

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 1. Auflage 2008/2009	5
Vorwort zur 2. Auflage 2014	7
A. Versteigerung und Wertermittlung	
I. Das Grundstück und seine eigentumsrechtliche Einordnung mit den daran bestehenden verschiedenen Rechten	19
1. Das Grundstück	19
a) Die zum Grundstück gehörenden Bestandteile	19
b) Das Zubehör und die Versicherungsforderungen	20
2. Grundstücksgleiche Rechte	22
a) Erbbaurecht	22
b) Bergwerkseigentum und landesrechtliches Stockwerkeigentum	26
3. Sonstige Gegenstände	26
4. Die verschiedenen Eigentumsformen	26
a) Das Alleineigentum	26
b) Das Bruchteilseigentum	26
c) Das Wohnungs- und Teileigentum	26
d) Das Miteigentum zur gesamten Hand	27
II. Die verschiedenen Sicherungsrechte und Titel	27
1. Die Grundschuld	27
2. Die Hypothek	28
3. Die Zwangshypothek	28
4. Vormerkungen	28
5. Allgemeine Titel (Schuldtitel)	28
III. Begriffe aus der Zwangsversteigerung und die Benennung der gesetzlichen Bestimmungen	29
Die Rangordnung unter den Beteiligten und die Befriedigung der Ansprüche nach § 10 ZVG	29
a) Rangordnung der Rechte am Grundstück	30
b) Rangordnung durch Beschlagnahme	30
IV. Die verschiedenen Zwangsversteigerungsverfahren	32
1. Die Vollstreckungsversteigerung	32
2. Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft	32
3. Die Zwangsversteigerung von Schiffen und Schiffsbauwerken und von Luftfahrzeugen	36
4. Die Insolvenzverwalterversteigerung	36
5. Die Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben	37
6. Die Zwangsversteigerung nach § 19 WEG (frühere freiwillige Versteigerung nach dem WEG)	38

V.	Anzuwendende Vorschriften für die Zwangsversteigerungsverfahren	40
VI.	Zuständigkeiten	41
1.	Sachliche Zuständigkeit	41
2.	Örtliche Zuständigkeit	41
3.	Funktionelle Zuständigkeit	41
VII.	Voraussetzungen der Anordnung	41
1.	Voraussetzungen für die Vollstreckungsversteigerung	41
2.	Voraussetzungen der Teilungsversteigerung	42
3.	Voraussetzungen der Insolvenzverwalterversteigerung	45
4.	Voraussetzungen der Versteigerung auf Erbenantrag	45
5.	Voraussetzungen für das ZVG-Verfahren nach § 19 WEG im Unterschied zum ZVG-Verfahren nach § 10 Nr. 1 Ziff. 2. bzw. 5. ZVG	46
VIII.	Die Beschlagnahme und ihre Wirkungen	46
1.	Der Anordnungsbeschluss	46
2.	Die Zustellung des Anordnungsbeschlusses und seine weitere Bekanntgabe	47
3.	Der Beschlagnahmebeschluss und Beschlagnahmeumfang	50
4.	Das Wirksamwerden der Beschlagnahme mit Zahlungsverbot	51
5.	Die Wirkung der Beschlagnahme	52
IX.	Möglichkeiten der Verfahrenseinstellung	53
1.	Verfahrenseinstellung oder Aufhebung von Amts wegen	53
2.	Einstellungs- oder Aufhebungsbewilligung des betreibenden Gläubigers	54
3.	Verfahrenseinstellungen auf Antrag des Schuldners oder Antragsgegners	55
4.	Verfahrenseinstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters oder auch des Insolvenzschuldners	57

B. Die Wertermittlung

I.	Warum Wertermittlung?	59
II.	Bedeutung von Partei- und Gerichtsgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren	61
III.	Anforderungen an den Sachverständigen	61
IV.	Auswahl des Sachverständigen	65
1.	Allgemeines	65
2.	Rolle und Pflichten des Sachverständigen	65
a)	Helper des Gerichts	66
b)	Pflichten gemäß Sachverständigenordnung	66
c)	Pflichten gemäß Zivilprozessordnung	67

