



Immobilienvollstreckung aus Sicht der kommunalen Vollstreckungsbehörden

Dipl.-Rpfl. (FH)
Rainer Goldbach
Amtsgericht Frankfurt am Main



Überblick

1. Was ist Immobilienvollstreckung?
2. Die Zwangssicherungshypothek
- Eintragungsvoraussetzungen



Überblick

3. Die Zwangsversteigerung

- Rangklassen des ZVG
- Berechnung der Ansprüche
- Vollstreckungsvoraussetzungen
- Antrag der Vollstreckungsbehörde an das Gericht
- Anmeldung und geringstes Gebot
- Kosten des Verfahrens

4. Das Zwangsverwaltungsverfahren



Was ist Immobiliervollstreckung?

Zwangsvollstreckung kann erfolgen durch:

- Sachpfändung
- Forderungspfändung
- Zwangsvollstreckung in unbewegliches Vermögen



Das unbewegliche Vermögen

§ 864 ZPO:

- Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Erbbaurecht
- Schiffe
- Schiffsbauwerke
- Luftfahrzeuge
- Miteigentumsanteile
(nur Bruchteile, kein Gesamthandseigentum)



Was ist Immobilienvollstreckung?

- Zwangssicherungshypothek:
Ist in erster Linie Sicherungsmittel.
- Zwangsverwaltung:
Dem Schuldner werden die Erträge des Grundstücks entzogen und den Gläubigern zur Verfügung gestellt.
- Zwangsversteigerung:
Das Grundstück wird veräußert und der Erlös an die Gläubiger ausbezahlt.



Zuständigkeiten

- **örtlich:** Lage des Grundstücks, § 1 ZVG (außer Schiffe und Flugzeuge)
- **sachlich:** Amtsgericht als Vollstreckungsgericht (bei der ZSH das Grundbuchamt)
- **funktionell:** der Rechtspfleger



Die Zwangssicherungshypothek

Allgemeines

- Pfandrecht an einem Grundstück
- dient zur Sicherung der Forderung, ist aber auch Druckmittel
- Zwangsversteigerung zulässig
- ist insolvenzfest



Die Zwangssicherungshypothek

Eintragungsvoraussetzungen

- Antrag
- Voreintragung
- Vollstreckungstitel (statt Bewilligung)
- Mindestsumme: 750,01 €
- „sammeln“ oder „verteilen“ möglich
- kein Gesamtrecht und immer brieflos
- für öffentliche Lasten nur „bedingt“ zulässig (§§ 54 GBO, 322 Abs. 5 AO)



Die Zwangssicherungshypothek

§ 54 GBO »Öffentliche Lasten«

Die auf einem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten als solche sind von der Eintragung in das Grundbuch ausgeschlossen, es sei denn, dass ihre Eintragung gesetzlich besonders zugelassen oder angeordnet ist.



Die Zwangssicherungshypothek

§ 322 AO Verfahren

(bei Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen)

(5) Soweit der zu vollstreckende Anspruch gemäß § 10 Abs.1 Nr.3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung den Rechten am Grundstück im Rang vorgeht, kann eine Sicherungshypothek unter der aufschiebenden Bedingung in das Grundbuch eingetragen werden, dass das Vorrecht wegfällt.



Die Zwangssicherungshypothek

Dritte Abteilung

Blatt 5555

Grundbuchamt Fulda

Gemarkung

Ziehers

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
3	1	85.000,-DM	Grundschuld zu fünfundachtzigtausend Deutsche Mark für die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt/Main; Zinsen: 15% jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 10.04.1999 (UR Nr. 1326/99 Notar Dr. Urkund, Mainz) eingetragen am 20.04.1999
4	1	862,68 EUR	Zwangssicherungshypothek zu 862,68 Euro für die Stadt Frankfurt am Main, wegen rückständiger Abgaben. Soweit die Forderungen gemäß § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG den Rechten am Grundstück im Range vorgehen, ist die Sicherungshypothek dadurch aufschiebend bedingt, dass dieses Vorrecht vor dem Erlöschen der Forderung wegfällt; aufgrund des Ersuchens vom 22.08.2008, eingetragen am 21.08.2008



Die Anordnung der Zwangsversteigerung

Grundsatz:

