500,00	24,25	48,50	72,75	97,00	145,50	194,00	242,50	291,00	388,00
4.000,00	26,25	52,50	78,75	105,00	157,50	210,00	262,50	315,00	420,00
4.500,00	28,25	56,50	84,75	113,00	169,50	226,00	282,50	339,00	452,00
5.000,00	30,25	60,50	90,75	121,00	181,50	242,00	302,50	363,00	484,00
6.000,00	34,00	68,00	102,00	136,00	204,00	272,00	340,00	408,00	544,00
7.000,00	37,75	75,50	113,25	151,00	226,50	302,00	377,50	453,00	604,00
8.000,00	41,50	83,00	124,50	166,00	249,00	332,00	415,00	498,00	664,00
9.000,00	45,25	90,50	135,75	181,00	271,50	362,00	452,50	543,00	724,00
10.000,00	49,00	98,00	147,00	196,00	294,00	392,00	490,00	588,00	784,00
13.000,00	54,75	109,50	164,25	219,00	328,50	438,00	547,50	657,00	876,00
16.000,00	60,50	121,00	181,50	242,00	363,00	484,00	605,00	726,00	968,00
19.000,00	66,25	132,50	198,75	265,00	397,50	530,00	662,50	795,00	1060,00
22.000,00	72,00	144,00	216,00	288,00	432,00	576,00	720,00	864,00	1152,00
25.000,00	77,75	155,50	233,25	311,00	466,50	622,00	777,50	933,00	1244,00
30.000,00	85,00	170,00	255,00	340,00	510,00	680,00	850,00	1020,00	1360,00
35.000,00	92,25	184,50	276,75	369,00	553,50	738,00	922,50	1107,00	1476,00
40.000,00	99,50	199,00	298,50	398,00	597,00	796,00	995,00	1194,00	1592,00
45.000,00	106,75	213,50	320,25	427,00	640,50	854,00	1067,50	1281,00	1708,00
50.000,00	114,00	228,00	342,00	456,00	684,00	912,00	1140,00	1368,00	1824,00
65.000,00	139,00	278,00	417,00	556,00	834,00	1112,00	1390,00	1668,00	2224,00
80.000,00	164,00	328,00	492,00	656,00	984,00	1312,00	1640,00	1968,00	2624,00
95.000,00	189,00	378,00	567,00	756,00	1134,00	1512,00	1890,00	2268,00	3024,00
110.000,00	214,00	428,00	642,00	856,00	1284,00	1712,00	2140,00	2568,00	3424,00
125.000,00	239,00	478,00	717,00	956,00	1434,00	1912,00	2390,00	2868,00	3824,00
140.000,00	264,00	528,00	792,00	1056,00	1584,00	2112,00	2640,00	3168,00	4224,00
155.000,00	289,00	578,00	867,00	1156,00	1734,00	2312,00	2890,00	3468,00	4624,00
170.000,00	314,00	628,00	942,00	1256,00	1884,00	2512,00	3140,00	3768,00	5024,00
185.000,00	339,00	678,00	1017,00	1356,00	2034,00	2712,00	3390,00	4068,00	5424,00
200.000,00	364,00	728,00	1092,00	1456,00	2184,00	2912,00	3640,00	4368,00	5824,00
230.000,00	401,50	803,00	1204,50	1606,00	2409,00	3212,00	4015,00	4818,00	6424,00
260.000,00	439,00	878,00	1317,00	1756,00	2634,00	3512,00	4390,00	5268,00	7024,00
290.000,00	476,50	953,00	1429,50	1906,00	2859,00	3812,00	4765,00	5718,00	7624,00
320.000,00	514,00	1028,00	1542,00	2056,00	3084,00	4112,00	5140,00	6168,00	8224,00
350.000,00	551,50	1103,00	1654,50	2206,00	3309,00	4412,00	5515,00	6618,00	8824,00
380.000,00	589,00	1178,00	1767,00	2356,00	3534,00	4712,00	5890,00	7068,00	9424,00
410.000,00	626,50	1253,00	1879,50	2506,00	3759,00	5012,00	6265,00	7518,00	10024,00
440.000,00	664,00	1328,00	1992,00	2656,00	3984,00	5312,00	6640,00	7968,00	10624,00
470.000,00	701,50	1403,00	2104,50	2806,00	4209,00	5612,00	7015,00	8418,00	11224,00
500.000,00	739,00	1478,00	2217,00	2956,00	4434,00	5912,00	7390,00	8868,00	11824,00
550.000,00	776,50	1553,00	2329,50	3106,00	4659,00	6212,00	7765,00	9318,00	12424,00
600.000,00	814,00	1628,00	2442,00	3256,00	4884,00	6512,00	8140,00	9768,00	13024,00
650.000,00	851,50	1703,00	2554,50	3406,00	5109,00	6812,00	8515,00	10218,00	13624,00
700.000,00	889,00	1778,00	2667,00	3556,00	5334,00	7112,00	8890,00	10668,00	14224,00
750.000,00	926,50	1853,00	2779,50	3706,00	5559,00	7412,00	9265,00	11118,00	14824,00
800.000,00	964,00	1928,00	2892,00	3856,00	5784,00	7712,00	9640,00	11568,00	15424,00
850.000,00	1001,50	2003,00	3004,50	4006,00	6009,00	8012,00	10015,00	12018,00	16024,00
900.000,00	1039,00	2078,00	3117,00	4156,00	6234,00	8312,00	10390,00	12468,00	16624,00
950.000,00	1076,50	2153,00	3229,50	4306,00	6459,00	8612,00	10765,00	12918,00	17224,00
1.000.000,00	1114,00	2228,00	3342,00	4456,00	6684,00	8912,00	11140,00	13368,00	17824,00



