

Lösungshinweise

Teil B

Grundfall H (Grundstücksvollstreckung)

Ausgangslage:

Die Sicherungs- und Vollstreckungsmöglichkeiten von FG ergeben sich aus § 866 ZPO, der die Arten der Vollstreckung in ein Grundstück beschreibt:

- Sicherungshypothek für die Forderung selbst
- Zwangsverwaltung
- Zwangsversteigerung

Die Sicherungshypothek ist dabei ein Mittel, das FG zur Verfügung steht, um eine Sicherheit für seine Darlehensforderung zu bekommen – ähnlich einer Bürgschaft, die eine Bank oder ein Dritter gibt, nur dass bei der Sicherungshypothek das Grundstück zusätzlich zu dem Schuldner haftet/bürgt. Mit der Zwangsverwaltung kann FG die Erträge eines Grundstückes (z. B. Miete) an sich ziehen, um so seine Forderungen zu verwirklichen. Die Zwangsversteigerung führt dazu, dass FG aus dem Versteigerungserlös ganz oder teilweise befriedigt wird.

Jede Zwangsvollstreckung setzt nach § 867 ZPO einen vollstreckbaren Titel (über die jeweilige Forderung) voraus. Die weiteren Regelungen zur Zwangshypothek ergeben sich aus § 867 ZPO, für die Zwangsversteigerung aus §§ 15 ff. ZVG und §§ 146 ff. ZVG für die Zwangsverwaltung.

01

FG kann die Zwangsversteigerung nach dem ZVG bei dem für das Grundstück örtlich zuständigen Versteigerungsgericht beantragen. Voraussetzung hierfür ist wiederum, dass dem Schuldner der Vollstreckungstitel zugestellt wurde und der Gläubiger die Grundsuld gem. § 1193 BGB gekündigt hat.

- Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung bedeutet, dass der Grundstückseigentümer mit der Zwangsvollstreckung in das Grundstück einverstanden ist, wenn die Voraussetzungen zur Vollstreckung aus der Forderung des Gläubigers gegeben sind. Wird die Unterwerfung nicht bereits mit der Bestellung der Grundsuld erklärt, so muss der Gläubiger zunächst die Zustimmung bzw. Duldung des Grundstückseigentümers in die Zwangsvollstreckung erwirken. Geschieht dies nicht freiwillig, muss er im Zweifel eine Klage auf Duldung erheben.
- Im Falle einer Zwangssicherungshypothek kann der Gläubiger unmittelbar das Zwangsversteigerungsverfahren einleiten; es bedarf keiner Duldungserklärung oder eines Duldungsurteiles.

02

Das Versteigerungsgericht prüft nach Eingang des Antrags auf Zwangsversteigerung, ob der Schuldner als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist (§ 17 ZVG), welchen Rangklassen des § 10 ZVG die Forderung des Gläubigers zuzuordnen ist (und welche vor ihm im Grundbuch eingetragenen Gläubiger deshalb mit in das Verfahren einzubeziehen sind) und erlässt dann eine Beschlagnahmebeschluss § 22 ZVG, mit dem das Zwangsversteigerungsverfahren für das Grundstück beginnt.

Sodann bereitet das Gericht den Versteigerungstermin vor, u. a. durch Veröffentlichung des Termins und Information der Beteiligten, gibt ein Verkehrswertgutachten bzw. eine Werteschätzung des Grundstückes in Auftrag, fordert die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger zur Anmeldung ihrer Forderungen auf und ermittelt das sog. geringste Gebot (§ 44 ZVG).

03

Maßgebend ist Nr. 3311 VV RVG, nach der für verschiedene Tätigkeiten im Zwangsversteigerungsverfahren jeweils 1 Verfahrensgebühr von 0,4 abgerechnet werden kann. Darüber hinaus entsteht gem. Nr. 3312 VV RVG eine Terminsgebühr in Höhe von 0,4 für die Wahrnehmung des Versteigerungstermins. Mehrere Versteigerungstermine in einem Verfahren führen nicht zum mehrfachen Anfall der Terminsgebühr.

Hinzu kommen die üblichen Auslagen gem. Nr. 7000 VV RVG.

Zu prüfen ist schließlich, ob nach § 18 RVG bestimmte Tätigkeiten als besondere Angelegenheiten gelten – so z. B. jedes Beschwerdeverfahren im Rahmen der Zwangsversteigerung oder Anträge nach § 765 a ZPO sowie im Verteilungsverfahren (§§ 872 – 877 ZPO). Maßgeblich ist der Gegenstandswert, d. h. zumeist der Wert der Forderung des betreibenden Gläubigers.

04

Jeder Miteigentümer eines Grundstückes kann, um seinen Anteil in Geld umzusetzen, die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Miteigentümergeinschaft beantragen – die sog. Teilungsversteigerung gem. § 180 ff. ZVG. Der grundsätzliche Ablauf einer Zwangsversteigerung entspricht der allgemeinen Zwangsversteigerung. Naturgemäß bedarf es keines vollstreckbaren Titels mit Zustellungsklausel und die Regeln zur Verteilung des Erlöses enthalten einige Besonderheiten gegenüber der allgemeinen Zwangsversteigerung.