Das Gericht wird nur auf Antrag tätig,
Gläubiger ist „Herr des Verfahrens“



Die Anordnung der Zwangsversteigerung

Vollstreckungsvoraussetzungen

(öffentlich-rechtlicher Anspruch)

- **Vollstreckbarkeitsbescheinigung**



Die Anordnung der Zwangsversteigerung

Vollstreckungsvoraussetzungen

(privatrechtlicher Anspruch)

- **Titel**
dinglich oder persönlich
- **Klausel**
einfache Klausel bzw. „qualifizierte Klausel“
(Rechtsnachfolge)
- **Zustellungsnachweis**



Anordnung des Verfahrens

Übung:

Die Eheleute M und F sind Eigentümer eines Grundstücks zu je ½-Anteil.
Sie wollen eine Forderung gegen Herrn M auf Zahlung von 50.000,00 € betreiben.

Welche Vollstreckungsmöglichkeiten ziehen Sie in Erwägung?



Lösungsvorschlag:

Möglichkeiten der Immobilienvollstreckung:

- Zwangssicherungshypothek
- Zwangsversteigerung
- Zwangsverwaltung

*Allerdings jeweils nur bezüglich
des hälftigen Anteils möglich!*



Rangklassen des § 10 ZVG

Die Vorschrift bestimmt welche Ansprüche ein
Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück
haben und deren Rangfolge untereinander.

§ 10 ZVG ist Grundlage für

- Berechnung des geringsten Gebots
- Erlösverteilung
- Verteilung laufender Einnahmen in der
Zwangsverwaltung



Rangklassen des § 10 ZVG

Rangklasse „0“

Gerichtskosten

Rangklasse 1

Erhaltungsausgaben des Gläubigers in der
Zwangsverwaltung

Rangklasse 1a

Feststellungskosten der Insolvenzmasse

Rangklasse 2

Wohngeldforderungen der WEG (seit 01.07.2007)



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Die **öffentliche Grundstückslast**
sichert eine grundstücksbezogene,
öffentliche Abgabeforderung.

Sie ist ein Verwertungsrecht (d.h.
Duldungsanspruch besteht) nach
§ 77 Abs. 2 Satz 1 AO.



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Beispiele:

öffentliche Lasten nach Bundesrecht:

- Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127, 134 Abs. 2 BauGB (öffentliche Straßen, Wege und Anlagen in einem Baugebiet sind Erschließungsanlagen)
- Flurbereinigungsgebühren nach § 20 des Bundesflurbereinigungsgesetzes
- Grundsteuern § 12 GrStG
- Schornsteinfegergebühren nach § 25 Schornsteinfegergesetz



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Beispiele:

öffentliche Lasten nach Landesrecht:

- Art. 2 Hess. AusfG zum ZVG: „...die Aufgaben und Leistungen, die auf dem Grundstück lasten und nicht auf einer privatrechtlichen Verpflichtung beruhen.“
- Abgaben nach einem kommunalen Abgabengesetz, wenn als öffentliche Last bezeichnet



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Wiederkehrende Leistungen öffentlicher Grundstückslasten sind in der Rangklasse 3 nur bevorrechtigt mit

- den laufenden Beträgen
- den Rückständen aus den letzten 2 Jahren



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Hauptsachebeträge (einmalige Leistungen) öffentlicher Grundstückslasten sind bevorrechtigt wegen der aus den letzten 4 Jahren rückständigen Beträge.

Bei *Anmeldung* oder *Betreiben* muss die Beschlagnahme innerhalb von 4 Jahren ab Fälligkeit erfolgen.



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Besonderheiten:

- Vorrecht gilt auch für Säumniszuschläge und Kosten
- Vollstreckungsbehörde erteilt sich selbst eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung
- Ansprüche gelten als glaubhaft gemacht, wenn eine „spezifizierte Aufstellung“ eingereicht wird
- keine Überprüfung durch Gericht oder Gläubiger
- Anmelden darf „jeder“, betreiben nur Vollstreckungsbehörden



Rangklasse 4

(Ansprüche aus Rechten am Grundstück)

Wiederkehrende Leistungen sind in der Rangklasse 4 nur bevorrechtigt mit

- den laufenden Beträgen
- den Rückständen aus den letzten 2 Jahren

Hauptsachebeträge (einmalige Leistungen)

sind ohne zeitliche Einschränkung bevorrechtigt.



