



Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung (Subhastation) ist ein Vollstreckungsverfahren, das im Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) geregelt ist (vgl. Verweis in § 869 Zivilprozessordnung).

Zweck

Die Zwangsversteigerung ist die Durchsetzung eines Anspruchs mit staatlichen Machtmitteln. Der Gläubiger hat die Möglichkeiten, wegen einer Geldforderung in das unbewegliche Vermögen zu vollstrecken und seinen Anspruch somit zu befriedigen. Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungseigentum, Teileigentum sowie grundstücksgleiche Rechte wie das Erbbaurecht. Flugzeuge und Schiffe werden ebenso wie unbewegliche Gegenstände behandelt, soweit sie in ein Register eingetragen sind. Auch für deren Verwertung gelten besondere Vorschriften.

Der Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung kann sowohl wegen eines dinglichen Anspruchs, beispielsweise aus einer Grundschuld oder Hypothek, als auch wegen eines persönlichen (Zahlungs-)Anspruchs erfolgen. Wirtschaftlich sinnvoll ist bei vorhandenen Grundbuchbelastungen oft jedoch nur die Versteigerung aus einer Grundschuld oder Hypothek, im Idealfall aus der erstrangigen Belastung.

Eine besondere Form der Zwangsversteigerung ist die Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft (§ 180 ZVG).

Die Zwangsversteigerung führt – im Unterschied zur Zwangsverwaltung, die auf den Ertrag eines Grundstücks zielt – zu einer Verwertung der Substanz.

Zuständigkeit

Das Verfahren wird beim Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt. Dies wird als sachliche Zuständigkeit bezeichnet. Örtlich zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Nicht selten allerdings ist die Zuständigkeit bei einem Amtsgericht für die Bezirke mehrerer Amtsgerichte konzentriert. Funktionell („personell“) ist der Rechtspfleger zuständig (§ 3 Nr. 1 i RPflG). Anträge zu Protokoll der Geschäftsstelle werden vom Urkundsbeamten der Geschäftsstelle aufgenommen.

Verfahren

Die Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung muss durch einen Gläubiger beantragt werden (betreibender Gläubiger). Dies kann der Gläubiger eines im Grundbuch eingetragenen Rechts (dinglicher Gläubiger) oder der Gläubiger einer sonstigen Geldforderung (persönlicher Gläubiger) sein.

Der Rechtspfleger prüft, ob der Antrag ordnungsgemäß ist und die formalen Voraussetzungen für die Anordnung der Zwangsversteigerung vorliegen. Die Voraussetzungen hierfür sind die Vorlage eines Vollstreckungstitels, die ordnungsgemäße Vollstreckungsklausel sowie die Zustellung des Vollstreckungstitels und der Vollstreckungsklausel. Der Beschluss über die Anordnung des Verfahrens ist vom Gericht dem Schuldner evtl. auch dem Gläubiger zuzustellen. Verfahrensbeteiligt am Zwangsversteigerungsverfahren sind der Schuldner (z. B. Grundstückseigentümer), der betreibende Gläubiger sowie diejenigen, deren Interesse sich aus dem Grundbuch ergibt, insbesondere die Gläubiger anderer Rechte. Je nach Lage der Verfahrens können - auch während des Verfahrens - noch weitere Beteiligte hinzukommen. So werden Mieter ebenfalls durch Anmeldung ihrer Forderung Beteiligte des Verfahrens.

Auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts wird im Grundbuch in Abteilung II vermerkt, dass die Zwangsversteigerung angeordnet ist. Diese Eintragung zerstört den öffentlichen Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Eigentümerstellung.

Die Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner oder auch der Eingang des Eintragungersuchens an das Grundbuchamt gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks.

Dem Zwangsversteigerungsverfahren können weitere Gläubiger beitreten. Für den Beitrittsbeschluss gelten dieselben Voraussetzungen und Wirkungen. Der Beitrittsbeschluss wird mit Zustellung an den Schuldner wirksam. Obwohl es sich um dasselbe Versteigerungsverfahren handelt, sind die betreibenden Gläubiger voneinander unabhängig. Beispielsweise kann das Verfahren hinsichtlich jedes einzelnen Gläubigers getrennt eingestellt oder aufgehoben werden.

Rechtsmittel

Gegen die Beschlüsse des Vollstreckungsgerichtes ist – sowohl für den Gläubiger als auch für den Schuldner – die sofortige Beschwerde beim zuständigen Landgericht zulässig.

Schuldnerschutz

Der Schuldner hat die Möglichkeit, gem. § 30a ZVG die Einstellung der Zwangsversteigerung zu beantragen. Der Antrag muss binnen zwei Wochen ab Zustellung des Anordnungs- bzw. Beitrittsbeschlusses gestellt werden. Dieser Antrag hat Aussicht auf Erfolg, wenn der Schuldner nachweisen kann, dass er die Forderung des Gläubigers binnen sechs Monaten ausgleichen kann. In diesem Fall wird die Zwangsversteigerung für maximal sechs Monate eingestellt. Die Einstellung der Zwangsversteigerung kann das Gericht von Auflagen, beispielsweise einer angemessenen Ratenzahlung, abhängig machen.

