

## **Inhaltsverzeichnis**

Literaturverzeichnis .....	XV
Fundstellenverzeichnis .....	XIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV

### **Kapitel A Grundstücke im Insolvenzverfahren**

I. Das Insolvenzrecht der neuen Länder .....	1
1. Einleitende Grundsätze und Rechtsentwicklung .....	1
a) Insolvenzrecht in Deutschland .....	1
b) Grundsätze des Insolvenzrechts .....	2
c) Entwicklung in den neuen Bundesländern .....	4
2. Ablauf des Gesamtvollstreckungsverfahrens .....	6
a) Eröffnungsverfahren .....	6
aa) Insolvenzfähigkeit .....	6
bb) Eröffnunggrund .....	8
cc) Antragszulassung .....	9
dd) Sicherungsmaßnahmen .....	10
ee) Entscheidung über die Eröffnung .....	11
b) Ablauf des Gesamtvollstreckungsverfahrens .....	12
aa) Aufgaben des Verwalters .....	12
bb) Anmeldung und Feststellung von Gläubiger- forderungen .....	17
cc) Verteilung des Erlöses .....	21
II. Verfügungsbeeinträchtigungen in der Gesamtvollstreckung .....	24
1. Während des Eröffnungsverfahrens .....	24
a) Allgemeines Verfügungsverbot .....	24
b) Sequestration .....	27
2. Mit Gesamtvollstreckungseröffnung .....	28
a) Unzureichende Regelungen der Gesamtvollstreckungs- ordnung .....	28

b)	Verlust der Verfügungsbefugnis analog § 6 KO . . . . .	31
c)	Unwirksamkeit von Rechtshandlungen . . . . .	33
aa)	Grundsatz der Unwirksamkeit . . . . .	33
bb)	Heilungsmöglichkeiten . . . . .	35
cc)	Rechtserwerb nach § 15 KO, § 878 BGB . . . . .	36
III.	Beachtung im Grundbuchverfahren . . . . .	43
1.	Systematik der Verfügungsbereinträchtigungen . . . . .	43
2.	Verfügungsbereinträchtigungen der Gesamtvollstreckung . . . . .	48
a)	Verfügungsbereinträchtigung im Grundbuch eingetragen . . . . .	49
aa)	Allgemeines Veräußerungsverbot . . . . .	49
bb)	Gesamtvollstreckungseröffnung . . . . .	51
b)	Verfügungsbereinträchtigung nicht im Grundbuch eingetragen . . . . .	51
aa)	Keine Kenntnis der Beteiligten . . . . .	51
bb)	Kenntnis des Grundbuchamts . . . . .	53
c)	Konkurrenz der Eintragungsanträge . . . . .	57
aa)	Allgemeines Veräußerungsverbot und Eintragungsantrag . . . . .	57
bb)	Gesamtvollstreckungseröffnung und Eintragungsantrag . . . . .	62
IV.	Verbot der Einzelzwangsvollstreckung	
1.	Konkursrecht . . . . .	66
a)	Zweck des Vollstreckungsverbots . . . . .	66
b)	Betroffene Gläubiger . . . . .	66
c)	Betroffenes Vermögen . . . . .	67
d)	Verbote Maßnahmen . . . . .	68
e)	Wirkung des Vollstreckungsverbots . . . . .	68
2.	Gesamtvollstreckung . . . . .	70
a)	Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung . . . . .	70
b)	Unterschiede zu § 14 KO . . . . .	71
3.	Beachtung der Vollstreckungsverbote im Grundbuchverfahren . . . . .	72
a)	Einstweilige Einstellung nach § 2 Abs. 4 GesO . . . . .	72
b)	Vollstreckungsverbot nach § 7 Abs. 3 GesO . . . . .	74
aa)	Allgemeine Geltung . . . . .	74
bb)	Rückschlagsperre gegen Vollstreckungsmaßnahmen .	75
V.	Zusammenfassung und Ausblick . . . . .	77
1.	Regelungen in Konkurs und Gesamtvollstreckung . . . . .	77
a)	Verfügungsbereinträchtigungen . . . . .	77
b)	Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen . . . . .	78

2.	Regelungen der Insolvenzordnung . . . . .	79
a)	Verfügungsbeeinträchtigungen . . . . .	79
b)	Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen . . . . .	80
aa)	im Eröffnungsverfahren . . . . .	80
bb)	mit Verfahrenseröffnung . . . . .	81
cc)	Rückschlagsperre . . . . .	81
c)	nach Beendigung des Insolvenzverfahrens . . . . .	82