Rangklassen des § 10 ZVG

Rangklasse 5

Persönliche Ansprüche des
betreibenden Gläubigers



Rangklassen des § 10 ZVG

Rangklasse 6

Ansprüche aus Rechten, die dem betreibenden
Gläubiger gegenüber unwirksam sind

Rangklasse 7

Ältere Rückstände aus öffentlichen Grundstückslasten

Rangklasse 8

Ältere Rückstände aus Rechten am Grundstück

Rangklasse „9“

Verspätet angemeldete oder nicht glaubhaft
gemachte Ansprüche



Rangklassen des § 10 ZVG (Übersicht)

- Rangklasse 0:** Gerichtskosten
- Rangklasse 1:** Erhaltungsausgaben des Gläubigers in der Zwangsverwaltung (Vorschüsse)
- Rangklasse 1a:** Feststellungskosten der Insolvenzmasse
- Rangklasse 2:** Ansprüche der WEG
- Rangklasse 3:** Öffentliche Grundstückslasten
- Rangklasse 4:** Ansprüche aus Rechten am Grundstück
- Rangklasse 5:** Ansprüche des betreibenden Gläubigers
- Rangklasse 6:** Ansprüche aus Grundpfandrechten die dem betreibenden Gläubiger gegenüber unwirksam sind
- Rangklasse 7:** Ältere Rückstände aus öffentl. Grundstückslasten
- Rangklasse 8:** Ältere Rückstände aus Rechten am Grundstück
- Rangklasse 9:** Verspätet angemeldete oder nicht glaubhaft gemachte Ansprüche



Rangklassen des § 10 ZVG

Berechnung wiederkehrender Leistungen:

- **Beschlagnahmetag**
Das Datum der Beschlagnahme ist der Terminsbestimmung zu entnehmen oder beim Vollstreckungsgericht zu erfragen.
- **Fälligkeit**



Rangklassen des § 10 ZVG

§ 13 ZVG »Laufende Beträge wiederkehrender Leistungen«

- (1) Laufende Beträge wiederkehrender Leistungen sind der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag sowie die später fällig werdenden Beträge. Die älteren Beträge sind Rückstände.
- (2) Absatz 1 ist anzuwenden, gleichviel ob die Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen auf öffentlichem oder privatem Recht oder ob sie auf Bundes oder Landesrecht beruhen oder ob die gesetzlichen Vorschriften andere als die in § 10 Abs. 1 Nr. 3 und 4 bestimmten Fristen festsetzen; kürzere Fristen als die in § 10 Abs. 1 Nr. 3 und 4 bestimmten werden stets vom letzten Fälligkeitstag vor der Beschlagnahme zurückgerechnet.



Übung

Berechnung wiederkehrender Leistungen

*Beschlagnahme erfolgte am 10.05.2011,
Es sollen rückständige Grundsteuern
angemeldet werden.*

Welche Ansprüche fallen in die Rangklasse 3?



Lösungsvorschlag:

letzte Fälligkeit vor Beschlagnahme:

15.02.2011

für den Zeitraum ab 01.01.2011

In die Rangklasse 3 fallen die laufenden Ansprüche seit 01.01.2011 und die Rückstände für 2 Jahre, also seit 01.01.2009.



Kosten in der Zwangsversteigerung

Dingliche Rechtsverfolgungskosten

sind nur Kosten der ZV ins Grundstück!

Beispiele:

- Anordnungs-/Beitrittskosten (Rechtsanwalts- und Gerichtskosten)
- Prozesskosten der dingliche Klage und Zustellung des Titels oder einer notariellen Urkunde (§ 794 Abs. 1 Ziff. 5 ZPO)
- Kosten frühere Immobiliarvollstreckungsmaßnahmen



Die Anordnung der Zwangsvorsteigerung

Voraussetzungen für die Anordnung

- Zuständigkeit
- Antrag, der den §§ 15, 16 ZVG entspricht?
- Ist der Schuldner eingetragener Eigentümer des bezeichneten Grundeigentums?
- Liegen die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen vor?
- Sind entgegenstehende Rechte im Grundbuch eingetragen?



