

IMMOBILIARVOLLSTRECKUNG

Miteigentümer als Beteiligte der Zwangsversteigerung

| Der BGH hat jetzt entschieden: Bei der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück sind die übrigen Miteigentümer als Beteiligte i. S. v. § 9 Nr. 1 ZVG anzusehen, wenn das Grundstück mit einem Grundpfandrecht belastet ist. |

Relevanz für die Praxis

Ein Grundsatz ist, dass ein Zwangsversteigerungsverfahren als sog. Beteiligtenverfahren geführt wird. Gläubiger eines solchen Versteigerungsverfahrens bzw. solche, die an einem solchen Verfahren teilnehmen wollen, sollten sich daher unbedingt mit dem Begriff des sog. Beteiligten auseinandersetzen, andernfalls drohen Rechtsverluste bzw. Regressfallen. Die BGH-Entscheidung ist daher von besonderer Brisanz (7.6.18, V ZB 221/17, Abruf-Nr. 204990).

§ 9 ZVG teilt den Kreis der Beteiligten wie folgt ein:

- **Beteiligte von Amts wegen (§ 9 Nr. 1 ZVG):** Das sind diejenigen, für die zurzeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks in das Grundbuch ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist. Sie werden von Amts wegen, das heißt, ohne Anmeldung automatisch im Verfahren durch das Vollstreckungsgericht berücksichtigt.

MERKE | Hierunter fallen der Vollstreckungsschuldner, i. d. R. bei Bruchteilseigentum die anderen (nicht schuldnerischen) Miteigentümer, der das Verfahren aus einem dinglichen Recht (z. B. Hypothek, Grundschuld) anordnende oder dem Verfahren beigetretene Gläubiger, ebenso Gläubiger von Reallasten, Grunddienstbarkeiten, Nießbräuchen, Dauerwohnrechten oder die, die durch eine Vormerkung gesichert sind, z. B. Berechtigte aus Widersprüchen, Verfügungsverboten oder Pfändungsvermerken (z. B. bei Pfändung eines Erbteils).

- **Beteiligte aufgrund Anmeldung (§ 9 Nr. 2 ZVG):** Hierunter sind alle Gläubiger bzw. dinglich Berechtigten zu verstehen, die ihre Stellung erst nach der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks im Grundbuch erworben haben bzw. deren Ansprüche aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind.

MERKE | Praktisch bedeutsam ist dies bei nachträglich eingetragenen Sicherungshypotheken (§ 37 Nr. 4, § 55 Abs. 2 ZVG), Rechten der Rangklasse § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ZVG, wozu insbesondere rückständige Hausgeldforderungen einer Wohnungseigentümergeinschaft gehören (vgl. VE 08, 26; 09, 81; 10, 67; 12, 4; 13, 58), Gläubiger von unter Eigentumsvorbehalt gelieferten Zubehörgegenständen, (Unter-)Mieter, und Gläubiger, die den schuldrechtlichen Rückgewähranspruch eines (Sicherungs-)Grundpfandrechts gepfändet haben (BGH MDR 02, 603).



ENTSCHEIDUNG
BGH



IHR PLUS IM NETZ
ve.iww.de
Abruf-Nr. 204990

Kreis der Beteiligten



ARCHIV
Ausgabe 2 | 2008
Seite 26

Damit das Vollstreckungsgericht solche Beteiligte im Versteigerungsverfahren auch berücksichtigt, müssen sie ihre Rechte rechtzeitig anmelden und bei Zweifeln des Gerichts auch glaubhaft machen, andernfalls kann das Gericht die Beteiligtenstellung versagen (BGH VE 13, 156).

PRAXISTIPP | Ein häufiger praktischer Fall ist der, dass sich ein Gläubiger während eines bereits angeordneten Versteigerungsverfahrens eine Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch des Schuldners eintragen lässt. Dieser Gläubiger muss zwingend sein Recht gegenüber dem Versteigerungsgericht rechtzeitig anmelden und zwar spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten (sog. Bietstunde). Meldet er sein Recht später an bzw. unterlässt dies gar, wird er nicht im geringsten Gebot berücksichtigt, selbst wenn das Recht dem betreibenden Gläubiger im Range vorgeht. Zudem tritt ein materieller Rangverlust dadurch ein, dass er bei einer Erlösverteilung erst nach allen anderen Gläubigern berücksichtigt wird (§§ 37 Nr. 4, 110 ZVG) bzw. kein Anspruch auf den Versteigerungserlös besteht.

WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Versteigerung: Rechtsverluste und Regressfallen, VE 13, 156

VORBEREITUNGSKOSTEN

Prozessgericht ist für Festsetzung von Vorbereitungskosten zuständig

| Ein häufiger Fall: Der Gläubiger bereitet die Vollstreckung vor, plötzlich zahlt der Schuldner, sodass sich die Vollstreckung erledigt hat. Die Frage, die sich dann für den Gläubiger stellt, lautet: Können die entstandenen sog. Vorbereitungskosten festgesetzt werden? Und wenn ja, welches Gericht ist dafür sachlich zuständig? Das KG hat jetzt entschieden, dass hierfür das Prozessgericht zuständig ist. |

Relevanz für die Praxis

Welches Gericht für die Festsetzung von sog. Vorbereitungskosten zuständig ist, ist in § 788 Abs. 2 ZPO nicht ausdrücklich geregelt und daher umstritten.

- Nach einer Auffassung begründet § 788 Abs. 2 S. 1 ZPO über seinen Wortlaut hinaus die Zuständigkeit desjenigen AG, in dessen Bezirk die Zwangsvollstreckungssache gemäß § 764 Abs. 2 ZPO hätte betrieben werden können, wenn dies erforderlich geworden wäre (KG JurBüro 08, 151; Zöller/Geimer, ZPO, 32. Aufl., § 788 Rn. 19a; Thomas/Putzo/Seiler, 39. Aufl., § 788 Rn. 16).
- Nach der Gegenauffassung ist in solchen Fällen das Prozessgericht dafür zuständig, die Vorbereitungskosten festzusetzen (BGH VE 08, 138; OLG Düsseldorf JurBüro 10, 438; Musielak/Voit/Lackmann, ZPO, 15. Aufl., § 788 Rn. 22; Wieczorek/Schütze/Smid, 4. Aufl., § 788 Rn. 87). Dieser Ansicht hat sich das KG nun angeschlossen (18.10.18, 2 AR 54/18, Abruf-Nr. 205408).

Rechtzeitige
Anmeldung der
Rechte



ARCHIV

Ausgabe 9 | 2013
Seite 156



ENTSCHEIDUNG
KG



IHR PLUS IM NETZ
ve.iww.de
Abruf-Nr. 205408