V.	Tätigkeiten des Sachverständigen	69
1.	Auftragsprüfung, Auftragsannahme	69
2.	Benachrichtigung der Verfahrensbeteiligten, Eingangsbestätigung	70
3.	Anforderung von Unterlagen bei den Verfahrensbeteiligten	70
VI.	Informationsbeschaffung durch den Sachverständigen	71
1.	Notwendige Wertermittlungsunterlagen	71
VII.	Vorbereitung des Ortstermins durch den Sachverständigen	75
1.	Sichtung und Prüfung der Unterlagen	75
a)	Prüfung der Flurkarte	75
b)	Prüfung der Grundstücksgröße	75
c)	Sichtung der Abt. II des Grundbuchs	76
d)	Prüfung der von den Verfahrensbeteiligten übergebenen Unterlagen	76
2.	Benachrichtigung zum Ortstermin	78
3.	Unterlagen des Sachverständigen für den Ortstermin	80
VIII.	Durchführung des Ortstermins	81
1.	Aufzeichnungen zur Umgebung und zur Gebäudeaußenansicht	81
2.	Beginn des Ortstermins	81
a)	Formalia	81
b)	Begehung des Grundstücks und Gebäudes	81
c)	Begehung der Wohnungen/Gewerbeeinheiten	82
3.	Besondere Augenmerke im Ortstermin	83
a)	Lage des Grundstücks/Gebäudes	83
b)	Lage der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit	84
c)	Übereinstimmung der Örtlichkeit mit den Bauunterlagen	90
d)	Überbau	93
e)	Eigengrenzüberbau	95
f)	Grenzüberschreitung	98
g)	Zubehör	99
h)	Gebäudeschäden	100
i)	Schäden am Grund und Boden	100
4.	Fallstricke im Ortstermin	100
a)	Notwendigkeit des Abbruchs eines Ortstermins	100
b)	Verhalten des Sachverständigen im Ortstermin	102
5.	Beendigung des Ortstermins	102
a)	Formalia	102
b)	Antwort auf Fragen der Verfahrensbeteiligten	103
6.	Unterlagenbeschaffung nach dem Ortstermin	103
IX.	Grundlagen zur Gutachtenerstellung	104
1.	Wertermittlungsgrundlagen	104
a)	Baugesetzbuch (BauGB)	104

b)	Immobilienwertermittlungsverordnung	105
c)	Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06)	107
2.	Bedeutung von normierten Bewertungsmethoden im Zwangsversteigerungsverfahren	108
3.	Bedeutung von nicht normierten Wertermittlungsverfahren in Gutachten für die Zwecke der Zwangsversteigerung	109
X.	Allgemeine Anforderungen an Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren	110
1.	Zeitbezug des Verkehrswertgutachtens	110
2.	Nachvollziehbarkeit des Verkehrswertgutachtens	111
3.	Grundsatz zum Inhalt eines Verkehrswertgutachtens	111
4.	Grundsatz zum Aufbau eines Verkehrswertgutachtens	112
5.	Aufbau und Inhalt eines Gutachtens	112
XI.	Besondere formale und inhaltliche Anforderungen an Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren	122
1.	Grundstücke	122
2.	Wertermittlung eines Grundstücks	123
3.	Wertermittlung eines Bruchteils an einem Grundstück	123
4.	Wertermittlung mehrerer Grundstücke	123
5.	Dingliche Rechte an Grundstücken	124
a)	Umgang mit Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	124
b)	Gesonderte Wertermittlung von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	127
c)	Einzel-Wertermittlung von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	129
d)	Umgang mit Herrschvermerken	132
6.	Baulasten	133
7.	Einzelwertbestimmung: mehrere Eintragungen, mehrere Grundstücke	134
8.	Altlasten	136
9.	Erschließungsbeitrag	137
10.	Öffentliche Grundstückslasten	141
11.	Umgang mit gesetzlichen Beschränkungen und vertraglichen Bindungen	144
a)	Gesetzliche Beschränkungen des Eigentums	145
b)	Überbau	146
c)	Notwegrecht	150
d)	Vertragliche Bindungen	152
12.	Differenzierung der „wesentlichen Bestandteile“, „Scheinbestandteile“ sowie des „Zubehörs“	158
a)	Wesentliche Bestandteile	159
b)	Scheinbestandteile	162
c)	Zubehör	164
13.	Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück	167

