

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Verzeichnis der wörtlich abgedruckten gesetzlichen Bestimmungen	XXI
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XXVII

A. Einführung

1. Immobilial-Zwangsvollstreckung	1
2. Zwangsversteigerung, Überblick	37
3. Sonderformen der Zwangsversteigerung	53
4. Freiwillige Versteigerung	67
5. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	73
6. Rechte in ausländischer Währung	78

B. Allgemeiner Teil

1. Die Beteiligten	81
2. Objekte der Zwangsversteigerung	119
3. Einstweilige Einstellung, Aufhebung	142
4. Die wichtigsten Verfahrens-Grundsätze	192
5. Beschlagnahme	222
6. Das geringste Gebot	240
7. Ablösung des betreibenden Gläubigers	278
8. Formelles Verfahren	310

C. Verfahren vor dem Termin

1. Einleitung des Verfahrens	349
2. Festsetzung des Grundstückswertes	397
3. Anberaumung des Versteigerungstermins	429
4. Forderungsanmeldung	447
5. Anbindung von Interessenten	459
6. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	486

D. Versteigerungstermin und Zuschlag

1. Dreiteilung des Termins	499
2. Vereinbarung von Versteigerungsbedingungen	530
3. Verhandlung während der Biestunde	573
4. Nichterteilung des Zuschlags	608
5. Der Zuschlag	657

E. Verteilung des Versteigerungserlöses

1. Taktische Vorbemerkung	691
2. Verteilungstermin	692

IX

Inhaltsübersicht

3. Teilungsplan	697
4. Teilungsmasse	704
5. Schuldenmasse	707
6. Ausführung des Teilungsplans	728
7. Außergerichtliche Erlösverteilung	743
8. Abschluß der Zwangsversteigerung	746

Anhang

Aktenteil	747
Sachregister	781

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der wörtlich abgedruckten gesetzlichen Bestimmungen	XXI
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XXVII

A. Einführung

1.	Immobilien-Zwangsvollstreckung		
1.1.	Allgemeines		1
1.1.1.	Überblick über die Rechtslage		1
1.1.2.	Taktischer Hinweis		3
1.2.	Zwangshypothek		5
1.2.1.	Überblick über die Rechtslage		6
1.2.2.	Taktischer Hinweis		6
1.2.3.	Arresthypothek		7
1.3.	Zwangsverwaltung		7
1.3.1.	Überblick über die Rechtslage		14
1.3.2.	Taktische Hinweise: Zwangsverwaltung – Allgemein		30
1.3.3.	Taktische Hinweise: Zwangsverwaltung neben Zwangsversteigerung		33
2.	Zwangsversteigerung, Überblick		
2.1.	Thesen-Seiten zum Verständnis von ZVG und Praxis		37
2.2.	Thesen-Seiten zu Einzelfragen		52
3.	Sonderformen der Zwangsversteigerung		
3.1.	Insolvenzverwalterversteigerung		53
3.2.	Teilungsversteigerung		55
3.2.1.	Vorbemerkung		57
3.2.2.	Rechtslage		57
3.2.3.	Taktische Hinweise		65
4.	Freiwillige Versteigerung		
4.1.	Rechtsgrundlagen		67
4.2.	Rechtslage		70
4.3.	Taktische Hinweise		71
5.	Besonderheiten im Beitrittsgebiet		
5.1.	Trennung von Grundstück und Gebäude		73
5.2.	Mitbenutzungsrechte		75
5.3.	Eheliches Güterrecht		75
5.4.	Gesamtvollstreckung und Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung		76
5.5.	Sonstiges		77
6.	Rechte in ausländischer Währung		78