Des Weiteren kann der Schuldner die einstweilige Einstellung nach § 765a ZPO beantragen, wenn mit der Versteigerung eine sittenwidrige Härte verbunden ist oder Gefahr für Leib und Leben besteht. In beiden Fällen muss durch den Schuldner ein entsprechender Nachweis gegenüber dem Versteigerungsgericht erbracht werden. Im Falle der Gefahr von Leib und Leben ist regelmäßig ein ärztliches Attest vorzulegen. Wird der Antrag durch das Versteigerungsgericht abgelehnt, so ist die sofortige Beschwerde vor dem zuständigen Landgericht zulässig. Die Rechtsprechung ist nicht einheitlich. Es gibt auch Gerichte, nach deren Auffassung den psychogenen Störungen eines Vollstreckungsschuldners besser durch ein zügiges Versteigerungsverfahren begegnet werden kann als durch eine weitere Verzögerung.

Einstweilige Einstellung auf Antrag des Gläubigers

Jeder das Verfahren betreibende Gläubiger hat die Möglichkeit, die Zwangsversteigerung gem. § 30 ZVG einstweilen einstellen zu lassen. Diese Bewilligung kann jederzeit im Verfahren erfolgen, um außergerichtliche Verhandlungen mit dem Schuldner zu führen oder aus verfahrenstaktischen Gründen, um z. B. einem dem Gläubiger nicht genehmen Meistgebot in einem Versteigerungsverfahren nicht den Zuschlag erteilen zu lassen. Der Gläubiger kann die einstweilige Einstellung nur zweimal bewilligen. Die dritte Einstellungsbewilligung gilt als Rücknahme des Versteigerungsantrages und führt zur Aufhebung des Verfahrens.

Vor dem Versteigerungstermin

Vor dem Versteigerungstermin muss das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts feststellen. Diese Verkehrswertfeststellung dient ausschließlich dazu, die Wertgrenzen für bestimmte Gläubiger- und Schuldnerschutzrechte im Versteigerungstermin bestimmen zu können. Der Rechtspfleger kann den Verkehrswert der Immobilie nach eigenem Ermessen schätzen. Allerdings wird in der Regel ein Sachverständiger mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt. Grundsätzlich kann jedoch auch ein bereits vorhandenes Gutachten als Grundlage für die Verkehrswertermittlung dienen.

Dieses Verkehrswertgutachten wird dann den Verfahrensbeteiligten übermittelt bzw. der ermittelte Wert der Immobilie zur Stellungnahme bekannt gegeben. Das Gutachten kann auch von Bietinteressenten eingesehen werden.

Nach Anhörung der Beteiligten wird auf der Grundlage dieses Gutachtens der Verkehrswert durch Beschluss festgesetzt. Dieser Beschluss kann von allen Beteiligten mit der Beschwerde angefochten werden.

Nach erfolgter Verkehrswertfestsetzung wird der Versteigerungstermin bestimmt. In der Regel vergehen zwischen Anordnung der Zwangsversteigerung bis zur Bestimmung des Versteigerungstermins 9 bis 12 Monate, regional auch bis zu 24 Monate. Der Termin wird durch Aushang im Amtsgericht und Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgt meist auch die Veröffentlichung in einer örtlichen Tageszeitung und immer häufiger im Internet.

Versteigerungstermin

Der eigentliche Versteigerungstermin besteht aus drei Teilen: den Bekanntmachungen, der Versteigerungszeit und der Gerichtsentscheidung.

Bekanntmachungen

Vor der eigentlichen Versteigerung verliert der Rechtspfleger die Grundbucheintragen und bezeichnet die Gläubiger, die die Zwangsversteigerung beantragt haben (betreibende Gläubiger). Im Bekanntmachungsteil wird auch das "Geringste Gebot" aufgestellt. Es enthält die wegen vorrangiger Grundbucheintragung bestehenden bleibenden Rechte und den bar zu zahlenden Teil des geringsten Gebots, dies sind zumindest die Kosten des Versteigerungsverfahrens, oft kommen auch offene öffentlich-rechtliche Belastungen (z. B.

Grundsteuern), sowie Nebenleistungen der bestehen bleibenden Rechte hinzu. Die bestehenbleibenden Rechte sind für Bietinteressenten von besonderer Bedeutung.

Gegenstand des Bekanntmachungsteils sind auch die Zuzahlungs- oder Ersatzbeträge. Hierbei handelt es sich um Geldleistungen, die ein Bieter zusätzlich zu seinem Gebot zahlen muss, wenn sich nachträglich herausstellt, dass ein bestehenbleibendes Recht nicht mehr besteht.

In diesem Stadium des Versteigerungstermins besteht für Gläubiger die letzte Möglichkeit, ihre Ansprüche rangwährend anzumelden, bevor der Rechtspfleger zur Abgabe von Geboten auffordert.