

Zwangsversteigerung für Anfänger

Geiselman / Kreutzkam

2., vollständig überarbeitete Auflage 2022

ISBN 978-3-406-77901-5

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.

- 741 Ein Nichterscheinen eines Gläubigers im Verteilungstermin reicht nicht aus, um ihm die Kosten der Widerspruchsklage aufzuerlegen.¹⁶⁰

6. Zuteilung auf erlöschende Rechte aus Abteilung II des Grundbuchs, § 92 ZVG

- 742 Durch das Erlöschen eines Rechts infolge Zuschlags, das nicht auf Geldzahlung gerichtet ist, wandelt sich das Recht in einen Zahlungsanspruch am Versteigerungserlös um (**Surrogationsgrundsatz**).

Materiell rechtlich entspricht dies einer Inhaltsänderung, § 877 BGB.

- 743 Für eine Inhaltsänderung nach § 877 BGB bedarf es gem. § 873 BGB einer Einigung zwischen dem Berechtigten des Rechts und dem Grundstückseigentümer, sowie der Eintragung der Inhaltsänderung im Grundbuch.

- 744 Bei der Erlösverteilung im Zwangsversteigerungsverfahren bedarf es einer Einigung (= Feststellungsgeschäft) des Berechtigten des Rechts und Schuldners als vormaligen Eigentümer.

Die Eintragung im Grundbuch erübrigt sich, da das Recht durch den Zuschlag erloschen ist.

- 745 Im Zwangsversteigerungsverfahren muss der Berechtigte des erlöschenden Rechts, den Wert des erlöschenden Rechts anmelden.

Die Anmeldung muss spätestens im Verteilungstermin erfolgt sein, § 114 Abs. 1 ZVG.

Es erfolgt kein Rangverlust nach § 110 ZVG, wenn die Anmeldung erst zum Verteilungstermin erfolgt.

Diese Anmeldung gilt als aufschiebend bedingt, bis der Schuldner den Betrag feststellt, § 14 ZVG.

Im Verteilungsverfahren bedarf es noch eines sog. Feststellungsgeschäfts, dh der Schuldner muss dem angemeldeten Betrag noch zustimmen.

Die Anmeldung des Berechtigten und die Feststellung des Schuldners ersetzen die materiell rechtliche Einigung gem. § 877 BGB.

Es besteht eine Prüfungspflicht des Versteigerungsgerichts hinsichtlich der Höhe des angemeldeten Betrages.

Eine überhöhte Anmeldung ist als Widerspruch gem. § 115 Abs.2 ZVG zu behandeln, str. Nach Stöber, unterliegt eine Anmeldung hinsichtlich der Höhe der Prüfung des Gerichts.¹⁶¹

- 746 Für nachrangige Gläubiger empfiehlt es sich am Verteilungstermin teilzunehmen, um gegebenenfalls gegen eine, aus ihrer Sicht, überhöhte Anmeldung, Widerspruch gegen den Teilungsplan, einzulegen.

- 747 Das Zwangsversteigerungsgesetz unterscheidet in § 92 Abs.1 ZVG zwischen Rechten auf einmaligen Wertersatz (Rechte die nicht auf wiederkehrende Leistungen gerichtet sind) und in Abs.2 ZVG zwischen Rechten, die auf Zahlung einer Rente gerichtet sind (wiederkehrende Leistungen).

- 748 Beispiele § 92 Abs.1 ZVG, von Rechten die auf einen einmaligen Wertersatz gerichtet sind:

¹⁶⁰ BGH Beschl. v. 19.12.2019 – IX ZB 41/19, NJW-RR 2020, 314.

¹⁶¹ Stöber/Becker, 22. Aufl. 2019, ZVG § 92 Rn.25.