III. Die Zwangssicherungshypothek

1. Gesetzliche Grundlage: § 866 Abs. 1 ZPO

„Die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung, durch Zwangsversteigerung und durch Zwangsverwaltung.“

2. Mindestbetrag: § 866 Abs. 3 ZPO

Eine Sicherungshypothek darf nur für einen Betrag von mehr als € 750,-- eingetragen werden; Zinsen bleiben dabei unberücksichtigt, soweit sie als Nebenforderung geltend gemacht werden.“

2. Einheitlichkeit: § 866 Abs. 3 S. 2 ZPO

„Auf Grund mehrerer demselben Gläubiger zustehender Schuldtitel kann eine einheitliche Sicherungshypothek eingetragen werden.“

3. Eintragung im Grundbuch: § 867 ZPO

„Die Sicherungshypothek wird auf Antrag des Gläubigers in das Grundbuch eingetragen; die Eintragung ist auf dem vollstreckbaren Titel zu vermerken. Mit der Eintragung entsteht die Hypothek. Das Grundstück haftet auch für die dem Schuldner zur Last fallenden Kosten der Eintragung.“



III. Die Zwangssicherungshypothek

1. Gesetzliche Grundlage: § 866 Abs. 1 ZPO

„Die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung, durch Zwangsversteigerung und durch Zwangsverwaltung.“

2. Mindestbetrag: § 866 Abs. 3 ZPO

Eine Sicherungshypothek darf nur für einen Betrag von mehr als € 750,-- eingetragen werden; Zinsen bleiben dabei unberücksichtigt, soweit sie als Nebenforderung geltend gemacht werden.“

2. Einheitlichkeit: § 866 Abs. 3 S. 2 ZPO

„Auf Grund mehrerer demselben Gläubiger zustehender Schuldtitel kann eine einheitliche Sicherungshypothek eingetragen werden.“

3. Eintragung im Grundbuch: § 867 ZPO

„Die Sicherungshypothek wird auf Antrag des Gläubigers in das Grundbuch eingetragen; die Eintragung ist auf dem vollstreckbaren Titel zu vermerken. Mit der Eintragung entsteht die Hypothek. Das Grundstück haftet auch für die dem Schuldner zur Last fallenden Kosten der Eintragung.“



4. **Mehrheit von Grundstücken:** § 867 Abs. 2 ZPO

„Sollen mehrere Grundstücke des Schuldners mit der Hypothek belastet werden, so ist der Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen. Die Größe der Teile bestimmt der Gläubiger; für die Teile gilt § 866 Abs. 3 ZPO entsprechend.“
(= Mindestbetrag mehr als € 750,--!)

