

Zwangsversteigerung von Immobilien

Grundbuchauswertung - Anordnung - Termin - Verteilung

Bearbeitet von
Von: Udo Hintzen

4. Auflage 2018. Buch. 240 S. Hardcover
ISBN 978 3 89655 942 5
Format (B x L): 14,8 x 21 cm

[Recht > Zivilverfahrensrecht, Berufsrecht, Insolvenzrecht > Zwangsvollstreckung](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Zivilprozessrecht

Zwangsversteigerung von Immobilien

Grundbuchauswertung
Anordnung
Termin
Verteilung

4. Auflage 2019

von

Professor Dipl.-Rechtspfleger **Udo Hintzen**,
Berlin



Zitiervorschlag:

Hintzen, Zwangsversteigerung von Immobilien, § 1 Rn 1

Hinweis

Die Ausführungen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Buch enthaltenen Ausführungen.

Anregungen und Kritik zu diesem Werk senden Sie bitte an

kontakt@zap-verlag.de

Autor und Verlag freuen sich auf Ihre Rückmeldung.

www.zap-verlag.de

Alle Rechte vorbehalten.

© 2019 ZAPVerlag GmbH, Rochusstraße 2–4, 53123 Bonn

Satz: Griebisch + Rochol Druck GmbH, Hamm

Druck: Medienhaus Plump GmbH, Rheinbreitbach

Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum

ISBN 978-3-89655-942-5

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet abrufbar über <http://dnb.d-nb.de>.

Vorwort

In den Jahren 2006 bis Anfang 2010 bewegten sich die Zahlen der Zwangsversteigerungsverfahren auf noch hohem Niveau von über 50.000 pro Jahr. Ab 2010 sank die Anzahl der Verfahren kontinuierlich auf ca. 30.000 in 2014. Die gute wirtschaftliche Konjunktur und das seit Jahren sehr niedrige Zinsniveau im Bereich von Immobiliendarlehen machen sich auch hier deutlich bemerkbar. Aktuell werden Immobilien relativ zügig versteigert, teilweise im ersten Versteigerungstermin und in guten Lagen mit sehr guten Ergebnissen.

Das Zwangsversteigerungsrecht ist aber nicht zuletzt wegen der Verzahnung zwischen allgemeinem Vollstreckungsrecht, formellem Grundbuchrecht und materiellem Sachenrecht mit den besonderen Regeln des Zwangsversteigerungsgesetzes keine leichte Rechtsmaterie. Die hin und wieder starren gesetzlichen Vorgaben sollten immer vor dem Hintergrund des Verlustes des Eigentums des Schuldners gesehen werden, der häufig für sein Eigenheim jahrelang gearbeitet hat. Sicherlich dürfen hierbei die Gläubigerrechte nicht zu kurz kommen. Der gerechte Ausgleich im Einzelfall ist das Ziel der Zwangsversteigerung, für alle Beteiligten sollte ein bestmögliches Ergebnis erzielt werden. Die ständigen Interessengegensätze der Beteiligten erfordern eine genaue Kenntnis der verfahrensrechtlichen Regeln, aber auch der taktischen Möglichkeiten der Verfahrensbeeinflussung durch geschickte und rechtzeitige Antragstellung. Die vorliegende Broschüre möchte allen am Verfahren Beteiligten helfen, diese gesetzlichen Regeln und Möglichkeiten aufzuzeigen und Hilfestellung anzubieten.

Selbstverständlich sind sämtliche relevanten Änderungen der letzten Jahre eingearbeitet, insbesondere die Zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31.8.2015 (BGBl I 1474), das Gesetz zur Bereinigung des Rechts der Lebenspartner vom 20.11.2015 (BGBl I 2010) sowie das WSV-Zuständigkeitsanpassungsgesetz vom 24.5.2016 (BGBl I 1217).

Die Voraufgabe wurde offenbar überaus gut in der Praxis aufgenommen. Offensichtlich besteht ein großes Interesse an einer kompakten Zusammenfassung dieser Vollstreckungsmaterie, die zahlreiche materiell-rechtliche Rechtsfragen mit Vollstreckungs- und grundbuchrechtlichen Voraussetzungen und Wirkungen verbindet.

