

## Die Rangklassen des § 10 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

Die Bedeutung des §10 ZVG liegt darin,

- dass er für bestimmte Ansprüche originär einen Anspruch auf Befriedigung aus dem Grundstück begründet
- dass er für **alle** Ansprüche eine Rangordnung festlegt
- 

Damit ist §10 ZVG die Grundlage aller Verfahren nach dem ZVG:

- Berechnung des geringsten Gebots
- Verteilung des Erlöses
- Verteilung der laufenden Nutzungen in der Zwangsverwaltung

Ansprüche aus späteren Rangklassen kommen immer erst dann zum Zuge, wenn alle Ansprüche der vorhergehenden Rangklassen gedeckt sind.

Gleichberechtigte Ansprüche einer Rangklasse finden Berücksichtigung nach dem **Verhältnis ihrer Beträge**.

Ansprüche der Rangklasse 4,6 und 8 werden nach dem **Rangverhältnis der Rechte** berücksichtigt.

Ansprüche der Rangklasse 5 werden nach dem **Zeitpunkt der Beschlagnahme** berücksichtigt. („wer zuerst kommt, mahlt zuerst“).

Vor allen Rangklassen sind gemäß § 109 ZVG die Verfahrenskosten zu decken; man spricht daher auch insoweit von Rangklasse 0.

## Die Anmeldung von Ansprüchen

Ein Beteiligter kann seine Forderung gegen den Schuldner auf drei Arten in ein Zwangsversteigungsverfahren „einführen“:

1. durch Anordnungs- oder Betrittsbeschluss
2. durch Berücksichtigung von Amts wegen
3. durch Anmeldung

Welche Variante für welche Forderung gilt, kann der Beteiligte sich **nicht** aussuchen; die Varianten zu 2. und 3. gelten nur für wenige, besonders privilegierte Forderungen.

Die Anmeldung ist eine Willenserklärung des Berechtigten eines nicht grundbuchersichtlichen Rechts, dass er als Beteiligter zum Verfahren hinzugezogen sein will und sein Recht im Verfahren berücksichtigt wird.

## **Rangverlust**

Gemäß § 110 ZVG erleiden die Ansprüche, die gemäß § 37 Nr.4 ZVG angemeldet werden müssen, einen Rangverlust, soweit sie nicht **rechtzeitig** (= bis spätestens vor Aufforderung zur Abgabe von Geboten im Versteigerungstermin) angemeldet werden.

Der Rangverlust ist erheblich; die Ansprüche werden an **rangletzter** Stelle bei der Verteilung berücksichtigt.

Mehrere rangunterschiedliche, nicht rechtzeitig angemeldete Ansprüche haben untereinander an rangletzter Stelle wieder den Rang, den sie nach § 10 ZVG haben.

## **Das Ablöserecht nach § 268 BGB**

Der Ablösende wird nur Beteiligter im Zwangsversteigungsverfahren durch Anmeldung und erforderlichenfalls Glaubhaftmachung, da er nicht grundbuchersichtlicher Berechtigter ist.

Der Nachweis der Ablösung erfolgt in der Regel durch Vorlage einer Quittung des abgelösten Gläubigers.

## **Das geringste Gebot in der Zwangsversteigerung**

Wer das geringste Gebot verstehen will, muss die Grundsätze des Versteigerungsrechts kennen:

### **1. Der Deckungsgrundsatz**

Danach darf der Gläubiger, der im Range (= § 10 ZVG) dem (best) betreibenden Gläubiger **vorgeht**, durch die Versteigerung keinen Schaden erleiden; er muß auf jeden Fall gedeckt werden und muß mit seinem Recht in das geringste Gebot aufgenommen werden.

Der Deckungsgrundsatz bestimmt also, wer in einer Versteigerung auf jeden Fall gedeckt werden muß!

Wie dies geschieht, regelt der

### **2. Übernahmegrundsatz**

Vorrangige Rechte, die im geringsten Gebot stehen, sind vom Ersteher zu übernehmen.

Solche Rechte bleiben nach dem Zuschlag an dem Grundstück bestehen und sind vom Ersteher zu verzinsen und zu tilgen.

