

IMMOBILIARVOLLSTRECKUNG

Bei Vor- und Nacherbschaft richtig vollstrecken

von Dipl.-Rechtspfleger Peter Mock, Koblenz

| Stellen Sie sich folgenden Fall vor: In Abt. I Nr. 2 ist E. als Eigentümer eingetragen. In Abt. II lfd. Nr. 3 des Grundbuchs ist eingetragen: „Nacherbschaft ist angeordnet. Vorerbe ist V., Nacherbe ist N. Die Nacherbfolge tritt beim Tod des Vorerben ein; gemäß Erbschein vom ... eingetragen am ...“. Der Beitrag erläutert, inwieweit ein Gläubiger die Verwertung des Grundstücks durch Zwangsversteigerung betreiben darf. Hierbei sind drei unterschiedliche Fallgruppen zu beachten (1. bis 3.). |

1. Grundstück gehört zur Vorerbschaft: Nachlassgläubiger sind vorhanden

Eine Zwangsversteigerung ist zulässig, wenn ein Nachlassgläubiger wegen seiner Forderung gegen den Erblasser vollstreckt. Dasselbe gilt, wenn der Erblasser zu Lebzeiten ein dingliches Recht bestellt hatte. Gemäß § 1967 BGB gehören zu den Nachlassverbindlichkeiten u.a. Schulden des Erblassers, sowie die den Erben treffende Verbindlichkeiten, insbesondere Verbindlichkeiten aus Pflichtteilsrechten, Vermächnissen und Auflagen.

Das gehört zu
Nachlassverbindlichkeiten

■ Beispiel 1

Im Ausgangsfall hatte Gläubiger G. zu Lebzeiten gegen den E. eine titulierte Forderung von 20.000 EUR erstritten und sich im Grundbuch in Abt. III eine Zwangssicherungshypothek eintragen lassen.

Lösung: G. kann ungehindert die Zwangsversteigerung betreiben.

Allerdings muss auch hier wie folgt unterschieden werden:

a) Vollstreckung hat zu Lebzeiten gegen Erblasser begonnen

Hatte die Zwangsvollstreckung im Beispiel 1 bereits zu Lebzeiten gegen den E. begonnen, gilt nach § 779 Abs. 1 ZPO, dass die Vollstreckung in den Nachlass ungehindert fortgesetzt werden kann. Die **praktische Bedeutung** der Regelung besteht somit darin, dass der Vollstreckungstitel gegen den (Vor-) Erben nicht umgeschrieben werden muss und damit der Gläubiger keine Erben ermitteln muss. Der Tod des Schuldners soll also die bereits gegen ihn begonnene Zwangsvollstreckung nicht hindern. Insofern erleichtert § 779 Abs. 1 ZPO dem Gläubiger die weitere Zwangsvollstreckung nach dem Tod des Schuldners durch eine „Auflockerung“ des § 750 Abs. 1 ZPO.

Vollstreckung kann
ungehindert
fortgesetzt werden

PRAXISHINWEIS | Die Vollstreckung muss vor dem Tod des Schuldners nur allgemein begonnen haben, damit eine Fortsetzung in den Nachlass möglich ist (BGH NJW 08, 3363; NJW 10, 157). Das bedeutet, dass die fortgesetzte Zwangsvollstreckung sogar andere Gegenstände erfassen kann. Dies hat aber auch zur Folge, dass nur aus dem Titel inklusive der Kosten (§ 788 ZPO), aus dem die Vollstreckung bereits begonnen hat, weiter vollstreckt werden darf (LG Stuttgart DGVZ 87, 12).

■ Beispiel 2

In Beispiel 1 hatte G. bereits zu Lebzeiten die Ansprüche des E. aus einer Bankverbindung gepfändet.

Lösung: Die Fortsetzung der begonnenen Zwangsvollstreckung ist somit in den gesamten Nachlass, somit auch in das Grundstück, zulässig.

Achtung | Ist bei einer Vollstreckungshandlung die Zuziehung des Schuldners nötig, muss, wurde die Erbschaft noch nicht angenommen oder ist der Erbe unbekannt oder ist es ungewiss, ob er die Erbschaft angenommen hat, das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Gläubigers dem Erben einen einstweiligen besonderen Vertreter bestellen (§ 779 Abs. 2 ZPO; Goebel, VE 03, 85).

Erforderlich ist die Zuziehung des Schuldners immer, wenn er bei der Zwangsvollstreckung mitwirken muss, auch wenn nur eine Zustellung oder Benachrichtigung an ihn zu richten ist (Zöller/Stöber, ZPO, 30. Aufl., § 779 Rn. 6). Insofern kann zwar vorliegend die Zwangsversteigerung angeordnet werden. Da aber E. verstorben ist, kann der Anordnungsbeschluss nicht mehr an ihn zugestellt werden. Daher greift jetzt § 779 Abs. 2 ZPO.

