

Abs. 2 Ziff. 1 bis 8 aufgeführten Angaben und Verkaufsbedingungen zur Abgabe von Kaufangeboten aufzufordern. Angebote, die unter dem Mindestbetrag oder über dem höchstzulässigen Kaufpreis liegen oder ohne die erforderliche staatliche Genehmigung nach § 2 Abs. 1 GrundstücksverkehrsVO vom 11. Januar 1963 (GBL II S. 159) i.d.F. der 2. VO vom 16. März 1965 (GBL II S. 273) abgegeben werden, bleiben unberücksichtigt. Sie brauchen nicht besonders zurückgewiesen zu werden. Jedoch sollte dem Bieter mitgeteilt werden, daß und weshalb sein Angebot unberücksichtigt bleibt.

Dem Sekretär obliegt die Aufrechterhaltung der Ordnung in der Verkaufsverhandlung. Er kann — wenn das erforderlich wird — die nach § 68 Abs. 1 bis 3 ZPO zulässigen Ordnungsmaßnahmen ergreifen. Er trägt auch die Verantwortung für die ordnungsgemäße Protokollierung des Verlaufs und des wesentlichen Inhalts der Verkaufsverhandlung (§ 69 ZPO). Insbesondere sind die Kaufangebote — Name und Anschrift des Kaufinteressenten sowie angebotener Kaufpreis — und der wesentliche Inhalt der dazu abgegebenen Erklärungen in das Protokoll aufzunehmen (§ 13 Abs. 1 Satz 2). Der Sekretär hat das Protokoll durch seine Unterschrift zu bestätigen.

Werden in der Verkaufsverhandlung nach der Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten keine Angebote abgegeben, hat der Sekretär den Schluß der Verkaufsverhandlung festzustellen (§ 14 Abs. 1). Dies sollte unter Angabe der Uhrzeit im Protokoll festgehalten werden. Ehe der Sekretär jedoch diese Feststellung trifft, sollte er eine angemessene Zeitspanne verstreichen lassen, um eventuell verspätet zum Termin erscheinenden Kaufinteressenten die Möglichkeit zur Abgabe von Kaufangeboten offenzuhalten. Das ist insbesondere dann angebracht, wenn mit dem verspäteten Eintreffen eines Nahverkehrsmittels aus dem Ort, in dem das Grundstück liegt, gerechnet werden muß.

Ein neuer Verkaufstermin ist nur dann zu bestimmen, wenn der Gläubiger dies beantragt und sich zur Übernahme der durch einen erfolglosen Verlauf des neuen Termins entstehenden Mehrkosten, die insbesondere durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung des Verkaufstermins entstehen, verpflichtet. Andernfalls ist die Vollstreckung in das Grundstück vorläufig einzustellen; ggf. sind andere Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Schuldner einzuleiten. Beantragt der Gläubiger nicht innerhalb von drei Monaten die Fortsetzung der Vollstreckung und die Anberaumung eines neuen Verkaufstermins unter Abgabe der Verpflichtung zur Kostentragung, ist die Pfändung des Grundstücks durch Beschluß aufzuheben (§ 14 Abs. 2).

Der Schluß der Verkaufsverhandlung ist dann festzustellen, wenn Kaufangebote abgegeben wurden und die Abgabe weiterer Angebote nicht zu erwarten ist. Auch in diesem Fall sollte die Verkaufsverhandlung nicht vorschnell abgeschlossen werden.

Wer ein Kaufangebot abgibt, hat sich darüber zu erklären, ob das Grundstück als Alleineigentum oder als gemeinschaftliches Eigentum der Ehegatten gemäß § 13 Abs. 1 FGB erworben werden soll. Hat der Sekretär trotz der abgegebenen Erklärung insoweit Zweifel, dann muß er selbst die erforderlichen Feststellungen treffen, z. B. durch Anhören des anderen Ehegatten. In diesem Fall kann er die Verkündung des Verkaufsbeschlusses, die an sich nach Abschluß der Verkaufsverhandlung zu erfolgen hat, bis zu einem Monat aussetzen. Er hat dann nach Abschluß der Verkaufsverhandlung einen Termin zur Verhandlung über seine Feststellungen und zur Verkündung des Verkaufsbeschlusses zu bestimmen (§ 13 Abs. 2).

