

Editorial

Herausgeber

Harald Minisini, Aidenbach und Burkhard Engler, Schmadebeck



Liebe Leserinnen und Leser,
die letzte Ausgabe des Infobriefes Zwangsvollstreckung für 2022 setzt sich im ersten Teil mit der Entscheidung des LG Hamburg vom 30.5.2022 auseinander. Das beschäftigte sich mit der Frage, ob ein Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses in elektronischer oder in Papierform eingereicht werden darf.

Der zweite Teil dieses Infobriefes setzt kontinuierlich den Ablauf der Zwangsversteigerung mit seinen Besonder- und Feinheiten fort.

Und noch eine Ankündigung für uns alle: Die neuen Formulare für die Zwangsvollstreckung sind im Vormarsch. Wir werden uns natürlich in den kommenden Infobriefen auch damit beschäftigen.

Wir wünschen eine besinnliche Adventszeit und ein harmonisches friedvolles Weihnachtsfest und lesen uns hoffentlich im nächsten Jahr wieder.

Ihre Herausgeber

Harald Minisini und Burkhard Engler

Inhalt

Editorial

Aktuelles

Elektronische Einreichung des Antrags auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses durch einen Rechtsanwalt in elektronischer Form – verfassungskonform? ...2

Serie Grundbuch-vollstreckung – Teil 4

Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung – Teil II.....5

Ausblick



DeutscherAnwaltVerlag

Harald Minisini, Aidenbach

Elektronische Einreichung des Antrags auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses durch einen Rechtsanwalt in elektronischer Form – verfassungskonform?

Mit dem Infobrief Zwangsvollstreckung 1/2022 haben wir uns intensiv mit den Wirrungen und Unwägbarkeiten des Gesetzgebers im Hinblick auf die Umsetzung des elektronischen Rechtsverkehrs in der Zwangsvollstreckung beschäftigt.

Nunmehr möchten wir mit der letzten Ausgabe des Infobriefes Zwangsvollstreckung für das Jahr 2022 auch mit einer wichtigen Entscheidung des LG Hamburg, Beschl. v. 30.5.2022 – 304 T 12/22, im Bereich des elektronischen Rechtsverkehrs in der Zwangsvollstreckung schließen:

Ausgangsfall:

In einem vom LG Hamburg zu entscheidenden Fall ging es darum, dass sich ein Rechtsanwalt auf den Standpunkt gestellt hat, der Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses müsse nicht via beA in elektronischer Form eingereicht werden. Die Papierform wäre ausreichend. Er argumentierte damit, dass der Gesetzgeber für die Gerichtsvollziehvollstreckung gemäß § 753 Abs. 5 ZPO ausdrücklich auf § 130d ZPO verwiesen habe. Ein derartiger Verweis fehle allerdings für die Vorschriften auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses. Die elektronische Einreichung von Vollstreckungsanträgen werde sogar vielmehr durch die Regelungen in §§ 754a, 829a ZPO eingeschränkt. Auch hat sich der Gläubigervertreter auf die Ungleichbehandlung zwischen der Anwaltschaft und der Inkassowirtschaft berufen: Diese dürfen ihre Anträge weiterhin in Papierform einreichen, was zu weitaus weniger Verzögerungen (Monierungen, Zuordnung der Papiertitel zur Akte etc.) führe.

Das LG Hamburg hat die sofortige Beschwerde des Gläubigers zurückgewiesen, jedoch wegen grundsätzlicher Bedeutung die Rechtsbeschwerde zum BGH zugelassen. Die Zurückweisung der sofortigen Beschwerde hat das LG Hamburg wie folgt begründet:

(Redaktionelle Anmerkung: Die Entscheidungsgründe wurden wörtlich so übernommen.)

Begründung der Zurückweisung:

Die sofortige Beschwerde ist zulässig, insbesondere ist sie Form und fristgerecht eingelegt worden.

Sie ist aber unbegründet. Das Amtsgericht hat den Erlass des beantragten Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses zu Recht abgelehnt.

Der Antrag des Gläubigers ist unwirksam und daher unzulässig, denn er wurde nicht in der nach den §§ 130a, 130d ZPO vorgeschriebenen elektronischen Form übermittelt.

1. Zurecht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass die §§ 130a, 130d ZPO auch ohne expliziten Verweis auf die Anträge nach §§ 828 ff. ZPO unmittelbar anwendbar sind.

Gem. § 130a Abs. 1, § 130d S. 1 ZPO sind u.a. schriftlich einzureichende Anträge als elektronische Dokumente bei Gericht einzureichen. Nur soweit die elektronische Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig (§ 130d S. 2 und 3 ZPO).

elektronischer Rechtsverkehr
in der Zwangsvollstreckung

Ausgangsfall

Beschwerde zurückgewiesen

Begründung

1.

