

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
A. Einführung	1
B. Zwangshypothek	3
I. Allgemeines	3
II. Eintragungsvoraussetzungen	3
1. Antrag, § 13 GBO	7
2. Materielle Eintragungsfähigkeit des Rechts	9
3. Bewilligung, § 19 GBO	9
4. Voreintragung, § 39 GBO	9
5. Form, § 29 GBO	10
6. Beteiligtenverhältnis, § 47 GBO	11
7. Übersicht besonderer vollstreckungsrechtlicher Voraussetzungen	11
8. Sonstige Besonderheiten der Zwangshypothek	12
III. Zwangshypothek im Insolvenzverfahren	13
IV. Kosten der Eintragung einer Zwangssicherungshypothek	13
1. Gerichtskosten	13
2. Rechtsanwaltskosten	14
C. Zwangsversteigerung	15
I. Einleitung	15
II. Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen	16
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	16
a) Titel	16
aa) Urteile	16
bb) Rechtskräftiges Urteil	17
cc) Weitere Vollstreckungstitel, § 794 Abs. 1 ZPO ..	17
b) Dinglicher Titel, Duldungstitel	18
c) Vollstreckungsklausel	19
aa) Zweck	20
bb) Zuständigkeit	20
cc) Die qualifizierten Klauseln	21
dd) Die titelergänzende Klausel, § 726 ZPO	21
ee) Die titelumschreibende Klausel (Rechtsnach- folgeklausel), § 727 ZPO	21
ff) Verfahren	22
gg) Rechtsbehelfe gegen die Klauselerteilung	22
hh) Keiner Klausel bedürfen	23

VII

ii)	Weitere vollstreckbare Ausfertigung	24
d)	Zustellung	24
aa)	Begriffe	24
bb)	Zweck	24
cc)	Arten	25
dd)	Verhältnis der Zustellungsarten	25
ee)	Die Zustellung an den Schuldner	25
ff)	Die Ersatzzustellung	26
gg)	Schlüsselwort Wohnung	26
hh)	§ 178 Abs. 1 Nr. 1 ZPO Familienmitglieder	26
ii)	§ 178 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ZPO Zustelladressaten	26
jj)	Ersatzzustellung durch Einlegen in den Briefkasten § 180 ZPO	27
kk)	Ersatzzustellung durch Niederlegung § 181 ZPO	27
2.	Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen	28
a)	Sicherheitsleistung, § 751 Abs. 2 ZPO	28
b)	Sicherungsvollstreckung (§ 720a ZPO)	29
c)	Kalendertag, 751 Abs. 1 ZPO	30
d)	Wartefristen, §§ 798, 750 Abs. 3 ZPO, § 1193 BGB	30
e)	Wartefrist bei der Sicherungsvollstreckung	31
f)	Zug um Zug, § 756 ZPO	31
III.	Antrag	32
IV.	Verfahrenshindernisse	36
1.	Vor- und Nacherbschaft	36
a)	Zwangsvollstreckung gegen Vorerben	37
b)	Zwangsvollstreckung gegen Nacherben	38
2.	Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren	39
a)	Vollstreckungsverbot	39
b)	Abgesonderte Befriedigung	39
V.	Erste Beschlagnahme, § 22 ZVG	40
VI.	Einstellung des Verfahrens	41
1.	Einstellung/Aufhebung des Verfahrens auf Gläubigerbewilligung	41
2.	Einstellung/Aufhebung hinsichtlich einzelner Zubehörstücke	44
3.	Einstellung des Verfahrens auf Schuldnerantrag, § 30a ZVG	45
VII.	Wertermittlung	46
1.	Verkehrswert	46
2.	Veränderungen des Verkehrswerts	49
VIII.	Akteneinsicht, § 42 ZVG	51
IX.	Terminsbestimmung	52
X.	Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG	57
XI.	Anmeldungen	59
XII.	Befriedigungsreihenfolge des § 10 ZVG	61
1.	Rangklasse 0	61
2.	Rangklasse 1	62

