

### III. Verteilungsverfahren

Lit.: Jauernig/Berger § 21.

Bestehen an einer Forderung oder einem sonstigen Recht mehrere Pfandrechte verschiedener Gläubiger und reicht der Verwertungserlös nicht zur Befriedigung aller aus, so erfolgt die Verteilung nach dem Prioritätsgrundsatz oder – bei Gleichrang – nach dem Verhältnis der zu vollstreckenden Forderungen zueinander (→ Rn. 317). 430

Dagegen wird der Erlös in einem gerichtlichen Verteilungsverfahren nach §§ 872 ff. ZPO verteilt, wenn:

- bei der Pfändung eines Anspruchs des Schuldners gegen einen Dritten auf Herausgabe oder Leistung einer beweglichen Sache (§ 854 II, III ZPO) Streit über den Rang der Pfandrechte oder bei Gleichrang über das Verhältnis der Forderungen besteht und einer der Gläubiger eine andere Verteilung als nach Rang oder Verhältnis verlangt; der Gerichtsvollzieher hinterlegt dann den Erlös.
- bei mehrfacher Pfändung einer Geldforderung der Drittschuldner den Schuldbetrag freiwillig oder auf Verlangen eines der Gläubiger hinterlegt (§§ 853, 856 ZPO).

## F. Die Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen in das unbewegliche Vermögen

Lit.: Brox/Walker §§ 27 ff.; Lippross §§ 34 ff.

Bei der Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen kommen drei Maßnahmen in Betracht, zwischen denen der Gläubiger nach § 866 II ZPO wählen kann: Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und die Zwangshypothek. Letztere wird in § 867 ZPO geregelt, während für die beiden ersteren nach § 869 ZPO das ZVG Anwendung findet. Systematisch sind daneben die allgemeinen Vorschriften für die Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen in §§ 802a bis 802l ZPO ebenfalls anwendbar. Relevant wird dies vor allem für die vorgeschaltete Vermögensauskunft nach § 802c ZPO, über die der Gläubiger auch Informationen zu unbeweglichem Vermögen des Schuldners erhält. 431

### I. Gegenstand der Vollstreckung

Lit.: Lippross § 34.

#### Fall 19:

Die B-Bank gibt der Susanne Säumig ein Darlehen iHv 200.000 EUR, lässt sich zur Sicherheit hierfür jedoch auf dem Grundstück ihres Bruders Emil wirksam eine Hypothek bestellen. Als die Susanne das Darlehen nicht fristgemäß zurückzahlt, überlegt die B-Bank, gegen wen und wie sie ggf. im Wege der Zwangsvollstreckung ihre Forderung verwirklichen kann. 432

→ Rn. 435, 436.

### 1. Unbewegliches Vermögen

- 433 Nach § 864 ZPO sind Vollstreckungsobjekte:
- Grundstücke iSd der GBO incl. ihrer Bestandteile iSd §§ 93, 94 BGB;
  - grundstücksgleiche Rechte, zB nach § 870 ZPO das Erbbaurecht;<sup>243</sup>
  - Bruchteilseigentum wie vor allem das Wohnungseigentum (§§ 1, 2 WEG);
  - Schiffe (§§ 864, 870a ZPO) und Flugzeuge (§ 171a ZVG);
  - Gegenstände, auf die sich gem. §§ 1120 ff. BGB der Haftungsverband der Hypothek erstreckt, unterliegen nicht (Zubehör, § 865 II 1 ZPO) oder nur subsidiär der Mobilienvollstreckung (§ 865 II 2 ZPO, → Rn. 219).

