

## § 1 Vollstreckungsmöglichkeiten

Zur Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen des Schuldners stehen dem Gläubiger drei Möglichkeiten zur Verfügung: Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek, die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, § 866 Abs. 1 ZPO. Der Gläubiger kann alle drei Vollstreckungsmöglichkeiten wahlweise einzeln hintereinander oder gleichzeitig durchführen lassen, § 866 Abs. 2 ZPO. Das Verbot der Überpfändung nach § 803 Abs. 1 Satz 2 ZPO gilt nicht, da der Gläubiger kraft Gesetzes alle drei Arten der Immobiliervollstreckung einzeln oder nebeneinander in Anspruch nehmen kann, § 866 Abs. 2 ZPO.<sup>1</sup>

### A. Zwangssicherungshypothek

Die Eintragung der Zwangssicherungshypothek ist für den Gläubiger in erster Linie nur eine Sicherung seines titulierten Anspruchs. Hierdurch kann der Gläubiger erstmals seine ungesicherte titulierte Forderung dinglich mit Rang vor späteren Rechten am Grundstück sichern und auch mit Rang vor einer späteren Beschlagnahme des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung durch einen persönlichen Gläubiger.

Aber auch für bereits dinglich gesicherte Grundpfandrechtsgläubiger kann die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek dann in Betracht kommen, wenn sie ihren (Darlehens)Anspruch an einem anderen Grundstück des Schuldners absichern wollen.<sup>2</sup> Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an dem Grundstück, an welchem der Gläubiger für seinen (Darlehens)Anspruch bereits ein rechtsgeschäftlich bestelltes Grundpfandrecht hat, ist jedoch abzulehnen.<sup>3</sup> Ebenfalls unzulässig ist die Eintragung einer sog. „Ausfallhypothek“ neben einer bereits eingetragenen weiteren Hypothek.<sup>4</sup> Zulässig ist jedoch die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek neben einem bereits an einem anderen Grundstück des Schuldners bestellten rechtsgeschäftlichen Grundpfandrecht.<sup>5</sup> Im Hinblick auf die Verschiedenartigkeit von Hypothek und Grundschuld hat das BayObLG<sup>6</sup> ent-

<sup>1</sup> Zur Zwangsverwaltung BGH vom 18.7.2002, IX ZB 26/02, Rpfleger 2002, 578 = MDR 2002, 1213 = WM 2002, 1809 = ZIP 2002, 1595 und zur Zwangsversteigerung BGH vom 30.1.2004, IXa ZB 233/03, Rpfleger 2004, 302 = NZM 2004, 347 = WM 2004, 646.

<sup>2</sup> BayObLG vom 20.9.1990, 2 Z 96/90, Rpfleger 1991, 53 = MDR 1991, 163; a.A. MüKo/Eickmann, ZPO, § 867 Rn 71.

<sup>3</sup> MüKo/Eickmann, ZPO, § 867 Rn 71.

<sup>4</sup> OLG Stuttgart vom 15.1.1971, 8 W 6/71, NJW 1971, 898; LG Hechingen vom 15.9.1992, 4 T 86/92, Rpfleger 1993, 169.

<sup>5</sup> LG Lüneburg vom 11.2.1985, 7 T 116/85, Rpfleger 1985, 287; OLG Köln vom 23.10.1995, 2 Wx 30/95, Rpfleger 1996, 153; a.A. MüKo/Eickmann, ZPO, § 867 Rn 71.

<sup>6</sup> BayObLG vom 20.9.1990, 2 Z 96/90, Rpfleger 1991, 53.

schieden, dass neben der Grundschuld an einem anderen Grundstück des Schuldners eine Zwangssicherungshypothek zulässig ist.

