

maß § 92 Abs. 3 ZPO ausgeschlossen ist. Der um die Durchführung des gerichtlichen Verkaufs ersuchte Sekretär hat die sich nach den Bestimmungen der GrundstücksvollstreckungsVO ergebenden Maßnahmen und Entscheidungen zu treffen. Er muß jedoch das für die Vollstreckung zuständige (ersuchende) Gericht über seine Maßnahmen informieren, damit dieses Gericht ggf. die Einstellung der Grundstücksvollstreckung herbeiführen kann, wenn sie nicht mehr erforderlich sein sollte.

Pfändung des Grundstücks

Die Vollstreckung wird durch einen Anordnungsbeschluß des Sekretärs eingeleitet. Darin sind der Gläubiger und der Schuldner, der Vollstreckungstitel, der Betrag des zu vollstreckenden Anspruchs sowie das Grundstück, in das vollstreckt wird, unter Wiedergabe der Grundbucheintragung ^{18/} eindeutig zu bezeichnen. Ferner ist im Anordnungsbeschluß die Pfändung des Grundstücks zugunsten des Gläubigers auszusprechen (§ 2 Abs. 2).

Dem Gläubiger und dem Schuldner sowie der zuständigen Außenstelle oder Arbeitsgruppe des Liegenschaftsdienstes des Rates des Bezirks, die die Grundstücksdokumentation (Grundbuch) führt, ist eine Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses zuzustellen. Für die Zustellung gelten die Bestimmungen der §§ 38 bis 40 ZPO. Der Liegenschaftsdienst ist zugleich um die Eintragung der Pfändung in das Grundbuch und um Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Grundbuchblatts zu ersuchen (§ 2 Abs. 3, § 3 Abs. 1 Satz 2).

Die Pfändung des Grundstücks ist mit der Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Liegenschaftsdienst bewirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 1) und erstreckt sich gemäß § 3 Abs. 2 auf das Grundstück und — soweit nicht das Eigentumsrecht eines Dritten entgegensteht — auf die mit dem Grundstück fest verbundenen Gebäude und Anlagen, auf die Anpflanzungen und auf das Grundstückszubehör (vgl. §§ 295 Abs. 1, 297 Abs. 3, 468 ZGB). Wird dem Sekretär erst nach Übersendung der Grundbuchblattabschrift durch den Liegenschaftsdienst ein entgegenstehendes Eigentumsrecht eines Dritten bekannt, hat er seinen Anordnungsbeschluß zu berichtigen. Wendet ein Dritter ein entgegenstehendes selbständiges Eigentumsrecht an einer Sache ein, das weder aus dem Grundbuch ersichtlich noch vom Gläubiger anerkannt wird, dann darf die Pfändung dieser Sache vom Sekretär erst dann aufgehoben werden, wenn die zuständige Kammer des Kreisgerichts nach § 133 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO die Vollstreckung insoweit für unzulässig erklärt hat (§ 134 Abs. 1 ZPO).

Die Pfändung bewirkt, daß alle nach dem Zeitpunkt der Zustellung des Anordnungsbeschlusses vom Schuldner getroffenen Verfügungen über das Grundstück (Verkauf, Belastung o. ä.) dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind und beim gerichtlichen Verkauf unberücksichtigt bleiben. Solche Verfügungen sind möglich, weil dem Schuldner in der Regel die Verwaltung des Grundstücks belassen wird. Der Sekretär kann dem Schuldner gemäß § 3 Abs. 3 die Verwaltung des Grundstücks ausnahmsweise untersagen und einem Verwalter übertragen, wenn die ordnungsgemäße Erhaltung des Grundstücks durch den Schuldner gefährdet wird. Die Kosten einer Verwaltung sind als gerichtliche Auslagen Teil der Gerichtskosten (§ 27 Abs. 3). Die Vollstreckung in das Grundstück kann gemäß § 4 auch noch nach Zustellung des Anordnungsbeschlusses für weitere Gläubiger angeordnet werden. Dieser An-

ordnungsbeschluß ist nur den Gläubigern und dem Schuldner zuzustellen, da der Pfändungsvermerk im Grundbuch bereits eingetragen ist. In einem solchen Fall wird die Pfändung des Grundstück für den (die) weiteren Gläubiger mit der Zustellung des Beschlusses an den Schuldner bewirkt.

