

# Inhalt

Abkürzungsverzeichnis — XIII

Literaturhinweise — XVII

Einleitung — 1

Lexikon der Immobiliervollstreckung — 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. § 30 a ZVG (siehe Beispielfall S. 340) — 70
  - 2. Schuldnerantrag gem. § 765 a 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. Terminsbestimmung — 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“/Mindebietzeit — 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. § 114a 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>7/10</sup>-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 Lösungs vormerkung — 205

1. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Lösungs vormerkung  
bezüglich eines durch Zuschlag erloschenen Eigentümer-  
rechtes — 206

2. Gesetzlicher Lösungsanspruch, wenn der Gläubiger einer durch  
den Zuschlag erloschenen Grundschild für den nicht valutierenden  
Teil seines Rechtes auf den Erlös verzichtet — 207

3. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Lösungs vormerkung  
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 Immobilienvollstreckung — 289**

- I. Allgemeines — 289
- II. Belastungs- und Verfügungsverbot — 289
  1. Sicherungshypothek — 290
  2. Zwangsverwaltung — 290
  3. Zwangsversteigerung — 290

- III. Das Schicksal der Erbbauzinsreallast bei der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts — 291
- IV. Der Helmfallanspruch in der Zwangsversteigerung — 294
  - 1. Allgemeines — 294
  - 2. Bedeutung in der Zwangsversteigerung — 295
- I. Das Wohnungs-(Teil-)eigentum in der Immobiliervollstreckung — 297
  - I. Allgemeines — 297
    - 1. Vollstreckungsgegenstand — 297
    - 2. Beschlagnahmeumfang — 297
  - II. Veräußerungsbeschränkung — 298
  - III. Haus-/Wohngeldrückstände — 299
  - IV. Ersterhaftung — 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