



Grundbuch und Zwangsversteigerung

Dipl.-Rpf. (FH)
Rainer Goldbach
Amtsgericht Frankfurt am Main



1. Wann ist ein Beitritt der Kommune sinnvoll?
1. Das geringste Gebot
2. Ein Blick ins Grundbuch
1. Die Zwangssicherungshypothek



Wann ist ein Zwangsversteigerungs-
antrag wegen kommunaler
Forderungen sinnvoll?



- Vollstreckungsvoraussetzungen
- Erfolgsaussichten
- Kostenrisiko
- drohender Verlust des Vorrechts



Erfolgsaussichten

Maßgeblich bei der Bewertung der
Erfolgsaussichten sind

- das zu erwartende Versteigerungsergebnis (Verkehrswert)
- die dem Gläubigeranspruch rangmäßig vorgehenden Belastungen



Erfolgsaussichten

Ein Versteigerungsantrag ist dann sinnvoll, wenn das Objekt versteigerbar ist und ein so hoher Erlös erzielt werden kann, dass auf den Gläubigeranspruch eine Zuteilung erfolgen wird.



Rangklassen des § 10 ZVG (Übersicht)

- Rangklasse 0:** Gerichtskosten
- Rangklasse 1:** Erhaltungsausgaben des Gläubigers in der Zwangsverwaltung (Vorschüsse)
- Rangklasse 1a:** Feststellungskosten der Insolvenzmasse
- Rangklasse 2:** Ansprüche der WEG
- Rangklasse 3:** Öffentliche Grundstückslasten
- Rangklasse 4:** Ansprüche aus Rechten am Grundstück
- Rangklasse 5:** Ansprüche des betreibenden Gläubigers
- Rangklasse 6:** Ansprüche aus Grundpfandrechten die dem betreibenden Gläubiger gegenüber unwirksam sind
- Rangklasse 7:** Ältere Rückstände aus öffentl. Grundstückslasten
- Rangklasse 8:** Ältere Rückstände aus Rechten am Grundstück
- Rangklasse 9:** Verspätet angemeldete oder nicht glaubhaft gemachte Ansprüche



Übungsfall

Ihre Gemeinde hat gegen einen Grundstückseigentümer folgende Forderungen:

- A) 2.500,00 € rückständige Gewerbesteuer
- B) 2.000,00 € Müll- und Abwassergebühren aus den Jahren 2009 und 2010, für diese Forderung ist eine ZSH im Grundbuch eingetragen.
- C) 800,00 € Grundsteuern vom 01.01.2011 bis 31.03.2012



Fragen:

- Welche Forderungen werden in einem bereits laufenden Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt?
- Welche Anträge müssen Sie stellen, um alle Forderungen geltend zu machen?



Anmeldungen zum Termin

Was muss die Kommune anmelden?

- Öffentliche Lasten gemäß § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG immer!
- Dingliche Rechtsverfolgungskosten
- Rückständige wiederkehrende Leistungen von Grundpfandrechten (z.B. Zinsen einer Zwangssicherungshypothek)
- Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs, die nach dem Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurden



Lösungsvorschlag

- Ohne Anmeldung wird nur die durch eine Zwangssicherungshypothek gesicherte Forderung mit den laufenden Zinsen berücksichtigt.
- Im Falle einer Anmeldung können die Grundsteuern sowie die rückständigen Zinsen der ZSH geltend gemacht werden.
- Die bloße Anmeldung von persönlichen Ansprüchen reicht nicht aus. (auch nicht, wenn die Forderung tituliert ist)



Lösungsvorschlag

Geltendmachung aller Forderungen

- für die Gewerbesteuer ist ein Beitrittsantrag nötig
- bezüglich der Zwangssicherungshypothek und der Grundsteuern genügt einfache Anmeldung, es kann auch ein Beitritt zum Verfahren erfolgen



Geringstes Gebot

*In der Zwangsversteigerung sind nur Gebote zulässig, die über dem **geringsten Gebot** liegen.*

Wird kein Gebot abgegeben, so wird das Verfahren einstweilen eingestellt und nach dem zweiten ergebnislosen Termin aufgehoben (§ 77 ZVG).

Die Kosten trägt dann der Gläubiger!



Geringstes Gebot

*Bei der Aufstellung des geringsten Gebots ist der **Deckungsgrundsatz** wesentlich, der besagt, dass die Versteigerung nur unter Wahrung der dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte ausgeführt werden darf.*



Geringstes Gebot

*Hierbei gilt das **Übernahmeprinzip**, nach dem der Ersteher die dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte (unter Anrechnung auf den Kaufpreis) zu übernehmen hat.*



Geringstes Gebot

Das geringste Gebot besteht aus zwei Teilen:

- den bestehen bleibenden Rechten
- dem Meistbargenot

Es richtet sich immer nach dem Rang des betreibenden Gläubigers und wird erst im Versteigerungstermin bekannt gegeben.