Neben den Gesetzesänderungen haben insbesondere wieder zahlreiche höchstrichterliche Entscheidungen den Ablauf des Verfahrens der Zwangsversteigerung erheblich beeinflusst, z.B. die Rechtsprechung zur Rechts- und Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, zu den Vollstreckungsvoraussetzungen, zur Verfahrenseinstellung aufgrund vorgetragener Suizidgefahr, zum geringsten Gebot und zur Abgabe von Geboten, zur Verkehrswertermittlung und nicht zuletzt zu den

Problemen rund um die Grundschild, Rückgewähransprüche und den gesetzlichen Lösungsanspruch. Rechtsprechung wurde bis Mai 2018 berücksichtigt.

Zum besseren Verständnis der Behandlung der Grundschild nebst Zinsen, der Berücksichtigung der Rückgewähransprüche und des gesetzlichen Lösungsanspruchs im Verfahren ist ein Musterbeispiel eines Teilungsplans am Ende von § 14 aufgenommen worden.

Kritik und Anregungen aus der Leserschaft werden jederzeit dankend entgegen-
genommen.

Berlin, im Juni 2018

Udo Hintzen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	13
Literaturverzeichnis	19
§ 1 Vollstreckungsmöglichkeiten	21
A. Gesetzliche Grundlagen	21
B. Zwangssicherungshypothek	21
C. Zwangsverwaltung	24
D. Zwangsversteigerung	25
I. Gleichheitsgrundsatz	26
II. Eigentumsgarantie	27
III. Rechtsstaatsprinzip	28
§ 2 Grundbuchauswertung	31
A. Grundstücksinformation	31
B. Schuldnerangaben – Zeugnis nach § 17 ZVG	31
C. Wertermittlung der Rechte aus Abt. II	32
I. Grunddienstbarkeit	34
II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	34
III. Nießbrauch	35
IV. Altenteil	35
1. Begriff	35
2. Landesrechtliche Besonderheiten	36
3. Hinweispflicht – Doppelausgebot	37
4. Reallast	37
V. Vorkaufsrecht	37
VI. Erbbaurecht	38
VII. Vormerkung	38
VIII. Verwaltungs- und Benutzungsregelung	39
D. Besonderheiten	40
I. Wohnungseigentum	40
1. Veräußerungsbeschränkung	40
2. Hausgeld	40
3. Belastungen	45
4. Sondernutzungsrechte	45
II. Erbbaurecht	46
III. Erbbauzins	47
1. Vor dem 1.10.1994	47
2. Nach dem 1.10.1994	47

3. Regelung aufgrund des EuroEG	48
4. Vereinbarung über das Bestehenbleiben	48
E. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	49
I. Erbbaurecht	49
II. Eigentum und Eigentumsnutzung	49
III. Mitbenutzungsrechte	51
IV. Vorkaufsrecht	52
§ 3 Entgegenstehende Rechte	53
A. Gesetzliche Grundlagen	53
B. Behördliche Verfügungsbeschränkung	53
C. BVG und VAG	53
D. Unfallversicherung	54
E. Insolvenzverfahren	54
I. Nach Insolvenzeröffnung	54
II. Insolvenzeröffnungsverfahren	57
F. Nachlassverwaltung	59
G. Testamentsvollstreckung	59
H. Nacherbenvermerk	59
I. Zwangsversteigerungsvermerk	60
J. Rückübertragungsanspruch nach dem Vermögensgesetz	61
§ 4 Erfolgsaussichten	63
A. Allgemein	63
B. Welchen Wert hat der Grundbesitz des Schuldners?	63
C. Welche Rechte gehen dem eigenen Anspruch vor?	63
D. Aus welchem Recht wird die Zwangsversteigerung betrieben?	64
§ 5 Verfahrensgrundsätze	67
A. Verfahrensbeteiligte	67
I. Gläubiger	67
II. Schuldner	67
III. Beteiligte von Amts wegen	68
IV. Beteiligte nach Anmeldung	68
B. Einzel- und Gesamtzwangsvollstreckung	70
C. Deckungs- und Übernahmegrundsatz	71
D. Ranggrundsatz	75
E. Geringstes Gebot – Beispiel	84