### 2. Abgrenzungsprobleme bei Hypotheken

- 434 Nach der systematischen Stellung des Titels über die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen handelt es sich dabei um einen Unterfall der Zwangsvollstreckung **wegen Geldforderungen**. Sie setzt also einen Titel voraus, der auf Zahlung einer Geldsumme lautet. Der Gläubiger, der einen solchen Titel gegen seinen Schuldner besitzt, hat somit das Wahlrecht, auf welche Weise er diesen vollstrecken möchte, ob durch Sach-, Forderungs- oder Immobilienvollstreckung.
- 435 Aus einer **Hypothek** kann der Gläubiger gegen den persönlichen Schuldner oder den Grundstückseigentümer vorgehen. Häufig wird dies ein und dieselbe Person sein, doch können die Rollen auch auseinanderfallen, wie **Fall 19** (→ Rn. 432) zeigt. Die B-Bank als Gläubiger hat die Wahl, ob sie aus der Darlehensforderung gegen die Susanne auf Leistung klagt und dadurch einen **persönlichen Titel** gegen sie erwirkt. Diesen könnte die B-Bank durch Vollstreckung in bewegliche Sachen, Forderungen oder Immobilien der Vollstreckungsschuldnerin Susanne zu verwirklichen suchen. In unserem Fall scheint Susanne jedoch keine Immobilien zu haben. Erfolgversprechender ist es für die Bank daher, gem. § 1147 BGB einen **dinglichen Titel** auf Duldung der Zwangsvollstreckung aus dem mit der Hypothek belasteten Grundstück gegen Emil als dessen Eigentümer zu erlangen. Aus diesem könnte sie dann notfalls die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Grundstücks betreiben; letztlich ist nämlich der dingliche Titel wegen § 1113 BGB ebenfalls auf Leistung einer Geldsumme gerichtet.<sup>244</sup> Nur bei dieser Sichtweise lässt sich dogmatisch zufriedenstellend begründen, wieso aus einem dinglichen Titel die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung möglich sein sollte, wo doch § 866 ZPO der Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen vorbehalten ist, während die Vollstreckung eines auf die Verpflichtung zu einer Duldung lautenden Titels nur nach § 890 ZPO möglich wäre – diese Vorschrift führte aber gerade nicht zur Zwangsversteigerung!<sup>245</sup>

Fallen der persönliche Schuldner und der Grundstückseigentümer in der Person des Vollstreckungsschuldners zusammen, so hat der Vollstreckungsgläubiger gleichfalls das Wahlrecht, ob er mit einem persönlichen oder einem dinglichen Titel gegen ihn vorgehen möchte.

In beiden Fällen ist der Weg über den **dinglichen Titel** vorzugswürdig: Dieser verschafft dem Gläubiger in der Zwangsversteigerung einen **besseren Rang** (§ 10 I Nr. 4 ZVG) als ein persönlicher Titel (§ 10 I Nr. 5 ZVG). Überhaupt gehen einem persönlichen Gläubiger sämtliche Grundpfandberechtigte vor, weshalb für einen Gläubiger die Immobilienvollstreckung im Regelfall die erste Wahl sein wird.

<sup>243</sup> Weitere Beispiele bei Zöller/Stöber § 864 Rn. 2.

<sup>244</sup> So zutreffend MüKoBGB/Eickmann § 1147 Rn. 4, 4a.

<sup>245</sup> Ebenso MüKoBGB/Eickmann § 1147 Rn. 4a.

Von der vorstehend zu **Fall 19** (→ Rn. 432) geschilderten Problematik ist der Fall zu unterscheiden, dass der Vollstreckungsgläubiger eine **hypothekarisch gesicherte Forderung** des Vollstreckungsschuldners gegen einen Drittschuldner pfändet und sich zur Einziehung überweisen lässt. Im **Einziehungsprozess** kann der Vollstreckungsgläubiger dann einen dinglichen Titel aus § 1147 BGB gegen den Drittschuldner erwirken und daraus die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück betreiben. Anders als in der zuvor erörterten Sachlage richtet sich die Zwangsvollstreckung hier gegen den Drittschuldner und nicht gegen den Vollstreckungsschuldner. 436

## II. Verfahren

Stets nötig ist auch hier ein **Antrag** des Gläubigers. 437

**Zuständig** für die Vollstreckungsmaßnahmen ist das Vollstreckungsgericht (§ 1 ZVG), im Falle der Eintragung einer Zwangshypothek das Amtsgericht – Grundbuchamt –, § 867 ZPO.

**Beteiligte** des Verfahrens bei der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung sind gem. § 9 ZVG nicht nur der Vollstreckungsgläubiger und der Vollstreckungsschuldner. Da diese Maßnahmen regelmäßig eine **Mehrheit von Personen** betreffen, können vor allem die Realgläubiger, für welche ein Recht am Grundstück im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung (Vormerkung) gesichert ist, Beteiligte der Zwangsvollstreckung sein.