Die Einreichung ist eine Frage der Zulässigkeit und daher von Amts wegen zu beachten. Bei Nichteinhaltung ist die Prozessklärung nicht wirksam. Im Falle der Klage erfolgt eine Abweisung durch Prozessurteil (BT-Drucks 17/12634, S. 27; LG Frankfurt a.M. Versäumnisurteil vom 19.1.2022 – 2-13 O 60/21 m.w.N.).

Dabei gilt § 130d S. 1 ZPO grundsätzlich für alle anwaltlichen schriftlichen Anträge und Erklärungen nach der ZPO (BT-Drucks 17/12634, S. 28). Hierunter fällt auch der Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses, denn dieser ist gern. § 2 ZVfV auf einem Formular eigenhändig zu unterschreiben oder mit qualifizierter Signatur zu versehen (*Riedel*, in: BeckOK ZPO, 44. Ed. 1.3.2022, § 829 ZPO Rn 18a f.; *Flockenhaus* in: Musielak/Voit, 19. Aufl. 2022, § 829 ZPO Rn 2a). Einer gesonderten Verweisungsnorm nach dem Vorbild des Klarstellungszwecken dienenden § 753 Abs. 5 ZPO (vgl. *Seibel* in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Aufl. 2022, § 753 ZPO Rn 16) für Anträge, die zur Vollstreckung an den Gerichtsvollzieher zu richten sind, bedarf es vor diesem Hintergrund nicht.

2. Anderes folgt nicht aus der Regelung in § 829a ZPO, nach der bei Pfändung und Überweisung einer Geldforderung die Übermittlung der Ausfertigung des Vollstreckungsbescheids entbehrlich ist. Voraussetzung ist u.a., dass die sich daraus ergebende Forderung einschließlich titulierter Nebenforderungen und Kosten nicht mehr als 5.000 EUR beträgt.

§ 829a ZPO dient der Vereinfachung und Beschleunigung des Zwangsvollstreckungsverfahrens unter bestimmten Voraussetzungen. Die Vorschrift hat keine Einschränkung des Anwendungsbereichs von § 130d ZPO zum Gegenstand (*Flockenhaus* in: Musielak/Voit, 19. Aufl. 2022, § 829a ZPO Rn 1; *Riedel* in: BeckOK ZPO, 44. Ed. 1.3.2022, § 829a ZPO Rn 8, *Herget* in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Aufl. 2022, § 829a ZPO Rn 2), was sich bereits aus dem Wortlaut der Norm ergibt: „Im Fall eines elektronischen Antrags zur Zwangsvollstreckung aus einem Vollstreckungsbescheid“.

Soweit der Gläubiger geltend macht, dass § 829a ZPO Gläubiger in der Zwangsvollstreckung ungleich behandelt, trifft dies zu. Indes ist diese Ungleichbehandlung gerechtfertigt. Mit der Regelung geht neben dem Entfallen der Vorschusspflicht (§ 12 Abs. 6 S. 2 GKG) eine beschränkte Überprüfung der Vollstreckungsvoraussetzungen einher, sodass der Gesetzgeber den Anwendungsbereich zum Schutz der Schuldner wertmäßig begrenzt hat (siehe BT-Drucks 16/10069, S. 34; *Flockenhaus* in: Musielak/Voit, 19. Aufl. 2022, § 829a ZPO Rn 2). Soweit der Gesetzgeber diese Grenze bei dem Betrag von 5.000 EUR gezogen hat, ist weder vorgebracht noch sonst ersichtlich, dass dieser Betrag verfehlt ist.

3. Ebensowenig ist die Pflicht zur elektronischen Antragsübermittlung aus § 130d ZPO wegen des mit der Zuordnung des papierförmigen Titels bei Gericht verbundenen Mehraufwands teleologisch zu reduzieren.

Es fehlt schon an der hierfür erforderlichen planwidrigen Regelungslücke. Ausweislich der Gesetzesbegründung gilt § 130d nicht nur für das Erkenntnisverfahren im ersten Rechtszug, sondern grundsätzlich für alle anwaltlichen schriftlichen Anträge und Erklärungen nach der ZPO (BT-Drucks 17/12634, S. 28). Dass die Einführung der elektronischen Dokumentenführung innerhalb einer – ggf. auch längeren – Übergangszeit durch die Parallelität papierförmiger und elektronischer Dokumente Mehraufwand bei der Verfahrensbearbeitung nach sich ziehen werde, lag dabei offen zu Tage und war dem Gesetzgeber bewusst. Zur Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten hat er sich jedoch entschieden, dies in Kauf zu nehmen. Soweit dieser Mehraufwand auch eine Verzögerung der Zwangsvollstreckung nach sich zieht, hat das Amtsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass nach

2.