- 4 Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch für eine öffentliche Last eine Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eingetragen werden. Grundsätzlich würde die Sicherungshypothek neben dem Vorrecht der Rangklasse 3 des § 10 Abs. 1 ZVG eine unzulässige Doppelbelastung bedeuten. Sofern jedoch das Vorrecht der Rangklasse 3 nicht mehr in Anspruch genommen werden kann, muss auch die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek zulässig sein.<sup>7</sup> Gleichmaßen ist eine Sicherungshypothek zulässig, die unter der aufschiebenden Bedingung des Wegfalls des Vorrechts nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG eingetragen wird, § 322 Abs. 5 AO.<sup>8</sup>
- 5 Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einen säumigen Miteigentümer haben in der Befriedigungsreihenfolge in der Zwangsversteigerung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG seit dem 1.7.2007 eine bevorrechtigte Rangstelle erhalten. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG gewährt bei der Vollstreckung in ein Wohnungs-/Teileigentum dem Anspruch der anderen Wohnungseigentümer gegen den schuldenrischen Wohnungseigentümer auf Zahlung von Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums ein Vorrecht. Der Vorrang soll dem Ausfall nicht eintreibbarer Hausgeldansprüche, die von anderen Wohnungseigentümern mitgetragen werden müssen, entgegen wirken. Den dinglich Berechtigten gehen damit weitere aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Ansprüche vor. Bei den Ansprüchen der Rangklasse 2 handelt es sich – im Gegensatz zu den persönlichen Ansprüchen der Rangklasse 5 – um dingliche Befriedigungsansprüche.<sup>9</sup> Erfasst werden neben den Hausgeldansprüchen ferner die durch den Wirtschaftsplan festgelegten Vorschüsse auf die anteiligen Lasten und Kosten (§ 28 Abs. 2 WEG) und Zahlungen auf die Instandhaltungsrückstellung (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) erfasst. Die von einer Wohnungseigentümergemeinschaft beantragte Eintragung einer bedingten Zwangshypothek („soweit die zugrunde liegende Forderung nicht dem Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfällt“) in das Grundbuch ist zulässig.<sup>10</sup> Etwas anders sieht dies das OLG Stuttgart:<sup>11</sup> Auch zur Sicherung von titulierten Hausgeldforderungen, für die ein Vorrecht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in Betracht kommt, kann eine unbedingte Zwangshypothek eingetragen werden. Der Eintragung einer bedingten Zwangshypothek zur Sicherung von titulierten Hausgeldforderungen, für die ein Vorrecht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in Betracht kommt, steht der grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz entgegen.

7 Vgl. Meikel/Morvilius, GBR, § 54 Rn 66.

8 Meikel/Morvilius, GBR, § 54 Rn 70.

9 BGH vom 12.2.2009, IX ZB 112/06, Rpfleger 2009, 407 = NJW-RR 2009, 923.

10 BGH vom 20.7.2011, V ZB 300/10, NZM 2012, 176.

11 OLG Stuttgart vom 4.11.2010, 8 W 83/10, Rpfleger 2011, 267.

## Hinweis

6

Für einen persönlichen Gläubiger kommt die Eintragung der Zwangssicherungshypothek<sup>12</sup> als erste Maßnahme der Immobiliervollstreckung regelmäßig aus folgenden Gründen in Betracht:

- die Eintragung ist bereits im Wege der Sicherungsvollstreckung, § 720a ZPO, also ohne Nachweis einer im Titel angeordneten Sicherheitsleistung, möglich,
- mit der Eintragung der Zwangssicherungshypothek im Grundbuch erlangt der Gläubiger in einem bereits laufenden Zwangsversteigerungsverfahren die Beteiligtenstellung, § 9 ZVG (Achtung: Steht die Sicherungshypothek hinter dem Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch, ist die Anmeldung des Rechts bis spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Bietzeit erforderlich, § 37 Nr. 4, § 66 Abs. 2 ZVG),
- es besteht die Möglichkeit der Befriedigung der gesicherten Forderung im Rahmen einer bereits laufenden Zwangsversteigerung, sofern genügend Erlös vorhanden ist,
- sollte der Schuldner das Grundstück freihändig verkaufen, besteht für den Gläubiger die Möglichkeit, zumindest einen Teilbetrag seines Anspruchs zu erhalten, da ein Käufer das Grundstück sicherlich nicht mit der eingetragenen Zwangssicherungshypothek übernehmen wird,
- mit der Eintragung der Zwangssicherungshypothek steht dem Gläubiger der gesetzliche Lösungsanspruch gegenüber vorrangigen Eigentümergrundschulden zu, § 1179a BGB,
- der Gläubiger kann aus dem Rang der eingetragenen Zwangssicherungshypothek selbst die Zwangsversteigerung betreiben; hierzu bedarf es seit dem 1.1.1999 keines besonderen Duldungstitels mehr, es genügt die Eintragung der Zwangssicherungshypothek im Grundbuch und der Vermerk auf dem Titel, § 867 Abs. 3 ZPO,
- mit Eintragung der Zwangssicherungshypothek erlangt der Gläubiger nicht nur ein Pfandrecht an dem Grundstück, sondern es haften ihm auch die Gegenstände, die dem sog. „Hypothekenhaftungsverband“ unterliegen, §§ 1120 ff. BGB, also insbes. Zubehör, Versicherungsforderungen pp.,
- ist der Schuldner Miteigentümer zu einem Bruchteil des Grundstücks, kann der Gläubiger diesen Anteil versteigern lassen. Mit Anordnung des Verfahrens und Wirksamwerden der Beschlagnahme sind Verfügungen des Schuldners über seinen Grundstücksanteil relativ unwirksam. Andererseits empfiehlt es sich jedoch für den Gläubiger, nach Pfändung des Auseinandersetzungsanspruchs die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstücks durchzuführen. Da diese Pfändung jedoch nicht im Grundbuch zum Schutz des Gläubigers eingetragen

