Zivilprozessrecht II

Lüke

11., neu bearbeitete Auflage 2021
ISBN 978-3-406-73418-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

friedigt wird er dadurch noch nicht. Für den Fall einer späteren Insolvenz des Schuldners wird deshalb eine im letzten Monat vor dem Eröffnungsantrag oder danach eingetragene Zwangshypothek mit Verfahrenseröffnung unwirksam, weil sie eine Sicherung durch Zwangsvollstreckung (§ 88 InsO) darstellt. Um eine Befriedigung zu erreichen, muss der Gläubiger in jedem Fall aus der Zwangshypothek die *Zwangsversteigerung* oder *-verwaltung* betreiben. Dazu genügt gem. § 867 Abs. 3 der vollstreckbare Titel, aufgrund dessen die Hypothek eingetragen worden ist. Die Zwangshypothek ist eine Sicherungshypothek (§ 867 Abs. 1).

2 Es gibt also keinen Schutz des guten Glaubens hinsichtlich der durch die Zwangshypothek gesicherten Forderung (§§ 1184 ff. BGB). Die Eintragung kann nur für einen Betrag über mehr als EUR 750 erfolgen (§ 866 Abs. 3).[1] Mit der Befürwortung der Rechtsfähigkeit einer Außen-GbR entstand Streit darüber, ob zugunsten einer solchen BGB-Außengesellschaft,[2] die im Titel als Gläubigerin genannt ist, unter ihrem Namen eine Zwangshypothek eingetragen werden kann.[3] Der Gesetzgeber hat darauf mit Einführung von § 47 Abs. 2 GBO reagiert.[4] Nach dieser Bestimmung sind stets auch die Gesellschafter in das Grundbuch einzutragen, wenngleich Rechtsinhaberin die GbR als solche bleibt.[5] Der Titel muss daher auch die Gesellschafter aufführen und diese müssen mit den im Grundbuch eingetragenen übereinstimmen; bei einem Gesellschafterwechsel gilt § 727 entsprechend.[6]

3 Die Eintragung erfolgt auf (formlosen) *Antrag* des Gläubigers (§ 867 Abs. 1). Voraussetzung ist ein *Vollstreckungstitel* (der auch ein Prozessvergleich sein kann) über eine Geldforderung. Ein Anspruch auf Einräumung einer Hypothek wird nicht nach den §§ 867 ff., sondern nach § 894 vollstreckt. Wird der Titel oder seine vorläufige Vollstreckbarkeit aufgehoben oder besteht die Forderung nicht oder geht sie unter, so erwirbt der Eigentümer des Grundstücks die Hypothek (§ 1163 BGB, § 868), die zur *Eigentümergrundschuld* wird (§ 1177 BGB). Als Nachweis genügt wiederum ein bloß vorläufig vollstreckbares Urteil, das den Titel aufhebt, für den die Zwangshypothek eingetragen wurde.[7]

4 Bei der Eintragung der Zwangshypothek handelt es sich *gleichzeitig* um einen *Akt der Zwangsvollstreckung* und um eine *Maßnahme der freiwilligen Gerichtsbarkeit.* Es müssen deshalb sowohl die Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung als auch die Voraussetzungen zur Eintragung nach Grundbuch-

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

1 Zur Belastung mehrerer Grundstücke vgl. § 867 Abs. 2 sowie BGH NJW 1991, 2022.
2 S. dazu *Lüke* ZivilProzR I § 9 Rn. 2.
3 S. BGH NJW 2009, 594 ff. mwN, im Ergebnis bejahend.
4 Krit. hierzu *Scherer* NJW 2009, 3063.
5 Zu den Problemen bei Übergangsfällen Hügel/*Reetz* § 47 Rn. 106 ff.; zur Vollstreckung unter neuer Rechtslage s. BGH ZIP 2011, 119, dazu *Demharter* EWiR 2011, 99.
6 BGH NJW 2011, 615 = JuS 2011, 364 (*K. Schmidt*).
7 Klarstellend OLG München NJW-RR 2019, 1107 f. Rn. 16, 22 ff.