3.

§ 12 Abs. 6 GKG ohnehin der Gerichtskostenvorschuss zunächst anzufordern oder dem Antrag zuzuordnen ist. Nach dem in § 12 Abs. 6 S. 2 ZPO normierten Verzicht auf den Vorschuss im Anwendungsbereich der Vereinfachungsvorschrift in § 829a ZPO spricht auch die Gesetzessystematik gegen die Annahme einer planwidrigen Regelungslücke.

4. Schließlich ist eine teleologische Reduktion nicht zur verfassungskonformen Auslegung der Vorschrift dahingehend geboten. Zwar können Gläubiger, die von einem Rechtsanwalt vertreten werden, nach § 130d ZPO seit dem 1.1.2022 keine Vollstreckungsanträge in Papierform einreichen während Gläubiger, die von einem Inkassodienstleister vertreten werden dies weiterhin können.

Hieraus folgt jedoch kein ungerechtfertigter Eingriff in die Grundrechte aus Art. 3 Abs. 1, Art. 12 GG. Dabei hat die Kammer schon Zweifel daran, dass § 130d ZPO wesentlich Gleiches ungleich behandelt. Dass die Vorschrift nur Rechtsanwälte, nicht aber Inkassodienstleister verpflichtet, lässt sich auf deren Funktion als Organe der Rechtspflege zurückführen, die mit besonderen Rechten und Pflichten ausgestattet sind. So sind Rechtsanwälte, nicht aber Inkassodienstleister, an die sicheren Übermittlungswege des besonderen elektronischen Anwaltspostfachs angebunden. Die ZPO bringt der Rechtsanwaltschaft bereits auf normativer Ebene erhebliches Vertrauen entgegen (vgl. § 88 Abs. 2 ZPO), mit dem im Gegenzug auch Vorteile einhergehen. So steht nur Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten die Nutzung des vereinfachten Vollstreckungsverfahrens nach § 829a ZPO offen.

Eine mit § 130d ZPO einhergehende Ungleichbehandlung der Anwaltschaft wäre – auch im Lichte des verfassungsrechtlich verankerten Grundrechts auf Berufsfreiheit aus Art. 12 GG – aber jedenfalls verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Die weitreichende Nutzungspflicht für elektronische Dokumentenübermittlung soll der einheitlichen Umstellung auf den elektronischen Rechtsverkehr Vorschub leisten. Insoweit ist zunächst die weitreichende Einschätzungsprärogative des Gesetzgebers zu berücksichtigen. Dass mit der Nutzungspflicht unter gewissen Umständen auch Nachteile verbunden sein, führt damit noch nicht unmittelbar zu einem verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigenden Grundrechtsverstoß. Es ist zudem nicht ersichtlich, dass über die Verzögerung, die mit Zuordnung oder Anforderung des Gerichtskostenvorschusses hinaus mit der Parallelität elektronischer und papierförmiger Einreichung tatsächlich schwerwiegende Verzögerungen oder sonstige Benachteiligung des Gläubigers eintreten, wegen der die mit der Vorschrift angestrebte Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs gegenüber der mit ihr verbundenen Benachteiligung nicht mehr angemessen ist.

Anmerkung zu dieser Entscheidung:

Es ist in der Tat schade, dass das LG Hamburg den Dilettantismus des Gesetzgebers im Bereich des elektronischen Rechtsverkehrs im Bereich der Zwangsvollstreckung im Ergebnis so hinnimmt und letztlich versucht schön zu reden. Schlichtweg falsch ist jedoch die Feststellung des LG Hamburg dahingehend, dass angeblich der Anwaltschaft im Bereich des elektronischen Rechtsverkehrs in der Zwangsvollstreckung auch Vorteile gegenüber Inkassounternehmen einhergehen. Es ist spätestens seit der Einführung des § 753a ZPO zum 1.1.2021 selbstverständlich auch den Inkassounternehmen möglich, das vereinfachte Vollstreckungsverfahren nach § 829a ZPO zu nutzen. Insoweit läuft das Argument des LG Hamburg ersichtlich leer und es befremdet, wenn das LG Hamburg in einer Entscheidung vom 30.5.2022 offenbar die Vorschrift des § 753a ZPO nicht kennt, welche immerhin 1,5 Jahre zuvor in Kraft getreten ist.

4.

