

Reicht der Verkaufserlös nicht zur Erfüllung der gesamten Forderung eines Berechtigten aus, findet § 431 Abs. 1 ZGB, der die Verrechnung von Geldzahlungen regelt, Anwendung.

### Gerichtlicher Verkauf bei Gesamtvollstreckung

Die Gesamtvollstreckung gegen einen Schuldner dient dem Ziel, durch die Verwertung seines Vermögens die Verpflichtungen des Schuldners im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu erfüllen.<sup>16/</sup> Der vom Gericht bestellte Vermögensverwalter muß daher auch ein Grundstück des Schuldners verwerten. Das kann durch einen Grundstücksveräußerungsvertrag nach §§ 297 ff. ZGB oder durch gerichtlichen Verkauf (§ 24) geschehen. Der Verwalter wird in der Regel nur dann den gerichtlichen Verkauf des Grundstücks beantragen, wenn ein normaler Verkauf nicht möglich ist.

War bereits die Vollstreckung in das Grundstück des Schuldners angeordnet, dann ist sie vorläufig einzustellen, wenn gegen den Schuldner die Gesamtvollstreckung eingeleitet wurde (§ 5 Abs. 1). Der Verwalter kann innerhalb eines Monats nach der vorläufigen Einstellung den gerichtlichen Verkauf des Grundstücks beantragen. In diesem Fall ist die Vollstreckung gemäß den Bestimmungen über den gerichtlichen Verkauf innerhalb der Gesamtvollstreckung (§ 24) fortzusetzen. Die Vollstreckung wird dann nicht mehr für den Anspruch des ursprünglichen Gläubigers fortgesetzt, da nach § 7 Abs. 3 der VO über die Gesamtvollstreckung alle vor der Anordnung der Gesamtvollstreckung gegen den Schuldner eingeleiteten Vollstreckungsmaßnahmen ihre Wirksamkeit verlieren.

Stellt der Verwalter innerhalb der ihm zur Verfügung stehenden Monatsfrist keinen Antrag auf Fortsetzung der Vollstreckung, weil er das Grundstück anderweitig veräußern kann, dann ist die nunmehr unzulässige Pfändung des Grundstücks durch Beschluß aufzuheben bzw. endgültig einzustellen (§ 5 Abs. 1). Dieser Beschluß ist auch dem Verwalter zuzustellen.

### Gerichtlicher Verkauf zur Aufhebung gemeinschaftlichen Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum an einem Grundstück, insbesondere anteiliges Miteigentum, kann durch gerichtlichen Verkauf des Grundstücks aufgehoben werden. Dabei gibt es allerdings zwei Besonderheiten:

1. Für die Aufhebung gemeinschaftlichen Eigentums der Ehegatten an einem Grundstück gelten nicht die Bestimmungen der GrundstVollstrVO, sondern die §§ 41, 39 FGB (§ 25 Abs. 1 Satz 2).

2. Die Aufhebung gemeinschaftlichen Eigentums einer Erbengemeinschaft ist nach den Vorschriften der GrundstVollstrVO zulässig, wenn der ungeteilte Nachlaß nur (noch) aus dem Grundstück besteht (§ 25 Abs. 1 Satz 3). Sind außer dem Grundstück aber noch weitere Nachlaßwerte vorhanden, dann kann die Erbengemeinschaft durch das Nachlaßteilungsverfahren des Staatlichen Notariats (§§ 423 ff. ZGB) aufgehoben werden, wenn eine Einigung der Miterben über die Nachlaßverteilung nicht möglich ist. Ein zur Verwaltung des Grundstücks erforderliches Bankkonto ist in diesem Sinne kein weiterer Nachlaßwert.

Der gerichtliche Verkauf wird auf Antrag eines Miteigentümers oder des Nachlaß Verwalters angeordnet

Elin vollstreckbarer Titel ist nicht erforderlich, da es sich nicht um eine Vollstreckungsmaßnahme handelt. Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, daß seine Bemühungen, die außergerichtliche Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft herbeizuführen, erfolglos geblieben sind. Er hat seinem Antrag ein Grundstückswert-Gutachten eines im Kreisgebiet zugelassenen Sachverständigen für Wertermittlungen beizufügen (§ 25 Abs. 2). Für das weitere Verfahren gelten die übrigen Bestimmungen der Verordnung entsprechend. Lediglich § 26 enthält Ausnahmeregelungen für die Feststellung des Mindestbetrags und für die Verteilung des Erlöses an die Miteigentümer.