recht vorliegen. Nach hM sind *nicht die Rechtsbehelfe des Vollstreckungsverfahrens* (§§ 766, 793), sondern die der *Grundbuchordnung* gegeben *(Beschwerde* nach §§ 71 ff. GBO und *Rechtsbeschwerde* nach § 78 GBO). Gegen eine vollzogene Eintragung gibt es keine Erinnerung, aber die Beschwerde mit dem Antrag auf Löschung oder Eintragung eines Widerspruchs durch das Grundbuchamt gem. § 71 Abs. 2 S. 2 GBO.[8]

§ 32. Die Zwangsversteigerung

Literatur: *Dorn, Bestandteile und Zubehör in der Zwangsversteigerung, RPfleger 1987, 143; Geißler*, Die Verwertung der Sicherungsgrundschuld in der Zwangsversteigerung, JuS 1990, 284**;** *Piekenbrock/Schmidt-Volkmar*, Die Übernahme nicht voll valutierender Grundpfandrechte in der Zwangsversteigerung, Jura 2009, 641; Reymann, Immobiliarvollstreckung gegen GbR(-Gesellschafter), NJW 2011, 1412; *Schiffhauer*, Die Geltendmachung von Bagatellforderungen in der Zwangsversteigerung, ZIP 1981, 832; *Schreiber, Der Hypothekenhaftungsverband, Jura 2006, 597; Schreiber*,Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Jura 2013, 792; *Storz*, Die Gläubigerablösung in der Zwangsversteigerung, ZIP 1980, 159.

I. Der Zweck der Zwangsversteigerung

1 Die Zwangsversteigerung hat den Zweck, das *Grundstück zu Geld zu machen.* Sie ist für den Schuldner die schwerwiegendste Vollstreckungsmaßnahme, *weil er sein Eigentum verliert.* Sie ist die geeignete Vollstreckungsart für *Forderungen über große Geldbeträge* oder *für die dinglichen Gläubiger,* die die Haftung des Grundstücks realisieren wollen. Gleichwohl verlangt die hM für die Zwangsversteigerung keine Mindesthöhe der zu vollstreckenden Forderung.[1]

II. Der Anordnungsbeschluss

2 Die *Anordnung* der Zwangsversteigerung erfolgt auf *Antrag* (§ 16 ZVG) durch das *Vollstreckungsgericht* (§ 15 ZVG). Voraussetzung ist das Vorliegen eines *vollstreckbaren Titels,* der zugestellt sein muss. Ein anderer antragsberechtigter Gläubiger kann sich dem Verfahren anschließen (§ 27 ZVG). Der *Schuldner muss als Eigentümer im Grundbuch eingetragen* oder *Erbe des Eigentümers* sein (§ 17 ZVG).[2] Anders als bei der Mobiliarvollstreckung werden also die Ei-

8 Vgl. BLAHAG/*Nober* ZPO § 867 Rn. 25; OLG Düsseldorf NJW-RR 2020, 1093.
1 *Schreiber* Jura 2013, 792 (793) mwN.
2 Entsprechend anwendbar auf erbgangsgleiche Universalsukzession, BGH NJW 2011, 525.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

gentumsverhältnisse vom Vollstreckungsorgan nachgeprüft. Liegen die erforderlichen Voraussetzungen vor, so ergeht der *Anordnungsbeschluss,* der dem Schuldner zugestellt wird (§ 22 Abs. 1 ZVG).[3] Damit wird er wirksam. Das Grundbuchamt wird um *Eintragung des Versteigerungsvermerks* ersucht (§ 19 ZVG).

3 Der Beschluss, der die Zwangsvollstreckung anordnet, gilt zugunsten des Gläubigers als *Beschlagnahme des Grundstücks* (§ 20 ZVG). Diese hat die Wirkung eines *Veräußerungsverbotes* zugunsten des betreibenden Gläubigers (§ 23 Abs. 1 ZVG, §§ 135, 136 BGB). Die Beschlagnahme erstreckt sich nicht nur auf das Grundstück selbst, sondern auch auf die Gegenstände, die dem Haftungsverband einer Hypothek unterfallen (§ 20 Abs. 2 ZVG iVm §§ 1120 ff. BGB). Verfügungen über derartige bewegliche Sachen sind von dem Veräußerungsverbot nur ausgenommen, soweit sie in den Grenzen der ordnungsgemäßen Wirtschaft getroffen werden (§ 23 Abs. 1 S. 2 ZVG). Damit soll das Grundstück verkehrsfähig gehalten werden.[4] Durch die Beschlagnahme erlangt der Gläubiger außerdem *das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück* (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG; ein Pfändungspfandrecht kennt das ZVG nicht).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

