
Ditmar Weis

**Zwangsversteigerungsrecht
für Banken**

*Ein praktischer Leitfaden anhand eines
Mustergrundbuchs*

3. Auflage 2012

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 elektronischen Systemen.

3. Auflage 2012

Der Text gibt die Rechtsauffassung des Autors wieder. Weder er noch der Verlag und der Herausgeber der Broschüre haften für die Richtigkeit der Interpretation.

Herausgeber:

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken BVR, Berlin

© Deutscher Genossenschafts-Verlag eG, Wiesbaden

Satz: mediaTEXT Jena GmbH, Jena

Druck und Verarbeitung: Görres-Druckerei und Verlag GmbH, Koblenz

Bestell-Nr. 961 720 **DG** VERLAG

ISBN 978-3-87151-141-7

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	9
Abkürzungsverzeichnis	13
Verzeichnis der Muster	17
A Vollstreckungsversteigerung	21
1 Überlegungen vor Beantragung des Zwangsversteigerungsverfahrens	21
2 Voraussetzungen für einen Zwangsversteigerungsantrag	24
2.1 Fälligkeit der gesicherten persönlichen Forderung	24
2.2 Persönlicher Titel	27
2.3 Dinglicher Titel	28
2.4 Kündigung der Grundschuld	37
2.5 Sonstige Voraussetzungen	40
3 Zwangsversteigerungsantrag und/oder Zwangssicherungshypothek	49
4 Kosten der Vollstreckung	50
4.1 Gerichtskosten	50
4.2 Rechtsanwaltsgebühren	52
5 Bewertung und Berücksichtigung vorrangiger Ansprüche und ihre Bedeutung für das geringste Gebot	53

5.1	Rangklassen des ZVG	53
5.2	Geringstes Gebot	55
5.3	Rechte in Abteilung II des Grundbuchs	57
5.4	Rechte in Abteilung III des Grundbuchs	60
5.5	Öffentliche Grundstückslasten	63
5.5.1	Übliche öffentliche Grundstückslasten	63
5.5.2	Kosten der Altlastensanierung	64
5.6	Umfang und Wirkung der Beschlagnahme	66
6	Darstellung des Mustergrundbuchs	69
6.1	Berechnung der dinglichen Forderung in Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG	70
6.2	Antrag auf Zwangsversteigerung	72
7	Verhalten während des laufenden Verfahrens	76
7.1	Einstellungsantrag nach § 30a ZVG	76
7.2	Einstellungsantrag nach § 765a ZPO	79
7.3	Einstellungsantrag nach § 30d ZVG durch einen Insolvenzverwalter	81
7.4	Insolvenzantrag anstelle eines Zwangsversteigerungsantrags	85
7.5	Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren	88
7.6	Möglichkeiten der Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens	89
7.7	Bedeutung der Wertfestsetzung	107
7.8	Bestimmung des Versteigerungstermins	111
7.9	Versteigerungstermin	123
7.9.1	Anmeldung von Ansprüchen	123
7.9.2	Wesentliche Bestandteile/Grundstückszubehör	128
7.9.3	Vorbereitung des Versteigerungstermins	133

7.9.4	Ausgebotsarten	137
7.9.5	Gläubigerablösung als taktisches Mittel	151
7.9.6	Sicherheitsleistung	156
7.9.7	Ablauf eines Versteigerungstermins anhand des Beispielfalls	164
7.9.8	Gebotsabgabe/Bietungsvollmacht	184
7.9.9	Zuschlagsversagung nach § 85a ZVG bzw. § 74a ZVG . . .	189
7.9.10	Befriedigungsfiktion nach § 114a ZVG	197
7.9.11	Die Zuschlagsentscheidung	200
7.9.12	Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel	208
7.9.13	Mietverträge	210
7.9.14	Ausbietungsgarantien	213
7.9.15	Verkaufvollmacht durch den Eigentümer	220
8	Das Verteilungsverfahren	221
8.1	Allgemeines	221
8.2	Grundsätze für die Aufstellung des Teilungsplanes und Berücksichtigung der Ansprüche	222
8.3	Ablauf eines Verteilungsverfahrens anhand des Beispielfalls	236
8.4	Außergerichtliche Verteilung	251
8.5	Wahlrecht des Gesamtgläubigers nach § 1132 BGB	253
8.6	Rückgewähranspruch bei Grundschulden	257
8.7	Löschungsanspruch gem. § 1179a BGB	260
8.8	Wahlmöglichkeit Löschungsanspruch/ Rückgewähranspruch	267
8.9	Verteilung nach § 112 Abs. 3 ZVG	268
9	Forderungsübertragung und Wiederversteigerung	272
10	Abweichende Versteigerungsbedingungen	277