5. **Befriedigung:** § 867 Abs. 3 ZPO

„Zur Befriedigung aus dem Grundstück durch Zwangsversteigerung genügt der vollstreckbare Titel, auf dem die Eintragung vermerkt ist.“

6. **Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer:**
§ 868 ZPO

„Wird durch eine vollstreckbare Entscheidung die zu vollstreckende Entscheidung oder ihre vorläufige Vollstreckbarkeit aufgehoben oder die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt oder deren Einstellung angeordnet, so erwirbt der Eigentümer des Grundstücks die Hypothek.“

Das Gleiche gilt, wenn durch eine gerichtliche Entscheidung die einstweilige Einstellung der Vollstreckung und zugleich die Aufhebung der erfolgten Vollstreckungsmaßregeln angeordnet wird oder wenn die zur Abwendung der Vollstreckung nachgelassene Sicherheitsleistung oder Hinterlegung erfolgt.“



Zu 1.: Zwangsvollstreckung in ein Grundstück

Grundstück =

- Wohnungseigentum
- Gebäudeeigentum
- grundstückgleiches Recht (z.B. Bergwerkseigentum)
- Bruchteil eines Miteigentümers oder Mitberechtigten

Zu 2.: Mindestbetrag, € 750,-- + x.....

also mindestens € 750,01

Mindestbetrag

Hauptforderung

Kosten der bisherigen
Zwangsvollstreckung
vorprozessuale Mahn-
u. Portokosten

Zinsrückstände,
die als Hauptsache
vollstreckt werden

nicht Kosten der Eintragung (Anwalts- u. Gerichtskosten)



Zu 3.: Einheitlichkeit

Mehrere Schuldtitel – egal, ob unter oder über € 750,-- desselben Gläubigers können zusammengerechnet werden,

z.B. Titel 1 = € 700,--
Titel 2 = € 51,--

€ 751,-- = eine Sicherungshypothek

oder Titel 1 = € 751,--
Titel 2 = € 800,--
Titel 3 = € 1.000,--

€ 2.551,-- = eine Sicherungshypothek

oder drei Sicherungshypotheken über € 751,--
€ 800,--
€ 1.000,--

oder zwei Sicherungshypotheken über € 751,--
€ 1.800,--

usw.



Zu 4.: Eintragung im Grundbuch

Auf Antrag	=	Schriftform
Beim Grundbuchamt	=	Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt
Inhalt	=	genaue Bezeichnung von Gläubiger Schuldner Grundstück Vollstreckungs- forderung
Anlage	=	Vollstreckungstitel Zustellnachweis Kostenbelege

Öffentliche Geldzahlungsforderungen werden auf Grund eines Ersuchens gemäß den Grundlagen der AO und der Verwaltungsvollstreckungsgesetze geltend gemacht (§ 38 GBO). Die Prüfungspflicht des Grundbuchamts beschränkt sich darauf, ob

- für die bezeichnete Geldforderung nach Art und Grund die Verwaltungsvollstreckung möglich ist
- die vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen der ZPO beachtet sind



Vollstreckungsgläubiger ist die Körperschaft, der die Vollstreckungsbehörde angehört (§§ 252 AO, 15 GBVfg.).

Die Eintragung der Hypothek erfolgt als Sicherungshypothek; Brieferteilung ist somit ausgeschlossen.

Eingetragen wird der Geldbetrag der Vollstreckungsforderung (Hauptforderung, Nebenforderung, Kosten); für die Kosten der Eintragung haftet das Grundstück Kraft Gesetzes; diese Kosten werden nicht eingetragen.

Die Eintragung wird auf dem vollstreckbaren Titel vermerkt. Ob dies auch für ein Ersuchen gemäß AO des Verwaltungsvollstreckungsgesetz gilt, ist streitig.

Vertreten wird die Meinung, dass das Grundbuchamt den Eintragungsvermerk auf einer Abschrift des Eintragungsersuchens anbringt und diese der Vollstreckungsbehörde zurückreicht.

Vertreten wird aber auch die Meinung, dass sich § 867 Abs. 1 S. 1 nur auf die Vollstreckungstitel der §§ 704, 794 ZPO bezieht.



Zu 5.: Mehrheit von Grundstücken

Sollen mehrere Grundstücke des Schuldners mit der Zwangssicherungshypothek belastet werden, so muss diese verteilt werden.

Grund: Es soll keine Gesamthypothek in der Zwangsvollstreckung geben; der Schuldner soll vor übermäßiger Belastung seiner Grundstücke geschützt werden.

also:

1 Grundstück + Vollstreckungsforderung von € 750,01 =

1 Zwangssicherungshypothek

2 Grundstücke + Vollstreckungsforderung von € 750,01 =

1 Zwangssicherungshypothek

2 Grundstücke + Vollstreckungsforderung von 1500,02 =

2 Zwangssicherungshypotheken
über je € 750,01

oder

1 Zwangssicherungshypothek
über € 1500,02 wahlweise an
einem der Grundstücke



Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen

aber:

Wie ist die Rechtslage, wenn z.B. die Gemeinde G. einen Anspruch von € 800,-- Grundsteuer, entstanden für das Grundstück 1 des Schuldners und somit dort verdinglicht, als Zwangssicherungshypothek auf dem Grundstück 2 des Schuldners eintragen lassen will?