III. Die Bedingungen der Versteigerung

4 Bei der Versteigerung wirkt sich bereits die *Rangfolge* aus, nach der die Gläubiger zu befriedigen sind. Diese ist in § 10 ZVG festgelegt.[5] Von besonderer Bedeutung sind die Gläubiger in § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG, also die *dinglichen Gläubiger* (etwa die Inhaber von Hypotheken und Grundschulden). Wenn mehrere Gläubiger in diese Rangklasse fallen, entscheidet das materielle Recht über den Rang (§ 11 ZVG, § 879 BGB). Dies gilt vor allem, wenn das Grundstück mit mehreren beschränkt dinglichen Rechten belastet ist. Erst nach diesen in Nr. 4 angeführten Gläubigern kommt der die Zwangsvollstreckung *betreibende Gläubiger* (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG), es sei denn, dass er in einer der vorhergehenden Rangklassen zu befriedigen ist (etwa die Zwangsvollstreckung aus einer erstrangigen Hypothek betreibt). Unter mehreren nicht vorrangigen Gläubigern der Rangklasse nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG gilt gem. § 11 Abs. 2 ZVG wie in der Mobiliarvollstreckung das Prioritätsprinzip (→ § 24 Rn. 6).

---

3 Dazu BGH NJW 2011, 528.
4 *Schreiber* Jura 2013, 792 (795): reife Früchte können geerntet und veräußert werden.
5 Vorab werden die Kosten des Verfahrens abgezogen, vgl. § 109 Abs. 1 ZVG.

5 Für die Versteigerung gilt, dass *die dem betreibenden Gläubiger im Range vorgehenden Gläubiger durch die Vollstreckung nicht gefährdet werden dürfen.* Dies wird durch das sog. *Deckungsprinzip,* dh die Regelung erreicht, dass bei der Versteigerung nur ein solches Gebot zugelassen wird, durch das alle dem betreibenden Gläubiger nach § 10 Abs. 1 ZVG vorgehenden Rechte sowie die Kosten des Verfahrens gedeckt werden, sog. *geringstes Gebot* (§ 44 Abs. 1 ZVG; seine Feststellung erfolgt nach den §§ 45 ff. ZVG). Der vorrangige Gläubiger läuft also nicht Gefahr, dass er mit seinem Recht ausfällt, indem das Grundstück zu einem Betrag zugeschlagen wird, der zur Deckung dieses Rechts nicht ausreicht.

6 Wenn etwa der betreibende Gläubiger aus einer an zweiter Rangstelle stehenden Hypothek vollstreckt, der eine erstrangige Hypothek über EUR 100.000 vorgeht, so beträgt das geringste Gebot EUR 100.000 zzgl. der Kosten des Verfahrens (wenn keine Gläubiger vorhanden sind, die in die Rangklassen des § 10 Abs. 1 Nr. 1–3 ZVG fallen).

7 Die in das geringste Gebot fallenden Rechte müssen *vom Ersteher nicht bar bezahlt werden.* Eine solche Regelung wäre denkbar, die vorangehenden Gläubiger könnten daraus befriedigt und ihre Rechte gelöscht werden *(Löschungsprinzip).* Der Nachteil dieser Regelung wäre, dass der Ersteher zusätzliches Bargeld benötigen würde und meistens gezwungen wäre, das Grundstück dafür sofort wieder zu belasten. Das Gesetz sieht deshalb vor, dass die *vorgehenden Rechte bestehen bleiben und vom Erwerber übernommen werden* (§ 52 Abs. 1 S. 1 ZVG, sog. *Übernahmeprinzip).* Somit muss der Ersteher nur die Kosten des Verfahrens und den auf die in § 10 Abs. 1 Nr. 1–3 ZVG genannten Rechte entfallenden Betrag sowie den das geringste Gebot übersteigenden Teil des Meistgebots bar bezahlen (*Bargebot,* § 49 Abs. 1 ZVG).

