

# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort zur 2. Auflage .....		V
Literaturverzeichnis .....		XV
Abkürzungsverzeichnis .....		XVII
<b>A. Einführung .....</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>B. Zwangshypothek .....</b>	<b>12</b>	<b>3</b>
I. Allgemeines .....	12	3
II. Eintragungsvoraussetzungen .....	15	4
1. Antrag, § 13 GBO .....	34	7
2. Materielle Eintragungsfähigkeit des Rechts .....	42	9
3. Bewilligung, § 19 GBO .....	43	9
4. Voreintragung, § 39 GBO .....	48	9
5. Form, § 29 GBO .....	53	10
6. Beteiligtenverhältnis, § 47 GBO .....	56	11
7. Übersicht besonderer vollstreckungsrechtlicher Voraussetzungen .....	58	11
8. Sonstige Besonderheiten der Zwangshypothek .....	67	12
III. Zwangshypothek im Insolvenzverfahren .....	71	13
IV. Kosten der Eintragung einer Zwangssicherungs- hypothek .....	77	13
1. Gerichtskosten .....	77	13
2. Rechtsanwaltskosten .....	79	14
<b>C. Zwangsversteigerung .....</b>	<b>81</b>	<b>15</b>
I. Einleitung .....	81	15
II. Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen .....	91	16
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen .....	93	16
a) Titel .....	93	16
b) Dinglicher Titel, Duldungstitel .....	101	18
c) Vollstreckungsklausel .....	117	20
d) Zustellung .....	157	25
2. Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen ..	178	28
a) Sicherheitsleistung, § 751 Abs. 2 ZPO .....	178	28
b) Sicherungsvollstreckung (§ 720a ZPO) .....	186	30
c) Kalendertag, 751 Abs. 1 ZPO .....	193	31
d) Wartefristen, §§ 798, 750 Abs. 3 ZPO, § 1193 BGB .....	196	31

	Rn.	Seite
e) Wartefrist bei der Sicherungsvollstreckung. . . . .	201	32
f) Zug um Zug, § 756 ZPO . . . . .	203	32
III. Antrag . . . . .	205	32
IV. Verfahrenshindernisse . . . . .	222	37
1. Vor- und Nacherbschaft. . . . .	227	38
a) Zwangsvollstreckung gegen Vorerben . . . . .	229	38
b) Zwangsvollstreckung gegen Nacherben . . . . .	235	39
2. Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren . . . . .	241	40
a) Vollstreckungsverbot . . . . .	241	40
b) Abgesonderte Befriedigung. . . . .	247	40
V. Erste Beschlagnahme, § 22 ZVG . . . . .	254	41
VI. Einstellung des Verfahrens . . . . .	263	42
1. Einstellung/Aufhebung des Verfahrens auf Gläubigerbewilligung. . . . .	263	42
2. Einstellung/Aufhebung hinsichtlich einzelner Zubehörstücke . . . . .	277	45
3. Einstellung des Verfahrens auf Schuldnerantrag, § 30a ZVG . . . . .	287	46
VII. Wertermittlung. . . . .	292	48
1. Verkehrswert . . . . .	292	48
2. Veränderungen des Verkehrswerts . . . . .	312	50
3. Einzelfälle . . . . .	316	52
VIII. Akteneinsicht, § 42 ZVG . . . . .	320	53
IX. Terminsbestimmung. . . . .	326	54
X. Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG . . . . .	348	59
XI. Anmeldungen . . . . .	357	61
XII. Befriedigungsreihenfolge des § 10 ZVG . . . . .	371	63
1. Rangklasse 0 . . . . .	374	64
2. Rangklasse 1 . . . . .	377	64
3. Rangklasse 1a . . . . .	380	64
4. Rangklasse 2 . . . . .	384	65
5. Rangklasse 3 . . . . .	398	67
6. Rangklasse 4 . . . . .	400	67
7. Rangklasse 5 . . . . .	409	68
8. Rangklasse 6 . . . . .	413	69
9. Rangklasse 7 und 8 . . . . .	415	69
10. Notwendige Kosten der Rechtsverfolgung des Gläubigers . . . . .	416	69
XIII. Geringstes Gebot . . . . .	424	70
1. Vorbericht . . . . .	440	72
2. Bestehen bleibende Rechte, § 52 ZVG . . . . .	441	72
3. Mindestbargebot, § 49 ZVG . . . . .	456	74

