

# Die Immobilienvollstreckung aus Sicht der Stadt

# Situationsbeschreibung

- Grundstückseigentümer ist Vollstreckungsschuldner, d.h. schuldet insbesondere grundstücksbezogene öffentliche Lasten
- Grundstückseigentümer ist eine Firma, die z.B. im Handelsregister bereits aufgelöst/gelöscht ist oder es besteht unklare Eigentums-/Rechtslage
- Vollstreckungsmaßnahmen in das bewegliche Vermögen ohne Ergebnis oder nicht möglich
- es wurden bereits Forderungen im Grundbuch gesichert – keine Ablösung
- Prüfung des Sachstandes, da besonderes städtisches Interesse hinsichtlich des Grundstücks

# Unbewegliches Vermögen

- Grundstück im Rechtssinn (auch mehrere Flurstücke)
- Bruchteile von einem Grundstück (z.B. Miteigentumsanteile, Wohnungseigentum)
- grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurechte)

Hinweis: nachfolgend zur Vereinfachung nur Begriff „Grundstück“

# Öffentliche Grundstückslast

- öffentliche Lasten sind Abgaben und Leistungen, die auf dem Grundstück ruhen (Grundsteuern, Beiträge nach BauGB und KAG)
- zur Leistung (Zahlung) ist der jeweilige Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten
- neben der persönlichen Haftung des Eigentümers haftet auch das Grundstück dinglich
- Unterscheidung zwischen einmaligen und wiederkehrenden Grundstückslasten
- es besteht die Duldungspflicht (z.B. bei Eigentumswechsel)

# Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen

- persönliche Zahlungspflicht des jeweiligen Grundstückseigentümers bzw. der Gemeinschaft durch rechtswirksame Zustellung eines Bescheides
- keine Einigung zur Zahlung; Pfändungsmaßnahmen in das bewegliche Vermögen ohne Erfolg
- Pfändungsmaßnahmen in das bewegliche Vermögen nicht möglich oder zulässig (z.B. Liquidator, Nachlassverwalter, Schuldner im Ausland, unklare Verhältnisse)
- Einsichtnahme in das Grundbuch; Schuldner muss im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sein

# Gängige Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

- Eintragung einer Zwangssicherungshypothek
- Zwangsverwaltung (Anordnung oder Geltendmachung von Forderungen)
- Zwangsversteigerung (Anordnung, Beitritt oder Anmeldung)
- Verfahren nebeneinander sind möglich (zusätzlich auch Insolvenzverfahren)
- Zugriff erfolgt ohne Mitwirkung bzw. gegen den Willen des Schuldners

# Zwangssicherungshypothek

- ist ein Sicherungsmittel; Mindestbetrag von 750,01 €
- die Verjährung des Zahlungsanspruchs wird unterbrochen
- von Bedeutung, wenn das Grundstück in irgendeiner Form verwertet werden soll
- eigene Zwangsversteigerung oder Beitritt möglich
- es können alle Forderungsarten gesichert werden (ausgenommen Ordnungswidrigkeiten)

# Zwangsverwaltung

- Befriedigung der Forderungen soll aus der Nutzung des Grundstücks erfolgen (z.B. Miete, Pacht), nicht aus der Verwertung, d.h. die Nutzung wird dem Eigentümer entzogen und dem Zwangsverwalter unterstellt
- nur sinnvoll, wenn eine bestehende Nutzung aufrechterhalten bzw. verbessert werden soll



# Zwangsversteigerung

- Vollstreckungsversteigerung zur zwangsweisen Realisierung von Gläubigerforderungen, d.h. dem Schuldner wird sein Eigentum entzogen
- Teilungsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (auf Antrag eines Miteigentümers oder auf Antrag der Stadt nach erfolgreicher Pfändung des Auseinandersetzungsanspruchs eines Miteigentümers)

# Allgemeiner Verfahrensablauf einer Zwangsversteigerung

- Durchführung des Verfahrens obliegt dem örtlich zuständigen Amtsgericht Luckenwalde
- Anordnungsbeschluss oder Beitrittsbeschluss aufgrund eines Gläubigerantrags
- Wertermittlung durch einen bestellten Sachverständigen
- Festsetzungsbeschluss (Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Besonderheiten)
- Einbeziehung aller Verfahrensbeteiligten von Amts wegen
- Bestimmung und Durchführung des Versteigerungstermins
- Zuschlag mit Erlösverteilung oder freihändige Veräußerung oder Aufhebung des Verfahrens mit/ohne Ergebnis

# Beispiele für Besonderheiten eines Verfahrens

- Unterscheidung Gläubiger (Antragsteller, Beschlagnahme) und Verfahrensbeteiligte (Anmeldung, Grundbuchberechtigte)
- Eigentumsverhältnisse, d.h. stimmen grundbuchlicher Eigentümer und Schuldner überein (insbesondere bei Gemeinschaften, Firmen, Insolvenzfällen)
- Berücksichtigung anhängiger „Parallelverfahren“ (Insolvenzverfahren, Zwangsverwaltung)
- erfolgreiche Zustellung der einzelnen Beschlüsse an alle Verfahrensbeteiligten (bei Bedarf Zustellvertreter, Nachtragsliquidator, Abwesenheits-/Nachlasspfleger)
- Besonderheiten des Grundstücks (Altlasten, Denkmalschutz, Gebäude auf fremdem Grund und Boden bzw. Überbauungen)

