

ZfIR 2017, A 4

BGH: Regel für Zwangsversteigerung verschärft

Gläubiger müssen in Zukunft deutlich länger warten, bevor sie die Zwangsversteigerung einer Immobilie aus einer Sicherungsgrundschuld wegen dinglicher Zinsen beantragen. Der BGH setzte die Frist von einem auf sechs Monate herauf. Das geht aus einer nunmehr veröffentlichten Grundsatzentscheidung hervor (**BGH, Beschl. v. 30. 3. 2017 – V ZB 84/16**).

Der BGH orientierte sich bei seinem Beschluss u. a. an § 1193 Abs. 1 Satz 3 BGB. Dort ist die Sechsmonatsfrist verankert. Damit schloss das Gericht eine Hintertür, mit der Gläubiger bislang die Chance von Schuldnern unterlaufen konnten, die drohende Zwangsversteigerung abzuwenden. Diese Gläubiger-Option war durch die Einfügung eines Satzes in § 1193 BGB entstanden; die daraus resultierenden Folgen für die Schuldner sind aber nach Ansicht des Gerichts „erkennbar nicht gewollt“.

Außerdem ist die Zwangsversteigerung Schuldnern künftig immer dann anzudrohen, wenn der Gläubiger zunächst darauf verzichtet, das Kapital, also den Kreditvertrag, zu kündigen, aber trotzdem die Zwangsversteigerung wegen der Grundschuldzinsen betreibt. Bei Vertragskündigung hingegen ist die Androhung überflüssig. Habe der Gläubiger „das Kapital indessen gekündigt, ist das dem Schuldner Warnung genug“, so der BGH.

(Quelle: www.bundesgerichtshof.de und IZ vom 8. 6. 2017)