12 Zu den Eintragungsvoraussetzungen vgl. Hintzen, Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch, § 5 Rn 24 ff.

werden kann,<sup>13</sup> ist die Eintragung der Zwangssicherungshypothek auf dem Bruchteil des Schuldners die einzige Schutzmöglichkeit für den Gläubiger.

## B. Zwangsverwaltung

- 7 Diese Art der Immobilierzwangsvollstreckung dient dazu, den titulierten Anspruch des Gläubigers ohne Verwertung des Grundstücks aus den Grundstückserträgen (Miete und Pacht) zu befriedigen. Für den Gläubiger kann es durchaus sinnvoll sein, die Zwangsverwaltung neben der Zwangsversteigerung gleichzeitig durchführen zu lassen.<sup>14</sup>
- 8 Muss z.B. das Objekt dringend saniert werden, insbesondere im Hinblick auf ein besseres Versteigerungsergebnis, können diese Maßnahmen durch den Zwangsverwalter vorgenommen werden. Die hierbei entstandenen und vom Gläubiger gezahlten Auslagen (= Vorschüsse) genießen in einer Zwangsversteigerung das Vorrecht der Rangklasse 1, § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG. Da der Zwangsverwalter zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Grundbesitzes verpflichtet ist, ist er auch gehalten, sofort die öffentlichen Grundstückslasten zu zahlen, sodass diese in der Zwangsversteigerung in der bevorrechtigten Rangklasse 3 des § 10 Abs. 1 ZVG nicht mehr geltend gemacht werden.
- 9 Insgesamt kann durch Anordnung der Zwangsverwaltung regelmäßig einer Misswirtschaft des Schuldners vorgebeugt werden.
- 10 Der Schuldner ist nicht verpflichtet, den Zutritt zu seinem Grundstück zu gestatten, insbes. auch nicht dem Sachverständigen zur Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren. Nach Besitzergreifung des Objekts durch den Zwangsverwalter wird dieser eine Hausbesichtigung sicherlich ermöglichen.
- 11 Ein dinglicher Gläubiger kann seine Befriedigungsaussichten in der Zwangsversteigerung durch eine gleichzeitig angeordnete Zwangsverwaltung ebenfalls erheblich verbessern. In der Zwangsverwaltung werden in der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG nur laufende Zinsen der eingetragenen Rechte und Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung berücksichtigt, sofern sie anteilig auf die laufenden Zinsen entfallen. In der Zwangsversteigerung hingegen kann der Gläubiger in der Rangklasse 4 neben den laufenden Zinsen auch bis zu zwei Jahre rückständige Zinsen geltend machen, einschließlich der gesamten Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung. Zahlungen auf diese Ansprüche sind jeweils in dem anderen Verfahren anzurechnen.<sup>15</sup> Hat der Gläubiger somit die laufenden Zinsen in der Zwangsverwaltung erhalten, muss er insoweit auf diesen Anspruch in der parallel laufenden Zwangs-

<sup>13</sup> LG Siegen vom 19.11.1987, 4 T 237/86, Rpfleger 1988, 249.

<sup>14</sup> Vgl. Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, Einl. Rn 19ff.

<sup>15</sup> Steiner/Hagemann, ZVG, § 146 Rn 33.

versteigerung verzichten und erhöht somit die Zuteilung auf die Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung, die rückständigen Zinsen und evtl. sogar auf das Kapital.

Ist der Schuldner Eigentümer eines vermieteten bzw. verpachteten Objekts, kann der Gläubiger zunächst von einer Zwangsverwaltung absehen und stattdessen die Miet- und Pachtzinsansprüche pfänden. Da diese Ansprüche dem Hypothekenhaftungsverband unterliegen, § 1123 BGB, kann sich ein Grundpfandrechtsgläubiger sowohl aus dem Grundstück selbst als auch aus den dem Hypothekenhaftungsverband unterliegenden Gegenständen befriedigen. Erfolgt die Mietpfändung auf der Grundlage eines dinglichen Titels, geht diese Pfändung einer früheren aufgrund eines persönlichen Titels erfolgten Pfändung immer im Range vor, § 865 ZPO.<sup>16</sup>

Konkurrieren mehrere Pfändungen, gilt der Grundsatz: Ein dinglicher Gläubiger verdrängt den persönlichen Gläubiger, dingliche Gläubiger untereinander werden nach dem Range ihrer Rechte am Grundstück befriedigt. Diese Einzelpfändungen verlieren jedoch dann ihre Wirkung, wenn die Beschlagnahme im Wege der Zwangsverwaltung wirksam wird, § 148 Abs. 1, § 21 Abs. 2 ZVG.

