

# Inhalt

Abkürzungsverzeichnis — XIII

Literaturhinweise — XVII

**Einleitung — 1**

**Lexikon der Immobilienvollstreckung — 3**

**A. Gesetzliche Grundlagen — 15**

I. Eintragung einer (Zwangs)-Sicherheitshypothek, §§ 866, 867 ZPO — 15

1. Rechtsmittel — 17

2. Gerichtskosten — 17

II. Zwangsversteigerung — 18

III. Zwangsverwaltung — 18

IV. Vollstreckungsgegenstand — 18

V. Verfahrensgliederung — 19

**B. Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens — 21**

I. Grundbuchauszug (siehe Beispielfall S. 321) — 21

1. Ablösemöglichkeiten und -gefahren — 21

2. Möglichkeiten eines freihändigen Verkaufs — 21

3. Feststellung der Rangverhältnisse von am Versteigerungsobjekt Berechtigten — 24

II. Kündigung — 25

III. Vollstreckungsvoraussetzungen — 27

1. Vollstreckungstitel — 27

a) Bei einer Teilunterwerfung zu beachtende Besonderheiten — 27

aa) Teilunterwerfung mit Rangänderung — 28

bb) Teilunterwerfung ohne Rangverhältnis — 28

b) Auswirkungen von Bestandsveränderungen am Grundstück auf bestehende Belastungen — 29

aa) Grundstücksteilung — 29

bb) Grundstücksvereinigung, § 890 Abs. 1 BGB — 29

cc) Objektzuschreibung, § 890 Abs. 2 BGB — 30

dd) Begründung von Wohnungs-(teil-)eigentum, §§ 3, 8 WEG — 30

- 2. Vollstreckungsklausel — 31
  - 3. Zustellung — 38
- C. Verfahren bis zum Termin — 43**
- I. Zwangsversteigerungsantrag — 43
    - 1. Auswahl des beizutreibenden Rechtes — 49
    - 2. Sonstiges zum Antrag — 50
  - II. Beitrittsantrag — 51
  - III. Rechtsmittel — 52
  - IV. Gerichtskosten — 53
  - V. Beschlagnahme — 53
    - 1. Zeitpunkt der Beschlagnahme — 53
    - 2. Wirkungen der Beschlagnahme — 54
    - 3. Umfang der Beschlagnahme — 56
      - a) Das von der Zwangsversteigerung erfasste Zubehör — 57
      - b) Versicherungsansprüche in der Zwangsversteigerung — 61
        - aa) Gebäude-Feuerversicherung — 61
        - bb) Andere Versicherungen — 63
    - 4. Bedeutung der Beschlagnahme für die Zinsberechnung — 63
    - 5. Bedeutung der Beschlagnahme für die Rangklassen — 66
  - VI. Verfahrensbeteiligte — 68
  - VII. Einstweilige Einstellung des Verfahrens — 70
    - 1. Schuldnerantrag gem. § 30a ZVG (siehe Beispielfall S. 340) — 70
    - 2. Schuldnerantrag gem. § 765a ZPO — 73
    - 3. Gläubigerbewilligung gem. § 30 ZVG — 76
    - 4. Nichtabgabe von Geboten im Versteigerungstermin — 78
  - VIII. Weitere Einstellungsmöglichkeiten — 79
    - 1. Einstellung aufgrund der Zwangsversteigerung entgegenstehender (grundbuchmäßiger) Rechte, § 28 ZVG — 79
    - 2. Einstweilige Einstellung während eines Insolvenzverfahrens, §§ 30 d–f ZVG — 83
    - 3. Einstellung aufgrund Zahlungsnachweis im Versteigerungstermin, § 75 ZVG — 85
    - 4. Einstellung aufgrund Deckung des Gläubigers aus einem Einzelgebot, § 76 ZVG — 86
    - 5. Einstellung wegen Zuschlagsversagung, § 86 ZVG — 87
    - 6. Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Prozessgericht, §§ 707, 719, 771 Abs. 3 ZPO — 87
    - 7. Einstellung durch das Vollstreckungsgericht, §§ 769 Abs. 2, 775 ZPO — 88

- IX. Nebeneinander der einzelnen Einstellungsmöglichkeiten — 88
- X. Verkehrswert — 88

#### **D. Vorbereitung auf den Zwangsversteigerungstermin — 95**

- I. Terminbestimmung — 95
- II. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger — 100
- III. Gerichtliche „41er“- Mitteilung über betreibende Gläubiger und deren Ansprüche — 102
- IV. Forderungsanmeldung — 103
- V. Entscheidung über das eigene Verhalten im Versteigerungstermin — 105
  - 1. Überlegungen — 105
  - 2. Vorlasten — 106
- VI. Ablösung — 107

#### **E. Versteigerungstermin — 113**

- I. Allgemeines — 113
- II. Bekanntmachungsteil — 114
- III. Aufstellung des geringsten Gebotes — 115
- IV. Ersatzwert/Zuzahlungsbetrag — 117
- V. Versteigerung mehrerer Grundstücke — 119
- VI. Abweichende Versteigerungsbedingungen — 130
- VII. Biet„stunde“/Mindestbietzeit — 134
  - 1. Gebote — 134
  - 2. Negatives Bietabkommen — 137
  - 3. Vollmachten — 139
- VIII. Sicherheitsleistung — 141
  - 1. Antragsberechtigung zum Sicherheitsverlangen — 143
  - 2. Höhe der Sicherheitsleistung — 145
  - 3. Art der Sicherheitsleistung — 147
- IX.  $\frac{5}{10}$  und  $\frac{7}{10}$  Grenze — 150
- X. § 85a Abs. 3 ZVG — 158
- XI. Berechnung des Ausfalls — 159
- XII. Erweiterte Befriedigung des Erstehers gem. § 114 a ZVG — 161
- XIII. Verhandlung über den Zuschlag — 165
  - 1. Antrag auf Anberaumung eines besonderen Zuschlagstermins — 166
  - 2. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot — 170
  - 3. Anträge nach dem Schluss der Versteigerung — 170
    - a) Antrag auf einstweilige Einstellung, § 30 ZVG — 171