Geringstes Gebot

	Bargebot	Bestehenbl. Rechte
Gerichtskosten	5.000 €	-----
Grundsteuern	500 €	-----
Grundschild Abt. III Nr. 1	40.000 € (Zinsen)	200.000 € (Kapital)
Persönlicher Gläubiger	2.000 €	-----



Geringstes Gebot (persönlicher Gläubiger betreibt)

	Bargebot	Bestehen. Recht
Gerichtskosten	5.000 €	-----
Grundsteuern	500 €	-----
Grundschild Abt. III Nr. 1	40.000 € (Zinsen)	200.000 € (Kapital)
Persönlicher Gläubiger	2.000 €	-----



Geringstes Gebot (dinglicher Gläubiger III/1 betreibt)

	Bargebot	Bestehen. Recht
Gerichtskosten	5.000 €	-----
Grundsteuern	500 €	-----
Grundschild Abt. III Nr. 1	40.000 € (Zinsen)	200.000 € (Kapital)
Persönlicher Gläubiger	2.000 €	-----



Geringstes Gebot (persönlicher Gläubiger und Stadtkasse betreiben)

	Bargebot	Bestehen. Recht
Gerichtskosten	5.000 €	-----
Grundsteuern	500 €	-----
Grundschild Abt. III Nr. 1	40.000 € (Zinsen)	200.000 € (Kapital)
Persönlicher Gläubiger	2.000 €	-----



Geringstes Gebot

*Das geringste Gebot wird allein durch die **Rangstelle des betreibenden Gläubigers** bestimmt.*

Es ergibt sich aus der Summe der vorgehenden Ansprüche und steht zum Grundstückswert in keiner Beziehung, es ändert sich je nach Rangstelle des betreibenden Gläubigers.

Es ist unabhängig vom Verkehrswert.



Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens

- **Anordnungs-/Beitragsgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2210, Festgebühr 50,00 €)
- **Verfahrensgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2211, 2212)
- **Versteigerungsterminsgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2213)
- **Verteilungsgebühr**
(KostVerz. GKG Nr. 2215, 2216)
- **Zuschlagsgebühr** (trägt der Ersteher)
(KostVerz. GKG Nr. 2214)



Kosten des Verfahrens

Kostenrechnung				
in der Zwangsversteigerungssache: Mustermann - § 842 K 789/08				
	Wert § 29 GKG in EURO	Geb. § 11 GKG Satz	KV Nr. zur § 11 GKG	EURO
Verfahrensgebühr	150.000,00	0,5	2211	578,00
Versteigerungsgebühr	150.000,00	0,5	2213	578,00
Verteilungsgebühr	150.000,00	0,5	2215	578,00
Schätzungskosten Blatt 86			9005	2.047,40
Veröffentlichungskosten			9004	622,13
Postgebühren für Zustellungen			9002	0,00
zusammen				4.403,53



Das Grundbuch ...

- wird beim Grundbuchamt (Amtsgericht) geführt
 - in Teilen Deutschlands auch bei Amtsnotaren
- ist öffentliches Register
 - privater und öffentlicher Grundstücke



Das Grundbuch ...

§ 1 Abs. 1 GBO

(1) Die Grundbücher, die auch als Loseblattgrundbuch geführt werden können, werden von den Amtsgerichten geführt (Grundbuchämter). Diese sind für die in ihrem Bezirk liegenden Grundstücke zuständig. Die abweichenden Vorschriften der §§ 143 und 144 für Baden-Württemberg und das in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannte Gebiet bleiben unberührt.



Das Grundbuch ...

- dient der Darlegung der Rechtsverhältnisse von Grundstücken
- genießt öffentlichen Glauben
 - bezüglich der Grundstücksgröße gilt aber die katastermäßige Vermessung



Das Grundbuch ...

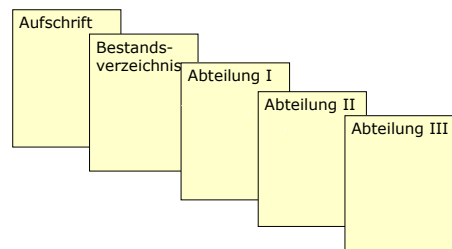
§ 892 BGB - Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

(1) Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Ist der Berechtigte in der Verfügung über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zugunsten einer bestimmten Person beschränkt, so ist die Beschränkung dem Erwerber gegenüber nur wirksam, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist.



Das Grundbuch besteht aus...