Somit erlöschen durch den Zuschlag

- das Recht des betreibenden Gläubigers
- alle im Range gleichstehenden und nachgehenden Rechte.

Gläubiger solcher erlöschenden Rechte werden auf den Barerlös verwiesen nach dem Grundsatz der

### **3. Surrogationshaftung**

Danach erlöschen dingliche Rechte zwar am Grundstück, setzen sich jedoch an dem an dessen Stelle tretenden Erlös mit dem bisherigen Rang fort.

#### **Das geringste Gebot besteht aus zwei Teilen:**

- A die bestehend bleibenden Rechte
- B der bar zu zahlende Teil

Es bedeutet für einen Bietinteressenten die Darstellung der Leistungen, die er für das Objekt mindestens aufbringen muss und für alle Beteiligte hinsichtlich des bar zu zahlenden Teils die Summe, mit der das Bietgeschäft beginnt.

#### **Somit stehen im geringsten Gebot**

- A die nach dem Deckungsgrundsatz dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte
- B die nach dem Deckungsgrundsatz bar zu deckenden Ansprüche:
  - Verfahrenskosten § 109 ZVG
  - Ansprüche aus Rangklasse 1-3 des § 10 ZVG
  - von Ansprüchen der Rangklasse 4 des § 10 ZVG die Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung, die wiederkehrenden sowie andere Nebenleistungen.

Bei wiederkehrenden Leistungen sind die laufenden von Amts wegen zu berücksichtigen, die Rückstände sind anzumelden!

Laufende Beträge sind der letzte **vor** der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag sowie die später fällig werdenden.

### **Übung:**

Beschlagnahme: 1.5.2006

Betreibende Gläubiger:

- a.) Stadt Mörfelden-Walldorf wegen Grundsteuer 3. Quartal 2005
- b.) Frankfurter Volksbank eG wegen des dinglichen Anspruchs aus der Grundschuld Abteilung III Nr. 1 € 100.000,-- nebst 16% Zinsen kalenderjährlich nachträglich sowie 5% einmalige Nebenleistung
- c.) Finanzamt Groß-Gerau wegen des persönlichen Anspruchs auf € 2.500,--.  
Für das Finanzamt Groß-Gerau ist im Grundbuch Abteilung III Nr. 2 eine Zwangssicherungshypothek über € 2.500,-- eingetragen.

Versteigerungstermin: 17.12.2006

Anmeldungen: Gläubigerin a) meldet Grundsteuern ab dem 1.1.2006 an  
Gläubigerin b) meldet 16% Zinsen ab dem 1.1.2003 an sowie € 2.000,-- Vorschuss im laufenden Zwangsverwaltungsverfahren, welches sie gegen den Schuldner betreibt.

Verfahrenskosten: € 3.000,--

Erstellen Sie das geringste Gebot für den Fall, dass

- nur a) betreibt
- nur b) betreibt
- nur c) betreibt
- alle betreiben
- alle betreiben und a) und b) im Versteigerungstermin während der Bietzeit ihre Versteigerungsanträge zurücknehmen.

## Lösungen

Betreibender Gläubiger	bestehen bleibende Rechte	bar zu zahlender Teil
a):	Keine	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kosten € 3.000,-</li> <li>2. Vorschuss L-Verfahren 2000</li> </ol>
b):	Keine	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kosten € 3.000,--</li> <li>2. Vorschuss L-Verfahren € 2.000,--</li> <li>3. Grundsteuer vom 1.1.-31.12.2006</li> </ol>
c):	III/1 € 100.000,-- III/2 € 2.500,--	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kosten € 3.000,--</li> <li>2. Vorschuss L-Verfahren € 2.000,--</li> <li>3. Grundsteuer vom 1.1.-31.12.2006</li> <li>4. III/1 16% Zinsen aus € 100.000,-- vom 1.1.03-31.12.2006 € 64.000,-- 5% Nebenleistung € 5.000,--</li> </ol>

a)-c):            wie a)

a)-c), a + b nehmen während der Bietzeit ihre Anträge zurück:

erst wie a), ab Rücknahme neues  
geringstes Gebot – wie c) – und neue  
Bietzeit!

