

- Wegen § 755 ZPO besteht seit dem 1.1.13 eine erweiterte Verpflichtung zur Aufenthaltsermittlung. Zwar formuliert die Vorschrift Rechte des Gerichtsvollziehers („darf“). Hiermit korrespondieren jedoch auch entsprechende Pflichten i.S. einer pflichtgemäßen Ermessensausübung. Wenn der Gerichtsvollzieher ermächtigt bzw. verpflichtet sein kann, die aktuelle Schuldneranschrift über bestimmte Behörden ermitteln zu lassen, ist er erst recht berechtigt bzw. verpflichtet, die offiziell gültige Meldeadresse selbst zu überprüfen.

### Praxishinweis

Die Entscheidung bringt die bestehende Problematik auf den Punkt, da andernfalls das Risiko besteht, dass sich jeder Schuldner denkbar einfach der Zwangsvollstreckung entziehen könnte: Er müsste lediglich seinen Namen von Klingelschild und Briefkasten entfernen oder durch einen Aliasnamen (Müller, Meyer, Schulze) ersetzen. Im Gegensatz zum Gerichtsvollzieher verfügt der Gläubiger darüber hinaus auch über keine staatliche Autorität. Dritte sind daher dem Gläubiger und dem Gerichtsvollzieher nicht auskunftspflichtig. Daher kann es nicht Aufgabe des – oft auswärtigen – Gläubigers sein, die Meldeanschrift zu überprüfen. Außerdem ist dem Gerichtsvollzieher meist die Person des jeweiligen Hauseigentümers/Vermieters bekannt.

Hinzu kommt: Angesichts des offensichtlichen Mietnotstands erscheint es unwahrscheinlich, dass Schuldnerwohnungen leer stehen. Möglicherweise wird ein etwaiger Nachmieter Kenntnisse vom Verbleib des Schuldners haben, sollte dieser tatsächlich verzogen sein. In diesem Fall dürfte der Vermieter wegen des Kautionsrückzahlungsanspruchs des Schuldners (mit neuer Absenderadresse) kontaktiert worden sein oder demnächst kontaktiert werden. Dem ist dann durch den Gerichtsvollzieher nachzugehen.

## IMMOBILIARVOLLSTRECKUNG

### Bekanntmachung der Terminsbestimmung durch Veröffentlichung im Internet

Wird die Terminsbestimmung durch Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht, schadet es nicht, wenn die Aufforderungen nach § 37 Nr. 4 und 5 ZVG erst nach Anklicken eines mit „amtliche Bekanntmachung“ gekennzeichneten Links wahrzunehmen sind (BGH 3.4.14, V ZB 41/13, Abruf-Nr. 141813).

### Praxishinweis

Die Entscheidung stellt sicher, dass das Internet in den Bereich der Zwangsversteigerung bei der Veröffentlichung des Versteigerungstermins Einzug gehalten hat, wenn bestimmte Formalien erfüllt werden. So können hohe Veröffentlichungskosten durch Printmedien vermieden werden, für die zunächst der die Versteigerung betreibende Gläubiger vorschusspflichtig ist und bei denen letztlich ungewiss ist, ob er sie mittels Vollstreckung wiedererlangt.

Erweiterte Rechte  
und Pflichten

Hier kann der  
Gerichtsvollzieher  
ermitteln



IHR PLUS IM NETZ

ve.iww.de

Abruf-Nr. 141813

Um einen Erfolg der Zwangsversteigerung zu gewährleisten, ist jedem Immobiliargläubiger zu empfehlen, die (Internet)Veröffentlichung des Versteigerungstermins auf Ihre Richtigkeit hin zu prüfen und bei Fehlern das Vollstreckungsgericht unverzüglich zu informieren. Sonst ist ein eventueller Zuschlag nach § 83 Nr. 7 ZVG von Amts wegen zu versagen. Das Verfahren würde erheblich verzögert, was angesichts der oft hohen dinglichen Verzinsung von Grundpfandrechten einen erheblichen Schaden für Gläubiger nach sich zieht.

Ein unheilbarer Zuschlagsversagungsgrund liegt vor, wenn die Bekanntmachung der Terminsbestimmung den Vorgaben des § 37 ZVG nicht genügt. Der Zuschlag ist dann nach § 83 Nr. 7 ZVG wegen Verletzung des § 43 Abs. 1 ZVG zu versagen. § 43 Abs. 1 ZVG, nach dem die Terminsbestimmung sechs Wochen vor dem Versteigerungstermin bekannt gemacht sein muss, ist verletzt, wenn die Bekanntmachung inhaltlich nicht den zwingenden Vorgaben des § 37 ZVG genügt. Erforderlich sind u.a. die Aufforderungen an die Inhaber nicht aus dem Grundbuch ersichtlicher (§ 37 Nr. 4 ZVG) oder der Versteigerung entgegenstehender Rechte (§ 37 Nr. 5 ZVG). Die Bekanntmachung muss zudem die der Vorschrift entsprechenden Androhungen des Rechts- oder Rangverlusts enthalten. Gemäß § 37 Nr. 4 ZVG ist darauf hinzuweisen, dass nicht eingetragene Rechte bei einem Unterlassen der Anmeldung bis zum Versteigerungstermin nach § 45 Abs. 1 ZVG bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt werden und nach § 110 ZVG bei Verteilung des Erlöses allen anderen Rechten im Rang nachgehen. Die Inhaber der Versteigerung entgegenstehender Rechte sind aufzufordern, vor Zuschlagserteilung die Aufhebung oder die Einstellung der Zwangsversteigerung – gegebenenfalls im Wege der §§ 771, 769 ZPO – herbeizuführen, weil sonst der Versteigerungserlös an die Stelle des erloschenen Rechts tritt (§§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZVG).

Diese Voraussetzungen gelten auch, wenn die Terminsbestimmung nach § 39 Abs. 1 Alt. 2 ZVG nur in dem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem durch Veröffentlichung im Internet bekanntgemacht wird. Die an die Bekanntmachung im Internet zu stellenden Anforderungen sind nach den Zwecken zu bestimmen, denen die Veröffentlichung der Terminsbestimmung dient (OLG Hamm OLGZ 91, 193). Diese soll im Interesse der bestmöglichen Verwertung des Grundstücks ein möglichst breites Publikum auf die Versteigerung aufmerksam machen und die, deren Rechte von der Versteigerung berührt werden, zur Wahrung ihrer Rechte veranlassen. Mit der Internetveröffentlichung sind die dem Gericht unbekanntem Berechtigten in der Art eines Aufgebots aufzufordern, ihre im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte am Grundstück bis zum Versteigerungstermin anzumelden und aus ihren Rechten, die der Versteigerung entgegenstehen, eine Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens herbeizuführen. Die Inhaber solcher Rechte müssen Gelegenheit erhalten, ihre Belange im Zwangsversteigerungsverfahren effektiv zur Geltung zu bringen. Es ist daher sicherzustellen, dass ein aufmerksamer Nutzer des für die Veröffentlichung gewählten Mediums auch die Aufforderungen nach § 37 Nr. 4 und 5 ZVG zur Kenntnis nimmt.

#### WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Folgenreich: Fehlerhafte Angaben über Versteigerungsobjekt in Terminsbestimmung, VE 11, 7

Das sollten  
Gläubiger prüfen

Achtung: unheilbarer  
Zuschlags-  
versagungsgrund

Zwecke, denen die  
Veröffentlichung der  
Terminsbestimmung  
dient, zu beachten



ARCHIV  
Ausgabe 1 | 2011  
Seite 7