

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
A. Einleitung	1
B. Gesetzliche Grundlagen	4
I. Eintragung einer (Zwangs-)Sicherungshypothek gemäß §§ 866, 867 ZPO	5
1. Rechtsmittel	19
2. Gerichtskosten	22
II. Zwangsversteigerung	23
III. Zwangsverwaltung	25
IV. Die Zwangsvollstreckung findet statt in:	29
V. Das Zwangsversteigerungsverfahren in ein Grundstück etc. gliedert sich wie folgt in:	30
C. Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	33
I. Grundbuchauszug	33
1. Ablösemöglichkeiten und -gefahren	35
2. Möglichkeiten eines freihändigen Verkaufs	38
3. Feststellung der Rangverhältnisse von am Versteigerungs- objekt Berechtigten	52
II. Kündigung	58
III. Vollstreckungsvoraussetzungen	66
1. Vollstreckungstitel	66
a) Bei einer Teilunterwerfung zu beachtende Besonderheiten	73
aa) Teilunterwerfung mit Rangänderung	74
bb) Teilunterwerfung ohne Rangverhältnis	80
b) Auswirkungen von Bestandsveränderungen am Grundstück auf bestehende Belastungen	83
aa) Grundstücksteilung	83
bb) Grundstücksvereinigung (§ 890 Abs. 1 BGB)	84

	Rn.	Seite
cc) Objektzuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB)	87	16
dd) Begründung von Wohnungs-(Teil-)Eigentum (§§ 3, 8 WEG)	88	16
2. Vollstreckungsklausel	89	16
3. Zustellung	133	24
D. Verfahren bis zum Termin	150	29
I. Zwangsversteigerungsantrag	150	29
1. Auswahl des beizutreibenden Rechts	176	34
2. Sonstiges zum Antrag	185	36
II. Beitrittsantrag	192	37
III. Rechtsmittel	201	38
IV. Gerichtskosten	204	38
V. Beschlagnahme	209	39
1. Zeitpunkt der Beschlagnahme	209	39
2. Wirkungen der Beschlagnahme	213	39
3. Umfang der Beschlagnahme	228	41
a) Das von der Zwangsversteigerung erfasste Zubehör	231	42
b) Versicherungsansprüche in der Zwangs- versteigerung	253	46
aa) Gebäude-Feuerversicherung	253	46
bb) Andere Versicherungen	262	48
4. Bedeutung der Beschlagnahme für die Zins- berechnung	268	48
5. Bedeutung der Beschlagnahme für die Rangklassen	282	51
VI. Verfahrensbeteiligte	294	53
VII. Einstweilige Einstellung des Verfahrens	300	55
1. Schuldnerantrag gemäß § 30a ZVG	300	55
2. Schuldnerantrag gemäß § 765a ZPO	329	59
3. Gläubigerbewilligung gemäß § 30 ZVG	345	61
4. Nichtabgabe von Geboten im Versteigerungstermin	360	63
VIII. Weitere Einstellungsmöglichkeiten	368	64
1. Einstellung aufgrund der Zwangsversteigerung entgegenstehender (grundbuchmäßiger) Rechte (§ 28 ZVG)	369	64
2. Einstweilige Einstellung während eines Insolvenz- verfahrens (§§ 30d–f ZVG)	384	67
3. Einstellung aufgrund Zahlungsnachweis im Verstei- gerungstermin (§ 75 ZVG)	395	69

	Rn.	Seite
4. Einstellung aufgrund Deckung des Gläubigers aus einem Einzelgebot (§ 76 ZVG)	400	71
5. Einstellung wegen Zuschlagsversagung (§ 86 ZVG)	403	71
6. Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Prozessgericht (§ 707, 719, 771 Abs. 3 ZPO)	407	72
7. Einstellung durch das Vollstreckungsgericht (§§ 769 Abs. 2, 775 ZPO)	408	72
IX. Nebeneinander der einzelnen Einstellungsmöglichkeiten	410	72
X. Verkehrswert	412	72
E. Vorbereitung auf den Zwangsversteigerungstermin	446	79
I. Terminsbestimmung	446	79
II. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	477	83
III. Gerichtliche „41er“-Mitteilung über betreibende Gläubiger und deren Ansprüche	481	86
IV. Forderungsanmeldung	486	86
V. Entscheidung über das eigene Verhalten im Verstei- gerungstermin	499	89
1. Überlegungen	499	89
2. Vorlasten	503	90
3. Ablösung	511	91
F. Versteigerungstermin	524	95
I. Allgemeines	524	95
II. Bekanntmachungsteil	531	96
III. Aufstellung des geringsten Gebots	542	97
IV. Ersatzwert und Zuzahlungsbetrag	554	99
V. Versteigerung mehrerer Grundstücke	564	101
VI. Abweichende Versteigerungsbedingungen	615	112
VII. Biet„stunde“ und Mindestbietzeit	632	116
1. Gebote	636	116
2. Negatives Bietabkommen	664	120
3. Vollmachten	671	121
VIII. Sicherheitsleistung	685	123
1. Antragsberechtigung zum Sicherheitsverlangen	696	125
2. Höhe der Sicherheitsleistung	713	128
3. Art der Sicherheitsleistung	724	130