## III. Die Zwangshypothek

**Lit.:** Brox/Walker § 33; Lippross § 42.

Bei dieser handelt es sich um eine **zwangsweise** eingetragene **Sicherungshypothek** (§ 1184 BGB). Durch sie erlangt der Gläubiger zunächst nicht Befriedigung, sondern lediglich ein dingliches Sicherungsrecht mit festem Rang (§ 10 I Nr. 4 ZVG). Daher ist sie nur für **persönliche Gläubiger** bedeutsam, da Realgläubiger ohnehin bereits eine dingliche Sicherheit (zB in Form einer Hypothek) besitzen. 438

**Voraussetzungen** der Eintragung sind ein entsprechender Antrag des Gläubigers, ein Titel über mindestens 750 EUR (§ 866 III 1 ZPO), das Vorliegen der Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung (→ Rn. 52 ff.) und die Voreintragung des Schuldners im Grundbuch (§§ 39, 40 GBO). Die **Eintragung** der Zwangshypothek im Grundbuch erfolgt nach den Vorschriften der GBO. 439

**Wirkungen:** Mit der Eintragung entsteht die Hypothek, § 867 I 2 ZPO; von diesem Zeitpunkt an sind auf sie die Vorschriften der §§ 1184 ff. BGB über die Sicherungshypothek anwendbar. Das bedeutet vor allem die Geltung der **strengen Akzessorität** dieses Hypothekentyps, die eine unbedingte Abhängigkeit vom Bestand der zu sichernden Forderung beinhaltet (§ 1184 I BGB). Besteht diese nicht, so wandelt sich die Hypothek von Anfang an in eine Eigentümergrundsschuld um (§§ 1163 I 1, 1177 I 1 BGB). Ein gutgläubiger forderungsentkleideter Erwerb der Hypothek ist nicht möglich, da § 1185 II BGB ausdrücklich § 1138 BGB für unanwendbar erklärt. 440

Die Eintragung der Zwangshypothek dient lediglich der **Sicherung** des Gläubigers. Zu dessen Befriedigung bedarf es daher noch der **Verwertung**. Die Eintragung der Zwangshypothek auf dem Vollstreckungstitel (§ 867 I 1 Hs. 2 ZPO) ermöglicht es dem Gläubiger, die Vollstreckung in das Grundstück durch Zwangsverwaltung oder 441

-versteigerung zu betreiben, ohne dass er hierfür einen Titel nach § 1147 BGB erwirken müsste (§ 867 III ZPO). Auf diesem Wege erfolgt die Verwertung aus der Zwangshypothek.

**Merke:**

1. Zur Vollstreckung in ein Grundstück aus einer Hypothek bedarf der Gläubiger im Regelfall eines Titels; dies kann ein persönlicher oder ein dinglicher (§ 1147 BGB) sein.
2. Der dingliche Titel (§ 10 I Nr. 4 ZVG) schafft dem Gläubiger einen besseren Rang als der persönliche (§ 10 I Nr. 5 ZVG).
3. Zur Vollstreckung einer Geldforderung kann der Gläubiger die Eintragung einer Zwangshypothek im Grundbuch erwirken. Der Vermerk der Eintragung auf seinem persönlichen Titel ermöglicht die Zwangsvollstreckung in das Grundstück.

#### IV. Die Zwangsverwaltung

Lit.: Brox/Walker § 32; Lippross § 40.

- 442 Die Zwangsverwaltung verfolgt den Zweck, die Gläubiger aus den **Erträgen des Grundstücks** zu befriedigen. Sie eignet sich daher besonders für die Vollstreckung wegen laufender Verpflichtungen, vor allem wegen Zinsen von Hypotheken und Grundschulden. Sie kann auch mit der Zwangsversteigerung kombiniert werden (§ 866 II ZPO), weil bis zum Termin der Versteigerung einige Zeit vergehen kann und der Gläubiger währenddessen nur über die Zwangsverwaltung die Miet- und Pächtertragnisse aus dem Grundstück erhalten kann. Das die Zwangsverwaltung anordnende Gericht muss bei der Auswahl der verhängten Maßnahmen Art. 14 GG beachten. So kann es zB aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verpflichtet sein, statt einer Räumungsanordnung nach § 149 II ZVG eine Maßregel nach § 25 S. 1 ZVG zu verhängen.<sup>246</sup>
- 443 Der Zugriff wird mittels des Anordnungsbeschlusses erreicht, § 146 ZVG. Für das Verfahren gelten §§ 146 ff. ZVG.
- 444 Der Anordnungsbeschluss zeitigt die folgenden **Wirkungen**:
- **Beschlagnahme des Grundstücks** nach § 148 I ZVG mitsamt Miet- und Pachtzinsforderungen; sie reicht weiter als die Beschlagnahme bei der Zwangsversteigerung, da sie auch die von § 21 I, II ZVG nicht erfassten Erzeugnisse einbezieht;
  - **Entzug der Verwaltungs- und Nutzungsbefugnis** und Übertragung auf den gerichtlich bestellten Zwangsverwalter (§ 148 II ZVG) sowie ein partielles Veräußerungsverbot, §§ 148 I 2, 23 I ZVG (bitte lesen!).
- 445 Die **Verwertung** erfolgt durch **Verteilung der Nutzungen** nach dem vom Vollstreckungsgericht aufgestellten **Teilungsplan**, §§ 155 ff. ZVG. Gibt es einen Überschuss, so werden die Nutzungen an die Gläubiger nach ihrem Rang (§§ 10, 155 ZVG) verteilt. Die Auszahlung erfolgt auf Anordnung des Gerichts durch den Verwalter, §§ 155 bis 157 ZVG.