## **Kapitel B**

### **Zwangsvollstreckung in Grundstücke**

I.	Übersicht . . . . .	87
1.	Zugriffsobjekte der Zwangsvollstreckung . . . . .	88
a)	Immobilienvermögen . . . . .	88
b)	Rechte an Grundstücken . . . . .	90
2.	Arten der Zwangsvollstreckung . . . . .	91
a)	Zwangsversteigerung . . . . .	91
b)	Zwangsverwaltung . . . . .	92
c)	Zwangshypothek . . . . .	93
II.	Überblick über die Darstellung der Einzelprobleme . . . . .	96
1.	Zwangshypothek . . . . .	96
2.	Zwangsversteigerung . . . . .	97
3.	Pfändung von Grundstücksrechten . . . . .	97
III.	Die Zwangssicherungshypothek . . . . .	98
1.	Grundlagen der Zwangssicherungshypothek . . . . .	98
a)	Vorteile der Zwangssicherungshypothek . . . . .	98
b)	Belastungsgegenstand der Sicherungshypothek . . . . .	100
c)	Voraussetzungen der Sicherungshypothek . . . . .	100
aa)	Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen . . . . .	101
bb)	Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen . . . . .	102
cc)	Grundbuchrechtliche Voraussetzungen . . . . .	106
2.	Allgemeine Probleme der Zwangssicherungshypothek . . . . .	108
a)	Voreintragung des Schuldners . . . . .	108
b)	Berechnung von Kosten . . . . .	109
c)	Geltendmachung der Zinsen . . . . .	113
3.	Die Zwangssicherungshypothek in der Zwangsversteigerung . . . . .	114
a)	Zwangsversteigerung durch den Gläubiger . . . . .	115

b)	Zwangsversteigerung durch einen anderen Gläubiger . . . . .	117
c)	Geltendmachung des gesetzlichen Löschungsanspruchs . . . . .	118
IV.	Das Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	121
1.	Voraussetzungen der Zwangsversteigerung . . . . .	121
a)	Zahlungsunfähigkeit des Schuldners . . . . .	121
aa)	Vollstreckung durch Grundpfandrechtsgläubiger . . . . .	122
bb)	Vollstreckung durch persönlichen Gläubiger . . . . .	122
b)	Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen . . . . .	123
aa)	Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	123
bb)	Voraussetzungen der §§ 15 ff. ZVG . . . . .	124
2.	Anordnung der Zwangsversteigerung . . . . .	125
a)	Beschluß des Vollstreckungsgerichts . . . . .	125
b)	Wirkungen des Anordnungsbeschlusses . . . . .	126
aa)	Beschlagnahme des Grundstücks mit Zubehör . . . . .	126
bb)	Veräußerungsverbot . . . . .	127
c)	Beitritt weiterer Gläubiger . . . . .	128
3.	Möglichkeiten der Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens .	128
a)	Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers . . . . .	129
b)	Einstellung auf Antrag des Schuldners . . . . .	130
c)	Sittenwidrige Zwangsvollstreckung . . . . .	131
4.	Rang der Gläubiger am Grundstück . . . . .	132
a)	Bedeutung der Rangfolge . . . . .	132
b)	Rangklassen des § 10 ZVG . . . . .	133
c)	Verhältnis zwischen dinglichem und persönlichem Gläubiger . . . . .	135
5.	Versteigerung des Grundstücks . . . . .	136
a)	Festsetzung des Verkehrswerts des Grundstücks . . . . .	136
b)	Feststellung des geringsten Gebots . . . . .	137
aa)	Bedeutung für die Bieter . . . . .	137
bb)	Zusammensetzung des geringsten Gebots . . . . .	137
cc)	Deckungsgrundsatz . . . . .	138
c)	Festsetzung des Versteigerungstermins . . . . .	140
aa)	Inhalt der Bekanntmachung . . . . .	140
bb)	Bekanntmachung . . . . .	143
d)	Abhaltung des Versteigerungstermins . . . . .	143
aa)	Bekanntmachungsteil . . . . .	144
bb)	Versteigerungsbedingungen . . . . .	144
cc)	Bietstunde . . . . .	145
dd)	Sicherheitsleistung des Bieters . . . . .	146
e)	Entscheidung über den Zuschlag . . . . .	147
aa)	Erteilung an den Meistbietenden . . . . .	147

