

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| Vorwort .....                                     | 5         |
| Abkürzungsverzeichnis .....                       | 13        |
| Literaturverzeichnis .....                        | 19        |
| <br>  |           |
| <b>§ 1 Vollstreckungsmöglichkeiten .....</b>      | <b>21</b> |
| A. Zwangssicherungshypothek .....                 | 21        |
| B. Zwangsverwaltung .....                         | 24        |
| C. Zwangsversteigerung .....                      | 25        |
| I. Gleichheitsgrundsatz .....                     | 25        |
| II. Eigentumsgarantie .....                       | 27        |
| III. Rechtsstaatsprinzip .....                    | 27        |
| <br>  |           |
| <b>§ 2 Grundbuchauswertung .....</b>              | <b>31</b> |
| A. Grundstücksinformation .....                   | 31        |
| B. Schuldnerangaben – Zeugnis nach § 17 ZVG ..... | 31        |
| C. Wertermittlung der Rechte aus Abt. II .....    | 32        |
| I. Grunddienstbarkeit .....                       | 34        |
| II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....   | 34        |
| III. Nießbrauch .....                             | 35        |
| IV. Altanteil .....                               | 35        |
| 1. Begriff .....                                  | 35        |
| 2. Landesrechtliche Besonderheiten .....          | 36        |
| 3. Hinweispflicht – Doppelausgebot .....          | 36        |
| 4. Reallast .....                                 | 37        |
| V. Vorkaufsrecht .....                            | 37        |
| VI. Erbbaurecht .....                             | 38        |
| VII. Vormerkung .....                             | 38        |
| VIII. Verwaltungs- und Benutzungsregelung .....   | 39        |
| D. Besonderheiten .....                           | 40        |
| I. Wohnungseigentum .....                         | 40        |
| 1. Veräußerungsbeschränkung .....                 | 40        |
| 2. Hausgeld .....                                 | 40        |
| 3. Belastungen .....                              | 45        |
| 4. Sondernutzungsrechte .....                     | 45        |
| II. Erbbaurecht .....                             | 46        |
| III. Erbbauzins .....                             | 47        |
| 1. Vor dem 1.10.1994 .....                        | 47        |
| 2. Nach dem 1.10.1994 .....                       | 47        |

|  |           |
|--|-----------|
| 3. Regelung aufgrund des EuroEG .....                              | 48        |
| 4. Vereinbarung über das Bestehenbleiben .....                     | 48        |
| <b>E. Besonderheiten im Beitrittsgebiet .....</b>                  | <b>49</b> |
| I. Erbbaurecht .....   | 49        |
| II. Eigentum und Eigentumsnutzung .....                            | 49        |
| III. Mitbenutzungsrechte .....                                     | 51        |
| IV. Vorkaufsrecht .....  | 52        |
| <b>§ 3 Entgegenstehende Rechte .....</b>                           | <b>53</b> |
| A. Behördliche Verfügungsbeschränkung .....                        | 53        |
| B. BVG und VAG .....   | 53        |
| C. Unfallversicherung .....  | 54        |
| D. Insolvenzverfahren .....  | 54        |
| I. Nach Insolvenzeröffnung .....                                   | 54        |
| II. Insolvenzeröffnungsverfahren .....                             | 57        |
| E. Nachlassverwaltung .....  | 59        |
| F. Testamentsvollstreckung .....                                   | 59        |
| G. Nacherbenvermerk .....  | 59        |
| H. Zwangsversteigerungsvermerk .....                               | 60        |
| I. Rückübertragungsanspruch nach dem Vermögensgesetz .....         | 61        |
| <b>§ 4 Erfolgsaussichten .....</b>                                 | <b>63</b> |
| A. Welchen Wert hat der Grundbesitz des Schuldners? .....          | 63        |
| B. Welche Rechte gehen dem eigenen Anspruch vor? .....             | 63        |
| C. Aus welchem Recht wird die Zwangsversteigerung betrieben? ..... | 64        |
| <b>§ 5 Verfahrensgrundsätze .....</b>                              | <b>67</b> |
| A. Verfahrensbeteiligte .....                                      | 67        |
| I. Gläubiger .....   | 67        |
| II. Schuldner .....  | 67        |
| III. Beteiligte von Amts wegen .....                               | 68        |
| IV. Beteiligte nach Anmeldung .....                                | 68        |
| B. Einzel- und Gesamtzwangsvollstreckung .....                     | 70        |
| C. Deckungs- und Übernahmegrundsatz .....                          | 71        |
| D. Ranggrundsatz .....   | 74        |
| E. Geringstes Gebot – Beispiel .....                               | 83        |
| <b>§ 6 Antragstellung .....</b>                                    | <b>87</b> |
| A. Vollstreckungsvoraussetzungen .....                             | 87        |
| B. Zeitpunkt des Antrags .....                                     | 90        |