	Rn.	Seite
a) Funktion und Wirkung . . . . .	456	74
b) Beispiele zu den im Bargebot zu berücksichtigenden Nebenleistungen in RKL 3 und 4 . . . . .	465	76
c) § 47 ZVG . . . . .	468	76
4. Beispiele für die Berechnung eines geringsten Gebotes . . . . .	472	77
a) Wohnungseigentümergeinschaft betreibt aus RKL 2 das Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	472	77
b) Gläubiger betreibt aus RKL 4 das Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	474	78
c) Relative Unwirksamkeit eines Rechts . . . . .	476	80
d) Rangänderung, Rangvorbehalt im geringsten Gebot . . . . .	477	81
e) Bestehenbleibende Rechte der Abteilung II im geringsten Gebot . . . . .	485	84
f) Baulasten . . . . .	504	87
g) Erbbauzinsrealast . . . . .	514	88
XIV. Versteigerungstermin . . . . .	524	89
1. Bietestunde (Mindestbietzeit) . . . . .	528	90
2. Gebotsabgabe . . . . .	535	91
a) Allgemeines . . . . .	535	91
b) Ausbietungsgarantie . . . . .	550	93
c) Verdeckte Bietungsvollmacht . . . . .	552	93
3. Sicherheitsleistung . . . . .	559	95
a) Allgemeines . . . . .	559	95
b) Erhöhte Sicherheitsleistung . . . . .	573	97
4. Einstweilige Einstellung des Gläubigers während und nach Schluss der Bietestunde . . . . .	580	100
a) Einstweilige Einstellung während der Bietestunde . . . . .	582	101
b) Einstweilige Einstellung nach Schluss der Bietestunde . . . . .	584	101
5. Protokoll über den Versteigerungstermin . . . . .	589	103
XV. Zuschlagsentscheidung . . . . .	590	106
1. Absolutes Mindestgebot, § 85a ZVG . . . . .	613	110
a) Allgemeines . . . . .	613	110
b) Meistbietender ist am Versteigerungserlös berechtigt, § 85a Abs.3 ZVG . . . . .	618	110
2. Relatives Mindestgebot, § 74a ZVG . . . . .	624	112
3. Grundsatz der Einmaligkeit . . . . .	638	114
XVI. Zwangsräumung aus dem Zuschlagsbeschluss . . . . .	645	116
1. Mietverhältnis Erster/Schuldner . . . . .	659	118
2. Zuschlagsverkündungstermin . . . . .	662	118
3. Nachverhandeln des Gläubigers . . . . .	666	119

	Rn.	Seite
4. Erbbaurecht .....	677	120
5. Nebenkosten des Zuschlags .....	682	121
6. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer und Spekulationssteuer bei der Zuschlagserteilung .....	686	121
a) Grunderwerbssteuer .....	686	121
b) Umsatzsteuer .....	689	122
c) Spekulationssteuer .....	698	123
XVII. Verteilungsverfahren .....	702	124
1. Vorbericht .....	705	124
2. Teilungsmasse .....	706	125
3. Schuldenmasse .....	712	125
a) Kosten des Versteigerungsverfahrens .....	713	125
b) Bestehen bleibende Rechte .....	717	126
c) Durch den Zuschlag erloschene Rechte .....	719	126
4. Zuteilung .....	723	126
5. Widerspruch gegen den Teilungsplan .....	730	130
6. Zuteilung auf erlöschende Rechte aus Abteilung II des Grundbuchs, § 92 ZVG .....	742	132
7. Nichtzahlung des Bargebots .....	754	135
8. Die erweiterte Befriedigungsfiktion des Erstehers gem. § 114a ZVG .....	772	137
XVIII. Möglichkeiten der taktischen Einflussnahme auf das Versteigerungsergebnis .....	781	140
1. Rangposition .....	781	140
2. Wertfestsetzung .....	783	140
3. Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG .....	789	141
4. Wirtschaftlich sinnloser Beitritt .....	796	141
5. Rückgewährsansprüche .....	800	142
6. Eigentümergrundschulden .....	806	143
a) Die Pfändung der Eigentümergrundschuld .....	809	143
b) Der Inhalt des Pfändungsbeschlusses .....	811	143
7. Lösungsansprüche, § 1179a BGB .....	819	145
a) Allgemeines .....	819	145
b) Zwischenrechte .....	836	148
8. Landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke .....	840	148
9. Ablösung des bestrangig betreibenden Gläubigers .....	844	149
10. Ablösung durch Zahlung an das Gericht .....	853	150
11. Wohnungseigentümergeinschaft als Gläubiger .....	858	151
12. Unversteigerbarkeit des Versteigerungsobjekts .....	867	152
13. Pfändung des Übererlöses .....	874	153
XIX. Grundbuchersuchen, § 130 ZVG .....	879	154
XX. Rechtsmittel, Rechtsbehelfe .....	888	157
XXI. Gerichtskosten .....	896	158