11	Besonderheiten bei der Versteigerung eines Erbbaurechts	280
12	Finanzierung des Erstehers	286
13	Abrechnung des Versteigerungserlöses mit dem Eigentümer	288
14	Zwangsversteigerung und Umsatzsteuer	290
15	Verwertung der Grundschuld und der Forderung im Wege eines Forderungsverkaufes	294
16	Rechtsmittel	295
B	Zwangsverwaltung	301
1	Allgemeines	301
2	Zwangsverwaltungsantrag und Ablauf des Verfahrens ..	302
2.1	Anordnung und Beitritt zum Verfahren	302
2.2	Institutsverwaltung oder Fremdverwaltung	306
2.3	Aufgaben des Zwangsverwalters	314
2.4	Vergütung des Zwangsverwalters und Behandlung der Vorschüsse	325
2.5	Änderungen durch die neue Zwangsverwalterverordnung	329
2.6	Besonderheiten bei der Zwangsverwaltung/ Rechtsprechung	332
2.7	Kosten des Zwangsverwaltungsverfahrens	335
3	Verteilungstermin und die Rangfolge der Ansprüche ..	336
4	Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren	351
5	Mietpfändung aus dem dinglichen Anspruch	355
6	Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrags/ Aufhebung des Verfahrens	358
C	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung (Teilungsversteigerung)	361

1	Einführung	361
2	Voraussetzungen für eine Teilungsversteigerung	364
3	Bewertung und Berücksichtigung eingetragener Rechte	367
3.1	Besonderheiten in der Teilungsversteigerung	367
3.2	Umfang und Wirkung der Beschlagnahme	370
3.3	Einstellungsmöglichkeiten	370
4	Geringstes Gebot	373
4.1	Grundsätze für die Aufstellung	373
4.2	Rechte in Abteilung II und III	374
4.3	Unterschiedliche Belastung der Anteile	375
4.4	Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG	379
5	Verhalten während des laufenden Verfahrens	380
5.1	Bedeutung Antragsteller/Antragsgegner	380
5.2	Grundpfandgläubiger mit Gesamtrechten	381
5.3	Grundpfandgläubiger mit Anteilsrechten	385
5.4	Pfändungs-/Verpfändungsgläubiger	386
5.5	Anwendbare Vorschriften der Vollstreckungsversteigerung	387
5.6	Darstellung des Mustergrundbuchs und des Verfahrensablaufs mit den Abweichungen zur Vollstreckungsversteigerung	389
6	Erlösverteilung	406
6.1	Ziel	406
6.2	Verteilung an die früheren Miteigentümer	406
6.3	Finanzierung des Meistgebots eines der früheren Miteigentümer	415
6.4	Beachtung des Rückgewähranspruchs bei Grundschulden	416

7	Kosten der Teilungsversteigerung	418
D	Besondere Zwangsversteigerungsverfahren	419
1	Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	419
2	Zwangsversteigerung von Schiffen	423
3	Zwangsversteigerung von Luftfahrzeugen	426
4	Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben	428
	Anhang	431
Anhang 1	Mustergrundbücher	431
Anhang 2	Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren	445
Anhang 3	Sterbetafel 2007/2009	449
Anhang 4	Zwangsverwalterverordnung vom 19.12.2003	451
Anhang 5	§ 9 EGZVG	458
Anhang 6	Formulare des DG VERLAGES zum Themengebiet „Zwangsversteigerung“	459
	Literaturverzeichnis	479
	Stichwortverzeichnis	481

Vorwort

Fast jede Bank stand schon einmal vor dem Problem, dass ein Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen konnte und sie gezwungen war, aus den zu ihren Gunsten als Sicherheit eingetragenen Grundpfandrechten die Zwangsversteigerung und/oder die Zwangsverwaltung zu betreiben.

Dieser Weg wird von der Bank im Allgemeinen nur dann beschritten, wenn eine andere Regelung, sei es durch einen freihändigen Verkauf des Grundstücks durch den Eigentümer oder eine Ablösung durch ein anderes Kreditinstitut, nicht möglich ist.