XVII. Verteilungsverfahren

- Grunddienstbarkeit
- dingliches Vorkaufsrecht
- Reallast von bestimmter Dauer

Beispiele § 92 Abs. 2 ZVG von Rechten, die auf Zahlung einer Rente gerichtet sind:

- Nießbrauch
- Reallast von unbestimmter Dauer
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Der Wertersatzbetrag gem. § 92 Abs. 1 ZVG richtet sich nach dem Wert für den Berechtigten, im Zeitpunkt der Zuschlagserteilung, nicht nach dem Wert für den Berechtigten, zum Zeitpunkt des Verteilungstermins.

Die Ermittlung dieses Werts ist völlig unterschiedlich zum Ersatzwert gem. § 51 ZVG.

Der Ersatzwert nach § 51 ZVG wird festgesetzt für ein bestehen bleibendes Recht in Abt. II des Grundbuchs. Dieser richtet sich nach dem Erstererinteresse. Was hätte dieser mehr geboten, wenn das Recht nicht im geringsten Gebot, bei den bestehenbleibenden Rechten, berücksichtigt worden wäre? 749

Der Wertersatz nach § 92 ZVG regelt den Wertersatz für ein erlöschendes Recht in Abteilung II im Verteilungsverfahren. Maßgeblich ist hier das Interesse des Rechteinhabers. 750

Beispiel:

751
Bleibt im geringsten Gebot eine Dienstbarkeit bezüglich einer Wasserleitung für den Eigentümer des Nachbargrundstücks bestehen, wird dies einen Ersterer kaum interessieren. Die Wasserleitung ist 3m tief vergraben. Lärm, oder Geruchsbelästigungen sind ausgeschlossen.

Der Ersatzwert gem. § 51 ZVG wird im geringsten Gebot relativ niedrig angesetzt. In der Praxis bei ca. 100 EUR.

Erlischt das Wasserleitungsrecht durch den Zuschlag richtet sich der Wertersatz nach § 92 Abs. 1 ZVG, nach dem Interesse des Nachbarn, der Begünstigter ist.

Er wird sagen, ohne die Wasserleitung ist das Haus unbewohnbar. Mieteinnahmen sind unmöglich.

Er wird den Wertersatz deutlich höher als 100 EUR ansetzen.

Der Betrag wird nur auf Anmeldung in den Teilungsplan aufgenommen, da er nicht grundbuchersichtlich ist. Sollte der Betrag ausnahmsweise grundbuchersichtlich sein, wird er von Amts wegen aufgenommen. 752

§ 92 Abs. 2 ZVG:

Bei Rechten, die auf wiederkehrende Leistungen gerichtet sind, ist ein Deckungskapital bilden, § 121 Abs. 1 ZVG.

Das Deckungskapital darf maximal für 25 Jahre gebildet werden, § 121 Abs. 1 ZVG.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Laufzeit ist der Tag der Zuschlagserteilung, nicht der Tag des Verteilungstermins.

Aus diesem Deckungskapital wird eine Geldrente, in Höhe des Jahreswerts des Rechts, bezahlt.

Gem. § 92 Abs. 2 S. 2 ZVG erfolgt die Zahlung der Geldrente für drei Monate im Voraus, gegen Lebensnachweis.

C. Zwangsversteigerung

Da die Zahlung der Geldrente nur gegen Lebensnachweis möglich ist, ist sie bedingt.

In dem Teilungsplan ist festzustellen, wie der Betrag anderweitig verteilt werden soll, wenn der Anspruch wegfällt, §§ 121 Abs.2 iVm 119 ZVG.

753 Beispiel:

Belastungsübersicht:

| | | |
|-------|-------------|---|
| III/1 | 100.000 EUR | Grundschild Kreissparkasse |
| II/1 | | Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für Karl Maier, geb. 3.10.1952, Lausen |
| III/2 | 20.000 EUR | Raiffeisenbank eG |

KSK betreibt das Verfahren aus der Grundschild ohne Nebenleistungen und verzichtet zum Verteilungstermin auf Nebenleistungen einschließlich Kosten, ebenso die Raiffeisenbank eG. Die Kosten des Verfahrens betragen 5.000 EUR.