PRAXISHINWEIS | Hat der Vorerbe die Erbschaft bereits angenommen, greift § 779 Abs. 2 ZPO nicht. Im Beispiel steht der V. als (Vor-)Erbe fest, sodass der zugrunde liegende Titel gegen ihn gemäß § 727 ZPO umgeschrieben werden kann.

b) Vollstreckung hatte zu Lebzeiten noch nicht begonnen

Hat eine Vollstreckung gegen den Erblasser noch nicht stattgefunden, muss der Titel zunächst auf den Vorerben umgeschrieben und ihm erneut zugestellt werden (§§ 727, 750 Abs. 2 ZPO). Erst danach kann weiter in das Grundstück vollstreckt werden. Der (Vor-)Erbe hat die Erbschaft angenommen, wenn er die Annahme ausdrücklich oder konkludent erklärt hat. Die Annahmeerklärung kann gegenüber einem Mit(Vor)erben, einem Vermächtnisnehmer, dem Nachlassgericht, einem Nachlassschuldner, aber auch dem Nachlassgläubiger abgegeben werden, ohne dass es dabei einer besonderen Form bedarf (Palandt/Edenhofer, BGB, 62. Aufl., § 1943 Rn. 1). Allerdings gilt: Der Erbe kann die Erbschaft binnen einer Frist von sechs Wochen ausschlagen (§§ 1943, 1944 Abs. 1 BGB). Nach Ablauf dieser Frist, die nach § 1944 Abs. 2 BGB mit der Kenntnis von Erbfall und Berufungsgrund beginnt, gilt die Erbschaft nach § 1943 BGB als angenommen. Wichtig: Bei testamentarischer Erbfolge beginnt die Frist nicht vor Eröffnung der letztwilligen Verfügung. Die Ausschlagung des Erbes ist formbedürftig. Sie muss nach § 1945 BGB zur Niederschrift des Nachlassgerichts oder in öffentlich beglaubigter Form diesem gegenüber erklärt werden.

2. (Eigen-)Gläubiger des Vorerben sind vorhanden

Hinsichtlich der Ansprüche von Gläubigern des Vorerben, der Grundstückseigentümer ist, kann in das Grundstück während der Dauer der Vorerbschaft vollstreckt werden. Die Versteigerung ist aber bis zum Eintritt des Nacherbfalls auflösend bedingt. Sobald dieser eintritt, wird die Zwangsversteigerung unwirksam (§ 2115 S. 1 BGB). Hierbei spielt es keine Rolle, ob der Vorerbe befreit ist



ARCHIV
Musterformulierung
VE 03, 85

Hier greift § 779
Abs. 2 ZPO ...

... und hier nicht

Annahmeerklärung

Nacherbfall macht
Zwangsversteige-
rung unwirksam

oder nicht, denn der Schutz des § 2115 BGB kann vom Erblasser nicht ausgehebelt werden (vgl. § 2136 BGB).

PRAXISHINWEIS | Somit besteht für den Gläubiger des Vorerben das Problem, dass zwar die Zwangsversteigerung angeordnet werden kann, aber das weitere Verfahren nicht mehr durchgeführt werden darf. Das verhindert § 773 ZPO, der bestimmt, dass ein Gegenstand, der zu einer Vorerbschaft gehört, nicht mittels Vollstreckung veräußert oder überwiesen werden soll, wenn Veräußerung oder Überweisung im Fall des Eintritts der Nacherbfolge nach § 2115 BGB dem Nacherben gegenüber unwirksam ist. Es besteht somit ein Verwertungsverbot (Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 15 Rn. 30.11), sodass das angeordnete Verfahren zum Stillstand kommt.

Da der Nacherbenvermerk aus dem Grundbuch ersichtlich ist, beachtet das Vollstreckungsgericht ihn auch. Es erlässt vor Versteigerungsanordnung entsprechende Zwischenverfügungen. Hier gilt eine Darlegungslast des Gläubigers: Dieser muss dem Gericht gegenüber nachweisen, dass eine Verwertung (Versteigerung) durchgeführt werden darf, also dass die Versteigerung das Nacherbenrecht nicht vereitelt oder beeinträchtigt. Dies dürfte nur der Fall sein, wenn der Nacherbe dem Versteigerungsverfahren entweder zustimmt oder gegen ihn ein Duldungstitel vorgelegt werden kann. Über andere Nachweise muss das Vollstreckungsgericht nach freier Überzeugung befinden (§ 286 Abs. 1 ZPO), sodass dennoch die Versteigerung durchgeführt werden kann. Im Zweifel kann der Nacherbe nach § 771 ZPO Drittwiderspruchsklage erheben.

Einziger Ausweg, um im Wege der Immobilienvollstreckung zum Zuge zu kommen, dürfte daher sein, die Zwangsverwaltung anordnen zu lassen. Grund: Hier greift § 773 ZPO nicht ein, da eine solche Vollstreckungsmaßnahme gerade nicht zu einer Verwertung führt. Insofern ist es als Eigengläubiger des Vorerben wichtig, sich hinsichtlich seiner Forderung zuvor im Grundbuch eine Zwangssicherungshypothek eintragen zu lassen, um damit eine bessere Rangposition im Falle eines Teilungsplanes zu haben.

Darlegungslast des Gläubigers

Ausweg: Zwangsverwaltung

CHECKLISTE / Möglichkeiten der Immobilienvollstreckung durch Gläubiger des Vorerben

Vollstreckungsmaßnahme	Auswirkungen
Anordnung der Zwangsversteigerung	Zulässig; zum Schutz des Nacherben ist Verwertung, das heißt, Zuschlagserteilung, i.d.R. unzulässig (§ 773 ZPO); Ausnahme: Duldungstitel gegen Nacherben bzw. Zustimmung vorhanden
Eintragung Zwangssicherungshypothek	Zulässig; Vollstreckung (Verwertung d. Zwangsversteigerung) hieraus i.d.R. unzulässig (§ 773 ZPO); Ausnahme: Duldungstitel gegen Nacherben bzw. Zustimmung vorhanden
Anordnung der Zwangsverwaltung	Unbeschränkt zulässig

3. (Eigen)Gläubiger des Nacherben sind vorhanden

Da der Nacherbe bei Bestehen einer Vorerbschaft noch kein Grundstückseigentümer ist, können Gläubiger des Nacherben auch nicht die Immobilienvollstreckung betreiben.

WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Forderungsvollstreckung: Vollstreckung bei Vor- und Nacherbschaft, VE 14, 157



ARCHIV

Ausgabe 9 | 2014
Seite 157