Anmerkung

Auch kommt es unserer Meinung nach für den Grundrechtseingriff weniger darauf an, dass Anwälte und Inkassodienstleister unterschiedlich behandelt werden. Tatsächlich benachteiligt ist doch im Ergebnis der Gläubiger. Der nämlich ist womöglich allein dadurch schlechter gestellt, dass er sich vertrauensvoll an einen Rechtsanwalt als Organ der Rechtspflege wendet und allein deshalb womöglich ein nachrangiges (!) Pfandrecht gegenüber einem anderweitigen Gläubiger nur begründen kann, weil dieser von einem Inkassounternehmen vertreten wird. Das nämlich kann den Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses **vollständig und zusammen mit den Vollstreckungsunterlagen** beim Vollstreckungsgericht einreichen. Dieser Antrag wird möglicherweise schneller erlassen und kann damit schneller an den Drittschuldner zugestellt werden. Auf diese untragbare Situation, für welche es auch keine nachvollziehbare, geschweige denn sinnhafte Begründung des Gesetzgebers gibt, geht das LG Hamburg – leider – mit keinem Wort in der Beschlussbegründung ein.

Erfreulicherweise hat jedoch das LG Hamburg die Rechtsbeschwerde zum BGH zugelassen und es darf gehofft werden, dass der Gläubiger diese auch eingereicht hat, um Rechtssicherheit zu schaffen. Zumindest aber wird erreicht, dass der Gesetzgeber im Bereich des elektronischen Rechtsverkehrs in der Zwangsvollstreckung ordentlich und vor allem praxistauglich nachbessert.

Soweit bekannt, evaluieren im Moment die Gerichte die Sinnhaftigkeit der Vorschrift des § 829a ZPO und es wird überlegt, ggf. weitere Vollstreckungstitel (bisher nur Vollstreckungsbescheid möglich) mit einzubinden. Wir hoffen inständig, dass nun einmal der Mut aufgebracht wird, sowohl die Bezeichnung der Vollstreckungstitel als auch die Forderungshöhe **ersatzlos** in den §§ 754a, 829a ZPO zu streichen, da somit praktisch sämtliche Probleme des elektronischen Rechtsverkehrs in der Praxis behoben wären. Das Scheinargument des Gesetzgebers, wonach aufgrund der Deckelung der Forderungshöhe der Schuldner geschützt werde, ist doch schon deshalb obsolet, weil sowohl die Vorschrift des § 829a ZPO als auch die Vorschrift des § 754a ZPO es dem Vollstreckungsorgan vorbehält, bei Zweifel am elektronisch übermittelten Titel das Original des Titels anzufordern. Insoweit sollte der Gesetzgeber auch Vertrauen seinen eigenen Vollstreckungsorganen, namentlich den Rechtspflegern und Gerichtsvollziehern entgegenbringen. Und schließlich wird in der gesamten Diskussion übersehen, dass auch der Schuldner die Möglichkeit hat, die jeweilige Vollstreckungsmaßnahme mit der Erinnerung gemäß § 766 ZPO anzugreifen. Mehr Schutz ist nach diesseitigem Verständnis wahrlich nicht angezeigt.

Insoweit darf man auf Einsicht im Jahr 2023 hoffen. Wir werden jedenfalls berichten!

Serie Grundbuchvollstreckung – Teil 4

Burkhard Engler, Schmadebeck

Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung – Teil II

Dieser Beitrag setzt das umfassende Thema zur Zwangsversteigerung aus dem Infobrief 5/2022 fort.

I. Beschlagnahme

Über den Antrag (siehe IB 5/2022) auf Zwangsversteigerung entscheidet das Vollstreckungsgericht. Der Beschluss, durch welchen die Zwangsversteigerung angeordnet wird, gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks. Diese

Gläubiger im Ergebnis
benachteiligt

Positiv: Rechtsbeschwerde
zum BGH zugelassen

Evaluation von § 829a ZPO
notwendig

Einsicht erhofft

Beschlagnahme des
Grundstücks

Beschlagnahme umfasst auch land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse des Grundstücks. Ziel des Verfahrens ist stets die Befriedigung des Gläubigers.

Die Beschlagnahme hat wiederum die Wirkung eines Verfügungsverbot. Die betreibenden Gläubiger werden gegen Verfügungen des Schuldners über das Grundstück und die mithaftenden Gegenstände geschützt.

Zubehör, welches unter Eigentumsvorbehalt geliefert wurde, ist allerdings von der Beschlagnahme ausgenommen.

Befindet sich auf dem zu versteigernden Grundstück auch eine Photovoltaikanlage, erfasst die Beschlagnahme neben dem Grundstück auch diese als wesentlichen Bestandteil.

Wann wird die Beschlagnahme wirksam?