§ 6 Antragstellung	87
A. Vollstreckungsvoraussetzungen	87
B. Zeitpunkt des Antrags	92
C. Inhalt des Antrags	94
I. Objektbezeichnung	94
II. Hauptanspruch zuzüglich Vollstreckungskosten	94
III. Rechtsnatur des Anspruchs	96
IV. Rechtsschutzinteresse	97
V. Zahlungstitel in ausländischer Währung	99
§ 7 Beschlagnahme	101
A. Formelle Wirkung	101
B. Materielle Wirkung	102
C. Rechte und Pflichten des Schuldners	104
D. Zubehör	106
I. Zubehöreigenschaft	106
II. Dritteigentum	109
§ 8 Vollstreckungsschutz	113
A. Schuldnerantrag	113
I. § 30a ZVG	113
II. § 765a ZPO	114
B. Gläubigerantrag	122
C. Antrag des Insolvenzverwalters	124
I. Einstellungsgründe	124
II. Verfahren	125
III. Ausgleichsleistungen	125
IV. Verfahrensfortführung	128
D. Antrag des vorläufigen Insolvenzverwalters	128
I. Einstellungsgründe	128
II. Ausgleichsleistungen	129
III. Verfahrensfortführung	129
§ 9 Verkehrswert des Grundstücks	131
A. Bedeutung des Verkehrswerts	131
B. Festsetzungsverfahren	132
I. Sachverständiger	132
II. Wertermittlung	134
III. Rechtliches Gehör	136
IV. Zeitpunkt der Festsetzung	136

C. Rechtsmittel	136
D. Anpassungspflicht	137
§ 10 Terminsbestimmung	139
A. Fristen	139
B. Inhalt der Bekanntmachung	139
§ 11 Vorbereitung des Termins	143
A. Rechtzeitige Anmeldung	143
B. Schuldübernahme	144
C. Kündigung von Grundpfandrechten	145
D. Gläubigerablösung	145
I. Zahlung an den Gläubiger	145
II. Zahlung an das Gericht	151
E. Abweichende Versteigerungsbedingungen	153
F. Mitbieten	158
I. Gebote	158
II. Scheingebote	162
III. Bietabsprache	163
IV. Ausbietungsgarantie	164
§ 12 Versteigerungstermin	167
A. Terminsteilnahme	167
B. Ort und Zeit des Termins	167
C. Mehrere Termine gleichzeitig	169
D. Befangenheitsantrag	170
E. Hinweis- und Belehrungspflicht	171
F. Sicherheitsleistung	174
I. Allgemein	174
II. Gebote des Schuldners	178
§ 13 Zuschlagsverhandlung	181
A. Zuschlagsversagung	181
I. Von Amts wegen	181
1. Nach § 83 ZVG	181
2. Nach § 75 ZVG	181
3. Nach § 85a Abs. 1 ZVG	182
II. Auf Antrag	182
B. Zuschlagserteilung bei Meistgebot unter 50 %	184
C. Befriedigungsfiktion	186

D. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	189
E. Zuschlagserteilung	191
F. Zuschlagsbeschwerde	192
G. Wirkung des Zuschlagsbeschlusses	196
I. Eigentumserwerb	196
II. Grunderwerbsteuer	196
III. Öffentliche Abgaben	197
IV. Umsatzsteuer	198
V. Sonderkündigungsrecht	199
H. Räumungsvollstreckung	200
 § 14 Erlösverteilung	 203
A. Anmeldung	203
B. Grundschild	204
I. Zinsen der Grundschild	204
II. Kapital der Grundschild	205
III. Rückgewähranspruch	206
1. Erfüllung	206
2. Abtretung	208
3. Pfändung	209
IV. Berücksichtigung durch Widerspruch	209
V. Lösungsanspruch	211
1. Gesetzliche Regelung	211
2. Anmeldung	212
3. Nachweis einer Eigentümergrundschild	212
VI. Liegenbelassen eines Rechts	214
VII. Planausführung	215
1. Sofortige Auszahlung	215
2. Nichtzahlung des Meistgebots	216
VIII. Wiederversteigerung	218
C. Beispiel eines Teilungsplans (Zuteilung, Rückgewähranspruch, Lösungsanspruch)	219
Stichwortverzeichnis	225