### C. Zwangsversteigerung

Durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren verliert der Schuldner das Eigentum an seiner Immobilie. Anstelle des Grundstücks tritt der Erlös, aus dem die Gläubiger entsprechend ihrer Rangfolge befriedigt werden, sofern genügend Erlös vorhanden ist. Im Hinblick auf die gravierenden Konsequenzen für den Schuldner sowohl in finanzieller als auch in persönlicher Sicht sollte die Zwangsversteigerung in der Kette der Vollstreckungsmöglichkeiten immer das letzte Mittel sein. Mit der Zwangsversteigerung des schuldenrischen Grundstücks wird auf der einen Seite der titulierte Anspruch des Gläubigers zwangsweise mithilfe staatlicher Organe durchgesetzt. Auf der anderen Seite jedoch erfolgt ein massiver Eingriff in grundgesetzlich geschützte Rechte des Schuldners. Der Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentum darf nicht über das notwendige Maß hinausgehen, das Versteigerungsgericht muss jederzeit den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und das Übermaßverbot beachten.<sup>17</sup>

#### I. Gleichheitsgrundsatz

##### Beispiel

Im Rahmen einer Teilungsversteigerung war im Zwangsversteigerungstermin nur der Ehemann anwesend. Nach den Versteigerungsbedingungen blieb eine Grundschuld von ca. 34.000,00 DM (valuiert mit ca. 20.000,00 DM) bestehen.

<sup>16</sup> Stöber, Forderungspfändung, Rn 233.

<sup>17</sup> BVerfG vom 10.10.1978, 1 BvR 475/78, NJW 1979, 538 = Rpfleger 1979, 12.

## § 2 Grundbuchauswertung

### A. Grundstücksinformation

Für den persönlichen Gläubiger stellt sich zunächst die Frage, ob der Schuldner Grundstückseigentümer ist. Manchmal ergeben sich bereits Anhaltspunkte aus dem Pfändungsprotokoll des Gerichtsvollziehers, spätestens jedoch bei Abgabe der Vermögensauskunft muss der Schuldner die entsprechenden Angaben zu Immobilien machen. Hierbei sollte auch auf konkrete Angaben zur Belastung des Grundstücks geachtet werden (Eigentümergrundschulden, Rückgewähransprüche etc.). Der Gläubiger kann jedoch auch bei dem für den Wohnsitz des Schuldners zuständigen AG nachfragen, ob dieser dort über Grundbesitz verfügt. Aus dem bei dem Grundbuchamt geführten Eigentümerverzeichnis ist zunächst nur die Tatsache des Allein- oder Mitbesitzes von Grundbesitz vermerkt. Verfügt der Schuldner tatsächlich über ein Grundstück, Wohnungseigentum oder ein Erbbaurecht, muss der Gläubiger unbedingt das Grundbuch einsehen, sich einen Grundbuchauszug übersenden lassen oder für weitere Informationen die Grundakte selbst einsehen. Für den nach § 12 GBO erforderlichen Nachweis des berechtigten Interesses steht ihm der Vollstreckungstitel zur Verfügung.<sup>1</sup>

Aus den in der Grundakte liegenden notariellen Bewilligungsurkunden können Anhaltspunkte über Kaufpreis, über Zinsfälligkeiten der Grundpfandrechte, möglicherweise auch über den Inhalt der Sicherungsabrede einer Grundschuld oder über Wertangaben zu Rechten der Abt. II des Grundbuchs gewonnen werden (auch wenn letztere im Grundbuch aus Kostengründen eher zu niedrig angegeben werden).

