**Seminarthemen 2027 – Landesverein der Vollziehungs- und Vollstreckungsbeamten Mecklenburg-Vorpommern e. V.**

**Seminar Mai 2027**

## Teil I Kommunikationsseminar

Die Arbeit in kommunalen Vollstreckungsbehörden stellt hohe fachliche und persönliche Anforderungen. Insbesondere Gespräche mit Schuldnern sind häufig von emotionalen Belastungen, Widerständen und Konflikten geprägt. Ein professioneller Umgang mit solchen Situationen erfordert neben rechtlicher Fachkompetenz vor allem emotionale Intelligenz, Kommunikationsfähigkeit und einen sicheren Umgang mit den eigenen Emotionen.

Das Seminar vermittelt praxisnahe Strategien für eine wertschätzende und zugleich zielorientierte Kommunikation. Die Teilnehmenden lernen, emotionale Reaktionen besser zu verstehen, Konflikte konstruktiv zu bewältigen und auch in schwierigen Gesprächssituationen professionell und handlungsfähig zu bleiben. Darüber hinaus werden die Bedeutung psychologischer Sicherheit und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit im Team beleuchtet.

Anhand praxisnaher Übungen, Gesprächssimulationen und Rollenspiele werden die Inhalte auf typische Situationen aus dem Innen- und Außendienst übertragen.

Seminarinhalte:

- Emotionale Intelligenz und aktives Zuhören
- Psychologische Sicherheit und Vertrauen im Team
- Verbundenheit und konstruktive Zusammenarbeit
- Wertschätzende Gesprächsführung mit Schuldnern
- Umgang mit Widerständen und Konflikten
- Emotionale Selbstregulation und Resilienz
- Perspektivwechsel und Erkennen von Bedürfnissen
- Praxisnahe Gesprächssimulationen und Rollenspiele für Innen- und Außendienst

Termin: 24. - 25.05.2027

Dozent: Jan Clasen

## Teil II Zwangsversteigerung als Teil der Immobiliarvollstreckung

Das Seminar vermittelt den Mitarbeiter/-innen in den kommunalen Vollstreckungsbehörden das grundlegende rechtliche Wissen zum Thema Zwangsversteigerungsverfahren als Teil der Immobiliarvollstreckung. Von der Betrachtung des Grundbuches bis hin zur Vorberechnung des geringsten Gebotes werden die unterschiedlichen Konstellationen betrachtet und erläutert, wie die eigene Stellung als Gläubiger im Verfahren bewertet werden kann, welche Einflussmöglichkeiten man aufgrund der eigenen Forderungen auf das Verfahren hat und welche Erfolgsaussichten bei dieser Form der Verwertung jeweils bestehen. Im Weiteren besteht bei der Teilnahme an einem echten Zwangsversteigerungstermin beim Amtsgericht Waren die Möglichkeit, das theoretische Wissen mit der Praxis abzugleichen. Letztlich werden Fälle bearbeitet, bei denen die Teilnehmenden im Rahmen von Zwangsversteigerungsanträgen/-beitritten entscheiden müssen, aus welcher Rangklasse heraus das Verfahren durchzuführen ist.

Seminarinhalte:

- Grundlagen der Zwangsversteigerung: Rechtliche Einordnung und Durchführung von Zwangsversteigerungsverfahren nach dem ZVG
- Das Grundbuch: Aufbau, Abteilungen und Bedeutung der Grundbucheintragungen für die Immobiliarvollstreckung
- Beschlagnahme des Grundstücks: Voraussetzungen, Wirkungen und Bedeutung für das Vollstreckungsverfahren
- Die Rangklassen nach §§ 10–13 ZVG: Einordnung der Forderungen und Bewertung der eigenen Gläubigerstellung
- Das geringste Gebot: Grundlagen der Berechnung und praktische Ermittlung anhand von Fallbeispielen
- Lastenfreier Eigentumsübergang: Rechtliche Grundlagen und Bedeutung für die Verwertung
- Bestehenbleibende Rechte: Auswirkungen auf das Verfahren und die Befriedigung der Gläubiger
- Abweichende Versteigerungsbedingungen: Voraussetzungen, Möglichkeiten und Auswirkungen entsprechender Anträge
- Der Zwangsversteigerungstermin: Ablauf und wesentliche Verfahrensschritte in der gerichtlichen Praxis
- Zuschlagsgrenzen: Rechtliche Voraussetzungen und Bedeutung für den Erfolg der Versteigerung
- Praxisbezogene Fallbearbeitung: Entscheidung über Rangklassen bei Zwangsversteigerungsanträgen und Verfahrensbeitritten sowie Einschätzung der jeweiligen Erfolgsaussichten

Termin: 26. - 28.05.2027

Dozent: Steffen Wenzek