1. Beschlagnahme: 15.4.2021
Versteigerungstermin: 1.11.2021
Verteilungstermin: 1.12.2021
Zuschlagsbeschluss: 1.11.2021

Meistbietender Harald Wichtig mit einem Bargebot von 150.000 EUR.
Im Verteilungstermin vom 1. Dezember 2021 erklärt Karl Maier, dass der Jahreswert seines Rechts 3.000 EUR betrage. Der Schuldner anerkennt diesen Betrag.
Die statistische Lebenserwartung von Karl Maier beträgt zum Zeitpunkt des Zuschlags noch 12,37 Jahre.

Erstellen Sie den Teilungsplan
Teilungsplan

A: Vorbericht:

Zuschlag: 1.11.2021
Verteilungstermin: 1.12.2021

Ersther Harald Wichtig mit einem Bargebot von 150.000 EUR.

Bestehenbleibende Rechte werden 31.10.2021 verzinst

Erlöschende Rechte werden bis 30.11.2021 verzinst

Bestehenbleibende Rechte: keine

B: Teilungsmasse:

| | |
|---|---|
| Bargebot | 150.000 EUR |
| 4 % aus 150.000 EUR vom 1.11.2021 – 30.11.2021 | <u>500 EUR</u> (§§ 49 Abs.2 ZVG, 246 BGB) |
| Summe | 150.500 EUR |

C: Schuldenmasse:

| | |
|--|-------------|
| 1) Kosten lt. Sachverhalt | 5.000 EUR |
| 2) KSK, III/1 | 100.000 EUR |
| 3) Karl Maier Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) Jahreswert 3.000,00 EUR x Multiplikator 12,37 Maier ist zum Zeitpunkt des Zuschlags 69 Jahre Das Deckungskapital ist gem. §§92 II, 121 ZVG zu bilden. Durch Anerkenntnis des Schuldners ist dieser Betrag, der noch zum Verteilungstermin ohne Rangverlust angemeldet werden konnte, festgestellt. | 37.110 EUR |
| 4) Raiffeisenbank eG | 20.000 EUR |

XVII. Verteilungsverfahren

D: Zuteilung:

- | | |
|--|-------------|
| 1) Landesoberkasse, Verfahrenskosten | 5.000 EUR |
| 2) KSK | 100.000 EUR |
| 3) Karl Maier, Lausen, auf die in Abschnitt C3 festgestellten Ansprüche aus dem Wohnrecht: der bereits fällige Betrag (November und Dezember 2021) in Höhe von | 500 EUR |
| aus dem verbleibenden Deckungskapital in Höhe von | 36.610 EUR |
| ist dem Berechtigten Karl Maier eine für drei Monaten voranzahlbare Geldrente von monatlich 250 EUR zu zahlen. Fälligkeit jeweils am 1.1., 1.4., 1.7., 1.10. erstmals am 1.1.2021 Die Leistungen mit vierteljährlich 750,00 EUR sind zu den Fälligkeitszeitpunkten auf Lebensnachweis auszus zahlen. §92 II ZVG | |
| 4) Raiffeisenbank eG | 8.390 EUR |
| Für den Fall, dass und soweit der Anspruch des Berechtigten Karl Maier, Lausen, mit dessen Tod wegfällt, wird der Betrag anderweitig zugeteilt an | |
| – den Berechtigten des Rechts III/2 bis zur Höhe von 11.610 EUR auf Grund des Ausfalls aus dem Recht III/2 | |
| – der übriggebliebene Betrag in Höhe bis zur Höhe von 25.000 EUR gebührt dann dem Schuldner | |

7. Nichtzahlung des Bargebots

Studierende und teilweise auch aktive Versteigerungsrechtspfleger haben eine Scheu vor der Abwicklung des Teilungsplanes bei der Nichtzahlung, oder bei einer nur teilweisen Nichtzahlung des Bargebots, durch den Ersteher. 754

Bei den praktizierenden Rechtspflegern mag diese Scheu ihren Ursprung darin haben, dass diese Form des Teilungsplans in der Praxis selten vorkommt.