	Rn.	Seite
1. Gerichtliche Gebühren und Auslagen .....	896	158
2. Vorschusspraxis der Gerichte: .....	904	159
3. Prozesskostenhilfe .....	911	160
4. Haftung .....	914	160
XXII. Rechtsanwaltsvergütung .....	920	161
1. Verfahrensgebühr gem. VV 3311 Ziff. 1 RVG ....	921	161
2. Versteigerungsterminsgebühr gem. VV 3312 RVG	926	161
3. Verteilungsverfahrensgebühr gem. VV 3311 Ziff. 2 RVG .....	928	162
4. Gegenstandswert, § 26 RVG .....	930	163
<b>D. Die Versteigerung mehrerer Grundstücke .....</b>	<b>933</b>	<b>165</b>
I. Voraussetzungen .....	933	165
II. Geringste Gebote bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke .....	944	167
1. Einzelausgebot-Gruppenausgebot-Gesamtaus- gebot .....	944	167
2. Gegenantrag des Gesamtrechtsgläubigers gem. § 64 Abs. 2 ZVG .....	967	171
III. Verhältnis der Ausgebotsarten in der Bietestunde ....	971	172
IV. Zuschlagsentscheidung .....	981	173
1. Wahlmöglichkeit des Grundpfandgläubigers, § 64 Abs. 2 S. 2 ZVG .....	981	173
2. Überlegungen des Gerichts .....	988	174
3. Prüfungsreihenfolge bei der Zuschlagsent- scheidung bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke .....	995	176
V. Verteilung eines einheitlichen Gesamtausgebots gem. § 112 ZVG im Teilungsplan .....	996	177
VI. Verteilung der Erlöse auf ein erlöschendes Gesamt- recht, § 122 ZVG .....	1003	178
<b>E. Aufhebungs- oder Teilungsversteigerung gem. §§ 180 ff. ZVG .</b>	<b>1008</b>	<b>183</b>
I. Allgemeines .....	1008	183
II. Verfahren .....	1024	185
1. Allgemeines .....	1024	185
2. Großes und kleines Antragsrecht .....	1035	186
III. Verfahrenshindernisse .....	1067	193
1. Zugewinnngemeinschaft .....	1067	193
2. Gütergemeinschaft .....	1079	194
3. Aufhebungsverbot im Grundbuch .....	1082	194
4. Erbengemeinschaft .....	1084	195