Zu 6.: Befriedigung

Zur Verwertung des mit der Zwangssicherungshypothek belasteten Grundstücks ist die Zwangsversteigerung als auch die Zwangsverwaltung aus dem eingetragenen Recht möglich. Eines besonderen Duldungstitels bedarf es dazu nicht (anders bis vor dem 01.01.1999).

Ausreichend zur Vollstreckung ist der Schuldtitel mit Eintragungsvermerk; erneute Zustellung ist nicht notwendig.

Anstelle der Vollstreckung aus der Rangklasse 4 des § 10 ZVG kann der Gläubiger wahlweise auch wegen seines persönlichen, titulierten Anspruchs die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 5 des § 10 ZVG betreiben.

Folge: Seine Zwangssicherungshypothek kommt als bestehendbleibendes Recht in das geringste Gebot.



Zu 7.: Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer

Die Sicherungshypothek entsteht mit Eintragung im Grundbuch. Danach gelten alle Vorschriften des BGB über die Eigentümergrundschild.

Bei Nichtbestehen der Vollstreckungsforderung steht die Sicherungshypothek von Anfang an dem Eigentümer als Eigentümergrundschild zu.

Bei Erlöschen der Vollstreckungsforderung nach Entstehen der Sicherungshypothek erwirbt der Eigentümer die Hypothek im Zeitpunkt des Erlöschens der Forderung.

Bei Eintritt einer der Fälle des § 868 ZPO erwirbt der Eigentümer die Hypothek mit Verkündung der entsprechenden Entscheidung Kraft Gesetzes.



I.a) Die „bedingte Zwangssicherungshypothek“

Öffentlichen Grundstückslasten, die im Zwangsversteigerungsverfahren das Vorrecht des § 10 Nr. 3 ZVG genießen, droht mit Zeitablauf ein Rangverlust und Abstieg in die Rangklasse 7 des § 10 ZVG.

Um sich für diesen Fall zumindest den Rang der Klasse 4 des § 10 ZVG zu sichern, ist die Eintragung einer bedingten Zwangssicherungshypothek möglich. Bedingungseintritt ist der Zeitpunkt des Rangverlustes. Erst dann entsteht die Zwangssicherungshypothek, obwohl sie bereits im Grundbuch eingetragen ist.

Im Eintragsantrag bzw. Eintragsersuchen ist anzugeben, dass die Zwangssicherungshypothek mit der aufschiebenden Bedingung eingetragen werden soll.

Im übrigen gilt für die Eintragungsvoraussetzungen das unter I aufgeführte.



III. Das Zwangsverwaltungsverfahren

1 Anordnung und Beitritt

Die Zwangsverwaltung im Wege der Zwangsvollstreckung dient der Befriedigung des Gläubigers aus den Erträgen des Grundstücks. Für das Verfahren gelten die Vorschriften der ZPO (§ 869) und die allgemeinen Vorschriften des ZVG (§§ 1-14). Anordnung und Beitritt sind somit durch entsprechende Verweisung geregelt.

Die Gegenstände der Zwangsverwaltung sind mit denen der Zwangsversteigerung insoweit identisch, als Schiffe, Schiffsbauwerke und Luftfahrzeuge von der Zwangsverwaltung ausgenommen sind (§ 870a ZPO). Über die Anordnung der Zwangsverwaltung wird ein entsprechender Vermerk im Grundbuch eingetragen.

2 Die Beschlagnahme (§§ 146, 152 ZVG)

2.1. Umfang und Wirkung der Beschlagnahme

Der Anordnungsbeschluss gilt zugunsten des betreibenden Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks (§§ 20, 146 ZVG). Dadurch wird dem Schuldner die Verwaltung und Benutzung des Grundstückes entzogen. Ebenso wenig kann er im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft nicht mehr über einzelne beschlagnahmte bewegliche Gegenstände verfügen. Alle tatsächlichen und rechtlichen Verfügungen werden durch den Verwalter ausgeübt.

Die Beschlagnahme umfaßt

- das Grundstück wie bei der Zwangsversteigerung
- land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse
- Miet- und Pachtzinsforderungen sowie wiederkehrende Leistungen aus einem mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Recht (z. B. Reallasten, Erbbauzinsen, Überbau- und Notwegrenten).