B. Allgemeiner Teil

1.	Die Beteiligten		
1.1.	Der Schuldner		82
1.1.1.	Rechtslage		82
1.1.2.	Taktische Hinweise		88

Inhaltsverzeichnis

1.2. Die Gläubiger	91
1.2.1. Rechtslage	91
1.2.2. Taktische Hinweise	95
1.3. Mieter und Pächter	96
1.3.1. Als Beteiligte	96
1.3.2. Kündigungsrechte	97
1.3.3. Der Schuldner als Mieter	104
1.3.4. Taktische Hinweise	105
1.4. Andere Verfahrensbeteiligte	106
1.5. Bietinteressenten?	107
1.5.1. Rechtslage	107
1.5.2. Taktische Hinweise	108
1.6. Der Rechtspfleger?	109
1.6.1. Rechtslage	109
1.6.2. Taktische Hinweise	116
2. Objekte der Zwangsversteigerung	
2.1. Grundstück	119
2.1.1. Rechtslage	119
2.1.2. Taktische Hinweise	120
2.2. Wohnungseigentum	120
2.2.1. Rechtslage	121
2.2.2. Taktische Hinweise	123
2.3. Erbbaurecht	125
2.3.1. Rechtslage	125
2.3.2. Taktische Hinweise	127
2.4. Heimstätte, Flurbereinigung, Umlegungsverfahren	129
2.5. Mitversteigerte Gegenstände	129
2.5.1. Wesentliche Bestandteile	130
2.5.2. Erzeugnisse, sonstige Bestandteile, Zubehör	131
2.5.3. Versicherungs- und Entschädigungsforderungen	136
2.5.4. Taktische Hinweise	137
3. Einstweilige Einstellung, Aufhebung	
3.1. Vollstreckungsschutz	142
3.1.1. Vollstreckungsschutz nach §§ 30a–30c	145
3.1.2. Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters	150
3.1.3. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	153
3.1.4. Taktische Hinweise	161
3.2. Einstweilige Einstellung und Fortsetzung des Verfahrens	164
3.2.1. Einstweilige Einstellung	164
3.2.2. Einstellungsbewilligung durch den Gläubiger	170
3.2.3. Fortsetzung des Verfahrens	175
3.2.4. Taktische Hinweise	177
3.3. Aufhebung und Neuordnung des Verfahrens	182
3.3.1. Aufhebung	182
3.3.2. Rücknahme des Versteigerungsantrags	185
3.3.3. Wiederanordnung des Verfahrens	186
3.3.4. Taktische Hinweise	187
4. Die wichtigsten Verfahrens-Grundsätze	
4.1. Amtsbetrieb	192
4.2. Eintragungsgrundsatz	192
4.3. Deckungs- und Übernahmegrundsatz	194

4.3.1. Rechtslage	196
4.3.2. Taktische Hinweise	202
4.4. Ranggrundsatz	203
4.4.1. Allgemeines	203
4.4.2. Rangklassen nach § 10 I	205
4.4.3. Rangfolge innerhalb der Rangklassen (§ 11)	215
4.4.4. Taktische Hinweise	217
5. Beschlagnahme	
5.1. Wirksamwerden der Beschlagnahme	222
5.1.1. Rechtslage	222
5.1.2. Taktische Hinweise	224
5.2. Umfang der Beschlagnahme	225
5.2.1. Rechtslage	225
5.2.2. Taktische Hinweise	227
5.3. Beschlagnahme-Wirkungen	227
5.3.1. Rechtslage	227
5.3.2. Taktische Hinweise	232
5.4. Bedeutung für die Zinsberechnung	233
5.4.1. Rechtslage	233
5.4.2. Taktische Hinweise	237
6. Das geringste Gebot	
6.1. Grundlage des Verfahrens	240
6.2. Feststellung des geringsten Gebots	244
6.2.1. Allgemeines	244
6.2.2. Vorgehende Rechte	244
6.2.3. Berücksichtigungsfähige Rechte	246
6.2.4. Festsetzung des Zuzahlungsbetrages und des Ersatzbetrages	250
6.2.5. Barteil – bestehenbleibende Rechte	256
6.2.6. Berechnungsbeispiel	264
6.3. Änderung des geringsten Gebots	266
6.3.1. Änderungsmöglichkeiten	266
6.3.2. Folgen der Änderung	268
6.4. Bedeutung des bestrangig betreibenden Gläubigers	273
6.5. Taktische Hinweise	275
7. Ablösung des betreibenden Gläubigers	
7.1. Ablösung in der Zwangsversteigerung	278
7.1.1. Allgemeines	278
7.1.2. Taktische Hinweise	280
7.2. Ablösungsgründe	281
7.2.1. Übersicht	281
7.2.2. Taktische Hinweise	284
7.3. Das Recht zur Ablösung	285
7.3.1. Wer kann abgelöst werden?	285
7.3.2. Wer kann ablösen?	287
7.3.3. Wie kann abgelöst werden?	288
7.3.4. Rechtsfolgen der Ablösung	289
7.3.5. Taktische Hinweise	292
7.4. Besonderheiten	293
7.4.1. Ablösung öffentlicher Lasten	293
7.4.2. Teilablösung	294
7.4.3. Mehrere Ablösungsberechtigte	296