Die Beschlagnahme wird wirksam

- a) durch die Zustellung des Beschlusses, mit welchem die Zwangsversteigerung angeordnet wird, und
- b) mit dem Ersuchen an das Grundbuchamt um Eintragung des Versteigerungsvermerks.

Stichwort Zustellungen:

Alle Zustellungen im gesamten Zwangsversteigerungsverfahren erfolgen von Amts wegen (§ 3 ZVG). Hierfür ist der Urkundsbeamte nach pflichtgemäßem Ermessen eigenverantwortlich zuständig.

Die Zustellung von Amts wegen kann demnach erfolgen

- durch die Post gemäß § 168 ZPO (das ist der Regelfall) oder
- durch einen Justizbediensteten, wenn der Schuldner z.B. nebenan oder gegenüber des Gerichts wohnt oder die Zustellung außerhalb der Zustellungszeiten der Post vorgenommen werden, oder
- durch Aushändigung an der Amtsstelle, wenn z.B. der schlecht erreichbare Schuldner zufällig bei Gericht als Zeuge vernommen wird, durch Übergabe (§ 173 ZPO) oder
- z.B. an einen Anwalt, einen Notar, einen Gerichtsvollzieher durch Empfangsbescheinigung (§ 174 ZPO) oder
- durch Einschreiben mit Rückschein (§ 175 ZPO); hier genügt zum Nachweis der Zustellung der Rückschein oder
- durch öffentliche Zustellung (§ 185 ZPO), wenn der Aufenthaltsort des Schuldners unbekannt und eine Zustellung an den Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist oder eine Zustellung im Ausland nicht möglich ist oder keinen Erfolg verspricht.

II. Rangordnung der Rechte

Eine besondere Bedeutung gehört dem § 10 ZVG, der an dieser Stelle erläutert werden soll. Er behandelt die Rangordnung der Rechte in erschöpfender Aufzählung, wer aus welchem Recht Befriedigung erlangt.

Verfügungsverbot

Eigentumsvorbehalt
ausgenommen

Beschlagnahme wann wirksam

Zustellungen

besondere Bedeutung
§ 10 ZVG

Achtung:

Diesen Paragraphen muss man kennen! Man sollte, weil es sich um einen „Dreh- und Angelpunkt“ handelt, ihn zumindest einmal angeschaut haben.

Der Gesetzestext, der anschließend in seinen wesentlichen Teilen erklärt wird, lautet:

§ 10 ZVG (Rangordnung der Rechte)

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

1. der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks, im Falle der Zwangsversteigerung jedoch nur, wenn die Verwaltung bis zum Zuschlage fort dauert und die Ausgaben nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erstattet werden können;

1a. im Falle einer Zwangsversteigerung, bei der das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet ist, die zur Insolvenzmasse gehörenden Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Feststellung der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt; diese Kosten sind nur zu erheben, wenn ein Insolvenzverwalter bestellt ist, und pauschal mit vier vom Hundert des Wertes anzusetzen, der nach § 74a Abs. 5 Satz 2 festgesetzt worden ist;

2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 1 und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet.

3. die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge; wiederkehrende Leistungen, insbesondere Grundsteuern, Zinsen, Zuschläge oder Rentenleistungen, sowie Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind, genießen dieses Vorrecht nur für die laufenden Beträge und für die Rückstände aus den letzten zwei Jahren. Untereinander stehen öffentliche Grundstückslasten, gleichviel ob sie auf Bundes- oder Landesrecht beruhen, im Range gleich. Die Vorschriften des § 112 Abs. 1 und der §§ 113 und 116 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 466) bleiben unberührt;

4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, soweit sie nicht infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind, einschließlich der Ansprüche auf Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind, Zuschläge, Verwaltungskosten oder Rentenleistungen, genießen das Vorrecht dieser Klasse nur wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge;

5. der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;

6. die Ansprüche der vierten Klasse, soweit sie infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind;

7. die Ansprüche der dritten Klasse wegen der älteren Rückstände;

8. die Ansprüche der vierten Klasse wegen der älteren Rückstände.

(2) Das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke besteht auch für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung.

(3) Für die Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nummer 2 genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

Erklärungen zu Rangklasse 1

Diese Vorschrift bevorrechtigt den betreibenden Gläubiger auf Ersatz von Ausgaben, die der Erhaltung oder sogar Verbesserung des Grundstücks dienen. Ultimo des Vorrechts ist der Tag des Zuschlags. Außerdem gilt diese Regelung nur, wenn die Ausgaben nicht aus dem Nutzen des Grundstücks befriedbar sind.

Auch gehören zu Rangklasse 1 notwendige Kosten der Erhaltung und Verbesserung (z.B. Einbau einer neuen Heizung oder neuer Fenster) des Grundstücks.