2.2. Wirksamwerden der Beschlagnahme

Die Beschlagnahme wird wirksam mit

Zustellung des Anordnungsbeschlusses
Eingang des Eintragungssuchens beim Grundbuchamt
mit Inbesitznahme des Grundstücks durch den Zwangsverwalter



3 Die Bestellung des Zwangsverwalters (§ 150 ZVG)

3.1. Der Zwangsverwalter

Der Zwangsverwalter wird durch das Vollstreckungsgericht nach pflichtgemäßem Ermessen bestellt. An Vorschläge und Anträge ist das Gericht dabei nicht gebunden. Der auszuwählende Verwalter muß zur Übernahme des Amtes bereit und geeignet sein.

3.2. Der Institutsverwalter (§ 150a ZVG)

Bestimmte Beteiligte haben das Recht, eine in ihren Diensten stehende Person als Verwalter vorzuschlagen. Im einzelnen sind dies

- öffentliche Körperschaften (z. B. Gemeinden, Berufsgenossenschaften, Bund, Länder)
- unter staatlicher Aufsicht stehende Institute (z. B. alle Kreditinstitute, Versicherungen, Bausparkassen)
- Hypothekenbanken
- Siedlungsunternehmen nach dem Reichssiedlungsgesetz

Das Vollstreckungsgericht setzt diesen Beteiligten eine Frist innerhalb derer ein Verwalter vorgeschlagen werden kann. Damit dieser zum Verwalter bestellt wird, ist es notwendig, daß der vorschlagende Beteiligte die Haftung des Verwalters für die Erfüllung seiner Obliegenheiten übernimmt. Der Institutsverwalter erhält keine Vergütung.

3.3. Der Schuldner als Zwangsverwalter (§§ 150b – d ZVG)

Bei der Verwaltung eines landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Grundstücks ist der Schuldner selbst zum Verwalter zu bestellen. Dabei sollen die Erfahrung und Arbeitskraft des Schuldners der Verwaltung zugute kommen. Gleichzeitig ist eine Aufsichtsperson zu bestellen. Der Schuldner – Verwalter erhält keine Vergütung; die Aufsichtsperson eine solche in entsprechender Anwendung der Vorschriften für den Zwangsverwalter.

4 Die Besitzverschaffung (§ 150 ZVG)

Der Zwangsverwalter erlangt den Besitz des beschlagnahmten Grundstücks



durch Inbesitznahme aufgrund Ermächtigung durch das Vollstreckungsgericht. Widerstand des Schuldners darf durch einen Gerichtsvollzieher gebrochen werden

durch das Vollstreckungsgericht, welches das Grundstück selbst übergibt oder damit einen Gerichtsvollzieher oder sonstigen Beamten beauftragt.

5 Die Aufgaben des Zwangsverwalters

(§§ 152 – 153a ZVG, §§ 3 - 16 Zwangsverwalter VO)

5.1. Allgemeine Pflichten

Der Zwangsverwalter hat alles erforderliche zu tun, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und es ordnungsgemäß zu nutzen. Seine Rechten und Pflichten sind darüber hinaus im Einzelnen in der „Verordnung über die Geschäftsführung und Vergütung des Zwangsverwalters“ geregelt.

Er hat insbesondere ein Protokoll über die Besitzübergabe zu erstellen, er hat über laufende Einnahmen und Ausgaben einen Voranschlag zu fertigen, er hat ein Kassen- und Kontenbuch zu führen und bei mangelnden Einnahmen einen Vorschuß über das Vollstreckungsgericht von dem Gläubiger anzufordern. Sind nach Deckung aller laufenden Ausgaben Einnahmeüberschüsse vorhanden, so hat er bei Gericht die Aufstellung eines Teilungsplans anzuregen.

5.2. Rechnungslegungspflicht

Der Zwangsverwalter hat jährlich und nach Beendigung des Verfahrens eine geordnete Zusammenstellung seiner Einnahmen und Ausgaben nebst Belegen dem Gericht vorzulegen. Gläubiger und Schuldner sind darüber zu informieren. Das Gericht prüft die Rechnungslegung sachlich und rechnerisch.

6 Vergütung und Auslagenersatz

(§ 153 ZVG, §§ 17 – 22 Zwangsverwalter VO)

Der Zwangsverwalter hat Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen nebst Umsatzsteuer sowie auf eine Vergütung für seine Geschäftsführung. Beides wird auf Antrag des Zwangsverwalters durch das Vollstreckungsgericht festgesetzt.