3.	Rangklasse 1a	62
4.	Rangklasse 2	63
5.	Rangklasse 3	64
6.	Rangklasse 4	65
7.	Rangklasse 5	66
8.	Rangklasse 6	66
9.	Rangklasse 7 und 8	66
10.	Notwendige Kosten der Rechtsverfolgung des Gläubigers	67
XIII.	Geringstes Gebot	67
1.	Vorbericht	69
2.	Bestehen bleibende Rechte, § 52 ZVG	70
3.	Mindestbargebot, § 49 ZVG	72
a)	Funktion und Wirkung	72
b)	Beispiele zu den im Bargebot zu berücksichtigenden Nebenleistungen in RKL 3 und 4	73
c)	§ 47 ZVG	73
4.	Beispiele für die Berechnung eines geringsten Gebotes	74
a)	Wohnungseigentümergemeinschaft betreibt aus RKL 2 das Zwangsversteigerungsverfahren	74
b)	Gläubiger betreibt aus RKL 4 das Zwangsversteigerungsverfahren	75
c)	Relative Unwirksamkeit eines Rechts	77
d)	Rangänderung, Rangvorbehalt im geringsten Gebot	78
aa)	Rangänderung, § 880 BGB	78
bb)	Rangvorbehalt, § 881 BGB	82
e)	Bestehenbleibende Rechte der Abteilung II im geringsten Gebot	82
aa)	Allgemeines	82
bb)	Ersatzwert § 51 ZVG	82
cc)	Zuzahlungsfall	83
dd)	Betrag der Zuzahlung	83
ee)	Feststellung	84
ff)	Ersatzwert im Teilungsplan	84
f)	Baulisten	85
g)	Erbbauzinsreallast	86
XIV.	Versteigerungstermin	87
1.	Bietestunde (Mindestbietzeit)	88
2.	Gebotsabgabe	88
a)	Allgemeines	88
b)	Ausbietungsgarantie	90
c)	Verdeckte Bietungsvollmacht	91
3.	Sicherheitsleistung	92
a)	Allgemeines	92
b)	Erhöhte Sicherheitsleistung	95
4.	Einstweilige Einstellung des Gläubigers während und nach Schluss der Bietestunde	98
a)	Einstweilige Einstellung während der Bietestunde	98
b)	Einstweilige Einstellung nach Schluss der Bietestunde	99
5.	Protokoll über den Versteigerungstermin	101

XV.	Zuschlagsentscheidung	104
1.	Absolutes Mindestgebot, § 85a ZVG	107
a)	Allgemeines	107
b)	Meistbietender ist am Versteigerungserlös berechtigt, § 85a Abs. 3 ZVG	108
2.	Relatives Mindestgebot, § 74a ZVG	110
3.	Grundsatz der Einmaligkeit	112
XVI.	Zwangsräumung aus dem Zuschlagsbeschluss	114
1.	Mietverhältnis Ersteher/Schuldner	115
2.	Zuschlagsverkündungstermin	116
3.	Nachverhandeln des Gläubigers	117
4.	Erbbaurecht	118
5.	Nebenkosten des Zuschlags	118
6.	Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer bei der Zuschlagserteilung	119
XVII.	Verteilungsverfahren	120
1.	Vorbericht	121
2.	Teilungsmasse	121
3.	Schuldenmasse	122
a)	Kosten des Versteigerungsverfahrens	122
b)	Bestehen bleibende Rechte	122
c)	Durch den Zuschlag erloschene Rechte	123
4.	Zuteilung	123
5.	Widerspruch gegen den Teilungsplan	126
6.	Zuteilung auf erlöschende Rechte aus Abteilung II des Grundbuchs, § 92 ZVG	128
7.	Nichtzahlung des Bargebots	132
8.	Die erweiterte Befriedigungsfiktion des Erstehers gem. § 114a ZVG	134
XVIII.	Möglichkeiten der taktischen Einflussnahme auf das Versteigerungsergebnis	136
1.	Rangposition	136
2.	Wertfestsetzung	136
3.	Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG	137
4.	Wirtschaftlich sinnloser Beitritt	138
5.	Rückgewähransprüche	138
6.	Eigentümergrundschulden	139
a)	Die Pfändung der Eigentümergrundschuld	139
b)	Der Inhalt des Pfändungsbeschlusses	140
7.	Löschungsansprüche, § 1179a BGB	141
a)	Allgemeines	141
b)	Zwischenrechte	144
8.	Landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke	145
9.	Ablösung des bestrangig betreibenden Gläubigers	145
10.	Ablösung durch Zahlung an das Gericht	146
11.	Wohnungseigentümergemeinschaft als Gläubiger	147
12.	Unversteigerbarkeit des Versteigerungsobjekts	149
13.	Pfändung des Übererlöses	150

XIX. Grundbuchersuchen, § 130 ZVG	151
XX. Rechtsmittel, Rechtsbehelfe	153
XXI. Gerichtskosten	154
1. Gerichtliche Gebühren und Auslagen	154
2. Vorschusspraxis der Gerichte:	155
3. Prozesskostenhilfe	156
4. Haftung	157
XXII. Rechtsanwaltsvergütung	157
1. Verfahrensgebühr gem. VV 3311 Ziff. 1 RVG	157
2. Versteigerungsterminsgebühr gem. VV 3312 RVG	158
3. Verteilungsverfahrensgebühr gem. VV 3311 Ziff. 2 RVG	159
4. Gegenstandswert, § 26 RVG	160
 D. Die Versteigerung mehrerer Grundstücke	161
I. Voraussetzungen	161
II. Geringste Gebote bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke	163
1. Einzelausgebot-Gruppenausgebot-Gesamtausgebot	163
2. Gegenantrag des Gesamtrechtsgläubigers gem. § 64 Abs. 2 ZVG	167
III. Verhältnis der Ausgebotsarten in der Bietestunde	168
IV. Zuschlagsentscheidung	170
1. Wahlmöglichkeit des Grundpfandgläubigers, § 64 Abs. 2 Satz 2 ZVG	170
2. Überlegungen des Gerichts	171
3. Prüfungsreihenfolge bei der Zuschlagsentscheidung bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke	172
V. Verteilung eines einheitlichen Gesamtausgebots gem. § 112 ZVG im Teilungsplan	173
VI. Verteilung der Erlöse auf ein erlöschendes Gesamtrecht, § 122 ZVG	174
 E. Aufhebungs- oder Teilungsversteigerung gem. §§ 180 ff. ZVG	179
I. Allgemeines	179
II. Verfahren	181
1. Allgemeines	181
2. Großes und kleines Antragsrecht	182
III. Verfahrenshindernisse	188
1. Zugewinnungsgemeinschaft	188
2. Gütergemeinschaft	190
3. Aufhebungsverbot im Grundbuch	190
4. Erbengemeinschaft	191
5. Nießbrauch	191
6. Vor- und Nacherbschaft	192
7. Erbbaurecht	192
8. Testamentsvollstrecker	192