Die Anordnung der Zwangsvorsteigerung

Die Anordnung

- bewirkt die Beschlagnahme des Grundstücks
- wird in das Grundbuch eingetragen
- kann mit Vollstreckungserinnerung angegriffen werden
- ist auch für weitere Gläubiger möglich und heißt dann „Beitritt“
- kostet 50,00 € zuzüglich Zustellungskosten



Anmeldung zum Termin

§ 45 Abs. 1 ZVG:

*„Ein Recht ist bei der Feststellung des geringsten Gebots insoweit, als es zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerkes aus dem Grundbuch ersichtlich war, nach dem Inhalt des Grundbuchs, im übrigen nur dann zu berücksichtigen, **wenn es rechtzeitig angemeldet** und, falls der Gläubiger widerspricht, glaubhaft gemacht wird.“*



Anmeldung zum Termin

- Betreiben ist die stärkste Form der Anmeldung
- bei „grundbuchersichtlichen“ Rechten müssen nur rückständige Zinsen und Kosten angemeldet werden
- sie müssen nicht glaubhaft gemacht werden
- die anderen Ansprüche aus § 10 ZVG sind rechtzeitig anzumelden und auf Verlangen des Gläubigers glaubhaft zu machen
- Ansprüche der Rangklasse 2 bedürfen immer der Glaubhaftmachung



Anmeldungen zum Termin

Was muss die Kommune anmelden?

- Öffentliche Lasten gemäß § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG immer!
- Dingliche Rechtsverfolgungskosten
- Rückständige wiederkehrende Leistungen von Grundpfandrechten (z.B. Zinsen einer Zwangssicherungshypothek)
- Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs, die nach dem Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurden



Übungsfall

Ihre Gemeinde hat gegen einen Grundstückseigentümer folgende Forderungen:

- A) 2.500,00 € rückständige Gewerbesteuer
- B) 2.000,00 € Müll- und Abwassergebühren aus den Jahren 2006 und 2007, für diese Forderung ist eine ZSH im Grundbuch eingetragen.
- C) 800,00 € Grundsteuern vom 01.01.2010 bis 31.03.2011



Fragen:

- Welche Forderungen werden in einem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt?
- Welche Anträge müssen Sie stellen, um alle Forderungen geltend zu machen?



Lösungsvorschlag

- Ohne Anmeldung wird nur die durch eine Zwangssicherungshypothek gesicherte Forderung mit den laufenden Zinsen berücksichtigt.
- Im Falle einer Anmeldung können die Grundsteuern sowie die rückständigen Zinsen der ZSH geltend gemacht werden.
- Die bloße Anmeldung von persönlichen Ansprüchen reicht nicht aus.
(auch nicht, wenn die Forderung tituliert ist)



Lösungsvorschlag

Geltendmachung aller Forderungen

- für die Gewerbesteuer ist ein Beitrittsantrag nötig
- bezüglich der Zwangssicherungshypothek und der Grundsteuern genügt einfache Anmeldung, es kann auch ein Beitritt zum Verfahren erfolgen



Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG

- der nächste Verfahrensschritt nach erfolgter Wertfestsetzung ist die Anberaumung eines Versteigerungstermins
- im Laufe der 4. Woche vor dem Termin soll den Beteiligten mitgeteilt werden, auf wessen Antrag und wegen welcher Ansprüche die Versteigerung erfolgt (§ 41 Abs. 2 ZVG)



Mitteilung gem. §41 Abs. 2 ZVG

- Ein Gläubiger kann mit seinem betreibenden Anspruch nur dann in einem Versteigerungstermin berücksichtigt werden, wenn der Beitrittsbeschluss dem Schuldner **vier Wochen** vor dem Versteigerungstermin zugestellt worden ist (**§ 44 Abs. 2 ZVG**)
- Alle später erfolgten Beitrittsbeschlüsse haben auf den stattfindenden Termin keinen Einfluss
- Demnach kann kein weiterer Gläubiger mehr dazu kommen, nur noch „Wegfallen“ (durch Einstellungsbewilligung)



Geringstes Gebot

*Bei der Aufstellung des geringsten Gebots ist der **Deckungsgrundsatz** wesentlich, der besagt, dass die Versteigerung nur unter Wahrung der dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte ausgeführt werden darf.*



Geringstes Gebot

*Hierbei gilt das **Übernahmeprinzip**, nach dem der Ersteher die dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte (unter Anrechnung auf den Kaufpreis) zu übernehmen hat.*



Geringstes Gebot

Das geringste Gebot besteht aus zwei Teilen:

- den bestehen bleibenden Rechten
- dem Meistbargebot

Es richtet sich immer nach dem Rang des betreibenden Gläubigers und wird erst im Versteigerungstermin bekannt gegeben.



