

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis — XIII

Literaturhinweise — XVII

Einleitung — 1

Lexikon der Immobilienvollstreckung — 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. 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

C. Verfahren bis zum Termin — 41

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. § 30 a ZVG (siehe Beispielfall S. 310) — 63

2. Schuldnerantrag gem. § 765 a 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**

D. Vorbereitung auf den Zwangsversteigerungstermin — 87

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**

E. Versteigerungstermin — 103

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. $\frac{5}{10}$ - und $\frac{7}{10}$ -Grenze — **137**

X. § 85 a Abs. 3 ZVG — **144**

XI. Berechnung des Ausfalls — **145**

XII. Erweiterte Befriedigung des Erstehers, § 114 a ZVG — **147**

XIII. Verhandlung über den Zuschlag — **151**

1. Antrag auf Anberaumung eines besonderen Zuschlagtermins — **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) $\frac{7}{10}$ -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**

F. Verteilung des Erlöses — 173

- 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 Lösungsanspruch und Lösungsvormerkung — **187**
 - 1. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Lösungsvormerkung bezüglich eines durch Zuschlag erloschenen Eigentümerrechtes — **188**
 - 2. Gesetzlicher Lösungsanspruch, wenn der Gläubiger einer durch den Zuschlag erloschenen Grundsuld für den nicht valutierenden Teil seines Rechtes auf den Erlös verzichtet — **190**
 - 3. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Lösungsvormerkung 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**

G. Zwangsverwaltung	203
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 Baukostenzuschüsse	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

H. Das Erbbaurecht in der Immobilienvollstreckung — 263

- 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**

I. Das Wohnungs(teil-)eigentum in der Immobilienvollstreckung — 271

- I. Allgemeines — 271**
 - 1. Vollstreckungsgegenstand — 271**
 - 2. Beschlagnahmeumfang — 271**
- II. Veräußerungsbeschränkung — 272**
- III. Haus-/Wohngeldrückstände — 273**
- IV. Ersterherhaftung — 278**

J. Mieter — 281

- I. Allgemeines — 281**
- II. Besonderheiten — 281**

K. Steuerliche Aspekte beim Eigentumserwerb im Wege der Zwangsversteigerung — 287

- I. Grunderwerbsteuer — 287**
- II. Umsatzsteuer — 290**

L. Beispielfall — 293

Sachregister — 385