Das Vorrecht der Rangklasse 1 erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der erfolgten Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren vor der Beschlagnahme.

Erklärungen zu Rangklasse 2

Hier handelt es sich um wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche. Es sind Beiträge und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums (z.B. Fahrstuhl, Treppenhaus, gemeinschaftlicher Keller) oder des Sondereigentums (die Wohnung selbst), einschließlich Vorschüsse oder Rückstellungen.

Kosten können diesbezüglich z.B. sein:

- Kosten der Heizung
- Wasserversorgung
- Strom für gemeinschaftliche Anlagen
- Kosten des Schornsteinfegers
- Hausmeisterkosten
- Müllabfuhrgebühren
- Straßenreinigungskosten
- Anliegerbeiträge
- Kosten der Kontoführung

Hinweis:

Die vorgenannten Kosten müssen auch fällig sein!

Rangklasse 1

Vorrecht

Rangklasse 2

Bsp. für Kosten

Erklärungen zu Rangklasse 3

Hierzu gehören öffentliche Lasten des Grundstücks wie z.B.

- Grundsteuern
- Erschließungskosten (das sind Kosten der Planung, Herstellung, Pflasterung, Beleuchtung, Kanalisation, öffentliche Wege, Straßen und Plätze)
- Deichlasten
- Schornsteinfegergebühren
- Beiträge für Wasser- und Bodenverbände

Erklärungen zu Rangklasse 4

Diese Rangklasse ist für die Zwangsvollstreckung in der Praxis ganz besonders wichtig und interessant. Es handelt sich hier um die Ansprüche aus dinglichen Rechten, also Rechten, die im Grundbuch eingetragen sind.

Zu der Rangklasse 4 gehören Ansprüche aus:

- Zwangshypotheken (§ 1184 BGB)
- Grundschulden (§ 1191 BGB)
- Rentenschulden (§ 1199 BGB)
- Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB)
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (§ 1090 BGB)
- Reallasten (§ 1105 BGB)
- Erbbauzins (§ 9 ErbbauRG)
- Dingliches Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB)
- Erbbaurecht (§ 1 ErbbauRG)
- Dauerwohnrechte und Dauernutzungsrechte (§ 31 WEG)

Ansprüche aus wiederkehrenden Leistungen wie z.B. Zinsen, Rentenleistungen werden in dieser Rangklasse nur mit den laufenden und zwei Jahre zurückliegenden Leistungen berücksichtigt. Ältere Rückstände fallen in die Rangklasse 8.

Erklärungen zu Rangklasse 5

Hier handelt es sich um die Ansprüche der betreibenden Gläubiger. Unter betreibende Gläubiger sind die Gläubiger zu verstehen,

- die die Anordnung der Zwangsversteigerung herbeigeführt haben oder
- die Gläubiger, die der Zwangsversteigerung beigetreten sind.

Unerheblich ist hier, ob der betreibende Gläubiger aus einem dinglichen (also eingetragenen) Recht oder einem persönlichen Anspruch (also der Gläubiger, der einen Zwangsversteigerungsantrag gestellt hat, ohne im Grundbuch z.B. durch eine Zwangshypothek gesichert zu sein) vollstreckt.

Erklärungen zu Rangklasse 6

Hierzu gehören die Ansprüche, die *nach* dem betreibenden Gläubiger entstanden sind. In diese Rangklasse gehören nur die Ansprüche der Rangklasse 4, soweit sie dem betreibenden Gläubiger in irgendeiner Form unwirksam geworden sind (z.B. Grundbucheintragung trotz fehlender Genehmigung oder Eintragung eines Rechts, obwohl bereits die Beschlagnahme des Grundstücks erfolgte).

Rangklasse 3

Rangklasse 4 für Zwangsvollstreckung besonders wichtig

Rangklasse 5

Rangklasse 6

Diese Rangklasse kommt nach hiesiger Meinung in der Praxis selten vor.

Erklärungen zu Rangklasse 7

Sie beinhaltet Ansprüche der 3. Klasse (öffentliche Grundstückslasten), bei Einmalleistungen, wenn sie älter als zwei Jahre oder von wiederkehrenden Leistungen, wenn sie älter als zwei Jahre sind.

Erklärungen zu Rangklasse 8

Hierzu gehören die Ansprüche der 4. Klasse (Ansprüche aus dinglichen Rechten), wenn die Rückstände von wiederkehrenden Leistungen älter als zwei Jahre sind.

III. Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung darf nur angeordnet werden,

- wenn der Schuldner als Eigentümer des Grundstücks eingetragen oder
- wenn er Erbe des eingetragenen Eigentümers ist.

Sobald die Anordnung der Zwangsversteigerung erfolgt ist, wird das Grundbuchamt um Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes ersucht (§ 19 ZVG).