- b) <sup>7</sup>/<sub>10</sub>-Rüge, § 74 a Abs. 1 ZVG — **171**
- 4. Zuschlagsversagung — **171**
- XIV. Wirkungen des Zuschlags — **174**
- XV. Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers, § 94 ZVG — **183**
- XVI. Rechtsmittel gegen die Zuschlagsentscheidung — **185**
- XVII. Gerichtskosten für Versteigerungstermin und Zuschlag — **189**
  - 1. Termingebühr — **189**
  - 2. Zuschlagsgebühr — **189**
  
- F. Verteilung des Erlöses — 191**
  - I. Verteilungstermin — **191**
  - II. Teilungsplan — **193**
    - 1. Vorbemerkungen — **193**
    - 2. Teilungsmasse — **193**
    - 3. Bestehen bleibende Rechte — **194**
    - 4. Schuldenmasse — **195**
    - 5. Zuteilung — **196**
  - III. Ausführung des Teilungsplanes — **197**
  - IV. Gesetzlicher Lösungsanspruch und Lösungsvormerkung — **205**
    - 1. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Lösungsvormerkung bezüglich eines durch Zuschlag erloschenen Eigentümerrechtes — **206**
    - 2. Gesetzlicher Lösungsanspruch, wenn der Gläubiger einer durch den Zuschlag erloschenen Grundschuld für den nicht valutierenden Teil seines Rechtes auf den Erlös verzichtet — **207**
    - 3. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Lösungsvormerkung bezüglich eines bestehen bleibenden Eigentümerrechtes bei Erlöschen des begünstigten Rechtes — **209**
  - V. Liegenbelassungsvereinbarung für erlöschende Rechte — **209**
  - VI. Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten — **211**
  - VII. Wiedervollstreckung/Wiederversteigerung — **212**
  - VIII. Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan — **214**
  - IX. Gerichtskosten des Verteilungsverfahrens — **215**
  - X. Verrechnung des Versteigerungserlöses auf die gesicherte(n) Forderung(en) — **216**
  
- G. Zwangsverwaltung — 221**
  - I. Allgemeines — **221**
  - II. Verfahrensvoraussetzungen — **226**
  - III. Beschlagnahme — **228**

1. Wirksamwerden — 228
  2. Umfang — 229
  3. Wirkung — 229
  - IV. Aufgaben des Zwangsverwalters — 230
  - V. Einzelheiten aus dem Aufgabenbereich des Zwangsverwalters — 239
  - VI. Institutszwangsverwaltung — 254
    1. Voraussetzungen für die Bestellung eines Institutsverwalters — 254
    2. Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse — 259
  - VII. Berichte und Abrechnungen — 261
  - VIII. Verteilungstermin/Teilungsplan — 263
  - IX. Rechtsmittel gegen den Teilungsplan — 266
  - X. Vergütung des Zwangsverwalters — 266
    1. Regelvergütung — 267
    2. Abweichende Berechnung der Vergütung — 269
    3. Mindestvergütung — 271
    4. Auslagen — 272
    5. Festsetzung von Vergütung und Auslagen — 273
  - XI. Erstattung von Vorschüssen — 274
  - XII. Aufhebung der Zwangsverwaltung infolge Antragsrücknahme — 275
  - XIII. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Nichtzahlung eines erforderlichen Vorschusses — 277
  - XIV. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung — 278
  - XV. Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren — 281
    1. Einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters — 282
    2. Gebrauchsüberlassung eines grundpfandrechtlich belasteten Grundstücks durch den Gesellschafter/die Besitzgesellschaft, § 135 Abs. 3 InsO — 286
  - XVI. Rechtsmittel — 288
  - XVII. Gerichtskosten — 288
- H. Das Erbbaurecht in der Immobiliervollstreckung — 289**
- I. Allgemeines — 289
  - II. Belastungs- und Verfügungsverbot — 289
    1. Sicherheitshypothek — 290
    2. Zwangsverwaltung — 290
    3. Zwangsversteigerung — 290

III. Das Schicksal der Erbbauzinsreallast bei der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts — **291**

IV. Der Heimfallanspruch in der Zwangsversteigerung — **294**

1. Allgemeines — **294**

2. Bedeutung in der Zwangsversteigerung — **295**

**I. Das Wohnungs-(Teil-)eigentum in der Immobilienvollstreckung — 297**

I. Allgemeines — **297**

1. Vollstreckungsgegenstand — **297**

2. Beschlagnahmeumfang — **297**

II. Veräußerungsbeschränkung — **298**

III. Haus-/Wohngeldrückstände — **299**

IV. Ersteherhaftung — **304**

**J. Mieter — 307**

I. Allgemeines — **307**

II. Besonderheiten — **307**

**K. Steuerliche Aspekte beim Eigentumserwerb im Wege der Zwangsversteigerung — 313**

I. Grunderwerbsteuer — **313**

II. Umsatzsteuer — **316**

**L. Beispielfall — 319**

**Sachregister — 411**