Die Vergütung des Zwangsverwalters richtet sich nach der Höhe der jährlichen Einnahmen und ist prozentual gestaffelt:



[Verteilung der Nutzungen]

155 (1) Aus den Nutzungen des Grundstücks sind die Ausgaben der Verwaltung sowie die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme derjenigen, welche durch die Anordnung des Verfahrens oder den Beitritt eines Gläubigers entstehen, vorweg zu bestreiten.

(2) Die Überschüsse werden auf die in § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Ansprüche verteilt. Hierbei werden in der zweiten, dritten und vierten Rangklasse jedoch nur Ansprüche auf laufende wiederkehrende Leistungen, einschließlich der Rentenleistungen, sowie auf diejenigen Beträge berücksichtigt, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind. Abzahlungsbeträge auf eine unverzinsliche Schuld sind wie laufende wiederkehrende Leistungen zu berücksichtigen, soweit sie fünf vom Hundert des ursprünglichen Schuldbetrages nicht übersteigen.

(3) Hat der eine Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger für Instandsetzungs-, Ergänzungs- oder Umbauarbeiten an Gebäuden Vorschüsse gewährt, so sind diese zum Satze von einhalb vom Hundert über dem Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität der Europäischen Zentralbank (SFR-Zinssatz) zu verzinsen. Die Zinsen genießen bei der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerung dasselbe Vorrecht wie die Vorschüsse selbst.

(4) Hat der Zwangsverwalter oder, wenn der Schuldner zum Verwalter bestellt ist, der Schuldner mit Zustimmung der Aufsichtsperson Düngemittel, Saatgut oder Futtermittel angeschafft, die im Rahmen der bisherigen Wirtschaftsweise zur ordnungsmäßigen Aufrechterhaltung des Betriebs benötigt werden, so haben Ansprüche aus diesen Lieferungen den in § 10 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Rang. Das gleiche gilt von Krediten, die zur Bezahlung dieser Lieferungen in der für derartige Geschäfte üblichen Weise aufgenommen sind.



Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

Auf Grund des § 152 a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310–14, veröffentlichten bereinigten Fassung, der durch Artikel 7 Abs. 23 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) eingefügt worden ist, in Verbindung mit Artikel 35 des Gesetzes vom 13. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3574) verordnet das Bundesministerium der Justiz:

§ 1 Stellung. (1) Zwangsverwalter und Zwangsverwalterinnen führen die Verwaltung selbständig und wirtschaftlich nach pflichtgemäßem Ermessen aus. Sie sind jedoch an die vom Gericht erteilten Weisungen gebunden.

(2) Als Verwalter ist eine geschäftskundige natürliche Person zu bestellen, die nach Qualifikation und vorhandener Büroausstattung die Gewähr für die ordnungsgemäße Gestaltung und Durchführung der Zwangsverwaltung bietet.

(3) Der Verwalter darf die Verwaltung nicht einem anderen übertragen. Ist er verhindert, die Verwaltung zu führen, so hat er dies dem Gericht unverzüglich anzuzeigen. Zur Besorgung einzelner Geschäfte, die keinen Aufschub dulden, kann sich jedoch der Verwalter im Falle seiner Verhinderung anderer Personen bedienen. Ihm ist auch gestattet, Hilfskräfte zu unselbständigen Tätigkeiten unter seiner Verantwortung heranzuziehen.

(4) Der Verwalter ist zum Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für seine Tätigkeit mit einer Deckung von mindestens 500 000 Euro verpflichtet. Durch Anordnung des Gerichts kann, soweit der Einzelfall dies erfordert, eine höhere Versicherungssumme bestimmt werden. Auf Verlangen der Verfahrensbeteiligten oder des Gerichts hat der Verwalter das Bestehen der erforderlichen Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 17 Vergütung und Auslagenersatz. (1) Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine Geschäftsführung sowie auf Erstattung seiner Auslagen nach Maßgabe des § 21. Die Höhe der Vergütung ist an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Zwangsverwalters auszurichten.

(2) Zusätzlich zur Vergütung und zur Erstattung der Auslagen wird ein Betrag in Höhe der vom Verwalter zu zahlenden Umsatzsteuer festgesetzt.