### B. Schuldnerangaben – Zeugnis nach § 17 ZVG

Die Zwangsversteigerung darf nur angeordnet werden, wenn der Schuldner als Eigentümer des Grundstücks eingetragen oder Erbe des eingetragenen Eigentümers ist, § 17 Abs. 1 ZVG. Dieser Nachweis kann durch ein Zeugnis des Grundbuchamts erfolgen. Auch wenn häufig das Zwangsversteigerungsgericht und das Grundbuchamt bei demselben Gericht ansässig sind und zum Nachweis der Eigentümerstellung regelmäßig die Bezugnahme auf das Grundbuch genügt, kann der Gläubiger durch Vorlage eines solchen Zeugnisses bei der Anordnung der Zwangsversteigerung wertvolle Zeit gegenüber anderen Gläubigern gewinnen. Das Zeugnis wird vom Grundbuchamt kostenfrei erteilt und ist formlos gültig. Ein Dienstiegel ist nicht erforderlich.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vgl. hierzu Demharter, GBO, § 12 Rn 9; Meikel/Böttcher, GBR, § 12 Rn 6ff.

<sup>2</sup> LG Stuttgart vom 4.6.1991, 2 T 352/91, Rpfleger 1992, 34.

- 4 Ist der Schuldner Erbe des eingetragenen Eigentümers, ist die Voreintragung im Grundbuch für die Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht erforderlich; allerdings muss die Erbfolge durch Urkunden glaubhaft gemacht werden, sofern sie nicht bei dem Versteigerungsgericht offenkundig ist, § 17 Abs. 3 ZVG. Vorzulegen hat der Gläubiger daher entweder die Ausfertigung eines Erbscheins, den Erbvertrag oder ein notarielles Testament in öffentlich beglaubigter Form nebst beglaubigter Abschrift des Eröffnungsprotokolls, ausreichend ist aber auch ein privatschriftliches Testament nebst Eröffnungsprotokoll in beglaubigter Form.<sup>3</sup>
- 5 Um in den Besitz der notwendigen Urkunden zu gelangen, kann der Gläubiger zunächst an das für den letzten Wohnsitz des Erblassers zuständige Nachlassgericht ein Auskunftsverlangen stellen, ob bereits ein Nachlassverfahren durchgeführt wird und wer Erbe ist. Ist bereits ein Erbschein erteilt oder die letztwillige Verfügung eröffnet worden, sollte sich der Gläubiger hiervon unter Vorlage seines Schuldtitels eine beglaubigte Abschrift übersenden lassen. Ist jedoch keine letztwillige Verfügung vorhanden und auch kein Erbschein erteilt worden, kann der Gläubiger anstelle des Schuldners den Erbscheinsantrag stellen, § 792 ZPO.<sup>4</sup> Die Vorschrift begründet für den Gläubiger des Erblassers, der bereits einen vollstreckbaren Titel gegen den Erblasser hat und zur Verwirklichung des Titels eines Erbscheins bedarf, ein inhaltsgleiches Antragsrecht wie das des Erben als seines Schuldners. Dem Zweck der Zwangsvollstreckung dient der Antrag stets dann, wenn er die Vollstreckung fördert, so z.B., wenn eine Klausel gemäß § 727 ZPO gegen einen neuen Schuldner umgeschrieben werden soll. Insoweit weist der Gläubiger durch Vorlage des Vollstreckungstitels nach, dass er die Urkunde zum Zwecke der Vollstreckung benötigt. Eine vollstreckbare Ausfertigung des Titels muss er dabei nicht vorlegen.<sup>5</sup>

### C. Wertermittlung der Rechte aus Abt. II

- 6 Stellt der Gläubiger bei der Durchsicht des Grundbuchauszugs fest, dass bereits ein dingliches Recht in Abt. II des Grundbuchs eingetragen ist, und geht dieses Recht seinem eigenen Anspruch im Range vor, müssen unbedingt Überlegungen zur Bewertung dieses Rechts vorgenommen werden, da u.U. das Zwangsversteigerungsverfahren hierdurch aussichtslos werden kann. Bleibt ein solches Recht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen, hat der Ersteher dieses zu übernehmen. Stellt sich dann heraus, dass das Recht im Zeitpunkt des Zuschlags nicht bestanden

<sup>3</sup> Daxler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, § 17 Rn 9; Steiner/Hagemann, ZVG, § 17 Rn 45.

<sup>4</sup> OLG München vom 29.7.2014, 31 Wx 273/13, Rpfleger 2015, 31; LG Essen vom 2.6.1986, 7 T 254/86, Rpfleger 1986, 387; LG München I vom 30.1.1996, 16 T 22904/95, FamRZ 1998, 1067; Zöller/Stöber, ZPO, § 792 Rn 1; Musielak/Lackmann, ZPO, § 792 Rn 3.

<sup>5</sup> OLG München vom 29.7.2014, 31 Wx 273/13, Rpfleger 2015, 31.

hat (z.B. Wegfall durch Tod des Berechtigten), hat der Ersteher einen entsprechenden Zuzahlungsbetrag zu zahlen.

