

Inhalt

Abkürzungen	XIII
Literaturhinweise	XVII
Einleitung	1
Lexikon der Immobilienvollstreckung	3
 A. Gesetzliche Grundlagen	 13
Eintragung einer Zwangssicherungshypothek, §§ 866, 867 ZPO	13
Rechtsmittel	15
Gerichtskosten	15
Zwangsversteigerung	15
Zwangsverwaltung	15
Vollstreckungsgegenstand	16
Verfahrensgliederung	16
 B. Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	 17
Grundbuchauszug	17
Ablösemöglichkeiten und -gefahren	17
Möglichkeiten eines freihändigen Verkaufs	17
Feststellung der Rangverhältnisse von am Versteigerungsobjekt Berechtigten	20
Kündigung	21
Vollstreckungsvoraussetzungen	22
Vollstreckungstitel	22
Bei einer Teilunterwerfung zu beachtende Besonderheiten	23
Auswirkungen von Bestandsveränderungen am Grundstück auf bestehende Belastungen	25
Vollstreckungsklausel	26
Zustellung	31
 C. Verfahren bis zum Termin	 35
Zwangsversteigerungsantrag	35
Auswahl des beizutreibenden Rechtes	38
Sonstiges zum Antrag	39

Inhalt

Beitrittsantrag	40
Rechtsmittel	41
Gerichtskosten	41
Beschlagnahme	42
Zeitpunkt der Beschlagnahme	42
Wirkungen der Beschlagnahme	42
Umfang der Beschlagnahme	44
Das von der Zwangsversteigerung erfasste Zubehör	44
Versicherungsansprüche in der Zwangsversteigerung	48
Bedeutung der Beschlagnahme für die Zinsberechnung	50
Bedeutung der Beschlagnahme für die Rangklassen	53
Verfahrensbeteiligte	54
Einstweilige Einstellung des Verfahrens	55
Schuldnerantrag gem. § 30a ZVG	55
Schuldnerantrag gem. § 765a ZPO	59
Gläubigerbewilligung gem. § 30 ZVG	61
Nichtabgabe von Geboten im Versteigerungstermin	63
Weitere Einstellungsmöglichkeiten	64
Einstellung aufgrund der Zwangsversteigerung entgegenstehender (grundbuchmäßiger) Rechte, § 28 ZVG	64
Einstellung während eines Insolvenzverfahrens, §§ 30d–f ZVG	66
Einstellung aufgrund Zahlungsnachweis im Versteigerungstermin, § 75 ZVG	68
Einstellung aufgrund Deckung des Gläubigers aus einem Einzelgebot, § 76 ZVG	69
Einstellung wegen Zuschlagsversagung, § 86 ZVG	70
Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Prozessgericht, §§ 707, 719, 771 Abs. 3 ZPO	70
Einstellung durch das Vollstreckungsgericht, §§ 769 Abs. 2, 775 ZPO	70
Nebeneinander der einzelnen Einstellungsmöglichkeiten	70
Verkehrswert	71
 D. Vorbereitung auf den Zwangsversteigerungstermin	 77
Terminsbestimmung	77
Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	79
Gerichtliche „41er“- Mitteilung über betreibende Gläubiger und deren Ansprüche	82
Forderungsanmeldung	83
Entscheidung über das eigene Verhalten im Versteigerungstermin	85
Überlegungen	85
Vorlasten	86
Evtl. Vorstands-(Geschäftsleitungs-)vorlage	87
Ablösung	87