Grundbuch



Amtsgericht
Frankfurt am Main

Grundbuch

von

Bezirk 32 (Innenstadt)

Blatt 5555

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 15.02.2001, Müller



Das Bestandsverzeichnis (BV)

- Enthält die Bezeichnungen der in diesem Grundbuch eingetragenen Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte
- Anhand des BV ist der Werdegang eines Grundstücks nachvollziehbar
 - Entstehung des Grundstücks, Zuschreibungen, Abschreibungen, Teilungen, Verschmelzungen
- Das BV ist heranzuziehen, um festzustellen, ob ein bestimmtes Grundstück überhaupt mit Eintragungen in Abt. II oder Abt. III belastet ist oder nicht



Das Bestandsverzeichnis (BV)

- Kann ein oder mehrere Grundstücke beinhalten
 - gemeinschaftliches GB-Blatt nur, bei gleicher Zuständigkeit des GBA, gleichem Eigentümer und wenn keine Verwirrung zu besorgen ist
- Kann Eintragungen enthalten, die dem jeweiligen Grundstück zugute kommen
 - z.B. in Abt. II eines anderen Grundbuchblattes verzeichnete Rechte (z.B. Geh- und Fahrrechte)



Das Bestandsverzeichnis (BV)

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis		
Frankfurt am Main		Bezirk 32	5555			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1		Bezirk 32, Flur 1, Flurstück 6/543	Hof- und Gebäudefläche, Hauptstraße 1	7		86



Das Bestandsverzeichnis (BV)

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis	
Frankfurt am Main		Bezirk 32	5555		
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen		
Zur lfd. Nr. d. Grund- stücke		Zur lfd. Nr. d. Grund- stücke			
5	6	7	8		
1	Aus Blatt 2563 am 07.November 1980. [Signature]				



Das Bestandsverzeichnis (BV)

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis		
Frankfurt am Main		Bezirk 32	5555			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1		Flur 5, Flurstück 20	Wiese, Am Hang	2		90
2		Flur 5, Flurstück 21	Wiese, Am Hang	1		40
3		Flur 5, Flurstück 22	Weg, Am Hang	1		50



Das Bestandsverzeichnis (BV)

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis	
Frankfurt am Main		Bezirk 32	5555		
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen		
Zur lfd. Nr. d. Grund- stücke			Zur lfd. Nr. d. Grund- stücke		
5	6		7	8	
1	Aus Blatt 2563 am 23. April 1980. <i>Borg</i> <i>Dein</i>				
1,2, 3	Nr. 1 geteilt und unter Nr. 2 und 3 als selbständige Grundstücke eingetragen am 29. Februar 1988 <i>terg</i> <i>Kor</i>				



Abteilung I

Hier sind die Eigentumsverhältnisse verzeichnet und die Art- und Weise, wie es zu dem Eigentumserwerb gekommen ist.

z.B. durch:

- Auflassung und Eintragung
- aufgrund Testaments / Erbgang
- behördlicher Zuweisung, z.B. Zuschlagsbeschluss in der Zwangsversteigerung



Abteilung I

Erste Abteilung		Blatt 5555	
Grundbuchamt Frankfurt am Main		Gemarkung Innenstadt	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	Heinz Schenk, geb. am 16.01.1931, Mainz	1	Aufgelassen, eingetragen und hierher übertragen am 26.03.1988 <i>Ruf</i> <i>Hör</i>
2	Bodo Bach, geb. am 02.12.1959 Frankfurt am Main	1	Auf Grund des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 17.02.1995 eingetragen am 23.04.1995 <i>Ruf</i> <i>Bodo</i>



Der Rang der Eintragung

- **Lokusprinzip** innerhalb einer Abteilung
 - die Reihenfolge der Eintragungen ist entscheidend
- **Prioritätsprinzip** zwischen den Abteilungen
 - das Datum der Eintragungen entscheidet
 - gleichzeitig eingetragene Rechte haben den gleichen Rang
- jede Abweichung hiervon muss eingetragen sein
 - Rangvermerk, Rangtausch



Der Rang der Eintragung

§ 879 BGB - Rangverhältnis mehrerer Rechte

- (1) Das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, bestimmt sich, wenn die Rechte in **derselben Abteilung** des Grundbuchs eingetragen sind, nach der **Reihenfolge der Eintragungen**. Sind die Rechte in **verschiedenen Abteilungen** eingetragen, so hat das **unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang**; Rechte, die unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang.
- (2) ...
- (3) Eine abweichende Bestimmung des Rangverhältnisses bedarf der Eintragung in das Grundbuch.