Damit der Bieter diese Möglichkeit der Zuzahlung schon bei Abgabe seines Gebots richtig einschätzen kann, schreibt Abs. 2 des § 51 ZVG in Form einer Sollvorschrift die Festsetzung dieses Zuzahlungsbetrags durch das Vollstreckungsgericht bei der Feststellung des geringsten Gebots vor. Das Versteigerungsgericht hat also den Betrag zu ermitteln, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der also bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.<sup>6</sup>

Übersicht

|   |  |
|---|--|
| <p>Geht das Recht dem bestrangig betreibenden Gläubiger im Range vor, fällt es in das geringste Gebot, bleibt am Grundstück bestehen und ist vom Ersteher zu übernehmen, § 52 ZVG</p> <p>↓</p> <p>Festsetzung eines Ersatzwertes, § 51 Abs. 2 ZVG<br/>(für evtl. Nachzahlung des Ersehers, falls das Recht im Zeitpunkt des Zuschlages nicht bestanden hat)</p> | <p>Geht das Recht dem bestrangig betreibenden Gläubiger rangmäßig nach oder steht es ihm gleich, erlischt es mit dem Zuschlag und ist aus dem Versteigerungserlös, soweit dieser hier zu reicht, zu befriedigen, §§ 91 Abs. 1, 92 ZVG</p> <p>↓</p> <p>Auf Anmeldung des Berechtigten: Feststellung eines Ersatzwertes, der dem Berechtigten anstelle des Rechtes gebührt</p> |
| <p>↓</p> <p>Zeitpunkt:<br/>Im Versteigerungstermin<br/>vor Beginn der Bietzeit</p>  | <p>↓</p> <p>Zeitpunkt:<br/>Im Verteilungstermin</p>  |

Hinweis

Der für bestehen bleibende Rechte festzusetzende Betrag darf nicht mit dem Ersatzwert gleichgesetzt werden, der dem Berechtigten für ein erlöschendes Recht aus dem Erlös zu zahlen ist, § 92 ZVG. Dieser Betrag kann u.U. um ein Vielfaches höher sein als der festzusetzende Zuzahlungsbetrag, da bei Erlöschen die wirtschaftliche Bedeutung des Rechts für den Berechtigten die maßgebliche Rolle spielt.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> OLG Hamm vom 6.10.1983, 15 W 137/83, Rpfleger 1984, 30.

<sup>7</sup> Vgl. Schiffhauer, Rpfleger 1975, 187: Die Grunddienstbarkeit in der Zwangsversteigerung.

## 10 Beispiel

Während das Wegerecht für den Eigentümer des dienenden Grundstücks keine wesentliche Beeinträchtigung darstellt und somit bei Bestehenbleiben mit ca. 100,00 EUR bis 500,00 EUR als Zuzahlungsbetrag bewertet wird, richtet sich der Wertersatz bei Erlöschen des Rechts nach dem Interesse des Berechtigten des Wegerechts. Sollte das Recht z.B. die einzige Zufahrtmöglichkeit zum Grundstück absichern, wird der Wert in der Höhe zu bemessen sein, den der Berechtigte aufwenden muss, um die Zufahrt möglicherweise durch Grundstückskauf aufzubringen.

## I. Grunddienstbarkeit

- 11 Handelt es sich bei der Grunddienstbarkeit um alltäglich vorkommende Leitungsrechte für Versorgungsunternehmen, wird nur ein geringer Betrag festgesetzt. In der Praxis werden teilweise für alltägliche und notwendige Rechte Beträge zwischen 5,00 EUR und 500,00 EUR festgesetzt. Das zu übernehmende Recht wird das Versteigerungsergebnis regelmäßig nicht beeinflussen. Anders wird es sicherlich sein, wenn die Dienstbarkeit ein umfassendes Bodennutzungsrecht beinhaltet, z.B. das Recht zur Entnahme von Bodenbestandteilen oder eine Bau- bzw. Nutzungsbeschränkung des Grundstücks.<sup>8</sup>
- 12 Ein bei dem Recht eingetragener Höchstbetrag, § 882 BGB, hat auf die Höhe des zu bestimmenden Zuzahlungsbetrags keinen Einfluss.<sup>9</sup>