Abkürzungsverzeichnis

A

a.A.	anderer Ansicht
a.E.	am Ende
a.F.	alte Fassung
a.M.	anderer Meinung
abl.	ablehnend
Abl.	EG Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht bzw. Aktiengesellschaft
AnfG	Anfechtungsgesetz
Anm.	Anmerkung
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage

B

BauGB	Baugesetzbuch
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BazBV	Basiszinssatz-Bezugsgrößen-Verordnung
BB	Betriebs-Berater (Zs.)
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
Bd.	Band
Bek.	Bekanntmachung
Beschl.	Beschluss
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI I/II	Bundesgesetzblatt Teil I/Teil II
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drucks	Bundestagsdrucksache
Buchst.	Buchstabe
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Sammlung der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts

Abkürzungsverzeichnis

BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVG	Bundesversorgungsgesetz
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise

D

d.	der
d.h.	das heißt
DB	Der Betrieb (Zs.)
ders.	derselbe
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieher-Zeitschrift
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift

E

EFG	Eigentumsfristengesetz
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB
EGZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch der DDR
EGZVG	Einführungsgesetz zum ZVG
Einl.	Einleitung
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht
ErholNutzG	Erholungsnutzungsrechtsgesetz
EuroEG	Euro-Einführungsgesetz
evtl.	eventuell
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht (Zs.)

F

f.	folgend
FA	Finanzamt
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
ff.	folgende
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
Fn.	Fußnote

G

GBBerG	Grundbuchbereinigungsgesetz
GBI	Gesetzblatt der DDR
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts

GBV	Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverfügung)
gem.	gemäß
gesetzl.	gesetzlich
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GKG	Gerichtskostengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz)
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
GVO	Grundstücksverkehrsordnung

H

h.M.	herrschende Meinung
HGB	Handelsgesetzbuch
hrsg.	herausgegeben
Hs.	Halbsatz

I

i.d.R.	in der Regel
i.H.d.	in Höhe der/s
i.H.v.	in Höhe von
i.R.d.	im Rahmen der/s
i.S.d.	im Sinne der/s
i.S.v.	im Sinne von
i.Ü.	im Übrigen
i.V.m.	in Verbindung mit
insbes.	insbesondere
InsO	Insolvenzordnung
InVo	Insolvenz & Vollstreckung (Zs.) (erscheint nicht mehr)

J

jew.	jeweils
JKomG	Justizkommunikationsgesetz
JR	Juristische Rundschau (Zs.)
JurBüro	Das Juristische Büro (Zs.)

K

kalenderjährl.	kalenderjährlich
----------------	------------------

Abkürzungsverzeichnis

KG	Kammergericht in Berlin
krit.	kritisch
KTS	bis 1988: Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen (Zs.); seit 1989: Zeitschrift für Insolvenzrecht – Konkurs, Treuhand, Sanierung

L

lfd.	laufende
LG	Landgericht
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LPGG	Gesetz über die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossen- schaften (der DDR)
LS	Leitsatz

M

m.	mit
m.E.	meines Erachtens
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
max.	maximal
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Zs.)
MGV	Milchgarantiemengenverordnung
Milchaufgabe- vergütungsG	Milchaufgabevergütungsgesetz
MittRhNotK (jetzt RNotZ)	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (Zs.; seit 2000: Rheinische Notar-Zeitschrift)
MüKo	Münchener Kommentar

N

n.F.	neue Fassung
NdsRpfl	Niedersächsische Rechtspflege (Zs.)
NJOZ	Neue Juristische Online Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zs.)
NJW-RR	NJW Rechtsprechungs-Report (Zs.)
Nr.	Nummer
NZI	Neue Zeitschrift für das Recht der Insolvenz und Sanierung
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

O

OLG	Oberlandesgericht
OLGR	OLG-Report: Zivilrechtsprechung der Oberlandesgerichte

OLGZ	Entscheidungen der OLGe in Zivilsachen
OVG	Oberverwaltungsgericht

P

pp.	perge perge (und so weiter)
PrAGZVG	Preußisches Ausführungsgesetz zum ZVG
PreußALR	Preußisches Allgemeines Landrecht
PsychKG NW	Gesetz über Hilfen und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten (Landesrecht Nordrhein-Westfalen)