---

<sup>246</sup> BVerfG NJW 2009, 1259.

## V. Die Zwangsversteigerung

Lit.: Brox/Walker §§ 27 bis 31; Lippross §§ 35 ff.

### 1. Zweck

Die Zwangsversteigerung bezweckt die **Befriedigung** des Gläubigers **aus dem Erlös**, 446 der durch die Veräußerung des Grundstückes erzielt wird. Für den Schuldner handelt es sich um die einschneidendste Maßnahme, da ihm durch die Zwangsversteigerung das Eigentum an seinem Grundstück entzogen wird. Daher hat das BVerfG im Hinblick auf Art. 14 GG wiederholt Zwangsversteigerungen inhaltlich korrigiert.<sup>247</sup> Auch andere Grundrechte finden Berücksichtigung: Der Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung, in der ein lebensbedrohlich erkrankter Schuldner wohnt, kann iRd Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit das Grundrecht aus Art. 2 II 1 GG entgegenstehen.<sup>248</sup> Dies ist bei Rechtsbehelfen des Schuldners zu berücksichtigen, zB nach § 765a ZPO (→ Rn. 492).

Geeignet ist die Zwangsversteigerung bei Kapitalforderungen der dinglichen Gläubiger (Hypothekenklage, § 1147 BGB) sowie bei hohen Forderungen persönlicher Gläubiger. Wegen des weitgehenden Schuldnerschutzes in der Mobiliarvollstreckung und dem Mindestbetrag der Zwangshypothek sind jedoch Gläubiger auch geringfügiger Forderungen zur Zwangsversteigerung gezwungen, wenn die Sachpfändung nicht zum Erfolg führt und keine pfändbaren Forderungen des Schuldners entdeckt werden können oder vorhanden sind.

### 2. Beschlagnahme

Auch bei der Zwangsversteigerung ist zu unterscheiden zwischen dem Sicherungsinstrument (der Beschlagnahme) und der Verwertung (der Versteigerung). Die Beschlagnahme erfolgt auf **Anordnungsbeschluss** des Vollstreckungsgerichts, §§ 15, 20 ZVG. Dieses ist gem. § 866 ZPO iVm § 1 I ZVG zuständig. Der Anordnungsbeschluss wird als **Versteigerungsvermerk** im Grundbuch eingetragen, und zwar ohne weitere Prüfung durch das Grundbuchamt, § 19 ZVG.

#### a) Voraussetzungen

Die Beschlagnahme setzt voraus, dass der Gläubiger einen entsprechenden Antrag 448 nach §§ 15 f. ZVG stellt, die allgemeinen Prozess- und Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen und der Schuldner gem. § 17 ZVG im Grundbuch eingetragen ist.

#### b) Wirkungen

Der Anordnungsbeschluss des Vollstreckungsgerichts gilt gem. § 20 I ZVG zugunsten des Gläubigers als **Beschlagnahme** des Grundstücks. Diese erfasst gem. § 20 II ZVG Gegenstände, auf die sich gem. §§ 1120 ff. BGB der Haftungsverband der Hypothek erstreckt, nicht hingegen Früchte des Grundstücks (§ 21 ZVG).