## II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

- 13 Da sich dieses Recht inhaltlich nicht von der Grunddienstbarkeit unterscheidet, kann zunächst auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden. Handelt es sich jedoch um das rechtlich besonders ausgestaltete Wohnungsrecht, § 1093 BGB, wird der Wert regelmäßig nach dem fiktiven Jahresmietwert, multipliziert mit der statistischen Lebenserwartung des Wohnungsberechtigten, festgelegt. Je nach Höhe des Ersatzbetrags kann dies die Interessenten von der Abgabe von Geboten im Versteigerungstermin abhalten.
- 14 Ein solches Recht zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung beim Verkehrswert und im geringsten Gebot mit Null zu bewerten,<sup>10</sup> ist nicht richtig.<sup>11</sup> Die Übernahme eines bestehen bleibenden Rechts ist Teil der Gegenleistung des Erste-

8 Zur Bewertung eines Wegerechts allgemein (Errichtung und Betrieb einer U-Bahn) vgl. BGH vom 1.2.1982, III ZR 93/80, NJW 1982, 2179.

9 OLG Hamm vom 6.10.1983, 15 W 137/83, Rpfleger 1984, 30; Dasser/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, §51 Rn10.

10 So aber LG Heilbronn vom 18.7.2003, 1b T 246/03, Rpfleger 2004, 56 m. abl. Anm. Hintzen und erneut vom 10.5.2004, 1 T 160/04, Rpfleger 2004, 511. m. abl. Anm. Hintzen.

11 So auch Böttcher, ZVG, §§50, 51 Rn 28.

## § 4 Erfolgsaussichten

Vor Stellung des Zwangsversteigerungsantrags oder einem Beitritt zum Verfahren sollte der Gläubiger genau überlegen, ob im Laufe des Verfahrens mit einer Befriedigung seines Anspruchs zu rechnen ist. Das Zwangsversteigerungsverfahren ist keine übliche Art der Zwangsvollstreckung, sondern kann den Gläubiger durchaus mit erheblichen Kosten belasten, falls das Grundstück im Ergebnis nicht versteigert wird. Es empfiehlt sich daher immer, zumindest auf drei Faktoren zu achten:

### A. Welchen Wert hat der Grundbesitz des Schuldners?

Hat der Schuldner das Grundstück erst kürzlich erworben, ergeben sich Anhaltspunkte zum Kaufpreis aus dem Kaufvertrag, der in den Grundbuchakten eingesehen werden kann. Weitere Anhaltspunkte ergeben sich aus den im Grundbuch eingetragenen dinglichen Belastungen. Hier kann von einer vorsichtigen Beleihungsgrenze von max. zwischen 70 % bis zu 80 % des Verkehrswerts ausgegangen werden. Dies gilt allerdings nur für Privatgrundbesitz, nicht für Firmengrundbesitz, da hierbei sicherlich außer dem Grundstück noch andere Sicherheiten zur Verfügung gestellt worden sind. Ergibt sich aus dem Grundbuch ein gelöschter Zwangsversteigerungsvermerk, bietet sich an, die dort genannte Versteigerungsakte einzusehen, evtl. liegt bereits ein Verkehrswertgutachten vor. Ist das Grundstück unbebaut, kann der Bodenwert des Grundstücks beim Gutachterausschuss der Stadt oder Gemeinde erfragt werden. Handelt es sich bei dem Versteigerungsobjekt um eine Eigentumswohnung, ist zunächst aus der Teilungserklärung zu entnehmen, ob hierzu auch Sondernutzungsrechte gehören. I.Ü. kann der ortsübliche Verkehrswert möglicherweise aus Zeitungsanzeigen entnommen werden, in denen Wohnungen in der gleichen Lage zum Verkauf angeboten werden. Der Grundriss der Wohnung, insbesondere die Größe und die Lage, kann aus den in den Grundbuchakten befindlichen Bauzeichnungen abgelesen werden.

### B. Welche Rechte gehen dem eigenen Anspruch vor?

Außer den Grundpfandrechten in Abt. III des Grundbuchs ist insbesondere auch auf die dinglichen Belastungen in Abt. II des Grundbuchs zu achten (vgl. hierzu § 2 Rn 6 ff.). Bei den Grundpfandrechten, insbes. Hypotheken und Grundschulden, ist neben dem aus dem Grundbuch ersichtlichen Kapitalbetrag auch auf die gleichzeitig eingetragenen Zinsen und anderen Nebenleistungen zu achten. Erstens können bei den Grundschulden die dinglich eingetragenen Zinsen in voller Höhe geltend gemacht werden, und zweitens können in der bevorrechtigten Rangklasse

des § 10 Abs. 1 ZVG nicht nur laufende, sondern auch bis zu zwei Jahre rückständige Zinsen vor der ersten Beschlagnahme und sämtliche Nebenleistungen angemeldet werden. Die Zinsen können bereits bis zu 50 % und mehr des Kapitalwerts der dinglichen Rechte ausmachen.