Feststellung des Erwerbers

Derjenige Kaufinteressent, der unter Vorlage der erforderlichen staatlichen Genehmigung innerhalb der Spanne zwischen Mindestbetrag und höchstzulässigem Verkaufspreis das höchste Kaufangebot abgegeben hat, ist im Verkaufsbeschluß als Erwerber festzustellen (§ 15 Abs. 1).

Sind mehrere gleichhohe zulässige Kaufangebote abgegeben worden, dann ist für die Feststellung des Erwerbers die in § 15 Abs. 2 und 3 genannte Reihenfolge zu beachten. Danach ist vorrangig ein Miteigentümer des Grundstücks oder derjenige, dem ein persönliches Mitbenutzungsrecht ^{112/} am Grundstück zusteht, als Erwerber festzustellen, sofern er nicht Schuldner ist. Dann folgt derjenige Kaufinteressent, dem ein Vorkaufsrecht zusteht. Und schließlich ist der Mieter oder ein sonstiger Nutzungsberechtigter des gesamten Grundstücks oder eines überwiegenden Teils davon vor anderen nichtbevorrechtigten Kaufinteressenten als Erwerber festzustellen.

Die Feststellung des Erwerbers bereitet dann keine Schwierigkeiten, wenn nur Kaufinteressenten unterschiedlicher Rangstufen Kaufangebote abgegeben haben. Liegen jedoch mehrere Kaufangebote von Kaufinteressenten der gleichen Rangstufe vor, dann hat der Sekretär denjenigen von ihnen als Erwerber festzustellen, der die besten Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks bietet. Dabei hat sich der Sekretär vor allem auf die in der Verkaufsverhandlung zu den einzelnen Kaufangeboten von den Beteiligten und den Kaufinteressenten abgegebenen Erklärungen zu stützen und seine Entscheidung entsprechend zu begründen.

Inhalt des Verkaufsbeschlusses

Welchen Inhalt der Verkaufsbeschluß haben muß, bestimmt § 16. Die in § 16 Abs. 1 geforderten Angaben müssen zweifelsfrei sein. So gehört zur Feststellung, daß ein bestimmtes Recht (z. B. die im Grundbuch in Abt. III unter Nr. 5 für den Berechtigten X. eingetragene Hypothek) bestehen bleibt, die präzise Angabe, in welcher Höhe die dem Recht zugrunde liegende Geldforderung noch besteht, weil ggf. die Berichtigung des eingetragenen (höheren) Betrags veranlaßt werden muß (vgl. § 23 Abs. 1).

Entsteht durch den Erwerb Volkseigentum an einem Grundstück, dann ist im Verkaufsbeschluß festzustellen, daß am Grundstück keine Rechte bestehen bleiben und daß der Kaufpreis nach den Rechtsvorschriften zu leisten ist, die für den Erwerb von Grundstücken als Investition gelten (§ 16 Abs. 4). ^{113/} Daraus folgt, daß der Kaufpreis nicht an das Gericht zur Verteilung gezahlt wird, sondern daß nach der Verhandlung über den Verteilungsplan das Kreditinstitut, bei dem der Kaufpreis zur Verfügung gestellt ist, nach Mitteilung des Verteilungsplans die Verteilung nach den Vorschriften des Entschädigungsrechts vornimmt.

Eine Besonderheit regelt § 16 Abs. 2: nämlich die Aufteilung von Gesamtschulden mehrerer Grundstücke.

^{112/} Hierbei spielt es keine Rolle, ob es sich um ein nach dem Inkrafttreten des ZGB begründetes oder um ein aus dem zeitlichen Geltungsbereich früherer Rechtsvorschriften herrührendes persönliches Mitbenutzungsrecht handelt.

^{113/} Die hier in Frage kommenden Rechtsvorschriften sind § 3 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2 der AO über Regelungen für die Finanzierung der Investitionen sowie die Behandlung von Mehrkosten und Anlaufkosten vom 10. November 1971 (GBL II S. 690); § 14 des Gesetzes über die Entschädigung bei Inanspruchnahme nach dem Aufbaugesetz vom 25. April 1960 (GBL I S. 257); § 14 der 2. DB zum Entschädigungsgesetz vom 30. April 1960 (GBL I S. 338); §§ 12 bis 18, 20 und 22 der 1. DB zum Entschädigungsgesetz vom 30. April 1960 (GBL I S. 336).