R

Rdn	Randnummer innerhalb des Werks
RegVBG	Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz
RGZ	Sammlung der Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RHeimStG	Reichsheimstättengesetz
Rn	Randnummer in anderen Veröffentlichungen
RNotZ (vormals MittRhNotK)	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger (Zs.)
RPflG	Rechtspflegergesetz
RpflStud	Rechtspfleger-Studienhefte (Zs.)
rückst.	rückständige
RVO	Reichsversicherungsordnung

S

S.	Satz, Seite
s.	siehe
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SachenR-DV	Sachenrechts-Durchführungsverordnung
SachRÄndG	Sachenrechtsänderungsgesetz
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen (Justizministerialblatt des Bundeslandes Schleswig-Holstein)
Schriftl.	Schriftleitung
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SFR-Zinssatz	Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität der Europäischen Zentralbank
sog.	sogenannte
str.	strittig

U

u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
UG	Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw.	und so weiter

V

v.	vom
VAG	Versicherungsaufsichtsgesetz
VerbrKrG	Verbraucherkreditgesetz
VermG	Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen
VermRÄndG	Vermögensrechtsänderungsgesetz
VersR	Versicherungsrecht (Zs.)
vgl.	vergleiche
VIZ	Zeitschrift für Vermögens- und Investitionsrecht
VO	Verordnung

W

WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEGuaÄndG	Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze
wg.	wegen
WM	Wertpapier-Mitteilungen (Zs.)
WuB	Entscheidungssammlung zum Wirtschafts- und Bankrecht (Loseblatt)
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zs.)

Z

z.B.	zum Beispiel
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZGB	Zivilgesetzbuch (der DDR)
ZInsO	Zeitschrift für das gesamte Insolvenzrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht und Insolvenzpraxis
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
Zs.	Zeitschrift
zust.	zustimmend
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Literaturverzeichnis

- Böttcher*, ZVG, Kommentar, 6. Aufl., 2016, zitiert: *Böttcher*, ZVG.
- Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer*, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar, 15. Aufl., 2016, zitiert: *Dassler/Schiffhauer/Autor*, ZVG.
- Demharter*, Grundbuchordnung, 31. Aufl., 2018, zitiert: *Demharter*, GBO.
- Eickmann/Böttcher*, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 3. Aufl., 2013.
- Gaul/Schilken/Becker-Eberhard*, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. Aufl., 2010.
- Haarmeyer/Hintzen*, Zwangsverwaltung, Kommentar, 6. Aufl., 2016, zitiert: *Haarmeyer/Hintzen*, Zwangsverwaltung.
- Hintzen*, Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch, 5. Aufl., 2018.
- Hintzen/Wolf*, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 2006, zitiert: *Hintzen/Wolf*.
- HK-InsO*, (Hrsg. Kayser/Thole), Heidelberger Kommentar zur Insolvenzordnung, 9. Aufl., 2018, zitiert: *HK-InsO/Autor*.
- Keller*, Grundstücke in Vollstreckung und Insolvenz, 1998.
- Kölner Schrift zur Insolvenzordnung*, 2. Aufl., 2000, zitiert: *Autor*, in: *Kölner Schrift zur InsO*.
- Löhnig* (Hrsg.), Zwangsversteigerungsgesetz, 2010, zitiert: *Löhnig/Autor*.
- Meikel*, Grundbuchrecht, 11. Aufl., 2015, zitiert: *Meikel/Autor*.
- MüKo zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 7. Aufl., ab 2015, zitiert: *MüKo/Autor* BGB.
- MüKo zur Insolvenzordnung, 3. Aufl., 2013, zitiert: *MüKo/Autor* InsO.
- MüKo zur Zivilprozessordnung, 5. Aufl., 2016, zitiert: *MüKo/Autor* ZPO.
- Musielak/Voit*, Zivilprozessordnung, Kommentar, 15. Aufl., 2018, zitiert: *Musielak/Autor*.
- Palandt*, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 77. Aufl., 2018, zitiert: *Palandt/Autor*, BGB.
- Prütting/Gehrlein*, Kommentar zur ZPO, 10. Aufl., 2018, zitiert: *Prütting/Autor*.
- Prütting/Wegen/Weinreich*, Kommentar zum BGB, 13. Aufl., 2018, zitiert: *Prütting/Autor*.
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 15. Aufl., 2012.
- Soergel*, Bürgerliches Gesetzbuch, 13. Aufl., zitiert: *Soergel/Autor*.
- Staudinger*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 13. Bearbeitung, zitiert: *Staudinger/Autor*.