a) Empfehlenswerte Verfahrensregelungen:	167
b) Berücksichtigung des mangelnden Zugangs im Gutachten	167
XII. Besondere strukturelle Anforderungen an Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren	170
1. Gemeinsamkeiten und Unterschiede von Privat- und Gerichtsgutachten	170
2. Grundstruktur von Verkehrswertgutachten im Privat- und Gerichtsauftrag	170
3. Grundsatz zum Inhalt von Verkehrswertgutachten	171
4. Besonderheiten von Zwangsversteigerungsgutachten, die sich auf die Struktur des Gutachtens auswirken	172
a) Die Kurzfassung („Exposé“) des Gutachtens	172
b) Die „Gesamteinschätzung“ als formale Ergänzung von Gerichts- und Privatgutachten	173
c) „Besondere“ Anlagen zum Gutachten („Annex“)	174
d) Die „Besonderheiten“ des Bewertungsfalls	176
5. Struktur von Privat- und Gerichtsgutachten	181
a) Übertragung von Inhalten des Gerichtsgutachtens in Privatgutachten	181
b) Beibehaltung/Übernahme von Teilstrukturen der Privatgutachten in Gerichtsgutachten	181
c) Vereinfachungen des Privatgutachtens gegenüber dem Gerichtsgutachten	181
XIII. Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken in der Zwangsversteigerung	183
1. Das Erbbaurecht	183
1.1.Grundlage und Inhalt des Erbbaurechts	183
1.2.Der Begriff des Erbbaurechts	184
1.3.Inhalt des Erbbaurechts	185
1.4.Laufzeiten von Erbbaurechten	187
1.5.Die grundbuchliche Sicherung des Erbbaurechts	191
2. Der Erbbauzins	193
2.1.Begriff	193
2.2 Das Wesen des Erbbauzinses	194
2.3.Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	197
2.4.Differenzierung von Erbbauzins-Begriffen	198
2.5.Anpassung des Erbbauzinses – Anpassungsklauseln (Wertsicherungsklauseln)	203
3. Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten	203
3.1.Wertermittlungsaufgaben	203
3.2 Wertermittlungsgrundlagen	203
3.3.Grundsätze der Wertermittlung	204
3.4.Finanzmathematische Methode	204

4.	Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren	214
4.1.	Der Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauGB und ZVG	214
4.2.	Besonderheiten der Wertermittlung	216
5.	Beispielgutachten zum Verkehrswert eines Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung	219
5.1.	Beispiel zum Gutachten für ein Erbbaurecht (Auszüge)	219
5.2.	Betrachtung von Berechnungsvarianten	238
5.3.	Kontrollbetrachtung zum Bodenwertanteil des Erbbaurechts	244
6.	Beispielgutachten für den Verkehrswert eines Erbbaugrundstücks für die Zwecke der Zwangsversteigerung	248
XIV.	Weitergabe von Informationen	275
1.	Sachverständiger und Versteigerungsgericht	275
a)	Informationsaustausch zwischen dem Sachverständigen und dem Gericht	275
b)	Umgang mit Problemen bei der Gutachtenerstattung	276
2.	Sachverständiger und Beteiligte/unbeteiligte Dritte	279
a)	Prüfung des Verhältnisses zu Beteiligten	279
b)	Benachrichtigung der Beteiligten	279
c)	Persönliche Überbringung von Unterlagen durch Verfahrens- beteiligte	279
d)	Nachfragen zum Sachstand durch Verfahrensbeteiligte	279
e)	Auskünfte im Ortstermin	280
f)	Auskünfte zum Wertermittlungsergebnis an Verfahrensbeteiligte ..	280
g)	Übersendung von Gutachtenaufbereitungen	280
h)	Nachfolgebeauftragung	280
i)	Informationsaustausch zwischen dem Sachverständigen und dem Zwangsvorwärter	280
3.	Gutachtenübersendung an das Gericht	282
a)	Formalia der Gutachtenveröffentlichung	282
b)	Anschreiben/Besondere Hinweise	282
c)	Gutachtenaufbereitungen	282
d)	Weitere Empfehlungen	285
e)	Behandlung von Einwänden gegen das Gutachten	285
f)	Nachbesserung von (inhaltlichen) Fehlern	286
g)	Unverwertbarkeit des Gutachtens	286
h)	Honorierung des Sachverständigen	287

