Kurzinformation

Zur Zwangsversteigerung eines Grundstücks auf Betreiben des Hypothekars

Die gesetzlichen Regelungen zu Hypotheken finden sich in den §§ 1113-1190 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Eine Hypothek ist im deutschen Recht als **akzessorisches Sicherungsmittel** ausgestaltet, d.h. ihr muss eine konkrete Forderung zugrunde liegen, vgl. § 1153 Abs. 2 BGB. Die zu sichernde Forderung muss hinreichend bestimmt sein; insbesondere muss die Forderungshöhe feststehen. Die gesicherte Forderung muss auf Geld gerichtet sein, vgl. § 1115 Abs. 1 BGB.

Wird die mit der Hypothek gesicherte Forderung nach Fälligkeit nicht bedient, so hat der Hypothekengläubiger das Recht, sich aus dem Grundstück und den mithaftenden Gegenständen zu befriedigen. Nach **§ 1147 BGB** erfolgt die Verwertung des Grundstücks im Wege der **Zwangsvollstreckung**.

Die Zwangsvollstreckung setzt zunächst das Vorliegen eines **Vollstreckungstitels** voraus. Will der Hypothekengläubiger das dingliche Verwertungsrecht aus der Hypothek ausüben, so bedarf es hierzu eines dinglichen Titels, der das hypothekarische Verwertungsrecht aus § 1147 BGB feststellt.

Der dingliche Vollstreckungstitel ist im Regelfall ein gerichtliches **Urteil**. Der Hypothekengläubiger muss hierfür Klage auf **Duldung der Zwangsvollstreckung** in das Grundstück (§ 1147 BGB) erheben.

Daneben kann auch eine **notarielle Urkunde** einen vollstreckbaren Titel begründen, vgl. § 794 Abs. 1 Nr. 5 Zivilprozessordnung (ZPO). So kann die Zwangsvollstreckung ebenfalls stattfinden aus einer notariellen Urkunde, in der sich der Schuldner ausdrücklich der **sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen** hat. In einem solchen Fall kann der Gläubiger **ohne vorherige Klage** in das Grundstück vollstrecken. Die Unterwerfungserklärung ist nur wirksam, wenn die Urkundenform nach §§ 8 ff. des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) eingehalten wurde, der Erklärende verfügungsberechtigt ist und der Anspruch hinreichend bestimmt wurde. Gemäß § 800 Abs. 1 ZPO kann die Unterwerfung auch dergestalt geschehen, dass die sofortige Vollstreckung nicht nur gegen den jeweiligen Erklärenden zulässig sein soll, sondern auch gegen jeden künftigen Eigentümer. In diesem Fall muss die Unterwerfung allerdings in das Grundbuch eingetragen werden.

WD 7 - 3000 - 103/22 (16.11.2022) **© 2022 Deutscher Bundestag**

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Neben dem Vollstreckungstitel erfordert die Vollstreckung eine **Vollstreckungsklausel**, also die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Titels durch das Gericht oder den Notar, vgl. § 797 Abs. 1 ZPO, sowie die **Zustellung** von Titel und Klausel (§§ 750 Abs. 2, 795 ZPO).

Liegen diese drei Voraussetzungen vor, kann die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück gem. **§ 866 Abs. 1 ZPO auf drei Arten** erfolgen: durch Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung. Die **Zwangsversteigerung** richtet sich hierbei nach den Vorschriften des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG). Die Zwangsversteigerung eines Grundstücks wird auf Antrag des betreibenden Gläubigers vom zuständigen Vollstreckungsgericht durch Beschluss angeordnet (§ 15 ZVG). Der Beschluss ist dem Schuldner zuzustellen (§ 22 Abs. 1 ZVG). Gleichzeitig muss das Grundbuchamt um Eintragung der Anordnung der Zwangsversteigerung in das Grundbuch ersucht werden (§ 19 ZVG). Der Beschluss über die Zwangsversteigerung gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks (§ 20 Abs. 1 ZVG) und hat die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbots für den Eigentümer (§ 23 Abs. 1 S. 1 ZVG). Der die Zwangsversteigerung betreibende Gläubiger erhält mit dem Beschluss ein Recht auf Befriedigung nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG. Die Versteigerung wird durch das Vollstreckungsgericht durchgeführt, vgl. § 35 ZVG. Über den Zuschlag entscheidet das Gericht durch Beschluss (§§ 82, 87 ZVG). Nach Erteilung des Zuschlags findet das **Verteilungsverfahren** statt (§ 105 ZVG), in welchem der Erlös aus der Zwangsversteigerung verteilt wird. Hierzu wird im Verteilungstermin des Versteigerungsgerichts ein Teilungsplan aufgestellt (§ 113 Abs. 1 ZVG). Aus dem Teilungsplan ergeben sich die Berechtigten, die Befriedigung aus dem Grundstück verlangen können, sowie Höhe, Rangstelle und Fälligkeitszeitpunkt ihres Anspruchs. Nach der Feststellung des Teilungsplans hat das Gericht die planmäßige Zahlung der Beträge an die Berechtigten anzuordnen, § 157 Abs. 1 S. 1 ZVG. Ist dies erfolgt, obliegt es dem Zwangsverwalter, den Plan auszuführen und Auszahlungen an die Berechtigten nach Fälligkeit vorzunehmen, vgl. § 157 Abs. 1 S. 2 ZVG.

Quellen:

– Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/; englische Fassung: „German Civil Code“, Stand der Übersetzung: 1. Oktober 2013, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ (Stand dieser sowie sämtlicher nachfolgender Internetquellen: 16.11.2022).
– Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/; englische Fassung: „Code of Civil Procedure“, Stand der Übersetzung: 5. Oktober 2021, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/.
– Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146) geändert worden ist, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/.
– Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959) geändert worden ist, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/zvg/; englische Fassung, „Act on Enforced Auction and Receivership“, Stand der Übersetzung: 22. Dezember 2020, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zvg/.
– Keller in: Böttcher, Kommentar zum ZVG, 7. Auflage 2022, § 156, Rn. 1-19; § 157, Rn. 2-5.
– Lieder in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 1113, Rn. 37-48; § 1147, Rn. 1, 8-10, 30-33.
– Rohe in: Beck Online-Kommentar zum BGB, Hau/Poseck (Hrsg.), 63. Edition, Stand: 01.08.2022, § 1147, Rn. 5-8.
– Staudinger in: Schulze (Hrsg.), Kommentar zum BGB, 11. Auflage 2021, § 1147, Rn. 1-12.

***