bb) Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichen der Hälfte des Verkehrswerts des Grundstücks, 5/10-Grenze . . . . .	147
cc) Versagung des Zuschlags bei 7/10-Grenze . . . . .	148
f) Wirkungen des Zuschlags . . . . .	151
aa) Eigentumserwerb des Erstehers . . . . .	151
bb) Erlöschen der Rechte am Grundstück . . . . .	151
g) Rechte des Erstehers . . . . .	151
aa) Räumungsvollstreckung gegen den Schuldner . . . . .	151
bb) Sonderkündigungsrecht gegen Mieter . . . . .	152
6. Verteilung des Versteigerungserlöses . . . . .	152
a) Verteilungstermin . . . . .	152
b) Teilungsplan des Gerichts . . . . .	152
c) Zahlung des Meistgebots durch den Ersteherr . . . . .	153
d) Befriedigung der Gläubiger . . . . .	153
aa) Gerichtliche Kosten des Verfahrens . . . . .	153
bb) Gläubiger in der Rangfolge des § 10 ZVG . . . . .	154
cc) Besondere Arten von Forderungen . . . . .	154
V. Die Pfändung von Grundpfandrechten . . . . .	161
1. Einteilung und Funktion der Grundpfandrechte . . . . .	161
a) Hypothek und Grundschuld . . . . .	161
b) Entstehen - Briefrecht und Buchrecht . . . . .	162
aa) Hypothek . . . . .	162
bb) Grundschuld . . . . .	163
c) Übertragung der Hypothek und der Grundschuld . . . . .	164
d) Bestand des Rechts und der Forderung . . . . .	165
aa) Hypothek . . . . .	165
bb) Grundschuld . . . . .	166
2. Pfändung der Hypothekenforderung . . . . .	167
a) Pfändungsbeschuß, § 830 ZPO . . . . .	167
b) Briefübergabe . . . . .	169
aa) Briefbesitz des Schuldners . . . . .	169
bb) Briefbesitz eines Dritten . . . . .	170
c) Eintragung der Pfändung in das Grundbuch . . . . .	172
d) Pfändung der Forderung einer Buchhypothek . . . . .	174
e) Pfandverwertung, § 837 ZPO . . . . .	175
3. Pfändung einer Grundschuld . . . . .	176
a) Pfändung von Grundschuld und Forderung . . . . .	176
aa) Pfändung der Grundschuld . . . . .	176
bb) Pfändung der gesicherten Forderung . . . . .	177
cc) Gefahren der Einzelpfändung - Doppelpfändung . . . . .	177

b)	Pfändung der Eigentümergrundschuld . . . . .	178
aa)	Offene Eigentümergrundschuld. . . . .	179
bb)	Verdeckte Eigentümergrundschuld. . . . .	180
cc)	Vorläufige und künftige Eigentümergrundschuld . . . . .	181
dd)	Rechte des Pfandgläubigers aus der Eigentümer- grundschuld . . . . .	182
c)	Pfändung des Rückgewähranspruchs . . . . .	183
VI.	Die Pfändung sonstiger Vermögensrechte . . . . .	187
1.	Pfändung des Erlösanspruchs eines erloschenen Rechts. . . . .	187
2.	Pfändung des Anspruchs auf Leistung oder Herausgabe einer Sache. . . . .	188
a)	Zweck und Ziel der Pfändung . . . . .	188
aa)	Pfändung des Anspruchs . . . . .	189
bb)	Pfändungsbeschluß . . . . .	189
b)	Pfändung des Anspruchs auf Leistung einer unbeweg- lichen Sache . . . . .	190
aa)	Inhalt des Pfändungsbeschlusses. . . . .	191
bb)	Bezeichnung eines Sequesters. . . . .	191
cc)	Wirkungen der Pfändung . . . . .	192
dd)	Pfändung des Anwartschaftsrechts aus der Auflassung . . . . .	195

## Kapitel C

### Überleitungsrechtliche Probleme des Vollstreckungsrechts

I.	Probleme bei Eintragung der Zwangssicherungshypothek . . . . .	199
1.	Schuldner in ehelicher Vermögensgemeinschaft . . . . .	199
a)	Vermutung des hälftigen Miteigentums . . . . .	199
b)	Grundbuchberichtigung und Eintragung der Sicherungs- hypothek. . . . .	200
2.	Die Zwangssicherungshypothek in der Sachenrechtsbereini- gung . . . . .	202
a)	Zeitlicher Anwendungsbereich des § 78 SachenRBerG . . . . .	202
b)	Belastung von Gebäude und Grundstück . . . . .	203
II.	Unwirksamkeit bei Eröffnung der Gesamtvollstreckung . . . . .	207
1.	Unwirksamkeit der Zwangssicherungshypothek . . . . .	207
a)	Erlöschen kraft Gesetzes nach § 7 Abs. 3 GesO . . . . .	207
b)	Löschtung im Grundbuch. . . . .	210