9.	Genehmigungen	193
10.	Insolvenz	193
	a) Grundstücksanteil in der Insolvenzmasse	193
	b) Gesamtes Grundstück gehört zur Insolvenzmasse	193
IV.	Verhältnis zur Vollstreckungsversteigerung	193
1.	Bruchteilsgemeinschaft	194
2.	Erbengemeinschaft	197
3.	BGB-Gesellschaft	198
4.	OHG und KG	198
V.	Verfahren bis zum Versteigerungstermin	199
1.	Einstellungsmöglichkeiten gem. § 180 ZVG	199
	a) Einstweilige Einstellung gem. § 180 Abs. 2 ZVG	199
	b) Einstweilige Einstellung gem. § 180 Abs. 3 ZVG	200
2.	Einstellung auf Bewilligung eines Antragstellers	201
3.	Einstellung nach § 3b Abs. 3 VermG	203
4.	Gebäudeeigentum	203
5.	Wertfestsetzung	204
6.	Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG	205
VI.	Versteigerungstermin, § 66 ZVG	205
1.	Geringstes Gebot, § 182 ZVG	206
	a) Bestehen bleibende Rechte, §§ 182 Abs. 1, 44 ZVG	206
	b) Bargebot, §§ 182 Abs. 2, 49 ZVG	207
	c) Niedrigstwerttheorie	209
	d) Ausgleichsbetrag gem. § 182 Abs. 2 ZVG	210
	e) Ausgleichsbetrag bei Gesamtbelastungen und unterschiedlichen Anteilen	212
	f) Ausgleichsbetrag bei unterschiedlichen Belastungen und unterschiedlichen Anteilen	212
2.	Problem der verkehrswertübersteigenden bestehenden bleibende Rechte	215
3.	Bestehen bleibende Rechte aus der Abteilung II im geringsten Gebot, § 51 ZVG	217
4.	Gebotsabgabe	219
5.	Sicherheitsleistung	219
VII.	Entscheidung über den Zuschlag	219
VIII.	Zwangsräumung aus dem Zuschlagsbeschluss in der Teilungsversteigerung	221
IX.	Erlösverteilung	222
X.	Taktische Hinweise	224
1.	Bestellung einer Eigentümergrundschuld als bestehende bleibendes Recht	224
2.	Bestellung einer Eigentümergrundschuld als erlöschendes Recht	225
3.	Übertragung eines geringen Anteils	227
4.	Verhinderung der Teilungsversteigerung mit Zahlungstitel	227
5.	Teilbeträge	229

6. Zahlungstitel	229
7. Miteigentümer als Ersteher	230
8. Gemeinschaftsfremde Verbindlichkeiten	235
9. Abwicklung eines bestehen bleibendes Recht, das nicht mehr valuiert, bei einem Miteigentümer als Ersteher	236
F. Zwangsverwaltung §§ 146–151 ZVG	239
I. Einleitung	239
II. Anordnung	240
III. Beschlagnahme	241
IV. Zwangsverwalter	244
1. Auswahl	244
2. Stellung	246
3. Aufgaben	246
a) Allgemeines	246
b) Dienstverträge	247
c) Energielieferungsverträge	247
d) Gewerbebetrieb	248
e) Miet- und Pachtverträge	248
f) Prozesse	249
g) Steuern- und Abgaben	250
h) Versicherungen	250
i) Wohnungseigentum	251
4. Vergütung	251
V. Verfahren	253
VI. Grundsätze der Erlösverteilung	254
VII. Aufhebung des Verfahrens § 161 ZVG	256
VIII. Kosten des Verfahrens	257
1. Gerichtskosten	257
2. Rechtsanwaltsvergütung	257
G. Vollstreckungsschutz des § 765a ZPO auf Antrag des Schuldners	263
I. Zweck	263
II. Anwendungsbereich	263
III. Inhaltliche Voraussetzungen	263
IV. Zulässige Maßregeln	264
V. Verfahrensvoraussetzungen	265
VI. Zuständigkeit	265
VII. Kosten	266
Sachregister	267