Steiner, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Kommentar, 9. Aufl., Bd. 1 1984, Bd. 2 1986, zitiert: *Steiner/Autor*, ZVG.

Stöber, Forderungspfändung, 16. Aufl., 2013.

Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, Kommentar, 21. Aufl., 2016, zitiert: *Stöber*, ZVG.

Storz/Kiderlen, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 12. Aufl., 2014, zitiert: *Storz/Kiderlen*, ZVG.

Thomas/Putzo, Zivilprozessordnung, 38. Aufl., 2017, zitiert: *Thomas/Putzo/Autor*, ZPO.

Uhlenbruck, Insolvenzordnung, 14. Aufl., 2015, zitiert: *Uhlenbruck/Autor*, InsO.

Zöller, Kommentar zur ZPO, 32. Aufl., 2018, zitiert: *Zöller/Autor*, ZPO.

§ 1 Vollstreckungsmöglichkeiten

A. Gesetzliche Grundlagen

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 S. 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.¹

1

B. 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.

2

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.² Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an dem Grundstück, an welchem der Gläubiger für seinen (Darlehens-)Anspruch bereits ein rechtsgeschäftlich bestelltes Grundpfandrecht hat, ist jedoch abzulehnen.³ Ebenfalls unzulässig ist die Eintragung einer sog. „**Ausfallhypothek**“ neben einer bereits eingetragenen weiteren Hypothek.⁴ Zulässig ist jedoch die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek neben einem bereits an einem anderen Grundstück des Schuldners bestellten rechtsgeschäftlichen Grundpfandrecht.⁵ Im Hinblick auf die

3

1 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.

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

3 MüKo/Dörndorfer, ZPO, § 867 Rn 71.

4 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.

5 LG Lübeck 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/Dörndorfer, ZPO, § 867 Rn 71.

Verschiedenartigkeit von **Hypothek und Grundschuld** hat das BayObLG⁶ entschieden, 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.⁷ 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.⁸
- 5** **Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft** 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 schulnerischen 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.⁹ 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). Die von einer Wohnungseigentümergeinschaft 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.¹⁰ Etwas anders sieht dies das OLG Stuttgart:¹¹ 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 Haus-

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

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.

geldforderungen, für die ein Vorrecht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in Betracht kommt, steht der Grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz entgegen.

Hinweis

6

Für einen **persönlichen Gläubiger** kommt die Eintragung der Zwangssicherungshypothek¹² 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 emp-

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

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

C. 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.¹⁴
- 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.

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

14 Vgl. *Haarmeyer/Hintzen*, Zwangsverwaltung, Einl. Rn 19 ff.

gung. Zahlungen auf diese Ansprüche sind jeweils in dem anderen Verfahren **anzurechnen**.¹⁵ Hat der Gläubiger somit die laufenden Zinsen in der Zwangsverwaltung erhalten, muss er insoweit auf diesen Anspruch in der parallel laufenden Zwangsversteigerung 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.¹⁶

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.

D. 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 schuldnerischen 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.¹⁷

15 Steiner/Hagemann, ZVG, § 146 Rn 33.

16 Stöber, Forderungspfändung, Rn 233.

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

I. Gleichheitsgrundsatz

15

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. Der Ehemann bot für das Grundstück einen Betrag von 2.000,00 DM. Nach Abschluss der Bietstunde verlangte er die sofortige Zuschlagserteilung auf seinen Namen, die dann auch erfolgte.