C. Die Versteigerung

I.	Die Wertanhörung	289
1.	Anhörung der Beteiligten zum Gutachten	289
2.	Behandlung von Widersprüchen	290
3.	Stellungnahme des Sachverständigen	291

4.	Einholung eines weiteren Gutachtens	291
II.	Die Wertfestsetzung	291
1.	Entscheidung des Versteigerungsgerichts	291
2.	Rechtsmittel	292
3.	Relative Rechtskraft	293
III.	Die Anberaumung des Versteigerungstermins	293
1.	Zeitraum für die Terminanberaumung und die Zeit bis zum Termin	293
2.	Inhalt der Terminbestimmung	294
3.	Veröffentlichung	296
4.	Zustellung der Terminbestimmung an die Beteiligten	297
5.	Beschlusszustellungsfristen	297
6.	Grundsätzlich keine Feststellung von Mietern und Pächtern	298
7.	Mitteilung über Betreibende und Ansprüche	299
8.	Informationen an Interessenten	299
IV.	Der Vortermin	300
1.	Vorbereitende Erörterungen im Hinblick auf den Versteigerungstermin	300
2.	Die Bedeutung des Vortermins	300
3.	Wann sollte ein Vortermin anberaumt werden?	301
V.	Der Versteigerungstermin	302
1.	Die Aufstellung des oder der geringsten Gebote(s)	302
a)	Die Grundsätze des geringsten Gebotes	302
b)	Wer ist bestrangig betreibender Gläubiger?	303
c)	Das geringste Gebot als Grundlage der Versteigerung	305
d)	Einzel-, Gruppenausgebote und Gesamtausgebot	308
2.	Die eigentliche Versteigerung	309
a)	Die Interessenten und ihre Vorbereitung	309
b)	Ablauf des Versteigerungstermins bis zur Aufforderung zur Abgabe von Geboten	313
3.	Die Abgabe von Geboten	319
a)	Begriffsbezeichnungen für Gebote im Versteigerungsverfahren	319
b)	Die Gebotsabgabe	319
c)	Prüfung des Gebots durch das Versteigerungsgericht	320
d)	Zurückweisung unwirksamer Gebote	321
e)	Die Anfechtung von Geboten	322
4.	Die Sicherheitsleistung	322
a)	Voraussetzungen für die Anordnung einer Sicherheitsleistung	322
b)	Die Anordnung der Sicherheitsleistung	323
c)	Die Höhe der Sicherheitsleistung	323
d)	Die Leistung der Sicherheit	324
e)	Die sofortige Entscheidung über die Sicherheitsleistung	326
5.	Das Erlöschen eines Gebotes	326

6.	Schluss der Versteigerung	329
7.	Die Zuschlagsentscheidung	329
a)	Das rechtliche Gehör	329
b)	Einzelne Anträge zur Zuschlagsversagung oder Zuschlagserteilung	329
VI.	Erteilung, Versagung und Wirkungen des Zuschlags	335
1.	Die Zuschlagserteilung	335
a)	Zuschlag an den Meistbietenden	335
b)	Zuschlag nach Abtretung	336
c)	Zuschlag an den verdeckten Vollmachtgeber	336
d)	Inhalt des Zuschlagsbeschlusses	337
2.	Die Zuschlagsversagung	337
a)	Die einzelnen Zuschlagsversagungsgründe	337
b)	Die Heilung von Verfahrensmängeln	341
c)	Die grundsätzlich nicht heilbaren Verfahrensmängel	343
3.	Wirkungen des Zuschlags	343
a)	Wirkungen der Zuschlagsversagung	343
b)	Wirkungen der Zuschlagserteilung	343
c)	Das Erlöschen von Rechten und die Liegenbelassungsvereinbarung	345
d)	Der Wertersatz für erlöschende Rechte	346
e)	Der Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel	347
f)	Rechtsmittel gegen die Zuschlagsentscheidung	349
g)	Kosten des Zuschlagsbeschlusses	351
VII.	Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers	352
1.	Gründe für eine gerichtliche Verwaltung	352
2.	Antragsberechtigung und Antrag	353
3.	Abwicklung der gerichtlichen Verwaltung	354
4.	Gerichtliche Verwaltung und Zwangsverwaltung	354
5.	Aufhebung und Kosten	355
6.	Rechtsmittel	356
VIII.	Die Erlösverteilung	356
1.	Die außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten	356
a)	Gründe für eine außergerichtliche Befriedigung	356
b)	Das Verfahren der außergerichtlichen Befriedigung	357
2.	Bestimmung des Verteilungstermins	358
3.	Vorbereitung der Erlösverteilung	360
a)	Der „vorläufige“ Teilungsplan	360
b)	Aufstellung des Teilungsplans	360
4.	Der Verteilungstermin	370
a)	Allgemeines zum Termin	370
b)	Ablauf des Termins bei Zahlung und nicht erhobenen Wider- sprüchen	370
c)	Ablauf des Termins bei Zahlung und erhobenen Widersprüchen	371