Durch die Beschlagnahme erlangt der Gläubiger ein **Recht auf Befriedigung** aus dem Grundstück gegenüber dem Schuldner und den rangniedrigeren Gläubigern mit Rang nach §§ 10 I Nr. 5, 11 II ZVG sowie ein Absonderungsrecht gem. § 49 InsO. Zudem begründet die Beschlagnahme die **Verstrickung** des Grundstücks. Es entsteht aber

<sup>247</sup> BVerfGE 46, 325 ff.; 49, 220 ff.

<sup>248</sup> Vgl. BVerfG NJW 2004, 49.

kein Pfändungspfandrecht, weshalb das Befriedigungsrecht nicht gegenüber Dritten wirkt. Der Umfang der Verstrickung ist in §§ 20 II, 21 ZVG normiert.

- 450 Außerdem löst die Beschlagnahme zu Gunsten des Gläubigers ein **relatives Veräußerungsverbot** nach Maßgabe des § 23 ZVG iVm §§ 135, 136 BGB aus. Dies hat Auswirkungen auf die Möglichkeiten der nachträglichen Veräußerung des Grundstücks. Ein **gutgläubiger Erwerb** des Grundstücks durch Dritte bleibt trotz der Beschlagnahme nach Maßgabe der §§ 135 II, 892 f. BGB iVm § 23 II ZVG grundsätzlich möglich. Wenn aber der Versteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragen ist, zerstört diese Eintragung nach § 19 ZVG den guten Glauben iSd § 892 BGB und verhindert somit den gutgläubigen Erwerb. Dabei steht die Kenntnis des Versteigerungsantrags der Kenntnis der Beschlagnahme gleich, § 23 II 1 ZVG. **Ausnahmen** hiervon bestehen nach Maßgabe des § 23 I 2 ZVG bezüglich der beweglichen Sachen, auf die sich die Beschlagnahme gem. § 20 II ZVG iVm §§ 1120 ff. BGB (Hypothekenverband) erstreckt: Diese können auch bei Bestehen des Versteigerungsvermerks gutgläubig erworben werden.

#### c) Verfahren bei Grundstücksveräußerung nach Beschlagnahme

- 451 Erfolgt eine Veräußerung des Grundstücks nach dessen Beschlagnahme, so ist für das weitere Verfahren danach zu unterscheiden, ob die Zwangsversteigerung wegen eines eingetragenen Rechts (dinglicher Titel) oder einer persönlichen Forderung (persönlicher Titel) betrieben wird:
- Wird die Zwangsversteigerung auf Grund eines **dinglichen Titels** (zB aus einer Hypothek) betrieben, so hat die nachträgliche Veräußerung des Grundstücks auf das Verfahren keinen Einfluss (§ 26 ZVG). Das Verfahren wird vielmehr fortgesetzt, da der Erwerber des Grundstücks die dinglichen Belastungen aus dem Grundbuch ersehen kann; zudem wirkt der dingliche Titel des Gläubigers auch dem Dritterwerber gegenüber, § 325 III 1 ZPO.
  - Wird die Zwangsversteigerung hingegen wegen eines **persönlichen Titels** angestrengt (zB aus Darlehen, § 488 BGB), so kommt es darauf an, ob die Grundstücksveräußerung vor oder nach Eintragung des Versteigerungsvermerks erfolgt ist. Im ersten Fall ist die Grundstücksveräußerung wirksam und das Zwangsversteigerungsverfahren nach § 28 I ZVG einzustellen. Allerdings kann der Gläubiger den Erwerber auf Duldung der Zwangsvollstreckung nach § 1147 BGB verklagen, soweit dieser ihm gegenüber wegen § 23 I 1, II ZVG das Eigentum relativ unwirksam erworben hat. Im zweiten Fall behandelt das Grundbuchamt die Veräußerung als relativ unwirksam und setzt das Versteigerungsverfahren daher fort.

#### d) Aufhebung und Einstellung des Verfahrens

- 452 Das Zwangsversteigerungsverfahren wird durch **Aufhebung** beendet. Die Folge ist, dass alle bis dahin von den Beteiligten erlangten Rechtspositionen entzogen werden.