- Besonderheiten des Eigentümers, z.B. stellt plötzlich Antrag auf Ratenzahlung oder schlägt einen Dritten als Käufer vor (Ziel des Handelns nicht immer eindeutig nachvollziehbar)
- Aufhebung von Terminen, einstweilige Einstellungen zur Klärung von Sachverhalten
- Wechsel von Gläubigern aufgrund Rechtsnachfolge
- Eigentümer plötzlich nicht mehr erreichbar oder zuständig, d.h. Gläubiger muss Abwägungen zur Fortsetzung des Verfahrens treffen

# Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch die Stadt

- Antragstellung/Aktenführung obliegt der Stadtkasse als Vollstreckungsbehörde
- für Leiterin der Stadtkasse ist Dauervollmacht als Gläubigervertreter (beinhaltet keine Bietvollmacht!) beim AG Luckenwalde hinterlegt
- vorherige verwaltungsinterne Abstimmung und Entscheidung , d.h.: Forderungshöhe und Art der Forderungen, Verhältnismäßigkeit, Bedeutung des Grundstücks für die Stadt (wirtschaftliche Aspekte, Zuführung zu einer Nutzung, Stadtentwicklung)
- während des gesamten Verfahrens Einbeziehung des jeweiligen Fachbereichs und des Stadtplanungsamtes bzw. bei Bedarf der Wirtschaftsförderung
- der Antrag muss nicht begründet werden

- die Forderungen sind genau zu bezeichnen, den Rangklassen entsprechend ihrer Fälligkeiten zuzuordnen und anhand von Kopien der Bescheide nachzuweisen
- zwingende Voraussetzung ist die Bescheinigung der Vollstreckbarkeit der Forderungen und Bestätigung mit dem Dienstsiegel – hierdurch wird der Titel ersetzt
- seitens des Amtsgerichts ist zu prüfen, ob der Antrag ordnungsgemäß ist und die formalen Voraussetzungen für eine Anordnung vorliegen, d.h. keine inhaltliche Prüfung

# Wesentliche Aufgaben als betreibender Gläubiger während des Verfahrens

- Zahlung der geforderten Verfahrenskostenvorschüsse (u.a. für Zustellungen, Veröffentlichungen, insbesondere aber für die zu erstellenden Gutachten) - kann den fünfstelligen Bereich erreichen
- Zuarbeiten an das Amtsgericht, wie z.B. Nutzung, Namen von Mietern/Pächtern, Anschriften von Verfahrensbeteiligten
- verbindliche Aussagen hinsichtlich zugunsten der Stadt eingetragener Rechte (Abt. II und III)
- Unterstützung des bestellten Sachverständigen einschließlich Teilnahme an den Ortsterminen
- Prüfung/Stellungnahme zum vorgelegten Wertgutachten, ehe die Festsetzung des Verkehrswertes erfolgt

- Stellungnahmen zu Aussagen oder bei eingelegten Rechtsmitteln der Verfahrensbeteiligten (insbesondere Eigentümer oder weiterer Gläubiger) – Fristsetzung durch Amtsgericht
- Teilnahme an allen Versteigerungsterminen
- laufende verwaltungsinterne Abstimmung, z.B. steht eine Einigung mit dem Eigentümer oder einem anderen Gläubiger an (Aufhebung des Verfahrens, freihändiger Verkauf), Kontakt zu Interessenten zwecks Vorbereitung des nächsten Versteigerungstermins
- alle erforderlichen Tätigkeiten nach erfolgtem Zuschlag bzw. nach anderweitiger Beendigung des Verfahrens, z.B. Überwachung und Verbuchung der erzielten Erlöse oder auch Ausfälle sowie Abrechnung der tatsächlich angefallenen Verfahrenskosten



# Chancen / Vorteile eines Zwangsversteigerungsverfahrens

- Realisierung von öffentlich-rechtlichen Forderungen, die bislang auf „normalem“ Weg nicht beizutreiben waren
- Gleichbehandlung mit anderen zahlungspflichtigen und auch zahlungswilligen Eigentümern
- es wird die Möglichkeit eröffnet, ein Grundstück wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen – hier: positiv für das Stadtbild und die wirtschaftliche Entwicklung (z.B. bei gewerblichen Grundstücken)
- Möglichkeit für Interessenten, ein solches Grundstück ohne langwierige Verhandlungen mit dem Eigentümer und Gläubigern, zu einem realistischen Preis und lastenfrei zu erwerben
- mit dem Eigentumswechsel auch geklärte Verhältnisse

## Risiken / Nachteile

- Verlauf und zeitliche Dauer sind trotz Einsichtnahme in das Grundbuch und Bedeutung des Grundstücks bei Antragstellung nicht einschätzbar – auch nicht seitens des Amtsgerichts
- die Verfahrenskostenvorschüsse sind ohne Gewähr einer Erstattung zu leisten
- sollten bestimmte Kriterien nicht mehr vorliegen (z.B. Eigentümer steht nicht mehr zur Verfügung, Grundbuchberechtigter nicht ermittelbar), kann dies zur einstweiligen Einstellung oder sogar zur Aufhebung des Verfahrens führen
- der Eigentümer begleicht plötzlich die Forderungen der Stadt und es ist keine Ermächtigungsgrundlage für eine Zwangsversteigerung mehr gegeben!

- das Verfahren ist von Amts wegen nach einer Anzahl von Terminen ohne Ergebnis aufzuheben, d.h. das Grundstück verbleibt unverändert im Eigentum des Schuldners
- bei mehreren Grundstücken wurden Einzelausgebote zugelassen, im Ergebnis konnten nicht alle Flächen verwertet werden, d.h. es bleiben vielleicht ungenutzte Ecken liegen