Festsetzung des höchstzulässigen Verkaufspreises

Bei der Anordnung der Vollstreckung in das Grundstück sollte sich der Sekretär durch Rückfrage beim Rat des Kreises, Abteilung Preise, vergewissern, ob dort der Wert des Grundstücks bekannt ist oder dieser erst ermittelt werden muß. Gegebenenfalls muß der Sekretär unverzüglich einen im Kreis zugelassenen Sachverständigen mit der Erstattung eines Gutachtens über den Grundstückswert beauftragen. Die dadurch entstehenden gerichtlichen Auslagen werden Teil der Gerichtskosten für die Vollstreckung.

Ist der Anordnungsbeschluß rechtskräftig geworden und liegt das erforderliche Wertgutachten vor, so hat der Sekretär den Rat des Kreises, Abteilung Preise, gemäß § 6 um die Festsetzung des höchstzulässigen Verkaufspreises zu ersuchen. Dieses Organ ist verpflichtet, dem Ersuchen des Gerichts innerhalb eines Monats nachzukommen. Das Grundstück darf nicht zu einem höheren Preis verkauft werden.

Behandlung der im Grundbuch eingetragenen Rechte

Nach § 7 Abs. 1 bleiben nach dem gerichtlichen Verkauf alle im Grundbuch eingetragenen Rechte am Grundstück bestehen, die eine bessere Rangstelle haben als das Recht des (rangbesten) Gläubigers, das vollstreckt wird. Die diesen Rechten zugrunde liegenden Verpflichtungen müssen vom Erwerber unter Anrechnung auf den Kaufpreis selbstschuldnerisch übernommen werden.

Dieser Grundsatz des § 7 Abs. 1 wird in den nachstehenden Fällen einschränkend durchbrochen:

- Liegen den eingetragenen Rechten anderer Gläubiger Geldforderungen zugrunde (z. B. bei Hypotheken), dann bleiben sie nicht in der im Grundbuch eingetragenen Höhe, sondern nur in Höhe der noch bestehenden Forderung bzw. — sofern das Recht mehrere Grundstücke belastet — in Höhe eines dem Wert des Grundstücks entsprechenden Teilbetrags bestehen (§ 7 Abs. 2).
- Dem Recht des Gläubigers im Rang vorgehende Rechte bleiben insoweit nicht bestehen, als der Gesamtwert dieser Rechte den höchstzulässigen Verkaufspreis übersteigt oder der vom Sekretär gemäß § 9 Abs. 4 Satz 2 festgestellte Mindestbetrag zu ihrer Deckung nicht ausreicht (§ 7 Abs. 4).
- Nicht ausgeübte Vorkaufsrechte erlöschen nach § 8 Abs. 1 ebenso wie eingetragene Eigentumsbeschränkungen (z. B. ein Widerspruch gegen die Eintragung des Schuldners als Eigentümer), wenn sie nicht von berechtigten Dritten geltend gemacht worden sind. ^{19/}
- Mit Ausnahme der in den §§ 321, 322 ZGB aufgeführten Mitbenutzungsrechte (wie Lagerung von Baumaterial, Aufstellen von Gerüsten, Wege- und Überfahrtrechte) erlöschen nach § 8 Abs. 2 alle Rechte auf persönliche Nutzung oder Mitbenutzung des Grundstücks (z. B. Nießbrauchs-, Altenteils-, Wohnungs- und ähnliche Rechte bzw. Reallasten).

^{19/} In diesen Fällen genügt, daß ein Antrag nach § 133 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO gestellt wird, um die Eigentumsbeschränkung vorerst aufrechtzuerhalten. Eine Entscheidung über den Antrag muß noch nicht vorliegen. Solange über den Antrag des Dritten noch nicht entschieden ist, sollte von der Durchführung des Verkaufstermins abgesehen werden, wenn nicht eindeutig feststeht, daß der Schuldner Eigentümer des zu verkaufenden Grundstücks ist.

^{18/} Ist der Schuldner noch nicht als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, dann muß im Anordnungsbeschluß auch der im Grundbuch eingetragene Eigentümer angegeben werden.