|  |            |
|--|------------|
| C. Inhalt des Antrags .....                            | 92         |
| I. Objektbezeichnung .....                             | 92         |
| II. Hauptanspruch zuzüglich Vollstreckungskosten ..... | 92         |
| III. Rechtsnatur des Anspruchs .....                   | 94         |
| IV. Rechtsschutzinteresse .....                        | 95         |
| V. Zahlungstitel in ausländischer Währung .....        | 97         |
| <b>§ 7 Beschlagnahme .....</b>                         | <b>99</b>  |
| A. Formelle Wirkung .....                              | 99         |
| B. Materielle Wirkung .....                            | 100        |
| C. Rechte und Pflichten des Schuldners .....           | 102        |
| D. Zubehör .....                                       | 104        |
| I. Zubehöreigenschaft .....                            | 104        |
| II. Dritteigentum .....                                | 106        |
| <b>§ 8 Vollstreckungsschutz .....</b>                  | <b>109</b> |
| A. Schuldnerantrag .....                               | 109        |
| I. § 30a ZVG .....                                     | 109        |
| II. § 765a ZPO .....                                   | 110        |
| B. Gläubigerantrag .....                               | 116        |
| C. Antrag des Insolvenzverwalters .....                | 118        |
| I. Einstellungsgründe .....                            | 118        |
| II. Verfahren .....                                    | 119        |
| III. Ausgleichsleistungen .....                        | 119        |
| IV. Verfahrensfortführung .....                        | 122        |
| D. Antrag des vorläufigen Insolvenzverwalters .....    | 122        |
| I. Einstellungsgründe .....                            | 122        |
| II. Ausgleichsleistungen .....                         | 123        |
| III. Verfahrensfortführung .....                       | 123        |
| <b>§ 9 Verkehrswert des Grundstücks .....</b>          | <b>125</b> |
| A. Bedeutung des Verkehrswerts .....                   | 125        |
| B. Festsetzungsverfahren .....                         | 126        |
| I. Sachverständiger .....                              | 126        |
| II. Wertermittlung .....                               | 128        |
| III. Rechtliches Gehör .....                           | 129        |
| IV. Zeitpunkt der Festsetzung .....                    | 129        |
| C. Rechtsmittel .....                                  | 130        |
| D. Anpassungspflicht .....                             | 130        |

|   |     |
|---|-----|
| <b>§ 10 Terminsbestimmung</b> .....                   | 133 |
| A. Fristen .....                                      | 133 |
| B. Inhalt der Bekanntmachung .....                    | 133 |
| <b>§ 11 Vorbereitung des Termins</b> .....            | 137 |
| A. Rechtzeitige Anmeldung .....                       | 137 |
| B. Schuldübernahme .....                              | 138 |
| C. Kündigung von Grundpfandrechten .....              | 139 |
| D. Gläubigerablösung .....                            | 139 |
| I. Zahlung an den Gläubiger .....                     | 139 |
| II. Zahlung an das Gericht .....                      | 145 |
| E. Abweichende Versteigerungsbedingungen .....        | 146 |
| F. Mitbieten .....                                    | 152 |
| I. Gebote .....                                       | 152 |
| II. Scheingebote .....                                | 155 |
| III. Bietabsprache .....                              | 156 |
| IV. Ausbietungsgarantie .....                         | 157 |
| <b>§ 12 Versteigerungstermin</b> .....                | 159 |
| A. Terminsteilnahme .....                             | 159 |
| B. Ort und Zeit des Termins .....                     | 159 |
| C. Mehrere Termine gleichzeitig .....                 | 160 |
| D. Befangenheitsantrag .....                          | 162 |
| E. Hinweis- und Belehrungspflicht .....               | 163 |
| F. Sicherheitsleistung .....                          | 166 |
| I. Allgemein .....                                    | 166 |
| II. Gebote des Schuldners .....                       | 169 |
| <b>§ 13 Zuschlagsverhandlung</b> .....                | 171 |
| A. Zuschlagsversagung .....                           | 171 |
| I. Von Amts wegen .....                               | 171 |
| 1. Nach § 83 ZVG .....                                | 171 |
| 2. Nach § 75 ZVG .....                                | 171 |
| 3. Nach § 85a Abs. 1 ZVG .....                        | 172 |
| II. Auf Antrag .....                                  | 172 |
| B. Zuschlagserteilung bei Meistgebot unter 50 % ..... | 174 |
| C. Befriedigungsifiktion .....                        | 176 |
| D. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot .....      | 179 |
| E. Zuschlagserteilung .....                           | 181 |
| F. Zuschlagsbeschwerde .....                          | 182 |

|   |            |
|---|------------|
| G. Wirkung des Zuschlagsbeschlusses .....     | 185        |
| I. Eigentumserwerb .....                      | 185        |
| II. Grunderwerbsteuer .....                   | 186        |
| III. Öffentliche Abgaben .....                | 187        |
| IV. Umsatzsteuer .....                        | 188        |
| V. Sonderkündigungsrecht .....                | 189        |
| H. Räumungsvollstreckung .....                | 189        |
| <b>§ 14 Erlösverteilung .....</b>             | <b>193</b> |
| A. Anmeldung .....                            | 193        |
| B. Grundschuld .....                          | 194        |
| I. Zinsen der Grundschuld .....               | 194        |
| II. Kapital der Grundschuld .....             | 195        |
| III. Rückgewähranspruch .....                 | 196        |
| 1. Erfüllung .....                            | 196        |
| 2. Abtretung .....                            | 198        |
| 3. Pfändung .....                             | 198        |
| IV. Berücksichtigung durch Widerspruch .....  | 199        |
| V. Löschungsanspruch .....                    | 200        |
| 1. Gesetzliche Regelung .....                 | 200        |
| 2. Anmeldung .....                            | 202        |
| 3. Nachweis einer Eigentümergrundschuld ..... | 202        |
| VI. Liegenbelassen eines Rechts .....         | 203        |
| VII. Planausführung .....                     | 205        |
| 1. Sofortige Auszahlung .....                 | 205        |
| 2. Nichtzahlung des Meistgebots .....         | 206        |
| VIII. Wiederversteigerung .....               | 207        |
| Stichwortverzeichnis .....                    | 209        |