d) Ablauf des Termins bei Nichtzahlung	372
e) Die Geltendmachung eines Löschungsanspruches	373
5. Weitere Ausführung des Teilungsplans	375
IX. Das Grundbuchersuchen	376
1. Die Situation nach Zuschlag	378
2. Das eigentliche Grundbuchersuchen	376
3. Behandlung von bewilligten Eintragungen durch den Erstehher	378
X. Die Wiederversteigerung	378
1. Vorbemerkungen	378
2. Das Wiederversteigerungsverfahren	379

Anlage A

Anlage A 01: Antrag auf Anordnung der Vollstreckungsversteigerung	384
Anlage A 02: Antrag auf Anordnung der Teilungsversteigerung	385
Anlage A 03: Belehrung über die Möglichkeit der einstweiligen Einstellung gemäß § 30a ZVG	386
Anlage A 04: Einstellungsantrag des Schuldners (§ 30a ZVG)	387
Anlage A 05: Belehrung über die Möglichkeit der einstweiligen Einstellung gemäß § 180 Abs. 2 und 3 ZVG	389
Anlage A 06: Einstellungsantrag des Miteigentümers nach § 180 Abs. 2 u. 3 ZVG	390
Anlage A 07: Einwendungen des Schuldners gegen die beabsichtigte Wertfestsetzung	392
Anlage A 08: Einwendungen gegen die beabsichtigte Wertfestsetzung durch den Gläubiger	394
Anlage A 09: Einwendungen gegen die beabsichtigte Wertfestsetzung in der Teilungsversteigerung	397
Anlage A 10: Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten	400
Anlage A 11: Anmeldungen zum Versteigerungstermin	402

Anlage B

Anlage B 01: Eingangsbestätigung an das Gericht	408
Anlage B 02: Anschreiben Gläubiger	409
Anlage B 03: Anschreiben Schuldner/Eigentümer	410
Anlage B 04: Anschreiben Zwangsverwalter	411
Anlage B 05: Anschreiben WEG-Verwalter mit Rücksendungs- Fragebogen	412
Anlage B 06: Unterlagenanforderung Katasteramt	415
Anlage B 07: Unterlagenanforderung Umweltamt	416
Anlage B 08: Auskunftsersuchen Planungsamt mit Rücksendungs- Fragebogen	417
Anlage B 09: Auskunftsersuchen Bauverwaltungamt	420

Anlage B 10:	Anforderung aus der Grundakte	421
Anlage B 11:	Ankündigung einer informellen Vorbesichtigung	422
Anlage B 12:	Terminbenachrichtigung an den Schuldner/Eigentümer: Besichtigung	424
Anlage B 13:	Checkliste zur Analyse des Erbbauvertrags	425

Anlage C

Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ (Auszug)	427
--	-----

Anlage D

Auszüge aus JVEG	435
Stichwortverzeichnis	447
Die zitierten gesetzlichen Bestimmungen	463
Abkürzungsverzeichnis	465
Literaturverzeichnis	469