16

Das BVerfG¹⁸ hob den Zuschlag wegen Verletzung des Grundrechts der antragstellenden Ehefrau aus Art. 3 GG wieder auf. Der Zuschlag für ein Objekt im Werte von 144.000,00 DM durfte nicht für ein Bargebot von 2.000,00 DM unter Übernahme einer Belastung von nur 34.000,00 DM erteilt werden. Hier sei die **Unerfahrenheit der Ehefrau** ausgenutzt worden. Das Versteigerungsgericht hätte den Zuschlag nicht sofort erteilen dürfen, vielmehr wäre ein Hinweis gem. § 139 ZPO erforderlich gewesen (die ⁵/₁₀-Grenze nach § 85a ZVG ist erst mit Wirkung v. 1.7.1979 eingeführt worden).

17

Beispiel

Die Berechtigte des Rechts III/2 ist bestrangig betreibende Gläubigerin. Die Grundschuld III/I bleibt nach den Versteigerungsbedingungen bestehen. Im Versteigerungstermin lässt sich die Gläubigerin durch ihren Sohn vertreten, der 10.250,00 DM bietet.

Der nachrangige Gläubiger des Rechts III/3 überbietet dies und bleibt mit 13.000,00 DM Meistbietender. Der Sohn und der Gläubiger des Rechts III/3 beantragen sofortige Zuschlagserteilung, der dann auch dem Gläubiger des Rechts III/3 erteilt wird.

18

Das BVerfG¹⁹ hob den Zuschlagsbeschluss wieder auf, da sich in der Verhandlung über den Zuschlag die Vermutung aufdrängen musste, dass einer der Beteiligten die für ihn nachteiligen Folgen der Zuschlagserteilung, und zwar das Erlöschen des dinglichen Rechts des bestbetreibenden Gläubigers bei einem Meistgebot des nachrangigen Gläubigers, nicht erkannt hatte. Das Versteigerungsgericht hätte hier auf diese Rechtsfolgen hinweisen müssen.

19

Mit dieser Entscheidung wurde erstmals nicht der schuldnerische Eigentümer, sondern der **bestrangig betreibende Gläubiger** geschützt. Ob allerdings das Verfahren tatsächlich unfair zuungunsten des betreibenden Gläubigers durchgeführt worden war, dürfte zweifelhaft sein, denn die Belehrung über die Versteigerungs-

18 BVerfG vom 24.3.1976, 2 BvR 804/75, NJW 1976, 1391 = Rpfleger 1976, 389 m. Anm. Stöber und Vollkommer.

19 BVerfG vom 23.7.1992, 1 BvR 14/90, NJW 1993, 1699 = KTS 1993, 137 = Rpfleger 1993, 32.

bedingungen erfolgte bereits vor der Gebotsaufforderung. Wen, wann und zu welchem Zeitpunkt das Versteigerungsgericht durch konkrete Hinweise belehren muss, dürfte immer eine Einzelfallentscheidung sein.²⁰

II. Eigentumsgarantie

Nach Einfügung des § 85a ZVG mit Wirkung v. 1.7.1979 konnten die bis dahin ergangenen Entscheidungen des BVerfG zur Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG weitgehend kompensiert werden. Der Zuschlag muss von Amts wegen versagt werden, wenn das abgegebene bare Meistgebot unter Hinzurechnung der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenden bleibenden Rechte **50 % des Verkehrswertes** nicht erreicht. Dennoch sind die **vom BVerfG aufgestellten Grundsätze zu Art. 14 GG** nach wie vor beachtlich, da die Wertgrenze von 50 % nur für den ersten Versteigerungstermin Gültigkeit hat.

20

Beispiel

Bei einer Zwangsversteigerung wurde der Verkehrswert des Grundstücks auf 95.000,00 DM festgesetzt. Insgesamt belief sich das Meistgebot auf 10.500,00 DM. Der bettlägerig erkrankte Schuldner war im Versteigerungstermin nicht erschienen.

21

Das BVerfG²¹ hat den Zuschlag mit der Begründung aufgehoben, das Versteigerungsgericht hätte den Zuschlag nicht sofort erteilen dürfen, sondern erst in einem besonderen Verkündungstermin, § 87 ZVG. Dem Eigentümer hätte Gelegenheit gegeben werden müssen, mit einem Vollstreckungsschutzantrag, § 765a ZPO, den Zuschlag evtl. noch zu verhindern.