- 4 Bei der Zwangsversteigerung eines Wohnungs- und/oder Teileigentums ist auch die Rangklasse 2 zu beachten, in der Hausgelder in einer Höhe von bis zu 5 % des Verkehrswerts berücksichtigt werden können. Sollte die Wohnungseigentümergeinschaft aus dieser Rangklasse das Verfahren betreiben, § 10 Abs. 3 ZVG, erlöschen grundsätzlich alle Rechte am Eigentum.
- 5 **Hinweis**  
Will ein Gläubiger wissen, inwieweit die eingetragenen Grundschulden noch geschuldet und welche Zinsen tatsächlich vereinbart sind, hat er zur Ermittlung dieser Beträge zwei Möglichkeiten:
- Entweder kann er gegen den Schuldner das Verfahren zur Abgabe der Vermögensauskunft veranlassen
  - oder er lässt die Rückgewähransprüche des Schuldners gegen die Grundpfandrechtsgläubiger pfänden und versucht so über die Drittschuldnererklärungen die jeweilige Belastungshöhe zu erfahren.

C. Aus welchem Recht wird die Zwangsversteigerung betrieben?

- 6 Die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger sind regelmäßig im Besitz eines dinglichen Titels (Duldungstitel), der in Form einer notariellen vollstreckbaren Urkunde gem. § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO vorliegt. Dieser Duldungstitel verpflichtet den Eigentümer nicht zur Zahlung des geschuldeten Betrags, sondern lediglich dazu, die Vollstreckung in das Grundstück und dessen Verwertung in der im Grundbuch eingetragenen Höhe zu dulden. Nur wenn ein dinglicher Titel vorliegt, kann der Gläubiger die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG betreiben.

Das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet wird, bestimmt sich:

7

|   |  |
|---|--|
| wenn die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuches eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen (Locusprinzip), § 879 Abs. 1 Satz 1 BGB.                   | wenn die Rechte in verschiedenen Abteilungen, Abt. II und III, eingetragen sind, nach der zeitlichen Reihenfolge (Tempusprinzip), § 879 Abs. 1 Satz 2 BGB.           |
| Rechte in ein und derselben Abteilung haben den Rang ihrer fortlaufenden Eintragung, auch wenn mehrere Rechte am selben Tag eingetragen werden. (Rangänderungen beachten) | Diejenigen Rechte, die unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben den gleichen Rang. Das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht hat Vorrang. |

Beispiel (gleichzeitig Rangfolge)

8

|            |                |                            |
|------------|----------------|----------------------------|
| Abt. III/1 | 100.000,00 EUR | (eingetragen am 10.7.2013) |
| Abt. III/2 | 200.000,00 EUR | (eingetragen am 10.7.2013) |
| Abt. III/3 | 300.000,00 EUR | (eingetragen am 10.7.2013) |

Die Rechte haben Rang hintereinander, § 879 Abs. 1 Satz 1 BGB, auch wenn die Eintragungsdaten gleich sind (Locusprinzip). In der Zwangsversteigerung werden sie auch in dieser Reihenfolge berücksichtigt.

Beispiel (gleichzeitig Rangfolge)

9

|            |                    |                             |
|------------|--------------------|-----------------------------|
| Abt. II/1  | Wohnrecht          | (eingetragen am 15.12.2012) |
| Abt. III/1 | 100.000,00 EUR     | (eingetragen am 12.3.2013)  |
| Abt. II/2  | Grunddienstbarkeit | (eingetragen am 14.3.2013)  |
| Abt. III/2 | 200.000,00 EUR     | (eingetragen am 10.7.2013)  |
| Abt. III/3 | 300.000,00 EUR     | (eingetragen am 10.7.2013)  |

Das Rangverhältnis beider Abteilungen des Grundbuches zueinander kann sich natürlicherweise nicht nach dem Locusprinzip richten. Vorrang hat in diesem Fall das Recht, das an einem früheren Tag eingetragen wurde (Tempusprinzip), § 879 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Mit einem persönlichen Titel kann der Gläubiger nur in Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG seine Befriedigung im Wege der Zwangsversteigerung suchen.

10

Betreibt der Gläubiger, für den im Grundbuch eine Zwangssicherungshypothek eingetragen ist, das Zwangsvollstreckungsverfahren aus dem persönlichen Titel (Rangklasse 5), hätte dies zur Konsequenz, dass die eigene Zwangssicherungshypothek ins geringste Gebot fällt (da sie als dingliches Recht in Rangklasse 4 steht)

11