Abteilung II

Zweite Abteilung		Blatt 5555	
Grundbuchamt Frankfurt am Main		Gemarkung 32 Innenstadt	
Nr. d. Eintragungen	Nr. d. Betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	3	Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Band 1 Blatt 356 lfd. Nr. 1 und Band 1 Blatt 366 lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 29.03.1991, eingetragen am 02.05.1991 <i>Meier</i> <i>Heiler</i>	
2	2	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die <u>Wirtin Lia Wöhr, geb. am 13.09.1904, Frankfurt am Main, unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 02.01.1994 eingetragen am 13.03.1994</u> <i>Wöhr</i> <i>Wöhr</i>	



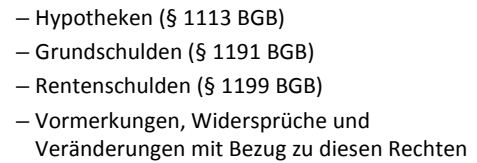
Abteilung II

Zweite Abteilung		Blatt 5555	
Grundbuchamt Frankfurt am Main		Gemarkung 32 Innenstadt	
Nr. d. Eintragungen	Nr. d. Betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestehend je in Einem Wohnrecht für a) Erna Müller, Darmstadt b) Helmuth Müller, Darmstadt unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 17.07.1987, eingetragen am 04.09.1987 <i>Müller</i> <i>Borg</i>	
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, Zwangsversteigerungsabteilung, 84 K 125/2010); eingetragen am 21.05.2010 <i>Müller</i> <i>Borg</i>	



WICHTIG

Die Rechte in Abt. II des GB sind von großer Bedeutung, da diese oftmals eine wesentliche wertmäßige aber auch tatsächliche Beeinträchtigung des Grundstücks darstellen. Wenn ein Recht in Abt. II eingetragen ist, so ist immer nachzuforschen, welchen Wert es hat bzw. welche Beeinträchtigung es darstellt.



Dritte Abteilung		Blatt 5555	
Grundbuchamt		Framfurt am Main	
Gemarkung 32		Innenstadt	
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag
5	6	8	10
2	17.000,- DM	1	41.000,- DM
ABGETRETEN MIT ZINSEN SEIT DEM 03.11.1981 AN DRESNER BANK AKTIEGESELLSCHAFT, FRANKFURT/MAIN, FILIALE MAINZ; EINGETRAGEN AM 10.07.1983 <i>Haller</i>		GELÖSCHT AM 18.01.1984 <i>Haller Nae</i>	





Die Zwangssicherungshypothek

Allgemeines

- Pfandrecht an einem Grundstück
- dient zur Sicherung der Forderung, ist aber auch Druckmittel
- Zwangsversteigerung zulässig
- ist insolvenzfest



Die Zwangssicherungshypothek

Eintragungsvoraussetzungen

- Antrag
- Voreintragung
- Vollstreckungstitel (statt Bewilligung)
- Mindestsumme: 750,01 €
- „sammeln“ oder „verteilen“ möglich
- kein Gesamtrecht und immer brieflos
- für öffentliche Lasten nur „bedingt“ zulässig (§§ 54 GBO, 322 Abs. 5 AO)



Die Zwangssicherungshypothek

§ 54 GBO »Öffentliche Lasten«

Die auf einem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten als solche sind von der Eintragung in das Grundbuch ausgeschlossen, es sei denn, dass ihre Eintragung gesetzlich besonders zugelassen oder angeordnet ist.



Die Zwangssicherungshypothek

§ 322 AO Verfahren

(bei Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen)

(5) Soweit der zu vollstreckende Anspruch gemäß § 10 Abs.1 Nr.3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung den Rechten am Grundstück im Rang vorgeht, kann eine Sicherungshypothek unter der aufschiebenden Bedingung in das Grundbuch eingetragen werden, dass das Vorrecht wegfällt.



Die Zwangssicherungshypothek

Dritte Abteilung		Blatt 1234	
Grundbuchamt		Celle	
Gemarkung		Innenstadt	
Läuft die Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	
1	2	3	4
3	1	85.000,-DM	Grundschuld zu fünfundachtzigtausend Deutsche Mark für die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt/Main; Zinsen: 15% jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 10.04.1999 (UR Nr. 1326/99 Notar Dr. Urkund, Celle) eingetragen am 20.04.1999
4	1	862,68 EUR	Zwangssicherungshypothek zu 862,68 Euro für die Stadt Celle, wegen rückständiger Abgaben. Soweit die Forderungen gemäß § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG den Rechten am Grundstück im Rang vorgehen, ist die Sicherungshypothek dadurch aufschiebend bedingt, dass dieses Vorrecht vor dem Erlöschen der Forderung wegfällt; aufgrund des Ersuchens vom 22.08.2008, eingetragen am 21.09.2008



Wann ist ein Zwangsversteigerungsantrag wegen kommunaler Forderungen sinnvoll?

- Vollstreckungsvoraussetzungen
- Erfolgsaussichten
- Kostenrisiko
- drohender Verlust des Vorrechts