Mit dem Anordnungsbeschluss gilt das Grundstück zugunsten des Gläubigers als beschlagnahmt.

Die Beschlagnahme bewirkt kein Pfandrecht, sondern nur ein Vorzugsrecht für die Befriedigung aus dem Grundstück und an den mithaftenden Gegenständen.

Mit der Beschlagnahme verliert der Schuldner jegliches Verfügungsrecht, sowohl über das Grundstück als auch über die mithaftenden Gegenstände auf dem Grundstück. Darunter fallen auch Photovoltaikanlagen, die als wesentliche Bestandteile oder als Zubehör gelten.

Wurden jedoch Gegenstände, die sich auf dem Grundstück befinden, unter Eigentumsvorbehalt geliefert, erfolgt, wie bereits oben ausgeführt, insoweit keine Beschlagnahme.

Formelle Wirksamkeit erlangt die Beschlagnahme durch Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner aber auch mit dem Eintragungsersuchen des Zwangsversteigerungsvermerks an das Grundbuchamt.

Beispiel:

Das Gericht erlässt am 3.7. den Anordnungsbeschluss. Zugleich veranlasst es, dass der Versteigerungsvermerk ins Grundbuch eingetragen und dass der Beschluss dem Schuldner zugestellt wird. Das Eintragungsersuchen geht am 5.7. beim Grundbuchamt ein, der Anordnungsbeschluss wird dem Schuldner am 10.7. zugestellt.

Die Beschlagnahme erfolgte hier somit am 5.7.

Tritt ein weiterer Gläubiger bei, so findet eine weitere Eintragung im Grundbuch nicht statt.

Voraussetzungen für den Beitritt sind:

- gleicher Vollstreckungsgegenstand
- gleiches Verfahren
- ein Antrag des Beitretenden
- allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung (Titel, Klausel, Zustellung)

Rangklasse 7

Rangklasse 8

Beschlagnahme bewirkt nur Vorzugsrecht

Schuldner verliert Verfügungsrecht

Wirksamkeit

Beitritt weiterer Gläubiger

Die Rechte eines beigetretenen Gläubigers sind die eines betreibenden Gläubiger gleich.

Achtung:

Wird ein Verfahren aus irgendeinem Grund nicht weiter fortgesetzt, wird der beigetretene Gläubiger allerdings auch an den Kosten beteiligt!

Praxisfall:

Anruf einer Mandantin, die selbstständig einem Zwangsversteigerungsverfahren beigetreten ist, weil sie eine Gerichtskostenrechnung über 1.600,00 EUR erhalten hat. Ihre Frage war, ob sie den Betrag bezahlen muss. Antwort: grundsätzlich JA. Auf die Frage, wie hoch ihre Forderung sei, antwortete sie: lediglich 962,00 EUR.

Hinweis:

Vorsichtig beim Beitreten zur Zwangsversteigerung! Zumindest sollte ein Hinweis an den Mandanten auf entstehende Kosten erfolgen.

IV. Feststellung des Verkehrswertes

Der Feststellung des Verkehrswertes kommt in der Praxis des Versteigerungsverfahrens eine erhebliche Bedeutung zu.

Unter dem Begriff Verkehrswert wird der Wert des Grundstückes und der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, verstanden, der bei einem freihändigen Verkauf im Zeitpunkt der Feststellung zu erzielen wäre. Auch die Versicherungssumme kann hier maßgeblich sein.

Nach § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG wird der Wert des Grundstückes durch das Vollstreckungsgericht notfalls nach Anhörung von amtlich vereidigten und zugelassenen Sachverständigen festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände ist nach § 74a Abs. 5 Satz 2 ZVG frei zu schätzen.

Da die Bewertung durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden kann, ist das Objekt bei Zugangsverweigerung durch den Schuldner aufgrund seiner Äußerlichkeit und evtl. amtlicher Unterlagen zu schätzen. In diesem Fall hat der Schuldner allerdings seine Beschwerdeberechtigung gegen die Wertfestsetzung verloren.

Beispiel:

Der Gutachter klingelt an der Tür. Der Schuldner öffnet. Der Gutachter trägt vor, dass er eine Wertermittlung vorzunehmen hat. Der Schuldner sagt dem Gutachter, dass er das Grundstück innerhalb von 10 Sekunden verlassen soll, weil er ihn ansonsten wegen Hausfriedensbruch anzeigt.

In diesem Fall muss der Gutachter aufgrund der allgemeinen Äußerlichkeiten und den vorliegenden Unterlagen den Wert des Objektes schätzen.