Studierende haben oftmals schon bei der Aufstellung eines gewöhnlichen Teilungsplanes ein Übersichtsproblem. Daher möchten Sie weitere Schwierigkeiten vermeiden. 755

Diese Scheu vor der Abwicklung dieser Form des Teilungsplans ist völlig unbegründet.

Der Teilungsplan besteht, wie in anderen Verfahren auch, aus den Teilen

- Vorbericht
- Teilungsmasse
- Schuldenmasse
- Zuteilung

Lediglich der Punkt Zuteilung erfährt in § 118 ZVG eine Änderung.

Selbst wenn Studierende in der Klausur die Vorschrift des § 118 ZVG nicht erkennen, oder nicht anwenden, so verbleiben in den anderen Teilen des Teilungsplanes genügend Arbeitspunkte, um in der Klausur zu „überleben“. 756

Soweit das Bargebot nicht berichtigt wird, ist der Teilungsplan dadurch auszuführen, dass die Forderung der Gläubiger gegen den Ersteher, (und im Falle des § 69 Abs.3 ZVG gegen den für mithaftend erklärten Bürgen) auf die Gläubiger übertragen wird. 757

Übertragen wird

- der nicht berichtigte Teil des Bargebots (§ 49 Abs. 1 ZVG) und
- die nicht berichtigten Zinsen vom Tag des Zuschlags bis zum Tag vor dem Verteilungstermin (§ 49 Abs. 2 ZVG)

758 Beispiel:

Verkehrswert 200.000 EUR; Ersteher hat im Versteigerungstermin 20.000 EUR Sicherheit geleistet.

Der Zuschlag wurde am 1.3.2021 erteilt, Verteilungstermin ist der 31.3.2021.

Der Ersteher hat zum Verteilungstermin zu zahlen

| | |
|--|-------------------|
| Meistgebot | 200.000 EUR |
| abzgl. Sicherheit | <u>20.000 EUR</u> |
| | 180.000 EUR |
| zzgl. 4 % Zinsen vom 1.3.2021–30.3.2021 (30 Tage) | <u>600 EUR</u> |
| | 180.600 EUR |

Der Teilungsplan ist dadurch auszuführen, dass

- in Höhe von 20.000 EUR eine Zuteilung an die Berechtigten erfolgt
- in Höhe von 180.000 EUR erfolgt Übertragung der Forderungen gegen den Ersteher an die Berechtigten in Höhe der ihnen zustehenden Ansprüche zzgl. 4 % Zinsen ab dem Verteilungstermin
- in Höhe von 600 EUR erfolgt Übertragung der Forderungen gegen den Ersteher an die Berechtigten in Höhe der ihnen zustehenden Ansprüche zinslos

759 Das Vollstreckungsgericht hat keine Möglichkeit die Zwangsvollstreckung gegen den Ersteher zu betreiben, um die Zahlung des Bargebots samt Zinsen zu erzwingen.

760 Daher wird in § 118 ZVG die Forderung des Berechtigten gegen den Ersteher in der Höhe des Betrages an den Berechtigten übertragen, in welcher der Berechtigte einen Anspruch an der Teilungsmasse hat.

761 Die Übertragung für den Berechtigten erfolgt, verzinslich mit 4 % ab dem Verteilungstermin, mit Ausnahme der Bargebotszinsen. Zinsen auf Zinsen dürfen nicht erhoben werden.

762 Die Beteiligten können aus den übertragenen Forderungen Befriedigung gegen den Ersteher ersuchen und die Zwangsvollstreckung betreiben. Grundlage hierfür ist die vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, § 132 Abs. 1 ZVG.

