

# 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. Die Zwangsvollstreckung findet statt in — 18

V. Das Zwangsversteigerungsverfahren in ein Grundstück etc. gliedert sich wie folgt — 18

**B. Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens — 21**

I. Grundbuchauszug (siehe Beispielfall S. 295) — 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  
(Titel, Klausel, Zustellung) — 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 — 37	
 <b>C. Verfahren bis zum Termin — 41</b>	
I. Zwangsversteigerungsantrag — 41	
1. Auswahl des beizutreibenden Rechtes — 44	
2. Sonstiges zum Antrag — 46	
II. Beitrittsantrag — 46	
III. Rechtsmittel — 48	
IV. Gerichtskosten — 48	
V. Beschlagnahme — 49	
1. Zeitpunkt der Beschlagnahme — 49	
2. Wirkungen der Beschlagnahme — 49	
3. Umfang der Beschlagnahme — 51	
a) Das von der Zwangsversteigerung erfasste Zubehör — 51	
b) Versicherungsansprüche in der Zwangsversteigerung — 55	
aa) Gebäude-Feuerversicherung — 55	
bb) Andere Versicherungen — 57	
4. Bedeutung der Beschlagnahme für die Zinsberechnung — 57	
5. Bedeutung der Beschlagnahme für die Rangklassen — 60	
VI. Verfahrensbeteiligte — 62	
VII. Einstweilige Einstellung des Verfahrens — 63	
1. Schuldnerantrag gem. § 30a ZVG (siehe Beispieldfall S. 310) — 63	
2. Schuldnerantrag gem. § 765a ZPO — 67	
3. Gläubigerbewilligung gem. § 30 ZVG — 69	
4. Nichtabgabe von Geboten im Versteigerungstermin — 72	
VIII. Weitere Einstellungsmöglichkeiten — 73	
1. Einstellung aufgrund der Zwangsversteigerung entgegenstehender (grundbuchmäßiger) Rechte, § 28 ZVG — 73	
2. Einstweilige Einstellung während eines Insolvenzverfahrens, §§ 30 d–f ZVG — 75	
3. Einstellung aufgrund Zahlungsnachweis im Versteigerungstermin, § 75 ZVG — 78	
4. Einstellung aufgrund Deckung des Gläubigers aus einem Einzelgebot, § 76 ZVG — 79	
5. Einstellung wegen Zuschlagsversagung, § 86 ZVG — 80	
6. Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Prozessgericht, §§ 707, 719, 771 Abs. 3 ZPO — 80	

7. Einstellung durch das Vollstreckungsgericht, §§ 769 Abs. 2, 775 ZPO — 80	
IX. Nebeneinander der einzelnen Einstellungsmöglichkeiten — 81	
X. Verkehrswert — 81	
<b>D. Vorbereitung auf den Zwangsversteigerungstermin — 87</b>	
I. Terminsbestimmung — 87	
II. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger — 91	
III. Gerichtliche „41er“-Mitteilung über betreibende Gläubiger und deren Ansprüche — 94	
IV. Forderungsanmeldung — 95	
V. Entscheidung über das eigene Verhalten im Versteigerungstermin — 97	
1. Überlegungen — 97	
2. Vorlasten — 98	
VI. Ablösung — 99	
<b>E. Versteigerungstermin — 103</b>	
I. Allgemeines — 103	
II. Bekanntmachungsteil — 104	
III. Aufstellung des geringsten Gebotes — 105	
IV. Ersatzwert, Zuzahlungsbetrag — 106	
V. Versteigerung mehrerer Grundstücke — 108	
VI. Abweichende Versteigerungsbedingungen — 118	
VII. Biet „stunde“, Mindestbietzeit — 121	
1. Gebote — 122	
2. Negatives Bietabkommen — 125	
3. Vollmachten — 126	
VIII. Sicherheitsleistung — 127	
1. Antragsberechtigung zum Sicherheitsverlangen — 129	
2. Höhe der Sicherheitsleistung — 132	
3. Art der Sicherheitsleistung — 134	
IX. $5/10$ - und $7/10$ -Grenze — 137	
X. § 85a Abs. 3 ZVG — 144	
XI. Berechnung des Ausfalls — 145	
XII. Erweiterte Befriedigung des Erstehers, § 114a ZVG — 147	
XIII. Verhandlung über den Zuschlag — 151	
1. Antrag auf Anberaumung eines besonderen Zuschlagstermins — 152	
2. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot — 155	