Inhaltsverzeichnis

7.4.4. Taktische Hinweise	297
7.5. Vollzug der Ablösung	298
7.5.1. Wahl des Zeitpunkts	299
7.5.2. Ablösung vor dem Termin	300
7.5.3. Ablösung in dem Termin	301
7.5.4. Taktische Hinweise	303

8. Formelles Verfahren

8.1. Zustellungen	310
8.1.1. Rechtslage	310
8.1.2. Taktische Hinweise	313
8.2. Rechtsbehelfe in der Zwangsversteigerung	313
8.2.1. Die verschiedenen Rechtsmittel	314
8.2.2. Taktische Hinweise	330
8.3. Kosten der Zwangsversteigerung	331
8.3.1. Verfahrenskosten	335
8.3.2. Kosten der Beteiligten	340
8.3.3. Rechtsanwaltsgebühren	343
8.3.4. Taktische Hinweise	346

C. Verfahren vor dem Termin

1. Einleitung des Verfahrens

1.1. Formelle Vollstreckungs-Voraussetzungen	349
1.1.1. Vollstreckungstitel	349
1.1.2. Vollstreckungsklausel	357
1.1.3. Zustellung des Vollstreckungstitels	359
1.1.4. Eintragungsnachweis gemäß § 17	360
1.1.5. Taktische Hinweise	362
1.2. Versteigerungsantrag	364
1.2.1. Wann und aus welchem Recht beantragen?	364
1.2.2. Versteigerungsantrag	365
1.2.3. Beizufügende Urkunden	368
1.2.4. Taktische Hinweise	369
1.3. Anordnung des Verfahrens	375
1.3.1. Anordnungsbeschluß	375
1.3.2. Wirkungen der Anordnung	383
1.3.3. Verbindung von Verfahren gemäß § 18	384
1.3.4. Taktische Hinweise	388
1.4. Beitritt zur Zwangsversteigerung	390
1.4.1. Allgemeines	390
1.4.2. Voraussetzungen des Beitritts	391
1.4.3. Wirkungen des Beitritts	393
1.4.4. Taktische Hinweise	395

2. Festsetzung des Grundstückswertes

2.1. Grundstückswert ist der Verkehrswert	397
2.1.1. Definition	397
2.1.2. Festsetzung durch das Gericht	401
2.1.3. Taktische Hinweise	404
2.1.4. Haftung des Sachverständigen	406
2.2. Bedeutung des Grundstückswerts	407
2.2.1. Für das ganze Versteigerungsverfahren?	407