763 Die Übertragung wirkt wie die Befriedigung aus dem Grundstück, § 118 Abs. 2 S. 1 ZVG. Mit der Übertragung (und in deren Höhe) erlischt die Forderung des Gläubigers gegen seinen ursprünglichen Schuldner, er kann aus der noch einzutragenden Sicherungshypothek, § 128 ZVG, gegen den Ersteher, die Befriedigung aus dem Grundstück versuchen.

764 Ein Miterbe, der zusammen mit weiteren Miterben Titelgläubiger in einem Zuschlagsbeschluss ist, kann die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Titels verlangen, die nur ihn als Vollstreckungsgläubiger ausweist.¹⁶²

765 Das Erlöschen der Forderung tritt nicht ein, wenn der Gläubiger vor dem Ablaufe von drei Monaten dem Gericht gegenüber den Verzicht auf die Rechte aus der Übertragung erklärt, oder die Versteigerung des Objekts beantragt, § 118 Abs. 2 S. 2 ZVG.

¹⁶² BGH Beschl. v. 4.11.2020, VII ZB 69/18, NJW 2021, 634.

Die Drei-Monats-Frist beginnt mit der Verkündung der Forderungsübertragung, der Tag der Verkündung wird nicht eingerechnet.

Folge des Verzichts

Mit dem Verzicht ist der Gläubiger nicht mehr Berechtigter der übertragenen Forderung. Sie geht kraft Gesetz auf den Nächstberechtigten im Teilungsplan über. 766

Folge des Versteigerungsantrags

767

Infolge des Versteigerungsantrags ist die Befriedigungswirkung nicht eingetreten, die Wirkung der Übertragung bleibt aber bestehen.

Wird das Versteigerungsverfahren wieder aufgehoben, gilt der Versteigerungsantrag als nicht gestellt.

Einzutragende Sicherungshypotheken

Soweit für einen Anspruch die Forderung gegen den Ersteher übertragen wurde, ist für die Forderung (und die Zinsen) eine Sicherungshypothek an dem Grundstück, mit dem Rang des Anspruchs, einzutragen, § 128 Abs. 1 S. 1 ZVG. 768

Die Sicherungshypothek entsteht mit der Eintragung, § 128 Abs. 3 S. 1 ZVG.

Die Eintragung der Sicherungshypothek stellt keine Maßnahme der Zwangsvollstreckung dar und verstößt damit auch nicht gegen das Vollstreckungsverbot im Insolvenzverfahren § 89 Abs. 1 InsO. 769

Auch findet das Verbot des § 867 Abs. 2 ZPO keine Anwendung. Es darf eine Gesamtzwangssicherungshypothek entstehen.

Eine einzutragende Sicherungshypothek kann auch für einen Betrag unter 750 EUR eingetragen werden, entgegen der Vorschrift des § 866 Abs. 3 ZPO.

Das Versteigerungsgericht hat in dem Eintragungsersuchen gem. § 130 ZVG um die Eintragung der Sicherungshypothek zu ersuchen.

Die Sicherungshypothek ist als solche zu bezeichnen, § 1184 Abs. 2 ZVG. Aus dem Eintragungstext muss auch ersichtlich sein, dass die Eintragung aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt ist. 770

Ferner muss ersichtlich sein, ob es sich bei dem übertragenen Anspruch um einen Kosten-, Zins- oder Hauptanspruch handelt, wegen dem Rangverlust gem. § 129 ZVG. 771

Den Rang der Sicherungshypothek hat das Versteigerungsgericht in seinem Ersuchen unter Wahrung des § 10 ZVG festzustellen.

Eine Sicherungshypothek für die gerichtlichen Verfahrenskosten ist zB mit Rang vor den bestehenbleibenden Rechten einzutragen.