8 Wenn dem betreibenden Gläubiger eine Hypothek über EUR 100.000 vorgeht, EUR 5.000 Steuern zu bezahlen sind (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) und das Grundstück für EUR 220.000 zugeschlagen worden ist, muss der Erwerber nur EUR 120.000 und die Kosten des Verfahrens bar bezahlen.

9 Die Regelung des geringsten Gebots berücksichtigt nur die Interessen des vorangehenden Gläubigers, *nicht die des betreibenden Gläubigers.* Dieser kann mit seiner Forderung ganz oder zum Teil ausfallen, wenn nur der dem geringsten Gebot entsprechende Betrag oder wenig mehr geboten wird. Er kann versuchen, ein höheres Meistgebot zu erreichen, indem er *selbst mitbietet* und sich gegebenenfalls den Zuschlag erteilen lässt.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Auch die *Interessen der nachrangigen Gläubiger* werden durch das geringste Gebot nicht immer gewahrt. Wenn das Grundstück nur wenig belastet und das geringste Gebot entsprechend niedrig ist, könnte das Grundstück *weit unter Wert zugeschlagen werden* und diese Gläubiger könnten dann mit ihren Rechten ausfallen. Der Gesetzgeber hat deshalb das sog. materielle Mindestgebot eingeführt (§§ 74a, b ZVG). Danach darf auf Antrag eines (benachteiligten) Gläubigers der Zuschlag im ersten Termin nicht erteilt werden, wenn das Meistgebot einschließlich der bestehen bleibenden Rechte sieben Zehntel des Grundstückswertes (der nach § 74a Abs. 5 ZVG vom Vollstreckungsgericht festgesetzt wird) nicht erreicht (relatives Mindestgebot). Der *Schuldnerschutz* ist durch Einführung des § 85a ZVG verstärkt worden.[6] Nach § 85a Abs. 1 ZVG liegt das absolute Mindestgebot im ersten Termin bei der Hälfte des Grundstückswerts.[7] In einem zweiten Termin kann allerdings der Zuschlag weder aus den Gründen des § 74a ZVG noch aus denen des § 85a ZVG versagt werden (§§ 74a Abs. 4, 85a Abs. 2). Das Bundesverfassungsgericht hat in mehreren Entscheidungen außerdem festgestellt, dass die Erteilung des Zuschlags auf ein weit unter dem Wert des Grundstücks liegendes Gebot sowohl gegen Art. 3 GG (Gleichheitssatz und Willkürverbot), als auch gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG verstoßen kann.[8] 10

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

IV. Der Versteigerungstermin

Angesichts der auf dem Spiel stehenden wirtschaftlichen Interessen ist die Durchführung der Versteigerung von unbeweglichen Sachen wesentlich *genauer geregelt* als die von beweglichen Sachen. 11

Die Versteigerung erfolgt durch das *Vollstreckungsgericht* (§ 35 ZVG), das den Versteigerungstermin bestimmt (§ 36 ZVG; der *Inhalt dieses Beschlusses* ist zwingend vorgeschrieben, § 37 ZVG). Die Terminbestimmung wird bekannt gemacht (§§ 39 ff. ZVG) und den Beteiligten zugestellt (§ 41 ZVG). 12

Im *ersten Abschnitt* des Versteigerungstermins erfolgt eine Reihe von *Bekanntmachungen;* außerdem werden das *geringste Gebot* und die *Versteigerungsbedingungen festgestellt* (§ 66 Abs. 1 ZVG). Daran schließt sich die *eigentliche Versteigerung* an, die mindestens 30 Minuten dauern muss (§ 73 ZVG). Sie beginnt mit der Aufforderung 13

6 Vgl. dazu *Müller* NJW 1979, 908.
7 Ausf mit Beispiel *Schreiber* Jura 2013, 792 (797).
8 BVerfGE 42, 64; 49, 220; dazu *Gerhardt* ZZP 95, 467.