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
IX. 5/10- und 7/10-Grenze	748	133
X. § 85a Abs. 3 ZVG	788	140
XI. Berechnung des Ausfalls	792	141
XII. Erweiterte Befriedigung des Erstehers (§ 114a ZVG)	805	144
XIII. Verhandlung über den Zuschlag	820	147
1. Antrag auf Anberaumung eines besonderen Zuschlagtermins	827	148
2. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	851	152
3. Anträge nach dem Schluss der Versteigerung	857	152
a) Antrag auf einstweilige Einstellung (§ 30 ZVG)	858	153
b) 7/10-Rüge (§ 74a Abs. 1 ZVG)	859	153
4. Zuschlagsversagung	861	153
XIV. Wirkungen des Zuschlags	875	156
XV. Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers (§ 94 ZVG)	930	165
XVI. Rechtsmittel gegen die Zuschlagsentscheidung	944	168
XVII. Gerichtskosten für Versteigerungstermin und Zuschlag	983	174
1. Terminsgebühr	983	174
2. Zuschlagsgebühr	987	174
G. Verteilung des Erlöses	991	175
I. Verteilungstermin	991	175
II. Teilungsplan	1004	177
1. Vorbemerkungen	1006	177
2. Teilungsmasse	1007	177
3. Bestehen bleibende Rechte	1014	178
4. Schuldenmasse	1016	178
5. Zuteilung	1031	180
III. Ausführung des Teilungsplans	1040	181
IV. Gesetzlicher Lösungsanspruch und Lösungs- vormerkung	1064	189
1. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Lösungs- vormerkung bzgl. eines durch Zuschlag erloschenen Eigentümerrechts	1072	189
2. Gesetzlicher Lösungsanspruch, wenn der Gläu- biger einer durch den Zuschlag erloschenen Grund- schuld für den nicht valutierenden Teil seines Rechts auf den Erlös verzichtet	1078	191

	Rn.	Seite
3. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Lösungs- vormerkung bzgl. eines bestehen bleibenden Eigen- tümerrechts bei Erlöschen des begünstigten Rechts	1085	192
V. Liegenbelassungsvereinbarung für erlöschende Rechte	1088	193
VI. Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten	1098	194
VII. Wiedervollstreckung bzw. Wiederversteigerung	1104	195
VIII. Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	1121	197
IX. Gerichtskosten des Verteilungsverfahrens	1137	199
X. Verrechnung des Versteigerungserlöses auf die gesicherte(n) Forderung(en)	1140	199
H. Zwangsverwaltung	1150	203
I. Allgemeines	1150	203
II. Verfahrensvoraussetzungen	1157	208
III. Beschlagnahme	1168	210
1. Wirksamwerden	1168	210
2. Umfang	1171	210
3. Wirkung	1174	211
IV. Aufgaben des Zwangsverwalters	1177	211
V. Einzelheiten aus dem Aufgabenbereich des Zwangs- verwalters	1228	221
VI. Institutszwangsverwaltung	1229	236
1. Voraussetzungen für die Bestellung eines Instituts- verwalters	1231	236
2. Mietzinsvorauszahlungen und Baukosten- zuschüsse	1245	240
VII. Berichte und Abrechnungen	1252	243
VIII. Verteilungstermin bzw. Teilungsplan	1262	244
IX. Rechtsmittel gegen den Teilungsplan	1283	248
X. Vergütung des Zwangsverwalters	1286	248
1. Regelvergütung	1293	249
2. Abweichende Berechnung der Vergütung	1307	251
3. Mindestvergütung	1320	253
4. Auslagen	1327	254
5. Festsetzung von Vergütung und Auslagen	1332	254
XI. Erstattung von Vorschüssen	1343	256

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
XII. Aufhebung der Zwangsverwaltung infolge Antrags- rücknahme	1346	256
XIII. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Nichtzahlung eines erforderlichen Vorschusses	1365	259
XIV. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlags- erteilung in der Zwangsversteigerung	1368	260
XV. Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren	1384	263
1. Einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters	1391	264
2. Gebrauchsüberlassung eines grundpfandrechtlich belasteten Grundstücks durch den Gesellschafter bzw. die Besitzgesellschaft (§ 135 Abs. 3 InsO)	1410	268
XVI. Rechtsmittel	1416	270
XVII. Gerichtskosten	1418	270
I. Das Erbbaurecht in der Immobiliervollstreckung	1422	271
I. Allgemeines	1422	271
II. Belastungs- und Verfügungsverbot	1428	271
1. Zwangssicherungshypothek	1430	272
2. Zwangsverwaltung	1432	272
3. Zwangsversteigerung	1433	272
III. Das Schicksal der Erbbauzinsreallast bei der Zwangs- versteigerung des Erbbaurechts	1438	273
IV. Der Heimfallanspruch in der Zwangsversteigerung	1457	276
1. Allgemeines	1457	276
2. Bedeutung in der Zwangsversteigerung	1463	276
J. Das Wohnungs- und Teileigentum in der Immobiliervollstreckung	1474	279
I. Allgemeines	1474	279
1. Vollstreckungsgegenstand	1475	279
2. Beschlagnahmeumfang	1477	279
II. Veräußerungsbeschränkung	1483	280
III. Haus- und Wohngeldrückstände	1491	281
IV. Ersterherhaftung	1531	286

	Rn.	Seite
K. Mieter	1535	289
I. Allgemeines	1535	289
II. Besonderheiten	1538	289
L. Steuerliche Aspekte beim Eigentumserwerb im Wege der Zwangsversteigerung	1565	295
I. Grunderwerbsteuer	1565	295
II. Umsatzsteuer	1589	298
M. Beispielsfall	1598	301
Lexikon der Immobiliervollstreckung		375
Stichwortverzeichnis		387