3. Anträge nach dem Schluss der Versteigerung — 155	
a) Antrag auf einstweilige Einstellung, § 30 ZVG — 156	
b) 7/10-Rüge, § 74 a Abs. 1 ZVG — 156	
4. Zuschlagsversagung — 156	
XIV. Wirkungen des Zuschlags — 158	
XV. Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers, § 94 ZVG — 164	
XVI. Rechtsmittel gegen die Zuschlagsentscheidung — 166	
XVII. Gerichtskosten für Versteigerungstermin und Zuschlag — 170	
1. Termingebühr — 170	
2. Zuschlagsgebühr — 171	
<b>F. Verteilung des Erlöses — 173</b>	
I. Verteilungstermin — 173	
II. Teilungsplan — 176	
1. Vorbemerkungen — 176	
2. Teilungsmasse — 177	
3. Bestehen bleibende Rechte — 178	
4. Schuldenmasse — 178	
5. Zuteilung — 179	
III. Ausführung des Teilungsplanes — 179	
IV. Gesetzlicher Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung — 187	
1. Gesetzlicher Löschungsanspruch bzw. Löschungsvormerkung bezüglich eines durch Zuschlag erloschenen Eigentümerrechtes — 188	
2. Gesetzlicher Löschungsanspruch, wenn der Gläubiger einer durch den Zuschlag erloschenen Grundschuld für den nicht valutierenden Teil seines Rechtes auf den Erlös verzichtet — 190	
3. Gesetzlicher Löschungsanspruch bzw. Löschungsvormerkung bezüglich eines bestehen bleibenden Eigentümerrechtes bei Erlöschen des begünstigten Rechtes — 191	
V. Liegenbelassungsvereinbarung für erlöschende Rechte — 192	
VI. Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten — 194	
VII. Wiedervollstreckung/Wiederversteigerung — 194	
VIII. Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan — 196	
IX. Gerichtskosten des Verteilungsverfahrens — 197	
X. Verrechnung des Versteigerungserlöses auf die gesicherte(n) Forderung(en) — 198	

<b>G. Zwangsverwaltung — 203</b>	
I. Allgemeines — 203	
II. Verfahrensvoraussetzungen — 208	
III. Beschlagnahme — 210	
1. Wirksamwerden — 210	
2. Umfang — 211	
3. Wirkung — 211	
IV. Aufgaben des Zwangsverwalters — 212	
V. Einzelheiten aus dem Aufgabenbereich des Zwangsverwalters — 219	
VI. Institutszwangsverwaltung — 232	
1. Voraussetzungen für die Bestellung eines Institutsverwalters — 232	
2. Mietzinsvorauszahlungen und Baukosten- zuschüsse — 237	
VII. Berichte und Abrechnungen — 238	
VIII. Teilungsplan — 240	
IX. Rechtsmittel gegen den Teilungsplan — 241	
X. Vergütung des Zwangsverwalters — 242	
1. Regelvergütung — 243	
2. Abweichende Berechnung der Vergütung — 245	
3. Mindestvergütung — 246	
4. Auslagen — 247	
5. Festsetzung von Vergütung und Auslagen — 248	
XI. Erstattung von Vorschüssen — 249	
XII. Aufhebung der Zwangsverwaltung infolge Antragsrücknahme — 250	
XIII. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Nichtzahlung eines erforderlichen Vorschusses — 252	
XIV. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung — 252	
XV. Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren — 255	
1. Einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters — 256	
2. Gebrauchsüberlassung eines grundpfandrechtlich belasteten Grundstücks durch den Gesellschafter/die Besitzgesellschaft, § 135 Abs. 3 InsO — 258	
XVI. Rechtsmittel — 260	
XVII. Gerichtskosten — 261	

<b>H. Das Erbbaurecht in der Immobiliarvollstreckung — 263</b>
I. Allgemeines — 263
II. Belastungs- und Verfügungsverbot — 263
1. Sicherungshypothek — 264
2. Zwangsverwaltung — 264
3. Zwangsversteigerung — 264
III. Das Schicksal der Erbbauzinsreallast bei der Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes — 265
IV. Der Heimfallanspruch in der Zwangsversteigerung — 268
1. Allgemeines — 268
2. Bedeutung in der Zwangsversteigerung — 268
<b>I. Das Wohnungs(teil)-eigentum in der Immobiliarvollstreckung — 271</b>
I. Allgemeines — 271
1. Vollstreckungsgegenstand — 271
2. Beschlagnahmefang — 271
II. Veräußerungsbeschränkung — 272
III. Haus-/Wohngeldrückstände — 273
IV. Ersteherhaftung — 278
<b>J. Mieter — 281</b>
I. Allgemeines — 281
II. Besonderheiten — 281
<b>K. Steuerliche Aspekte beim Eigentumserwerb im Wege der Zwangsversteigerung — 287</b>
I. Grunderwerbsteuer — 287
II. Umsatzsteuer — 290
<b>L. Beispielfall — 293</b>
<b>Sachregister — 385</b>