

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis — XIII

Literaturhinweise — XVII

Einleitung — 1

Lexikon der Immobilienvollstreckung — 3

A. Gesetzliche Grundlagen — 15

I. Eintragung einer (Zwangs)-Sicherungshypothek, §§ 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 Besonder-
heiten — 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 Einzel-gebot, § 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 Versteigerungs- termin	— 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.	5/10 und 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 Zuschlag- termins	— 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) 7/10-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 Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung —	205
1. Gesetzlicher Löschungsanspruch bzw. Löschungsvormerkung bezüglich eines durch Zuschlag erloschenen Eigentümerrechtes —	206
2. Gesetzlicher Löschungsanspruch, wenn der Gläubiger einer durch den Zuschlag erloschenen Grundschuld für den nicht valutierenden Teil seines Rechtes auf den Erlös verzichtet —	207
3. Gesetzlicher Löschungsanspruch bzw. Löschungsvormerkung 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 Heimfallanspruch in der Zwangsversteigerung	— 294
1.	Allgemeines	— 294
2.	Bedeutung in der Zwangsversteigerung	— 295
I.	Das Wohnungs-(Teil-)eigentum in der Immobiliarvollstreckung	— 297
I.	Allgemeines	— 297
1.	Vollstreckungsgegenstand	— 297
2.	Beschlagnahmefang	— 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		