2.2.2. Einzelne Funktionen des Grundstückswertes	410
2.2.3. Bedeutung auch nicht überschätzen!	411
2.2.4. Taktische Hinweise	411
2.3. Festsetzungsverfahren	413
2.3.1. Amtsverfahren	413
2.3.2. Zeitpunkt der Wertfestsetzung	415
2.3.3. Rechtliches Gehör	416
2.3.4. Festsetzungsbeschluß	418
2.3.5. Taktische Hinweise	418
2.4. Verkehrswert-Beschwerde	420
2.4.1. Relative Rechtskraft der Wertfestsetzung	420
2.4.2. Sofortige Beschwerde	424
2.4.3. Kosten des Beschwerdeverfahrens	426
2.4.4. Taktische Hinweise	426
3. Anberaumung des Versteigerungstermins	
3.1. Voraussetzungen der Terminsbestimmung	429
3.2. Form und Inhalt	432
3.3. Bekanntmachungen der Terminsbestimmung	438
3.4. Zustellungen und Mitteilungen zur Terminsbestimmung	441
3.5. Taktische Hinweise	444
4. Forderungsanmeldung	
4.1. Anmeldepflicht gemäß §§ 37 Nr. 4, 54, 110, 111, 114	447
4.2. Anmeldung von Grundpfandrechten	450
4.3. Anmeldung anderer Forderungen	453
4.4. Taktische Hinweise	454
5. Anbindung von Interessenten	
5.1. Taktische Hinweise zur Interessentensuche	459
5.2. Forderungsverkauf	463
5.2.1. Rechtslage	463
5.2.2. Taktische Hinweise	466
5.3. Ausbietungsgarantie und ähnliche Vereinbarungen	467
5.3.1. Rechtslage	467
5.3.2. Taktische Hinweise	473
5.4. Andere Vereinbarungen	476
5.4.1. Zahlungen außerhalb der Versteigerung	476
5.4.2. Negative Bietabkommen	481
5.4.3. Taktische Hinweise	482
5.5. Taktische Hinweise für Interessenten	483
6. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	
6.1. Festlegung der eigenen Taktik	486
6.1.1. Allgemeines	486
6.1.2. Taktische Hinweise	486
6.2. Eigenerwerb durch den Gläubiger?	489
6.2.1. Allgemeines	489
6.2.2. Taktische Hinweise	489
6.3. Terminsvollmacht	491
6.3.1. Rechtslage	491
6.3.2. Taktische Hinweise	493

Inhaltsverzeichnis

D. Versteigerungstermin und Zuschlag

1. • Dreiteilung des Termins

1.1. Allgemeines	499
1.1.1. Rechtslage	499
1.1.2. Taktische Hinweise	502
1.2. Bekanntmachungsteil	504
1.2.1. Rechtslage	504
1.2.2. Taktische Hinweise	512
1.3. Die Bietstunde	513
1.3.1. Rechtslage	513
1.3.2. Taktische Hinweise	520
1.4. Verhandlung über den Zuschlag	523
1.4.1. Rechtslage	523
1.4.2. Taktische Hinweise	526

2. Vereinbarung von Versteigerungsbedingungen

2.1. Zulässigkeit	530
2.1.1. Rechtslage	530
2.1.2. Taktische Hinweise	535
2.2. Änderung des geringsten Gebots	538
2.2.1. Rechtslage	538
2.2.2. Taktische Hinweise	539
2.3. Höhe von Übergeboten	541
2.3.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	541
2.3.2. Mögliche Abweichung	541
2.3.3. Taktische Hinweise	542
2.4. Höhere Verzinsung	543
2.4.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	543
2.4.2. Mögliche Abweichung	545
2.4.3. Taktische Hinweise	546
2.5. Gebote mit Zahlungsfristen	547
2.5.1. Frühere gesetzliche Regelung	547
2.5.2. Frühere Missbrauchsmöglichkeiten	547
2.6. Einzel-, Gruppen-, Gesamtausgebote	549
2.6.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingung	549
2.6.2. Mögliche Abweichungen	553
2.6.3. Taktische Hinweise	561
2.7. Andere Versteigerungsbedingungen	565
2.7.1. Abänderbare gesetzliche Bedingungen	565
2.7.2. Nicht abänderbare gesetzliche Bedingungen	566
2.7.3. Taktische Hinweise	567

3. Verhandlung während der Bietstunde

3.1. Versteigerungsgeschäft	573
3.1.1. Rechtslage	573
3.1.2. Taktische Hinweise	575
3.2. Verlangen nach Sicherheitsleistung	577
3.2.1. Rechtslage	577
3.2.2. Taktische Hinweise	590
3.3. Abtretung des Meistgebots, Verdeckte Vertretung	595
3.3.1. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	595
3.3.2. Verdeckte Vertretung	598
3.3.3. Taktische Hinweise	599