Aufhebungsgründe sind: die Zurücknahme des Antrags durch den Gläubiger (§ 29 ZVG); die Aufhebung von Amts wegen durch das Vollstreckungsgericht, wenn diesem ein aus dem Grundbuch ersichtliches Recht bekannt wird, welches der Zwangsversteigerung oder der Fortsetzung des Verfahrens entgegensteht (§ 28 ZVG) oder die Beschlagnahme erst nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners erfolgt ist (§ 89 InsO); und schließlich, wenn das Prozessgericht die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt. Die Aufhebung erfolgt durch Beschluss des Vollstreckungsgerichts nach Maßgabe der §§ 32 bis 34 ZVG.<sup>249</sup>

Wird das Zwangsversteigerungsverfahren hingegen einstweilig **eingestellt**, so wird das Verfahren lediglich unterbrochen und die Rechte der Beteiligten bleiben erhalten. Die Einstellungsgründe sind überwiegend in §§ 28 ff. ZVG normiert.<sup>250</sup> Besonders wichtig ist, dass das Verfahren auf Antrag des Schuldners gem. § 30a ZVG aus

<sup>249</sup> Näher zu den Aufhebungsgründen und dem Verfahren *Brox/Walker* Rn. 871 ff.

<sup>250</sup> Zu den einzelnen Gründen und dem Verfahren *Brox/Walker* Rn. 876 ff.

Gründen des **Schuldnerschutzes** einstweilen einzustellen ist. Die Vorschrift gewährt einen vergleichbaren Schuldnerschutz wie § 802b II, III ZPO (→ Rn. 193 ff.).

### 3. Verwertung durch Versteigerung

#### Fall 20:

Auf dem Grundstück des S lasten eine Grundschuld zu 80.000 EUR für Gustav Graber 453 (laufende Zinsen: 3.000 EUR) sowie nachrangig eine Hypothek zu 75.000 EUR für Dora Dürr. Die Ansprüche gem. § 10 I Nr. 1 bis 3 ZVG belaufen sich insgesamt auf 4.000 EUR. Die Verfahrenskosten werden auf 6.000 EUR geschätzt.

- a) Welche Rechte fallen in das geringste Gebot, und wie hoch ist es, wenn Dora Dürr (D) die Zwangsversteigerung betreibt?  
 b) Wie verhält es sich, wenn Viktor Veit (V) aus einem Urteil auf Darlehensrückzahlung die Zwangsversteigerung betreibt?

→ Rn. 457, 461, 463, 465, 470, 471.

#### a) Die Versteigerung

Lit.: Brox/Walker § 28 ff.; Lippross § 37.

Das Vollstreckungsgericht führt die Versteigerung nach vorheriger Terminbestimmung durch, §§ 35 ff. ZVG. Bei der Durchführung der Zwangsversteigerung sollen die **Rechte von Gläubigern**, welche **im Range** dem Recht des oder der die Vollstreckung betreibenden Gläubiger **vorgehen**, **nicht beeinträchtigt** werden. Das Gesetz erreicht dies durch eine komplizierte Regelung zu den jeweiligen Geboten. 454

#### aa) Das geringste Gebot, § 44 I ZVG

Das geringste Gebot ist das niedrigste Gebot, das durch das Vollstreckungsgericht zugelassen wird. In dieses sind gem. § 44 I ZVG die Verfahrenskosten (§§ 44 I, 109 ZVG) und die vorrangigen Rechte anderer Gläubiger (§ 10 I ZVG) aufzunehmen, damit die Versteigerung mindestens einen Erlös bringt, welcher zur Deckung dieser Ansprüche dient. Man nennt dies das **Deckungsprinzip**. 455

Die Rechte werden bei der Errechnung des geringsten Gebots von Amts wegen miteinbezogen, wenn sie zum Zeitpunkt der Eintragung des Ersteigerungsvermerks bereits eingetragen waren, ansonsten werden sie nur auf Anmeldung hin berücksichtigt, § 45 ZVG.

Aus dem Deckungsprinzip folgt aber nicht, dass der Ersteher alle dem Vollstreckungsgläubiger vorgehenden Rechte in bar abzulösen hätte, vielmehr übernimmt er zur Reduktion seiner Barzahlungspflicht aus § 49 ZVG die diesem vorgehenden Grundstücksrechte, welche somit **nicht in Geld** abzulösen sind, § 52 I ZVG. Dies ist Ausfluss des **Übernahmeprinzips**. 456

**Beispiel 12:** Betreibt ein Gläubiger aus seiner dem Rang nach zweiten Hypothek die Zwangsversteigerung, wird durch diese die vorrangige erste Hypothek nicht berührt, der Ersteher erwirbt das Grundstück vielmehr mit der fortbestehenden Belastung durch dieses Grundpfandrecht (§§ 90 bis 92 ZVG) und muss nur einen entsprechend verminderten Betrag bar auszahlen.

