

# 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) Eröffnungsgrund. . . . .	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) aAllgemeines 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 Verfügungsbeeinträchtigungen	43
2.	Verfügungsbeeinträchtigungen der Gesamtvollstreckung	48
a)	Verfügungsbeeinträchtigung im Grundbuch eingetragen	49
aa)	Allgemeines Veräußerungsverbot	49
bb)	Gesamtvollstreckungseröffnung	51
b)	Verfügungsbeeinträchtigung 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)	Verbotene 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)	Verfügungsbeeinträchtigungen	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 Lösungsanspruchs . . .	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 Ersteher . . . . .	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 Grundschild . . . . .	161
b)	Entstehen - Briefrecht und Buchrecht . . . . .	162
aa)	Hypothek . . . . .	162
bb)	Grundschild . . . . .	163
c)	Übertragung der Hypothek und der Grundschild . . . . .	164
d)	Bestand des Rechts und der Forderung . . . . .	165
aa)	Hypothek . . . . .	165
bb)	Grundschild . . . . .	166
2.	Pfändung der Hypothekenforderung . . . . .	167
a)	Pfändungsbeschluß, § 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 Grundschild . . . . .	176
a)	Pfändung von Grundschild und Forderung . . . . .	176
aa)	Pfändung der Grundschild . . . . .	176
bb)	Pfändung der gesicherten Forderung . . . . .	177
cc)	Gefahren der Einzelpfändung - Doppelpfändung . . . . .	177

b)	Pfändung der Eigentümergrundschild . . . . .	178
aa)	Offene Eigentümergrundschild . . . . .	179
bb)	Verdeckte Eigentümergrundschild . . . . .	180
cc)	Vorläufige und künftige Eigentümergrundschild . . . . .	181
dd)	Rechte des Pfandgläubigers aus der Eigentümergrundschild . . . . .	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 unbeweglichen 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 Sicherungshypothek. . . . .	200
2.	Die Zwangssicherungshypothek in der Sachenrechtsbereinigung . . . . .	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)	Löschung 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
c)	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 Grund- buchberichtigung bei ehelicher Vermögensgemeinschaft . . . . .	258
5.	Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek bei beste- hendem Gebäudeeigentum. . . . .	260
6.	Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung. . . . .	262
7.	Anmeldung von Gebäudeeigentum im Zwangsversteige- rungsverfahren . . . . .	264
8.	Anmeldung des Restitutionsanspruchs im Zwangsverstei- gerungsverfahren. . . . .	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 Grundstücks- eigentum . . . . .	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
	<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>289</b>