3.4. Keine nachträgliche Änderung mehr von Versteigerungsbedingungen ..	600
3.4.1. Rechtslage	600
3.4.2. Taktischer Hinweis	601
3.5. Einstweilige Einstellung in der Bietstunde	601
3.5.1. Einstellungsbewilligung nach § 30	601
3.5.2. Ablösung während der Bietstunde	602
3.5.3. Zahlung nach § 75 (zur einstweiligen Einstellung im Termin)	603
3.5.4. Taktische Hinweise	606
4. Nichterteilung des Zuschlags	
4.1. Verhandlung über den Zuschlag	608
4.1.1. Rechtslage	608
4.1.2. Taktische Hinweise	611
4.2. Einstweilige Einstellung nach § 77	612
4.2.1. Rechtslage	612
4.2.2. Taktische Hinweise	614
4.3. Zuschlagsversagung nach § 85a	615
4.3.1. Rechtslage	615
4.3.2. Taktische Hinweise	622
4.4. Zuschlagsversagung nach § 74a	626
4.4.1. Der 7/10-Antrag (§ 74a I 1)	626
4.4.2. Widerspruch (§ 74a I 2)	630
4.4.3. Neuer Termin (§§ 74a III und IV sowie 85a II)	631
4.4.4. Taktische Hinweise	632
4.5. Weitere Versagungsgründe auf Gläubiger-Antrag	637
4.5.1. Antrag auf neuen Termin (§ 85)	637
4.5.2. Einstellungsbewilligung nach § 30	639
4.5.3. Ablösung und Einstellung nach § 30	640
4.5.4. Ablösung nach § 75	640
4.5.5. Taktische Hinweise	641
4.6. Versagung zum Schuldner-Schutz	642
4.6.1. Vollstreckungsschutz-Anträge (§ 30a und § 765a ZPO)	642
4.6.2. Antrag auf neuen Termin (§ 85)	646
4.6.3. Ablösung nach §§ 268, 1150 BGB oder nach § 75	646
4.6.4. Einstellung wegen anderweitiger Deckung (§ 76)	647
4.6.5. Taktische Hinweise	649
4.7. Versagung wegen Verfahrensfehlern	651
4.7.1. Versagungsgründe (§ 83)	651
4.7.2. Heilung von Verfahrensmängeln (§ 84)	654
4.7.3. Taktischer Hinweis	655
5. Der Zuschlag	
5.1. Zuschlagsentscheidung	657
5.2. Wirkungen des Zuschlags	659
5.2.1. Allgemeine Bedeutung	659
5.2.2. Eigentumsübergang (§ 90)	660
5.2.3. Übergang von Gefahr, Nutzungen und Lasten (§§ 56, 57)	661
5.2.4. Erlöschen von Rechten (§§ 91, 92)	664
5.2.5. Vollstreckungstitel (§ 93)	667
5.2.6. Abschluß der Vollstreckung, gerichtl. Verwaltung (§ 94)	669
5.2.7. Übergang von Versicherungsforderungen u. a.	670
5.3. Haftung des Erstehers außerhalb des Meistgebots	671
5.3.1. Zinsen aus dem Bargebot (§ 49 II)	671
5.3.2. Zuzahlungspflicht nach §§ 50, 51	671

Inhaltsverzeichnis

5.3.3. Kosten des Zuschlags	672
5.3.4. Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	672
5.3.5.* Rückzahlung von Baukostenzuschüssen	675
5.3.6. Frühere Erschließungskosten? Hausgeldrückstände?	675
5.3.7. Betriebsteuerrückstände?	676
5.3.8. Haftung für umweltgefährdende Altlasten	677
5.4. Die Zuschlagsbeschwerde	677
5.4.1. Beschwerderecht	677
5.4.2. Beschwerdegründe	680
5.4.3. Beschwerdeentscheidung	682
5.4.4. Außerordentliche Beschwerde, Wiederaufnahme	683
5.5. Taktische Hinweise	686
5.6. Thesen-Seite 32: Außergerichtliche Ergebnisrettung	689