Beim gerichtlichen Verkauf zur Aufhebung gemeinschaftlichen Eigentums bleiben alle diejenigen im Grundbuch eingetragenen Rechte bestehen, die den Anteil des Antragstellers belasten oder mitbelasten oder einem dieser Rechte im Rang Vorgehen oder gleichstehen. Diese Regelung zwingt dazu, unterschiedliche Belastungen der einzelnen Miteigentumsanteile bei der Bemessung des Mindestbetrags durch entsprechende Geldbeträge, um die der Mindestbetrag zu erhöhen ist, auszugleichen.<sup>17/</sup>

Derjenige Teil des Kaufpreises, der nach dem gerichtlichen Verkauf nach der Entnahme der Gerichtskosten und der Erfüllung angemeldeter Forderungen — soweit diese zu berücksichtigen waren — übrigbleibt, ist nach den Vorschriften des § 26 Abs. 2 an die Miteigentümer auszuzahlen bzw. für sie zu hinterlegen. Der Sekretär hat sich jeder Entscheidung über einen Streit der Miteigentümer zur Höhe der von ihnen beanspruchten Erlösanteile zu enthalten. Er kann jedoch eine Einigung aller Miteigentümer im Verteilungstermin protokollieren und die Auszahlungen nach dieser Einigung vornehmen.

### Gerichtskosten

Nach § 27 wird für den gerichtlichen Verkauf eines Grundstücks die Gerichtsgebühr des § 166 Abs. 5 ZPO nach dem Wert des höchstzulässigen Verkaufspreises erhoben. Auf diese Gebühr ist eine frühere in gleicher Sache, d. h. nach Stellung des Vollstreckungsantrags gemäß § 85 Abs. 1 ZPO entstandene Gerichtsgebühr anzurechnen.

Nach dem Wert des höchstzulässigen Verkaufspreises wird die Gerichtsgebühr nur dann erhoben und aus dem Verkaufserlös vorab entnommen, wenn der gerichtliche Verkauf durchgeführt wurde. Wurde die Pfändung des Grundstücks vor dem gerichtlichen Verkauf aufgehoben bzw. die Vollstreckung endgültig eingestellt, dann ist der Wert des Anspruchs des Gläubigers für die Höhe der Gebühr bestimmend (§ 28 Abs. 1).

Wird ein von einem Vermögensverwalter (§ 24) oder

<sup>17/</sup> Dazu folgendes Beispiel:

Es soll ein Grundstück gerichtlich verkauft werden, das den Miteigentümern A, B und VEB C zu je einem Drittel gehört. Antragsteller ist A. Das Grundstück ist mit folgenden Geldforderungen belastet:

	A	B	VEB C
1. Rangstelle:	3 000 M	—	—
2. Rangstelle:	—	5 000 M	—
3. Rangstelle:	500 M	—	1 000 M
4. Rangstelle:	—	—	1 000 M
Insgesamt:	6 000 M	3 500 M	—
Zur Ausgleichung sind erforderlich	—	2 500 M	6 000 M
insgesamt			8 500 M

(Die den Anteil B belastenden 1 000 M in der 4. Rangstelle gehen dem Antragsteller im Rang nach und bleiben daher unberücksichtigt.)

Der Mindestbetrag setzt sich in diesem Fall aus dem Gesamtbetrag der nach § 9 Abs. 2 angemeldeten Forderungen, dem Gesamtwert der bestehenbleibenden Rechte (= 9 500 M), dem Gerichtskostenbetrag und dem Ausgleichsbetrag (= 8 500 M) zusammen.

<sup>16/</sup> 30. Juni 1976, nämlich die am 1. Juli 1975, 1. Januar und 1. Juli 1976 fällig gewordenen Zinszahlungen, zu berücksichtigen, während die an den folgenden Fälligkeitsterminen zahlbaren Zinsbeträge vom Erwerber zu leisten sind. <sup>17/</sup> Vgl. § 1 Abs. 2 der VO über die Gesamtvollstreckung vom 18. Dezember 1975 (GBl. 1976 I S. 5). Diese Verordnung wird in einem der nächsten Hefte der „Neuen Justiz“ erläutert werden.