Geringstes Gebot

	Bargebot	Bestehenbl. Rechte
Gerichtskosten	5.000 €	-----
Grundsteuern	500 €	-----
Grundschild Abt. III Nr. 1	40.000 € (Zinsen)	200.000 € (Kapital)
Persönlicher Gläubiger	2.000 €	-----



Geringstes Gebot (persönlicher Gläubiger betreibt)

	Bargebot	Bestehen. Recht
Gerichtskosten	5.000 €	-----
Grundsteuern	500 €	-----
Grundschild Abt. III Nr. 1	40.000 € (Zinsen)	200.000 € (Kapital)
Persönlicher Gläubiger	2.000 €	-----



Geringstes Gebot

(dinglicher Gläubiger III/1 betreibt)

	Bargebot	Bestehen. Recht
Gerichtskosten	5.000 €	-----
Grundsteuern	500 €	-----
Grundschild Abt. III Nr. 1	40.000 € (Zinsen)	200.000 € (Kapital)
Persönlicher Gläubiger	2.000 €	-----



Geringstes Gebot

(persönlicher Gläubiger und Stadtkasse betreiben)

	Bargebot	Bestehen. Recht
Gerichtskosten	5.000 €	-----
Grundsteuern	500 €	-----
Grundschild Abt. III Nr. 1	40.000 € (Zinsen)	200.000 € (Kapital)
Persönlicher Gläubiger	2.000 €	-----



Geringstes Gebot

*Das geringste Gebot wird allein durch die **Rangstelle des betreibenden Gläubigers** bestimmt.*

Es ergibt sich aus der Summe der vorgehenden Ansprüche und steht zum Grundstückswert in keiner Beziehung, es ändert sich je nach Rangstelle des betreibenden Gläubigers.

Es ist unabhängig vom Verkehrswert.



Der Versteigerungstermin

- Belehrungs- und Bekanntmachungsteil
- Bietzeit
(Abgabe von Geboten, Mindestbietungszeit von 30 Minuten kann verlängert werden)
- Verhandlung über den Zuschlag



Sicherheitsleistung

- Bietsicherheit kann jeder Beteiligte verlangen, der bei Nichtzahlung des abgegebenen Gebots „beeinträchtigt“ wäre.
- Die Sicherheitsleistung beträgt 10 % des festgesetzten, in der Terminbestimmung genannten Verkehrswertes.
- Die Sicherheit wird nie von Amts wegen gefordert



Der Versteigerungstermin

Verhandlung über den Zuschlag

Nach dem Ende der Bietzeit wird darüber verhandelt, ob auf das Meistgebot der Zuschlag erteilt wird.



Der Versteigerungstermin

Wie kann ein Versteigerungstermin enden?

1. Zuschlagsversagung
bei Geboten unter 50 % bzw. 70 %
2. Zuschlagsversagung
nach *erster* Einstellung des Gläubigers
3. Zuschlagsversagung
nach *zweiter* Einstellung des Gläubigers
4. Verfahrenseinstellung
nach *erstem* ergebnislosen Termin
5. Verfahrensaufhebung
nach *zweitem* ergebnislosen Termin
6. Zuschlag



Der Zuschlag

- Eigentumsübergang auf den Ersteher, unabhängig von der Zahlung und der Grundbucheintragung
- Eigentumserwerb des Erstehers auch an den Gegenständen, auf welche sich die Versteigerung erstreckt
- Erlöschen aller Rechte, die nicht bestehen bleiben
- Gefahrübergang
- Übergang der Nutzungen und Lasten
- Eintritt in bestehende Miet- und Pachtverhältnisse
- Kostenpflicht des Erstehers
- Titel auf Räumung und Herausgabe