(3) Ist der Verwalter als Rechtsanwalt zugelassen, so kann er für Tätigkeiten, die ein nicht als Rechtsanwalt zugelassener Verwalter einem Rechtsanwalt übertragen hätte, die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwalts abrechnen. Ist der Verwalter Steuerberater oder besitzt er eine andere besondere Qualifikation, gilt Satz 1 sinngemäß.



Regelvergütung

18 (1) Bei der Zwangsverwaltung von Grundstücken, die durch Vermieten oder Verpachten genutzt werden, erhält der Verwalter als Vergütung in der Regel 10 Prozent des für den Zeitraum der Verwaltung an Mieten oder Pachten eingezogenen Bruttobetrag. Für vertraglich geschuldete, nicht eingezogene Mieten oder Pachten erhält er 20 Prozent der Vergütung, die er erhalten hätte, wenn diese Mieten eingezogen wären. Soweit Mietrückstände eingezogen werden, für die der Verwalter bereits eine Vergütung nach Satz 2 erhalten hat, ist diese anzurechnen.

(2) Ergibt sich im Einzelfall ein Missverhältnis zwischen der Tätigkeit des Verwalters und der Vergütung nach Absatz 1, so kann der in Absatz 1 Satz 1 genannte Prozentsatz bis auf fünf vermindert oder bis auf 15 angehoben werden.

(3) Für die Fertigstellung von Bauvorhaben erhält der Verwalter sechs Prozent der von ihm verwalteten Bausumme. Planungs-, Ausführungs- und Abnahmekosten sind Bestandteil der Bausumme und finden keine Anrechnung auf die Vergütung des Verwalters.



Abweichende Berechnung der Vergütung

19 (1) Wenn dem Verwalter eine Vergütung nach § 18 nicht zusteht, bemisst sich die Vergütung nach Zeitaufwand. In diesem Fall erhält er für jede Stunde der für die Verwaltung erforderlichen Zeit die er oder einer seiner Mitarbeiter aufgewendet hat, eine Vergütung von mindestens 35 Euro und höchstens 95 Euro. Der Stundensatz ist für den jeweiligen Abrechnungszeitraum einheitlich zu bemessen.

(2) Der Verwalter kann für den Abrechnungszeitraum einheitlich nach Absatz 1 abrechnen, wenn die Vergütung nach § 18 Abs. 1 und 2 offensichtlich unangemessen ist.



Tabellarische Übersicht nach § 18 Abs. 2 (Faustregeltabelle)

Bereich	Maßnahmen/Besonderheiten	Zuschlag in %
Altlasten, ökologische	- vorhandene Altlasten bei Anordnung	0,25-1,00
	- Sanierung	0,50-1,50
	- ordnungsbehördliche Maßnahmen	0,25-0,75
	- angeordneter und durchgeführter Vollzug	0,75-2,50
Baumaßnahmen	- über das Normalmaß hinaus	0,25-1,00
	- weit über das Normalmaß hinaus	0,50-1,50
	- außerordentlicher hoher Aufwand	0,75-2,00
	- ggf. auch 6% der Bausumme (§ 18 Abs. 3)	
Beitreibung, Mieten	- erhebliches Bemühen nach Zahl und Art (ohne Advokatur)	0,50-1,00
	- außerordentliches Bemühen nach Zahl und Art (ohne Advokatur)	1,00-2,00
Umsatzsteuer	- laufende Abgabe oder Voranmeldungen	0,25-1,00
	- besonders komplexe Anforderungen	0,75-2,00
Unterlagen	- lückenhafte Objektunterlagen	0,25-0,50
	- fehlende Objektunterlagen	0,50-1,50
	- großer Umfang fehlender Unterlagen	1,00-3,00
Witterung	- außergewöhnliche Witterung mit Sondermaßnahmen	0,25-0,50
	- Gebäudesicherung anderer Art	0,25-1,00
Wohneinheiten	- pro 25 Einheiten über Normal	0,20 Zuschlag
	- besonders große Zahl (mehr als 200)	1,50-2,50
	- außergewöhnlich große Zahl (mehr als 400)	2,00-4,00
Zubehör	- Streitigkeiten über Zubehör	0,25-1,00
	- erhebliche und umfangreiche Streitigkeiten	1,00-2,00