des Gerichts, Gebote abzugeben (§ 66 Abs. 2 ZVG). Diese Gebote sind *privatrechtliche Willenserklärungen.* Bei jedem Gebot muss das Gericht entscheiden, ob es zugelassen oder zurückgewiesen wird (§ 71 ZVG). Mit der Zulassung eines höheren Gebots erlischt das vorangehende Gebot (§ 72 Abs. 1 ZVG). Das Gericht hat das *letzte Gebot und den Schluss der Versteigerung zu verkünden* (§ 73 Abs. 2 ZVG). Dann sind die anwesenden Beteiligten über den Zuschlag zu hören (§ 74 ZVG). Erst danach entscheidet das Gericht *über den Zuschlag durch Beschluss* (§ 87 ZVG; zum Inhalt des Beschlusses vgl. § 82 ZVG). Der Zuschlag muss bei Vorliegen der in §§ 83, 85, 85a ZVG genannten Gründe versagt werden. Wenn kein Zuschlagsversagungsgrund vorliegt, hat der Meistbietende einen Anspruch auf Erteilung des Zuschlags (vgl. § 81 Abs. 1 ZVG). Damit erlangt er das Eigentum an dem Grundstück und den Gegenständen, die in den Haftungsverband einer Hypothek fallen (§§ 90, 55 Abs. 1, 20 Abs. 2 ZVG iVm §§ 1120 ff. BGB). Eine Einstellung des Verfahrens erfolgt, wenn der Schuldner eine Zahlung des Betrages zur Befriedigung des Gläubigers und der Deckung der Kosten an die Gerichtskasse in bestimmter Form nachweisen kann (§ 75 ZVG).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

V. Der Zuschlag

Literatur: *Bartels*, Zum Erwerb schuldnerfremden Eigentums nach ZVG, ZZP 128, 341; *Geißler*, Die Verwertung der Sicherungsgrundschuld in der Zwangsversteigerung, JuS 1990, 284; *Klawikowski*, Probleme des Erstehers nach der Zwangsversteigerung, RPfleger 2014, 236; *Klawikowski,* Die Auswirkungen der Grundstücksversteigerung auf Miet- und Pachtverhältnisse, Rpfleger 1997, 418; *Stöber*, Der zurückgegebene Vollstreckungstitel, NJW-Sonderheft zum Ende eines Gerichts, 2005, 62; *Streuer*, Verfügungsbeschränkungen und Eigentumsvormerkung in der Zwangsversteigerung des Grundstücks, Rpfleger 2000, 357.

14 Der Zuschlag wird mit der *Verkündung wirksam* (§ 89 ZVG). Der Ersteher wird *kraft Hoheitsakts Eigentümer des Grundstücks* und der Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt hat (§ 90 ZVG).[9] Nutzungen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs gehen auf den Erwerber über (§ 56 ZVG). Die Rechte, die nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen, *erlöschen* (§ 91 Abs. 1 ZVG). Sie müssen im Grundbuch gelöscht werden (§ 130 ZVG). Der Ersteher kann aber mit dem Inhaber von solchen

9 BGHZ 112, 59.

Rechten *vereinbaren, dass diese bestehen bleiben sollen,* wodurch sich *das Bargebot vermindert* (§ 91 Abs. 2 u. 3 ZVG). Für durch das Bargebot gedeckte Hypotheken und Grundschulden, die nicht bestehen bleiben, *tritt an die Stelle des Grundstücks der Erlös;* ihre Gläubiger sind daraus zu befriedigen (für andere dingliche Rechte gilt § 92 ZVG).[10]

15 Aus dem Zuschlagsbeschluss kann gegen den Besitzer des Grundstücks die *Räumungs- und Herausgabevollstreckung* erfolgen (§ 93 Abs. 1 ZVG). Mieter und Pächter werden nach §§ 566 ff. BGB geschützt (§ 57 ZVG), der Ersteher hat aber nach Maßgabe des §§ 57a ZVG ein Kündigungsrecht.

16 Gegen den Zuschlagsbeschluss ist die *sofortige Beschwerde* zulässig (§§ 95 ff. ZVG), die allerdings nur auf die in § 100 ZVG genannten Gründe gestützt werden kann. Die Rechtsprechung fordert in bestimmten Fällen aufgrund der für den juristischen Laien schwer erkennbaren Fristen eine Rechtsmittelbelehrung.[11] Wenn der Beschluss auf die Beschwerde aufgehoben wird, *entfällt mit der Rechtskraft dieses Beschlusses das Eigentum des Erwerbers* (§ 90 Abs. 1 ZVG).