5. Nießbrauch .....	1086	195
6. Vor- und Nacherbschaft .....	1089	196
7. Erbbaurecht .....	1093	196
8. Testamentsvollstrecker .....	1095	197
9. Genehmigungen .....	1096	197
10. Insolvenz .....	1097	197
a) Grundstücksanteil in der Insolvenzmasse .....	1097	197
b) Gesamtes Grundstück gehört zur Insolvenzmasse .....	1100	197
IV. Verhältnis zur Vollstreckungsversteigerung .....	1101	198
1. Bruchteilsgemeinschaft .....	1108	198
2. Erbengemeinschaft .....	1128	202
3. BGB-Gesellschaft .....	1136	203
4. OHG und KG .....	1139	203
V. Verfahren bis zum Versteigerungstermin .....	1143	204
1. Einstellungsmöglichkeiten gem. § 180 ZVG .....	1143	204
a) Einstweilige Einstellung gem. § 180 Abs. 2 ZVG .....	1143	204
b) Einstweilige Einstellung gem. § 180 Abs. 3 ZVG .....	1150	205
2. Einstellung auf Bewilligung eines Antragstellers ..	1161	206
3. Einstellung nach § 3b Abs. 3 VermG .....	1171	208
4. Gebäudeeigentum .....	1172	208
5. Wertfestsetzung .....	1178	209
6. Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG .....	1188	210
VI. Versteigerungstermin, § 66 ZVG .....	1190	210
1. Geringstes Gebot, § 182 ZVG .....	1195	211
a) Bestehen bleibende Rechte, §§ 182 Abs. 1, 44 ZVG .....	1200	211
b) Bargebot, §§ 182 Abs. 2, 49 ZVG .....	1207	213
c) Niedrigstwerttheorie .....	1214	214
d) Ausgleichsbetrag gem. § 182 Abs. 2 ZVG .....	1222	215
e) Ausgleichsbetrag bei Gesamtbelastungen und unterschiedlichen Anteilen .....	1229	217
f) Ausgleichsbetrag bei unterschiedlichen Belastungen und unterschiedlichen Anteilen .....	1231	217
2. Problem der verkehrswertübersteigenden bestehenden Rechte .....	1238	220
3. Bestehen bleibende Rechte aus der Abteilung II im geringsten Gebot, § 51 ZVG .....	1249	223
4. Gebotsabgabe .....	1257	224
5. Sicherheitsleistung .....	1259	224
VII. Entscheidung über den Zuschlag .....	1265	225
VIII. Zwangsräumung aus dem Zuschlagsbeschluss in der Teilungsversteigerung .....	1273	226

IX. Erlösverteilung .....	1280	227
X. Taktische Hinweise .....	1300	230
1. Bestellung einer Eigentümergrundschild als bestehenbleibendes Recht .....	1300	230
2. Bestellung einer Eigentümergrundschild als erlöschendes Recht .....	1304	231
3. Übertragung eines geringen Anteils .....	1306	232
4. Verhinderung der Teilungsversteigerung mit Zahlungstitel .....	1309	233
5. Teilbeträge .....	1311	234
6. Zahlungstitel .....	1314	234
7. Miteigentümer als Ersteher .....	1318	236
8. Gemeinschaftsfremde Verbindlichkeiten .....	1325	240
9. Abwicklung eines bestehenbleibendes Recht, das nicht mehr valuiert, bei einem Miteigentümer als Ersteher .....	1334	242
10. Königsweg .....	1335	243
<b>F. Zwangsverwaltung §§ 146–151 ZVG .....</b>	<b>1338</b>	<b>245</b>
I. Einleitung .....	1338	245
II. Anordnung .....	1349	246
III. Beschlagnahme .....	1353	247
IV. Zwangsverwalter .....	1369	250
1. Auswahl .....	1369	250
2. Stellung .....	1377	252
3. Aufgaben .....	1380	253
a) Allgemeines .....	1380	253
b) Dienstverträge .....	1386	254
c) Energielieferungsverträge .....	1388	254
d) Gewerbebetrieb .....	1391	254
e) Miet- und Pachtverträge .....	1394	255
f) Prozesse .....	1403	256
g) Steuern- und Abgaben .....	1409	256
h) Versicherungen .....	1416	257
i) Wohnungseigentum .....	1417	257
4. Vergütung .....	1422	258
V. Verfahren .....	1430	260
VI. Grundsätze der Erlösverteilung .....	1432	261
VII. Aufhebung des Verfahrens § 161 ZVG .....	1445	262
VIII. Kosten des Verfahrens .....	1453	264
1. Gerichtskosten .....	1453	264
2. Rechtsanwaltsvergütung .....	1455	264

<b>G. Vollstreckungsschutz des § 765a ZPO auf Antrag des Schuldners</b> .....	1464	269
I. Zweck .....	1464	269
II. Anwendungsbereich .....	1467	269
III. Inhaltliche Voraussetzungen .....	1469	269
IV. Zulässige Maßregeln .....	1473	270
V. Verfahrensvoraussetzungen .....	1477	271
VI. Zuständigkeit .....	1480	271
VII. Kosten .....	1484	272
<b>H. Entziehung von Wohneigentum</b> .....	1486	273
I. Allgemeines .....	1486	273
II. Zwangsvollstreckung .....	1488	273
III. Musterantrag .....	1491	274
<b>Sachverzeichnis</b> .....		275