Wertfestsetzung

Das Gericht hat den Verkehrswert durch Beschluss festzusetzen. Zuvor muss den Beteiligten rechtliches Gehör gewährt werden.

Verkehrswert

vom Vollstreckungsgericht
festgesetzt

Schätzung

Wertfestsetzung

Die Wertfestsetzung erfolgt für das Verfahren insgesamt, nicht bezüglich jedes einzelnen Gläubigers gesondert. Der festzusetzende Wert ist im Versteigerungstermin bekannt zu machen.

Zurücknahme

Wird ein Antrag auf Durchführung der Zwangsversteigerung zurückgenommen, so geschieht die Aufhebung durch Beschluss.

Gegen den Aufhebungsbeschluss ist die sofortige Beschwerde gemäß § 793 ZPO gegeben.

Auch der Gläubiger hat die Möglichkeit, den Antrag zurückzunehmen (§ 30 ZVG). Der Einstellungsbeschluss ergeht sodann von Amts wegen und lautet auf die einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung.

Eine einstweilige Einstellung kommt in Betracht, wenn der Schuldner Möglichkeiten zur Realisierung der Forderung findet, wie z.B. angemessene Ratenzahlungen.

Der Einstellungsantrag durch den Gläubiger könnte wie folgt lauten:

Muster: Einstellungsantrag

An das

Amtsgericht

-Vollstreckungsgericht-

...

Az.: ...

In dem Zwangsversteigerungsverfahren

des ...

-Gläubiger-

Prozessbevollmächtigte: ...

gegen

...

-Schuldner-

bewilligen wir namens und in Vollmacht des Gläubigers erstmalig die einstweilige Einstellung des aus dem Anordnungsbeschluss/Beitrittsbeschluss des Amtsgerichts ... vom ... betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren.

Rechtsanwalt

Zurücknahme

einstweilige Einstellung

Ausblick

Der erste Infobrief im neuen Jahr 2023 behandelt einerseits die zwingend zu beachtenden Fristen bei Einstellungs- und Fortsetzungsanträgen und erklärt final den weiteren Ablauf der Zwangsversteigerung.

Impressum

Herausgeber:

Harald Minisini
Fuchsleite 12
94501 Aidenbach
info@mh-foma.de
www.vollstreckung-für-Anwälte.de

Burkhard Engler
Satower Straße 16
18236 Schmadebeck
Burkhard.Engler@gmx.de

Erscheinungsweise:

6x jährlich, nur als PDF, nicht im Print.

Bestellungen:

Über den Verlag unter
<https://kostenlos.anwaltverlag.de/fachgebiete/zwangsvollstreckung>.



DeutscherAnwaltVerlag

Rochusstraße 2–4 · 53123 Bonn
Tel.: 02 28-9 19 11-38 · Fax: 02 28-9 19 11-23

Ansprechpartnerin im Verlag: Anne Krauss

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 Infobrief enthaltenen Ausführungen.

Hinweise zum Urheberrecht:

Die Inhalte dieses Infobriefs wurden mit erheblichem Aufwand recherchiert und bearbeitet. Sie sind für den Abonnenten zur ausschließlichen Verwendung zu internen Zwecken bestimmt. Dementsprechend gilt Folgendes:

- Die schriftliche Verbreitung oder Veröffentlichung (auch in elektronischer Form) der Informationen aus diesem Infobrief darf nur unter vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Deutsche Anwaltverlag & Institut der Anwaltschaft GmbH erfolgen. In einem solchen Fall ist der Deutsche Anwaltverlag als Quelle zu benennen.
- Unter „Informationen“ sind alle inhaltlichen Informationen sowie bildliche oder tabellarische Darstellungen von Informationen aus diesem Infobrief zu verstehen.
- Jegliche Vervielfältigung der mit dem Infobrief überlassenen Daten, insbesondere das Kopieren auf Datenträger sowie das Bereitstellen und/oder Übertragen per Datenfernübertragung ist untersagt. Ausgenommen hiervon sind die mit der Nutzung einhergehenden, unabdingbaren flüchtigen Vervielfältigungen sowie das Herunterladen oder Ausdrucken der Daten zum ausschließlichen persönlichen Gebrauch. Vom Vervielfältigungsverbot ausgenommen ist ferner die Erstellung einer Sicherheitskopie, soweit dies für die Sicherung künftiger Benutzungen des Infobriefs zum vertraglich vorausgesetzten, ausschließlich persönlichen Gebrauch notwendig ist. Sicherheitskopien dürfen nur als eine solche verwendet werden.
- Es ist nicht gestattet den Infobrief im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Dritten zur Verfügung zu stellen, sonst zugänglich zu machen, zu verbreiten und/oder öffentlich wiederzugeben.