VI. Das Verteilungsverfahren

Literatur: *Meyer-Stolte*, Eintragungen zwischen Zuschlag und Eigentumsberichtigung, Rpfleger 1983, 240; *Perger*, Zustellung des Teilungsplanes und Auszahlung des Versteigerungserlöses, Rpfleger 1991, 45; *Wieser*, Das Verteilungsverfahren als Zwangsvollstreckung, ZZP 103, 171.

beckshop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

17 Das Verteilungsverfahren findet *nach Erteilung des Zuschlags statt;* das Gericht hat dafür einen Termin zu bestimmen (§ 105 Abs. 1 ZVG). Dort ist die *Teilungsmasse festzustellen,* die im Wesentlichen aus dem Bargebot besteht (§ 107 ZVG). Nach Anhörung der Beteiligten wird ein *Teilungsplan* aufgestellt (§ 113 ZVG). Auf die Verhandlung über den Plan und seine Ausführung sind die Vorschriften der ZPO über das Verteilungsverfahren bei der Mobiliarvollstreckung anzuwenden (§ 115 Abs. 1 ZVG; → § 29 Rn. 1–3).

10 BGHZ 60, 228.
11 BGH NJW-RR 2009, 890 für § 98 S. 2 ZVG.

§ 33. Die Zwangsverwaltung

Literatur: *Beier/Haut,* Herausgabevollstreckung gem. § 883 ZPO aufgrund des Besclusses über die Anordnung der Zwangsverwaltung als Vollstreckungstitel, DGVZ 2007, 33; *Drasdo*, Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters, NJW 2016, 1770; 2017, 1709; *Fischer*, Aus der Praxis, Der findige Vollstreckungsgläubiger, JuS 2006, 707; *Haarmeyer/Hintzen*, Handbuch zur Zwangsverwaltung, 3. Aufl, 2012; *Haarmeyer/Hintzen*, Zwangsverwaltung, 6. Aufl. 2016; *Hasselblatt,* Praxishinweise zur Zwangsverwaltung – nicht nur für Gläubiger, NJW 2012, 3222; *Mayer*, Die Beschlagnahme in der Zwangsverwaltung, RPfleger, 2009, 287; *Schmidberger*, Zwangsverwaltung und Zuschlag, RPfleger 2007, 241;

1 Bei der Zwangsverwaltung wird der Gläubiger aus den *Erträgnissen* eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts befriedigt (zB eines Mietshauses). Die Substanz verbleibt dem Schuldner. Die Zwangsverwaltung ist deshalb vor allem für die Vollstreckung *von wiederkehrenden Ansprüchen* geeignet.

2 Sie ist unter *denselben Voraussetzungen* zulässig wie die Zwangsversteigerung: Titel und Klausel müssen vorliegen, die Zustellung muss erfolgt sein. Der Schuldner muss *Eigenbesitzer* des Grundstücks sein; es darf durch die Anordnung der Zwangsverwaltung nicht in den Besitz eines nicht zur Herausgabe bereiten Dritten eingegriffen werden.[1] Wird der Eigenbesitz des Eigentümers bestritten, so ist dies nicht vom Vollstreckungsgericht, sondern in einem Erkenntnisverfahren nach Erhebung einer Drittwiderspruchsklage zu klären.[2]

3 Die Zwangsverwaltung wird auf *Antrag* vom *Vollstreckungsgericht* angeordnet (§§ 146, 15 ZVG). Dem Schuldner wird die *Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen* (§ 148 Abs. 2 ZVG).

4 Die Beschlagnahme erfasst, anders als bei der Zwangsversteigerung, vor allem auch *Miet- und Pachtforderungen* (§§ 148 Abs. 1, 21 Abs. 2 ZVG). Bei einem bestehenden *Nießbrauch* stellt sich die Frage, wem die Erträge aus diesen Forderungen gebühren. Zur unbeschränkten Anordnung der Zwangsverwaltung bedarf es deshalb nicht nur eines Titels gegen den Eigentümer, sondern auch gegen den Nießbraucher. Dies gilt im formalisierten Vollstreckungsverfahren auch, wenn der Nießbrauch gegenüber dem Recht des Vollstreckungsgläubigers nachrangig ist.[3]

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

1 BGHZ 96, 61.
2 BGH MDR 2004, 1022.
3 BGH Rpfleger 2003, 378.