22

Beispiel

Zu Beginn des Versteigerungsverfahrens hatte der Eigentümer einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung gestellt, § 30a ZVG. Diesen Antrag hatte das Versteigerungsgericht bis zur Zuschlagsverhandlung nicht beschieden. Im Versteigerungstermin war der Eigentümer nicht anwesend. Mit der sofortigen Zuschlagsentscheidung wies das Versteigerungsgericht den Einstellungsantrag des Schuldners zurück.

23

Das BVerfG²² hob den Zuschlag mit der Begründung auf, der Einstellungsantrag des Schuldners hätte viel früher beschieden werden müssen, nicht erst mit der Zuschlagsentscheidung. Wäre der Antrag früher zurückgewiesen worden, wäre dem Schuldner möglicherweise der Ernst der Lage erst klar geworden und er hätte

24

20 Vgl. hierzu die krit. Anm. Hintzen, Rpfleger 1993, 33, 34.

21 BVerfG vom 7.12.1977, 1 BvR 734/77, NJW 1978, 368 = Rpfleger 1978, 206.

22 BVerfG vom 27.9.1978, 1 BvR 361/78, NJW 1979, 534 = Rpfleger 1979, 296.

Rechtsmittel bzw. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO noch rechtzeitig beantragen können.

III. Rechtsstaatsprinzip

- 25** Das Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 GG sichert den Beteiligten ein **fairer Verfahren**. Dieses Grundrecht stellt sicher, dass Beteiligte weder mit Verfahrenstricks arbeiten noch die Unwissenheit einzelner Beteiligter durch formale Positionen geschickt ausgenutzt wird.

26 *Beispiel*

Der Schuldner war zunächst im Versteigerungstermin persönlich anwesend. Kurz nach Eröffnung der Bietzeit betrat ein Gerichtsvollzieher in Begleitung von zwei Justizbeamten den Sitzungssaal und forderte den Schuldner auf, den Saal zu verlassen und in das Geschäftszimmer des Gerichtsvollziehers mitzukommen. Der hiervon überraschte Schuldner leistete, auch im Hinblick auf die Anwesenheit der Wachtmeister, der Aufforderung Folge. Nachdem er im verschlossenen Dienstzimmer des Gerichtsvollziehers die eidesstattliche Versicherung (= Vermögensauskunft) abgegeben hatte – der Vorgang dauerte etwa 20 bis 30 Minuten –, ließ ihn der Gerichtsvollzieher wieder frei. Der Schuldner kehrte umgehend in den Sitzungssaal zurück, in dem die Versteigerung stattfand. Der Zuschlagsbeschluss war jedoch bereits verkündet worden.

- 27** Zu Recht hat das BVerfG²³ den Zuschlag wieder aufgehoben. Der aus Art. 14 Abs. 1 GG resultierende Anspruch auf eine faire Verfahrensführung kann es gebieten, eine Ermessensentscheidung dahingehend zu treffen, ob ein Versteigerungstermin fortzusetzen, zu unterbrechen oder zu vertagen ist, wenn der Vollstreckungsschuldner aufgrund einer staatlichen Zwangsmaßnahme (hier: Verhaftung in einem Verfahren auf Abgabe der eidesstattlichen Versicherung) daran gehindert wird, von seinem Recht auf Anwesenheit und Wahrnehmung seiner Verfahrensrechte im Versteigerungstermin weiteren Gebrauch zu machen.
- 28** Auch darf das Versteigerungsgericht das Verfahrensrecht nicht willkürlich anwenden. Dies bedingt, dass das Versteigerungsgericht eine Hinweis- und Belehrungspflicht trifft, wobei die Grenze immer durch die verfassungsrechtliche **Neutralitätspflicht des Rechtspflegers** gezogen werden muss.²⁴
- 29** Die **Hinweis- und Belehrungspflicht** zur Garantie eines fairen Verfahrens war und ist immer wieder Gegenstand zahlreicher Entscheidungen, insbes.
- zum Vollstreckungsschutz, § 30a ZVG, § 765a ZPO,

²³ BVerfG vom 8.3.2012, 2 BvR 2537/11, NJW 2012, 2500.

²⁴ BVerfG vom 24.3.1976, 2 BvR 804/75, NJW 1976, 1391 = Rpfleger 1976, 389.