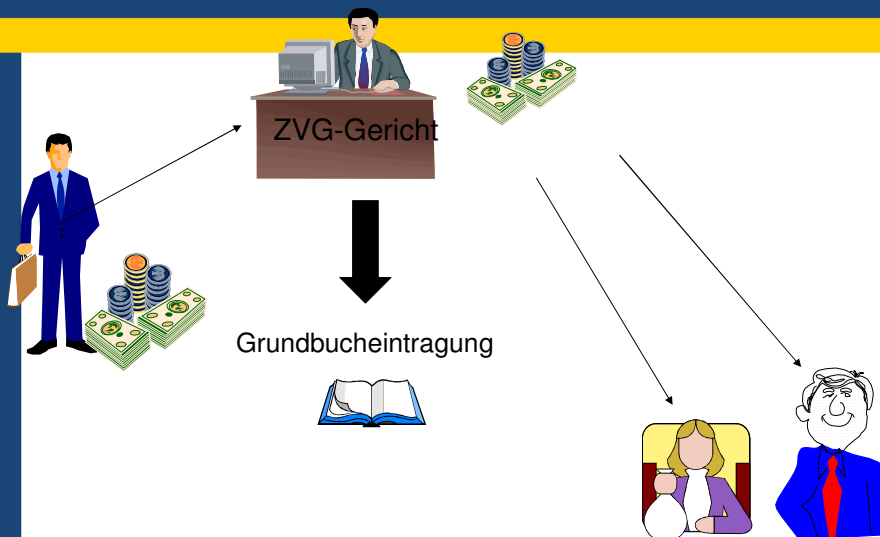


Die Erlösverteilung

- Etwa 6-8 Wochen nach dem Zuschlag findet der Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses (Erlösverteilungstermin) statt.
- Anwesenheit der Beteiligten ist nicht erforderlich
- *Empfehlung:*
Sämtliche Ansprüche sollten (erneut) angemeldet werden!
Bankverbindung mitteilen!



Erlösverteilung und Abwicklung





Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens

- **Anordnungs-/Beitragsgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2210, Festgebühr 50,00 €)
- **Verfahrensgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2211, 2212)
- **Versteigerungsterminsgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2213)
- **Verteilungsgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2215, 2216)
- **Zuschlagsgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2214)



Kosten des Verfahrens

Kostenrechnung

.....in der Zwangsversteigerungssache Mustermann →
842-K-789/08

	Wert-§-29-GKG in EURO	Geb. Sätze	KVNr.-zu- §-11-GKG	EURO
Verfahrensgebühr	150.000,00	0,5	2211	578,00
Versteigerungsgebühr	150.000,00	0,5	2213	578,00
Verteilungsgebühr	150.000,00	0,5	2215	578,00
Schätzungskosten Blatt-86			9005	2.047,40
Veröffentlichungskosten			9004	622,13
Postgebühren für Zustellungen			9002	0,00
zusammen:				4.403,53



Diskussion

Wann ist ein Zwangsversteigerungs-
Antrag wegen kommunaler
Forderungen sinnvoll?



Zusammenfassung

- Vollstreckungsvoraussetzungen
- Erfolgsaussichten
- drohender Verlust des Vorrechts
- Kostenrisiko



Was ist Immobilienvollstreckung?

- Zwangssicherungshypothek:
Ist in erster Linie Sicherungsmittel.
- Zwangsverwaltung:
Dem Schuldner werden die Erträge des Grundstücks entzogen und den Gläubigern zur Verfügung gestellt.
- Zwangsversteigerung:
Das Grundstück wird veräußert und der Erlös an die Gläubiger ausbezahlt.



Zwangsverwaltung

Unterschiede zur Zwangsversteigerung

- dem Schuldner werden Verwaltungs- und Benutzungsrecht entzogen
- es gibt nur fünf Rangklassen
- die nicht vollstreckenden Berechtigten der Rangklasse 4 erhalten nur Zahlungen auf laufende wiederkehrende Leistungen



Das Amt des Zwangsverwalters

Der Zwangsverwalter

- verhält sich neutral
- handelt nach „pflichtgemäßem Ermessen“
- unterliegt der Aufsichtsführung durch das Gericht



Das Amt des Zwangsverwalters

Aufgaben

- Inbesitznahme
- Überlassung von Wohnräumen
- Bestandserhaltung und Beibehaltung der Nutzungsart





