

An ihre Stelle tritt das Recht auf Auszahlung eines Geldbetrags in Höhe des Jahreswerts des erlöschenden Mitbenutzungsrechts ^{10/}, wenn es zum Zeitpunkt der Pfändung noch ausgeübt wurde.

Die vorstehend aufgeführten Rechte bleiben nur dann am Grundstück bestehen bzw. werden nur dann durch einen Geldbetrag abgelöst, wenn der jeweilige Berechtigte sie innerhalb eines Monats nach Zustellung der Bekanntmachung des Verkaufstermins beim Gericht angemeldet hat (§ 7 Abs. 3, § 8 Abs. 2 i. V. m. § 11 Ziff. 6).

Wird der Anspruch eines Gläubigers vollstreckt, der nicht durch die Eintragung eines Rechts im Grundbuch gesichert ist (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2), gehen alle im Grundbuch eingetragenen Rechte dem Anspruch des Gläubigers im Rang vor. Die Durchführung der Grundstücksvollstreckung ist daher nur dann sinnvoll, wenn unter Beachtung der Reihenfolge der Erlösverteilung eine Zahlung auf den Anspruch dieses Gläubigers zu erwarten ist.

Bestimmung und Bekanntmachung des Verkaufstermins

Nach Bekanntgabe des höchstzulässigen Verkaufspreises ist vom Sekretär unverzüglich der Termin zum Verkauf des Grundstücks zu bestimmen und bekanntzumachen (§ 10). Die Bekanntmachung dieses Termins muß die in § 11 bezeichneten Angaben und Aufforderungen zur Anmeldung von Forderungen und Rechten enthalten. Sie ist allen Beteiligten — den Gläubigern, deren Ansprüche in das Grundstück vollstreckt werden, dem Schuldner und den Berechtigten aus im Grundbuch eingetragenen Rechten — zuzustellen. Kann die Zustellung an einen Beteiligten nicht vorgenommen werden, weil er oder sein Rechtsnachfolger unbekannt ist, dann ist diesem Beteiligten zur Wahrnehmung seiner Interessen gemäß § 36 ZPO ein Prozeßbeauftragter zu bestellen. Bis zur Ermittlung des Beteiligten durch den Prozeßbeauftragten sind alle erforderlichen Zustellungen an den Prozeßbeauftragten zu richten. Dieser hat die zur Wahrung der Interessen des Beteiligten erforderlichen Anmeldungen vorzunehmen.

Darüber hinaus ist die Bekanntmachung des Termins dem Rat des Kreises, Abteilung Finanzen, dem Rat der Gemeinde (oder der Stadt), in der das Grundstück liegt, und der Kreisdirektion der Staatlichen Versicherung der DDR zu übersenden.

Außerdem ist der Verkaufstermin öffentlich bekanntzumachen (§ 10 letzter Satz). Über die Art und Weise der öffentlichen Bekanntmachung entscheidet der Sekretär nach § 41 ZPO. Sie sollte auf jeden Fall an der Gerichtstafel und in der Gemeinde oder Stadt ausgehängt werden, in der das Grundstück liegt. Ob eine Veröffentlichung in einer Tageszeitung erforderlich ist, muß nach den Umständen des Einzelfalls geprüft werden.

Bei der Bestimmung des Zeitpunkts für den Verkaufstermin muß der Sekretär berücksichtigen, daß die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 41 Abs. 3 ZPO erst nach Ablauf von sechs Wochen nach der letzten Veröffentlichung als bewirkt gilt. Der Termin ist daher so anzusetzen, daß zwischen der Bewirkung der öffentlichen Bekanntmachung und dem Tag des Verkaufstermins noch mindestens ein Monat liegt; das ist

^{10/} Der Jahreswert des Rechts ist vom Sekretär zu ermitteln. Dabei können der Wertermittlung der Vertrag, durch den das Recht begründet wurde, oder zur Zeit des Abschlusses dieses Vertrags geltende Rechtsvorschriften (z. B. § 22 KostO) oder — soweit der Aufwand vertretbar erscheint — ein Sachverständigengutachten zugrunde gelegt werden. Anderenfalls ist der Jahreswert unter Berücksichtigung ortsüblicher Bedingungen gemäß § 52 Abs. 2 ZPO zu schätzen.

die Frist zur Anmeldung vollstreckbarer Ansprüche gegen den Schuldner nach § 11 Ziff. 7. Damit der Sekretär die Einhaltung der Frist überprüfen kann, muß er, wenn er die öffentliche Bekanntmachung des Verkaufstermins durch öffentliche Aushänge veranlaßt, sich den Tag mitteilen lassen, an dem die Bekanntmachung ausgehängt wurde.