Betreibt in **Fall 20** (→ Rn. 453) D die Zwangsvollstreckung, so berechnet sich das geringste Gebot folgendermaßen: 457

6.000 EUR Verfahrenskosten, 4.000 EUR Ansprüche aus § 10 I Nr. 1 bis 3 ZVG sowie 83.000 EUR aus vorgehender Grundschuld einschl. der Zinsen des G (§ 10 I Nr. 4 ZVG) müssen aufaddiert werden. Das geringste Gebot beträgt also 93.000 EUR.

#### bb) Bargebot, § 49 ZVG

- 458 Das Bargebot ist der vom Ersteher vor dem Verteilungstermin zu entrichtende Betrag, § 49 I ZVG. Dieser ist so rechtzeitig durch Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto der Gerichtskasse zu entrichten, dass der Betrag der Gerichtskasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt, § 49 III ZVG.
- 459 Das Bargebot umfasst zum einen den **Teil des geringsten Gebotes**, der dem betreibenden Gläubiger vorgehende Ansprüche betrifft, welche nicht zu Lasten des Erstehers bestehen bleiben und von diesem auch nicht übernommen werden müssen (§ 10 I Nr. 1 bis 3, § 12 Nr. 1, 2 ZVG), sowie die Verfahrenskosten.
- 460 Das Bargebot muss mindestens diesen Teil des geringsten Gebotes umfassen, da es sonst zurückzuweisen ist. Dieser Betrag wird auch **geringstes Bargebot** iSd § 49 I, III ZVG oder Mindestbargebot genannt.
- 461 In **Fall 20a** (→ Rn. 453) bleibt die Grundschuld bestehen, das Mindestbargebot beträgt daher 6.000 EUR (Verfahrenskosten) zuzüglich 4.000 EUR (§ 10 I Nr. 1 bis 3 ZVG), insgesamt also 10.000 EUR. In **Fall 20b** (→ Rn. 453) bleiben die Grundpfandrechte bestehen, das Mindestbargebot beträgt also wiederum 10.000 EUR.
- 462 Zum Bargebot gehört zudem das **Mehrgebot**: Dieses ist die Differenz zwischen dem geringsten Gebot und dem dieses übersteigenden **Meistgebot** (§ 49 I ZVG). Das Mehrgebot dient zur Befriedigung der in das geringste Gebot **nicht aufzunehmenden Rechte**: Das sind zum einen der Anspruch des betreibenden Gläubigers selbst und zum anderen die Ansprüche aus Grundstücksrechten, die dem Recht des Gläubigers im Range gleich- oder nachstehen und daher nicht bestehen bleiben.
- 463 Das Mehrgebot umfasst im Gegensatz zum geringsten Gebot aber **nicht die bestehenbleibenden Rechte**. Zur Berechnung seines Gebotes muss ein Bieter diese jedoch einbeziehen, da er diese Rechte nach dem Erwerb ja ablösen muss. Möchte D in **Fall 20a** (→ Rn. 453) max. 160.000 EUR für das Grundstück ausgeben, so muss sie nur 77.000 EUR als **Bargebot** aufbieten, da sie die Grundschuld zu Gunsten des G samt Zinsen (83.000 EUR) übernehmen muss.

#### cc) Meistgebot

- 464 Es ist das höchste der abgegebenen Gebote und ist das Entgelt, für das der Ersteher bereit ist, das Grundstück zu erwerben. Es umfasst das **geringste** Gebot und das **Mehrgebot**, vgl. § 49 I ZVG.
- 465 Beträgt in **Fall 20a** (→ Rn. 453) das **Meistgebot 160.000 EUR**, so enthält es das **geringste Gebot** (93.000 EUR), wovon 10.000 EUR in bar zu bezahlen sind (Mindestbargebot), und 83.000 EUR auf die fortbestehende Grundschuld entfallen; die Differenz zwischen geringstem Gebot (93.000 EUR) und Meistgebot ist das **Mehrgebot** (67.000 EUR), welches gleichfalls in bar bzw. durch rechtzeitige Überweisung (§ 49 III ZVG) zu entrichten ist, so dass der Ersteher insgesamt **77.000 EUR als Bargebot** geboten hat.