Bereich	Maßnahmen/Besonderheiten	Zuschlag in %
Betriebskosten	- fehlende Unterlagen	0,50-1,00
	- rückständige Abrechnungen bis zu 6 Monate	0,75-1,50
	- rückständige Abrechnungen bis zu 12 Monate	1,00-1,50
	- rückständige Abrechnungen bis zu 24 Monate	1,25-2,00
Dauer des Verfahrens	- mehr als 1 Jahr	0,25-0,50
	- mehr als 2 Jahre	0,50-1,00
Gebäude	- mehrere Gebäude/Objekte	je 0,25 Zuschlag
	- mehrere entfernt liegende Gebäude/Objekte	je 0,35 Zuschlag
Gewerbe	- Kontrolle gewerblicher Tätigkeit des Schuldners	0,50-2,00
	- eigene gewerbliche Tätigkeit Verwalter	0,50-3,00
Gläubiger	- mehrere betreibende Gläubiger (bis zu 3)	0,10-0,30
	- mehr als 3 betreibende Gläubiger	je 0,10 Zuschlag
Instandsetzung	- erheblicher, mehr als normaler Aufwand	0,25-0,75
	- sehr großer Instandsetzungsaufwand	0,50-1,25
	- Sanierungsaufwand	1,00-1,50
	- Komplettsanierung des Objektes	1,50-3,00
Mieterhöhung	- erhebliche Streitigkeiten (je nach Zahl)	0,25-1,00
	- gerichtliche Auseinandersetzung	0,50-1,25
Nebenkosten	- siehe Betriebskosten	
Räumung	- einfache Räumung (je nach Zahl)	0,20-1,00
	- streitige Räumung	0,50-1,50
	- gerichtliche Anordnung	0,50-1,50
Rechtsstreit	- mehrere (soweit nicht nach § 17 Abs. 3 abgerechnet)	0,30-0,60
	- große Zahl von (mehr als 10)	0,50-1,50
Reparaturen	- siehe Instandsetzung	
Sanierung	- Komplettsanierung Objekt	1,50-3,00
Schuldner	- nicht kooperativer	0,25-0,25
	- querulatorischer	0,50-1,00
	- strategisches Unterlaufen der Zwangsverwaltung	0,75-3,00



Einteilung der Standardtätigkeiten eines Zwangsverwaltungsverfahrens in Zeitblöcke (ausgehend von der REFA-Studie, vgl. Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 3. Auflage, 2004, Anhang 6)

Tätigkeitsabschnitte	Zeitaufwand in Stunden
Anordnungsbeschluss, Einrichtung der Zwangsverwaltung (entspricht dem Fall der Aufhebung vor Inbesitznahme, § 20 II ZwVwV)	3
Inbesitznahme bis einschl. Inbesitznahmebericht (im Fall des § 20 Abs. 1 ZwVwV somit bisher 8 Stunden)	5
Tätigkeiten unmittelbar nach Inbesitznahme (Kontaktaufnahme mit Gläubiger, Schuldner, Versicherungen, Versorger, statt, Mieter, Datenaufnahme; Kontoanlage, Herausgabe und Prüfung von Unterlagen etc.)	10
Laufende Tätigkeiten pro Jahr: Ins besondere Bearbeitung von Miet-/Nutzungsverhältnissen*), Zahlungsverkehr/Buchführung einschl. Aufwand für Umsatzsteueranmeldungen (monatlich-jährlich und Umsatzsteuersonderprüfung) Kündigungen, Reparaturen, Gespräche/Schreiben mit den Beteiligten, Schriftwechsel mit dem Vollstreckungsgericht, bei parallel laufenden WE-Verwaltungen Überprüfung WE-Abrechnung, Schriftwechsel WE-Verwalter; Teilnahme WE-Versammlung *) oder Leerständen, sofern nicht höherer Aufwand glaubhaft gemacht	24
Teilungsplan (Vorarbeit bis Ausschüttung 1 mal jährlich; sonst je Ausschüttung)	3
Jahresbericht an Gericht Finanzamt (Umsatzsteuererklärung) Nebenkostenabrechnung: – je Wirtschaftsjahr, soweit erstellbar; – ersatzweise Einigungsbemühung mit Mieter, jeweils sofern nicht höherer Aufwand glaubhaft gemacht	3 4 3
Aufhebung des Verfahrens (Schreiben an Beteiligte, Restzahlungen, Ein-/Ausgänge einschl. Entnahme der festgesetzten Vergütung, vorl. Schlussrechnung)	12
Auflösung der Konten, Schlussbericht	2
bei Aufhebung wg. Zuschlags zusätzlich: Abrechnung mit Ersteher (einschl. Vorbereitung) – sofern nicht höherer Aufwand glaubhaft	1
	70