E. Versteigerungstermin	91
Allgemeines	91
Bekanntmachungsteil	92
Beschlagnahmedatum und Forderungsanmeldungen	92
Aufstellung des geringsten Gebotes	93
Ersatzwert/Zuzahlungsbetrag	94
Versteigerung mehrerer Grundstücke	96
Ausgebotsarten	96
Abweichende Versteigerungsbedingungen	105
Biet„stunde“/Mindestbietzeit	107
Gebote	108
Negatives Bietabkommen	110
Vollmachten	110
Sicherheitsleistung	112
Antragsberechtigung zum Sicherheitsverlangen	114
Höhe der Sicherheitsleistung	116
Art der Sicherheitsleistung	118
$\frac{5}{10}$ und $\frac{7}{10}$ Grenze	121
Zuschlag bei Meistgebot unter $\frac{5}{10}$, § 85 a Abs. 3 ZVG	126
Erweiterte Befriedigung des Erstehers gem. § 114 a ZVG	130
Verhandlung über den Zuschlag	133
Antrag auf Anberaumung eines besonderen Zuschlagtermins	134
Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	136
Anträge nach dem Schluss der Versteigerung	137
Antrag auf einstweilige Einstellung, § 30 ZVG	137
$\frac{7}{10}$ -Rüge, § 74 a Abs. 1 ZVG	137
Zuschlagsversagung	137
Wirkungen des Zuschlags	139
Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers, § 94 ZVG	144
Rechtsmittel gegen die Zuschlagsentscheidung	146
Gerichtskosten für Versteigerungstermin und Zuschlag	149
Termingebühr	149
Zuschlagsgebühr	149
F. Verteilung des Erlöses	151
Verteilungstermin	151
Teilungsplan	151
Ausführung des Teilungsplans/Rangklassen	154
Gesetzlicher Lösungsanspruch und Löschungsvormerkung	161
Liegenbelassungsvereinbarung für erlöschende Rechte	167
Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten	168
Wiedervollstreckung/Wiederversteigerung	169
Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	170

Inhalt

Gerichtskosten des Verteilungsverfahrens	172
Verrechnung des Versteigerungserlöses auf die gesicherte(n) Forderung(en)	172
„Verwertung“ der Grundschuld durch freihändige Grundstücksveräußerung	174
 G. Zwangsverwaltung	 177
Allgemeines	177
Aspekte, die für das Betreiben der Zwangsverwaltung eine Rolle spielen können	177
Verfahrensvoraussetzungen	182
Beschlagnahme	183
Wirksamwerden	183
Umfang	184
Wirkung	184
Aufgaben des Zwangsverwalters	185
Einzelheiten aus dem Aufgabenbereich des Zwangsverwalters	191
Altlasten	191
Dienstverträge	191
Energieförderungsverträge	191
Gewerbebetrieb	191
Grundstücksbruchteile	194
Miet-/Pachtverträge	194
Nießbrauch	197
Prozesse	199
Steuern/Abgaben	199
Versicherungen	200
Vorschuss	201
Wohnungseigentum	201
Institutszwangsverwaltung	204
Voraussetzungen für die Bestellung eines Institutsverwalters	204
Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse	207
Berichte und Abrechnungen	209
Teilungsplan	209
Rechtsmittel gegen den Teilungsplan	211
Vergütung des Zwangsverwalters	211
Regelvergütung	212
Abweichende Berechnung der Vergütung	214
Mindestvergütung	215
Auslagen	216
Festsetzung von Vergütung und Auslagen	216
Erstattung von Vorschüssen	218
Aufhebung der Zwangsverwaltung infolge Antragsrücknahme	218

Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Nichtzahlung eines erforderlichen Vorschusses	219
Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung	220
Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren	221
Einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters	222
Gebrauchsüberlassung eines grundpfandrechtlich belasteten Grundstücks durch den Gesellschafter/die Besitzgesellschaft, § 135 Abs. 3 InsO	224
Rechtsmittel	226
Gerichtskosten	226
 H. Das Erbbaurecht in der Immobiliervollstreckung	227
Allgemeines	227
Belastungs- und Verfügungsverbot	227
Sicherungshypothek	228
Zwangsverwaltung	228
Zwangsversteigerung	228
Das Schicksal der Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts	229
Der Heimfallanspruch in der Zwangsversteigerung	231
Allgemeines	231
Bedeutung in der Zwangsversteigerung	232
 I. Das Wohnungs-(Teil-)eigentum in der Immobiliervollstreckung	233
Allgemeines	233
Vollstreckungsgegenstand	233
Beschlagnahmeumfang	233
Veräußerungsbeschränkung	234
Haus-/Wohngeldrückstände	235
Erstherhaftung	239
 J. Mieter	241
Allgemeines	241
Besonderheiten	241
Mietsicherheit	244

Inhalt

K. Steuerliche Aspekte beim Eigentumserwerb im Wege der Zwangsversteigerung	245
Grunderwerbsteuer	245
Umsatzsteuer	248
 L. Beispielfall	 251
Sachregister	331