Die Zahl der Zwangsversteigerungsverfahren ist in den letzten Jahren in der Bundesrepublik Deutschland leicht zurückgegangen, insgesamt haben in 2011 jedoch noch immer 73.038 Versteigerungstermine stattgefunden¹, was jeweils einem deutlichen Rückgang gegenüber den Vorjahren 2007 bis 2010 entspricht. Anders als in den Jahren 2005, 2006 und 2007 fanden weniger als 90.000 Termine pro Jahr statt. Regional waren große Unterschiede zu verzeichnen. Die meisten Versteigerungen pro Einwohner gab es trotz deutlicher Rückgänge noch immer in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg, die wenigsten in Hamburg und Berlin.

Derzeit geht die Zahl der Zwangsversteigerungen und gerade auch der Zwangsverwaltungen weiter zurück, auch ist – bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten – eine teils deutlich stärkere Nachfrage festzustellen. Bei gewerblich genutzten Objekten fehlen jedoch oft noch die Interessenten, die bereit sind, einen für die Bank akzeptablen Preis zu bieten.

Das Zwangsversteigerungsrecht zeichnet sich dadurch aus, dass es zwar zum einen nach starren formalen Regeln abläuft, zum anderen aber auch allen am Verfahren beteiligten Personen zahlreiche Möglichkeiten bietet, den Ablauf in ihrem Sinne und nach ihren Interessen zu beeinflussen –

1 Siehe Argetra Jahresbericht 2011.

dies mit dem Ziel, ein optimales Ergebnis zu erzielen und möglichst keinen Ausfall zu erleiden.

Die meisten Bankmitarbeiter werden mit einer Zwangsversteigerung – wenn überhaupt – nur am Rande befasst werden. Dabei ist jedoch jeder Kredit, der mit einem Grundpfandrecht abgesichert wird, ein potentieller Anwärter für eine mögliche Zwangsversteigerung und/oder Zwangsverwaltung. Zwar kommt es nur bei einem Bruchteil dieser Kredite später tatsächlich zu einer Zwangsversteigerung und auch längst nicht alle eingeleiteten Verfahren werden bis zum Zuschlag durchgeführt, doch sollte unabhängig davon jeder im Kreditbereich tätige Bankmitarbeiter Grundkenntnisse über den Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens und die wichtigsten damit zusammenhängenden Probleme besitzen. Der Grundstein für manche in der Zwangsversteigerung auftretenden Probleme wird oft schon unwissentlich bei der Beleihung gelegt, sei es aufgrund von Fehlern bei der Bewertung vorrangiger Rechte oder wegen Unkenntnis der Folgen einer nachrangigen Beleihung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Zwangsversteigerung selbst wird dann oft durch die Rechtsabteilung der Bank, einen Rechtsanwalt oder die genossenschaftliche Treuhandgesellschaft durchgeführt und der frühere Kundenberater ist nicht mehr oder nur noch am Rande eingebunden.

Da die meisten Kommentare zum Zwangsversteigerungsrecht entsprechende Fachkenntnisse voraussetzen, soll im Unterschied dazu mit diesem Buch versucht werden, anhand von praktischen Beispielfällen den Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens darzustellen und gleichzeitig auf die dabei wichtigsten Probleme und Rechtsfragen einzugehen. Zusätzlich werden Hinweise und Anregungen gegeben, wie der Gläubiger möglicherweise einen Ausfall vermeiden oder verringern kann.

Durch die Verknüpfung mit den Beispielen soll das Buch eine für Zwangsversteigerungslaien verständliche und nachvollziehbare Darstellung liefern. Auch der bereits erfahrenere Praktiker wird möglicherweise noch die eine oder andere Anregung für künftige Verfahren erhalten, da die Erfahrungen des Autors aus mehr als 2.600 Zwangsversteigerungsterminen und inzwischen mehreren Hundert abgewickelten Zwangsverwaltungsverfahren in das Buch eingeflossen sind.

Neben einer Vollstreckungsversteigerung mit einem parallel betriebenen Zwangsverwaltungsverfahren wird zusätzlich auch eine Zwangsversteige-

zung zum Zwecke der Auseinandersetzung anhand eines Beispielsfalls dargestellt. Die jeweiligen Formulierungsvorschläge sind stets nur als eine von vielen Möglichkeiten zu verstehen. Andere Formulierungen sind deshalb durchaus denkbar und möglich. Die Formulierungen sind dem jeweiligen Mustergrundbuch angepasst und daher in der Praxis ohnehin entsprechend zu ändern und auf den konkreten Fall abzustimmen.

Der besondere Dank des Autors gebührt – einmal mehr – Vera und Ingo. Danke für Eure Geduld.

Osterspai, im Januar 2012

Ditmar Weis