E. Verteilung des Versteigerungserlöses

1. Taktische Vorbemerkung	691
2. Verteilungstermin	
2.1. Bedeutung des Verteilungstermins	692
2.2. Vorbereitung des Termins	693
2.3. Taktische Hinweise	695
3. Teilungsplan	
3.1. Grundfassung	697
3.2. Widerspruch gegen den Teilungsplan	698
3.3. Taktische Hinweise	702
4. Teilungsmasse	
4.1. Rechtslage	704
4.2. Taktischer Hinweis	706
5. Schuldenmasse	
5.1. Aufzunehmende Ansprüche	707
5.2. Grundpfandrechte	709
5.3. Verteilung eines Gesamtrechts	715
5.4. Löschungsvormerkungen	716
5.5. Liegenbelassungsvereinbarung	718
5.6. Bedingte, betagte Ansprüche, unbekannte Berechtigte	722
5.7. Taktische Hinweise	722
6. Ausführung des Teilungsplans	
6.1. Bei Zahlung	728
6.1.1. Allgemeines	728
6.1.2. Befriedigungserklärung	729
6.1.3. Befriedigungsfiktion des § 114a	730
6.2. Ausführung bei Nichtzahlung	735
6.2.1. Übertragung der Forderung, Sicherungshypothek	735
6.2.2. Vollstreckbarkeit, Wiederversteigerung	737
6.3. Taktische Hinweise	739
7. Außergerichtliche Erlösverteilung	743
8. Abschluß der Zwangsversteigerung	746

Inhaltsverzeichnis

Anhang: Aktenteil (AT)

Vorbemerkung	747
Übersicht	747
1. Aktenvermerk Landkasse über Ausgangssituation	748
2. Antrag der Landkasse auf Ausstellung eines Zeugnisses nach § 17 ZVG	749
3. Zeugnis nach § 17 ZVG des Grundbuchamtes	750
4. Antrag der Landkasse auf Anordnung der Zwangsversteigerung	751
5. Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht	752
6. Belehrung gemäß §§ 30a, 30b ZVG durch das Amtsgericht	753
7. Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner gemäß § 30a ZVG	754
8. Stellungnahme der Landkasse zum Vollstreckungsschutzantrag	755
9. Einstellungsbeschluß durch das Amtsgericht	756
10. Fortsetzungsantrag der Landkasse	757
11. Fortsetzungsbeschluß durch das Amtsgericht	758
12. Mitteilung des Amtsgerichts zur beabsichtigten Wertfestsetzung	760
13. Stellungnahme der Landkasse zur beabsichtigten Wertfestsetzung	761
14. Beschluß des Amtsgerichts über die Festsetzung des Grundstückswertes	762
15. Bestimmung des Versteigerungstermins durch das Amtsgericht	763
16. Mitteilung des Amtsgerichts gemäß § 41 II über die betreibenden Gläubiger	764
17. Aktenvermerk der Landkasse zur Vorbereitung der Versteigerung	765
18. Terminsvollmacht	766
19. Anmeldung der Forderungen durch die Landkasse	767
20. Aktenvermerk der Landkasse über den Versteigerungstermin	768
21. Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner auf Versagung des Zuschlags	770
22. Stellungnahme der Landkasse zum Vollstreckungsschutzantrag	771
23. Zuschlagsbeschluß mit Zurückweisung des Vollstreckungsschutzantrags	772
24. Bestimmung des Verteilungstermins durch das Amtsgericht	774
25. Aktenvermerk der Landkasse über die Berechnung der Ansprüche	775
26. Berechnung der Ansprüche der Landkasse für den Verteilungstermin	776
27. Liegenbelassungsvereinbarung zwischen Landkasse und Ersteher	777
28. Aktenvermerk der Landkasse über den Verteilungstermin	778
Sachregister	781