Feststellung des Mindestbetrags für den Verkauf des Grundstücks

In Vorbereitung auf die Verkaufsverhandlung — jedoch nicht vor Ablauf der in § 11 Ziff. 6 bezeichneten, mit der Zustellung der Terminbekanntmachung an die Beteiligten beginnenden Anmeldefrist von einem Monat — hat der Sekretär den Betrag festzustellen, der mindestens als Verkaufspreis für das Grundstück gezahlt werden muß (§ 9 Abs. 1). Dieser Mindestbetrag, der auf der Grundlage der Anmeldungen zu errechnen ist, setzt sich aus dem Gesamtbetrag der in § 9 Abs. 2 aufgeführten Forcierungen (Grundsteuern, Abgaben, Gebühren und Aufwendungen für das Grundstück, Geldbeträge zur Ablösung von Rechten u. a), dem Gesamtwert der nach dem gerichtlichen Verkauf am Grundstück bestehenbleibenden Rechte und dem Gesamtbetrag der gerichtlichen Vollstreckungskosten (§ 9 Abs. 3) zusammen.

Der Mindestbetrag muß mindestens die Hälfte des höchstzulässigen Verkaufspreises betragen (§ 9 Abs. 4). Erreicht die Summe der vorgenannten Beträge nicht 50 Prozent des höchstzulässigen Verkaufspreises, so ist sie um den fehlenden Differenzbetrag zu erhöhen. Dafür folgendes Beispiel:

Gesamtbetrag der in § 9 Abs. 2 aufgeführten angemeldeten Forderungen	2 250 M
Gesamtwert der bestehenbleibenden Rechte	15 000 M
gerichtliche Vollstreckungskosten	1 375 M
Mindestbetrag demnach	18 625 M

Ist der höchstzulässige Verkaufspreis des Grundstücks mit 50 000 M festgestellt worden, so ist der Mindestbetrag um 6 375 M zu erhöhen, damit die Hälfte von 50 000 M, nämlich 25 000 M erreicht wird.

In diesem Fall darf das Grundstück nicht für weniger als 25 000 M verkauft werden, es sei denn, der Rat des Kreises hätte gemäß § 9 Abs. 4 die Zustimmung zur Herabsetzung des Mindestbetrags gegeben. //

Ist die Summe der bei der Feststellung des Mindestbetrags zu berücksichtigenden Beträge größer als der höchstzulässige Verkaufspreis, dann ist dieser der Mindestbetrag, unter dem das Grundstück nicht verkauft werden darf. Eingetragene Rechte oder nach § 9 Abs. 2 aus dem Mindestbetrag zu deckende Forderungen können in einem solchen Fall nur insoweit bestehenbleiben oder bei der Erlösverteilung berücksichtigt werden, wie der Verkaufserlös hierzu ausreicht (vgl. §§ 7 Abs. 4, 20 Abs. 1 Ziff. 1).

Sollen mehrere Grundstücke des Schuldners gerichtlich verkauft werden, die keine wirtschaftliche Einheit bilden, dann ist der Mindestbetrag für jedes Grundstück gesondert festzustellen. Gesambelastungen sind im Verhältnis zum Grundstückswert auf die einzelnen Grundstücke aufzuteilen (§ 12 Abs. 3).

Durchführung der Verkaufsverhandlung

In der vom Sekretär durchzuführenden öffentlichen Verkaufsverhandlung ist nach Bekanntgabe der in § 12

// Der Sekretär soll den Rat des Kreises, Abteilung Finanzen, dann um die Zustimmung zur Herabsetzung des Mindestbetrags auf einen bestimmten Betrag ersuchen, wenn offensichtlich ist, daß nur dann ein Verkauf des Grundstücks möglich ist, und wenn die Herabsetzung sowohl dem Schuldner als auch den dadurch „ausfallenden“ Berechtigten zugemutet werden kann.