8. Die erweiterte Befriedigungsfiktion des Erstehers gem. § 114a ZVG

Mit der erweiterten Befriedigungsfiktion des § 114a ZVG will der Gesetzgeber verhindern, dass ein aus dem Grundstück Berechtigter, nur an die Grenze seines Rechtes heranbieten muss, um den Zuschlag zu erhalten. 772

Daher bestimmt § 114a ZVG, dass der Ersteher auch insoweit als aus dem Grundstück befriedigt gilt, als sein Anspruch durch das abgegebene Meistgebot nicht gedeckt ist, aber bei einem Gebot zum Betrage von 7/10 des Verkehrswerts, gedeckt sein würde. 773

C. Zwangsversteigerung

774 Beispiel:

| | |
|------------------------|-------------|
| VKW: | 200.000 EUR |
| § 74a ZVG 7/10 Grenze: | 140.000 EUR |
| § 85a ZVG 5/10 Grenze: | 100.000 EUR |

Belastungsübersicht:

| | |
|--------------|--------------------|
| III/1 | 70.000 EUR |
| III/2 | 130.000 EUR |

Das Zwangsversteigerungsverfahren wird vom Gläubiger III/2 aus seinem Recht in RKL 4 betrieben.

Die Gerichtskosten betragen 6.000 EUR; der Gläubiger III/1 meldet berücksichtigungsfähige Zinsen in Höhe von 7.000 EUR an.

Geringstes Gebot: (ohne Vorbericht)

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| Bestehenbleibende Rechte: | III/1 | 70.000 EUR |
| Bargebot: | RKL 0 | 6.000 EUR |
| | III/1 Zinsen | <u>7.000 EUR</u> |
| | | 13.000 EUR |

Bei dieser Ausgangslage müsste ein Bieter mindestens 30.000 EUR bieten damit ihm gem. § 85a ZVG der Zuschlag erteilt werden kann.

(70.000 EUR + 30.000 EUR = 100.000 EUR).

Würde der Gläubiger III/2 dieses Gebot von 30.000 EUR legen, würde im Verteilungstermin das Gebot von 30.000 EUR wie folgt verteilt:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Gebot | 30.000 EUR |
| abzgl. Kosten RKL 0 | 6.000 EUR |
| abzgl. Zinsen III/1 | 7.000 EUR |
| III/2 | <u>17.000 EUR</u> |
| | 0 |

Dem Gläubiger III/2 hätte wirtschaftlich ein Grundstück mit einem Verkehrswert von 200.000 EUR zum Preis von 100.000 EUR (Bestehen bleibendes Recht 70.000 EUR + Gebot 30.000 EUR) erworben. Gleichzeitig würde er aber auch seinen Anspruch aus dem Titel von 130.000 EUR – 17.000 EUR mit 113.000 EUR behalten.

Daher bestimmt § 114a ZVG, dass der Gläubiger III/2 den Schuldner so behandeln muss, wie bei einem fiktiven Gebot von 7/10 des Verkehrswerts.

Die 7/10-Grenze liegt bei 140.000 EUR. Zieht man hiervon das bestehenbleibende Recht mit 70.000 EUR ab, ergibt sich ein fiktives Gebot von 70.000 EUR.

Dieses fiktive Gebot von 70.000 EUR wäre in einem Verteilungstermin wie folgt verteilt worden:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Gebot | 70.000 EUR |
| | 6.000 EUR |
| abzgl. Zinsen III/1 | 7.000 EUR |
| III/2 | <u>57.000 EUR</u> |
| | 0 |

Im Ergebnis gilt der Gläubiger gem. § 114a Abs. 1 ZVG wegen eines weiteren Betrages von 40.000 EUR (57.000 EUR – 17.000 EUR), als aus dem Grundstück befriedigt.

Vorgehende oder gleichstehende Rechte, die erlöschen, sind hierbei **nicht** zu berücksichtigen.