2. Unwirksamkeit von Vormerkungen? . . . . .	212
III. Überleitungsrechtliche Probleme der Zwangsversteigerung . . . . .	216
1. Schuldner in ehelicher Vermögensgemeinschaft . . . . .	216
2. Gebäudeeigentum und Zwangsversteigerung . . . . .	217
a) Arten des Gebäudeeigentums . . . . .	217
b) Eintragung im Grundbuch . . . . .	219
c) Berücksichtigung im Zwangsversteigerungsverfahren . .	220
3. Zwangsversteigerung und Sachenrechtsbereinigung . . . . .	223
a) Grundzüge des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes . . . .	223
b) Vollstreckung in Gebäude und Grundstück . . . . .	225
4. Grundstücksrechte der ehemaligen DDR in der Zwangsversteigerung . . . . .	228
a) Behandlung alter Grundstücksrechte im Grundbuch. . . .	229
aa) Löschung gegenstandsloser Rechte . . . . .	229
bb) Erlöschen unsichtbarer Grundstücksbelastungen .	231
cc) Löschung alter Hypotheken . . . . .	232
b) Grundstücksrechte des Zivilgesetzbuchs der DDR . . .	234
aa) Vorkaufsrecht . . . . .	234
bb) Geltung des Mitbenutzungsrechts . . . . .	235
cc) Hypothek . . . . .	237
5. Der Rückübertragungsanspruch in der Zwangsversteigerung .	239
IV. Zwangsversteigerung und Gesamtvollstreckung . . . . .	243
1. Differenzierung der betreibenden Gläubiger. . . . .	243
a) Abgesonderte Befriedigung durch Grundpfandrechtsgläubiger . . . . .	243
b) Betreiben durch persönlichen Gläubiger . . . . .	244
c) Geltendmachung öffentlicher Lasten in der Zwangsversteigerung . . . . .	245
d) Betreiben verschiedener Gläubiger . . . . .	246
2. Einfluß der Gesamtvollstreckung auf die Zwangsversteigerung . . . . .	247
a) Anordnung der Zwangsversteigerung vor Eröffnung . .	247
b) Vollstreckungsverbot nach § 2 Abs. 4 GesO . . . . .	247
aa) Einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens . . . . .	247
bb) Betroffene Gläubiger . . . . .	248
cc) Eröffnung der Gesamtvollstreckung . . . . .	249
d) Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens nach § 30c ZVG . . . . .	250

## Anhang

I.	Antragsmuster . . . . .	253
1.	Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek . . . . .	253
2.	Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung aus der Sicherungshypothek. . . . .	255
3.	Hilfspfändung des Anspruchs auf Grundbuchberichtigung . . . . .	257
4.	Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek mit Grundbuchberichtigung bei ehelicher Vermögensgemeinschaft . . . . .	258
5.	Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek bei bestehendem Gebäudeeigentum. . . . .	260
6.	Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung. . . . .	262
7.	Anmeldung von Gebäudeeigentum im Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	264
8.	Anmeldung des Restitutionsanspruchs im Zwangsversteigerungsverfahren. . . . .	266
9.	Pfändung der Forderung einer Briefhypothek. . . . .	267
10.	Pfändung der Forderung einer Buchhypothek . . . . .	268
11.	Pfändung von Grundschuld und Forderung . . . . .	270
12.	Pfändung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung. . . . .	271
13.	Pfändung des Anwartschaftsrechts auf das Grundstückseigentum . . . . .	272
II.	Gesetzestexte . . . . .	273
1.	Gesamtvollstreckungsordnung. . . . .	273
2.	Insolvenzordnung (§§ 21, 24, 80, 81, 88, 89, 90) . . . . .	283
3.	Einführungsgesetz zum Zwangsversteigerungsgesetz (§ 9a) . . . . .	286
4.	Sachenrechtsbereinigungsgesetz (§ 78). . . . .	287
5.	Vermögensgesetz (§ 3b) . . . . .	288
	Stichwortverzeichnis . . . . .	289