Das Amt des Zwangsverwalters

Aufgaben

„Geltendmachen von Ansprüchen“

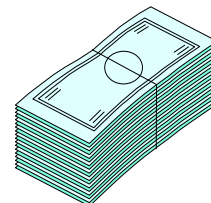
- Beitreiben von fälligen Mieten
- zeitnahe Rechtsverfolgung
- neue Mietverträge
- Mietkautionen



Das Amt des Zwangsverwalters

Vergütung des Zwangsverwalters

- Regelvergütung
- Stundenvergütung
- Erhöhung - Herabsetzung
- Mindestvergütung
- Auslagen





Zwangsverwaltung

Der Verfahrensablauf

- Anordnung mit Benennung des Verwalters
- Beschlagnahme des Grundstücks
- Benachrichtigung der Beteiligten
- Vorlage eines Übernahmeberichts
- Aufstellung eines Teilungsplans



Zwangsverwaltung

Der Verfahrensablauf

- Verwaltung des Grundstücks und Ausführung des Teilungsplans
- Anforderung eines Vorschusses
- Jährliche Rechnungslegung und Schlussrechnung
- Beendigung des Verfahrens durch Aufhebung



Verteilung der Zwangsverwaltungsmasse

$$\begin{aligned} & \text{Einnahmen} \\ & - \text{Verwaltungsausgaben} \\ & = \text{Überschüsse} \end{aligned}$$

Nur die Überschüsse stehen zur
Gläubigerbefriedigung zur Verfügung!



Verteilung der Zwangsverwaltungsmasse

Verwaltungsausgaben oder -aufwand

- Kosten für die Instandhaltung des
Beschlagnahmeobjekts
- Versicherungsprämien
- Wohngelder
- Vergütung des Zwangsverwalters
- Gerichtskosten
- alle Hausgebühren wie Müllabfuhr-, Kanal-,
Straßenreinigung- und Wassergebühren
- Grundsteuern




Verteilung der Zwangsverwaltungsmasse

- Nach Ansicht des BGH gehören die Wohngelder und Grundsteuern zu den Verwaltungskosten, obwohl sie „Rangklasseansprüche“ sind.
- Der Zwangsverwalter kann sie ohne Teilungsplan entweder aus Einnahmen oder nötigenfalls aus Vorschüssen begleichen.



Zusammenfassung

- Zwangsverwaltung ist eher eine Begleitmaßnahme zur Zwangsversteigerung als eine Beitreibungsmöglichkeit.
- Für den Gläubiger besteht vor allem dann ein Kostenrisiko, wenn das Pfandobjekt keine Erträge abwirft.
- Deshalb ist ein Verfahren auf Antrag eines anderen Gläubigers für die Gemeindekasse vorteilhaft, ein eigenes Betreiben eher riskant.

 **Literaturhinweis**

Flyer Immobilienvollstreckung V2.pdf - Adobe Reader
 Datei Bearbeiten Anzeige Dokument Werkzeuge Fenster Hilfe
 1 / 2 71,9% Suchen

Hans-Jürgen Glotzbach/Rainer Goldbach
Immobilienvollstreckung aus Sicht der kommunalen Vollstreckungsbehörden

Verlag W. Reckinger GmbH & Co. KG
 Luisenstraße 100-102 · 53721 Siegburg
 Tel. 0 22 41 / 9 38 34-0 · Fax 0 22 41 / 9 38 34-33
 E-Mail: bestellung@reckinger.de · www.reckinger.de


Abnehmer: _____
 Vorname, Name _____
 Firma/Institution _____
 Straße _____
 PLZ _____ Ort _____

Antwort
 Verlag W. Reckinger
 GmbH & Co. KG
 Kundenservice
 Postfach 1754
 53707 Siegburg

Bitte mit
Postkarte
antworten

**Immobilienvollstreckung
aus Sicht der kommunalen
Vollstreckungsbehörden**

Handbuch für Praxis und Ausbildung
 Von Hans-Jürgen Glotzbach und Rainer Goldbach



VERLAG RECKINGER



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Kontakt:

Rainer Goldbach

Ruf: 06157-8071110

E-mail: rainer.goldbach@web.de