Der Kreis der aus dem Grundstück Berechtigten entspricht dem Kreis des § 10 ZVG.

Die Berechtigung muss zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung, nicht im Zeitpunkt der Gebotsabgabe, bestehen.

775 Die erweiterte Befriedigungsfiktion des § 114a ZVG ist eine materiell rechtliche Folge des Zuschlags. Sie wird **nicht** vom Versteigerungsgericht im Teilungsplan festgestellt. Ein Vollstreckungstitel wird insoweit vom Gericht nicht abquittiert.

XVII. Verteilungsverfahren

Sie tritt auch ein, wenn der Meistbietende seine Rechte aus dem Meistgebot übertragen hat, oder einen Dritten das Objekt ersteigern lässt.¹⁶³

Die (überholte) Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren, ist für das Prozessgericht in Anwendung des § 114a ZVG nicht bindend, wenn im Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlag aus den Gründen der §§ 74a und 85a ZVG versagt wurde und im weiteren Verfahren das Rechtsschutzinteresse, für eine Anpassung des Verkehrswerts entfallen ist.¹⁶⁴ 776

Aus dem schuldrechtlichen Anspruch auf Rückgewähr kann sich für den Meistbietenden eine Verpflichtung auf **Zahlung** an den Schuldner ergeben, wenn seine persönliche Forderung geringer ist, als die Befriedigungsfiktion des § 114a ZVG. 777

Für den schuldrechtlichen Anspruch auf Rückgewähr ist es unerheblich, ob der Gläubiger einen auszukehrenden Mehrerlös infolge Zahlung gemäß dem Teilungsplan erhält, oder ob er gemäß § 114a ZVG, als aus dem Grundstück befriedigt gilt. 778

Lässt ein dinglicher Gläubiger einen Dritten den Grundbesitz ersteigern, um den materiell rechtlichen Folgen des § 114a ZVG zu entgehen, ist § 114a entsprechend anzuwenden.¹⁶⁵ 779

Beispiel:

Belastungsübersicht:

| | | |
|-------|-------------|------------|
| III/1 | Grundschuld | 30.000 EUR |
| III/2 | Grundschuld | 50.000 EUR |
| III/3 | Grundschuld | 60.000 EUR |

III/1 und III/2 betreiben das Verfahren in RKL 4.

Verkehrswert: 100.000 EUR, 7/10 § 74a ZVG: 70.000 EUR

Die Gerichtskosten betragen 5.000 EUR.

Geringstes Gebot:

| | | |
|-------------------------------|----------------------|-----------|
| A. Bestehen bleibende Rechte: | keine | |
| B. Bargebot | Gerichtskosten RKL 0 | 5.000 EUR |

III/3 bietet: 50.000 EUR.

Diese würden verteilt:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Gerichtskosten: | 5.000 EUR |
| III/1 | 30.000 EUR |
| III/2 | <u>15.000 EUR</u> |
| Gebot | 50.000 EUR |

Bei einem Gebot in Höhe von 7/10 des Verkehrswerts wäre die Teilungsmasse um 20.000 EUR größer.

Diese 20.000 EUR muss sich III/3, außergerichtlich, voll auf die persönliche Schuld anrechnen lassen, da gleichstehende- oder vorgehende Rechte nicht zu berücksichtigen sind, § 114a S.2 ZVG.

Ist die persönliche Schuld des Schuldners gegenüber dem Gläubiger III/3 geringer als diese 20.000 EUR, dann muss III/3 den Differenzbetrag an den Schuldner auskehren!

¹⁶³ BGH Beschl. v. 14.4.2005 – V ZB 9/05, Rpfleger 2005, 554.

¹⁶⁴ BGH Beschl. v. 27.2.2004 – IXa ZB 298/03, Rpfleger 2004, 433.

¹⁶⁵ BGH Beschl. v. 14.4.2005 – V ZB 9/05, Rpfleger 2005, 554.