

# Inhalt

Abkürzungsverzeichnis — XIII

Literaturhinweise — XVII

**Einleitung — 1**

**Lexikon der Immobilienvollstreckung — 3**

**A. Gesetzliche Grundlagen — 15**

I. Eintragung einer (Zwangs-)Sicherungshypothek, §§ 866, 867 ZPO — 15

1. Rechtsmittel — 17

2. Gerichtskosten — 17

II. Zwangsversteigerung — 18

III. Zwangsverwaltung — 18

IV. Die Zwangsvollstreckung findet statt in — 18

V. Das Zwangsversteigerungsverfahren in ein Grundstück etc. gliedert sich wie folgt — 18

**B. Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens — 21**

I. Grundbuchauszug (siehe Beispielfall S. 295) — 21

1. Ablösemöglichkeiten und -gefahren — 21

2. Möglichkeiten eines freihändigen Verkaufs — 21

3. Feststellung der Rangverhältnisse von am Versteigerungsobjekt Berechtigten — 24

II. Kündigung — 25

III. Vollstreckungsvoraussetzungen

(Titel, Klausel, Zustellung) — 27

1. Vollstreckungstitel — 27

a) Bei einer Teilunterwerfung zu beachtende Besonderheiten — 27

aa) Teilunterwerfung mit Rangänderung — 28

bb) Teilunterwerfung ohne Rangverhältnis — 28

b) Auswirkungen von Bestandsveränderungen am Grundstück auf bestehende Belastungen — 29

aa) Grundstücksteilung — 29

bb) Grundstücksvereinigung, § 890 Abs. 1 BGB — 29

cc) Objektzuschreibung, § 890 Abs. 2 BGB — 30

- dd) Begründung von Wohnungs-(teil-)eigentum,  
§§ 3, 8 WEG — 30
  - 2. Vollstreckungsklausel — 31
  - 3. Zustellung — 37
- C. Verfahren bis zum Termin — 41**
- I. Zwangsversteigerungsantrag — 41
    - 1. Auswahl des beizutreibenden Rechtes — 44
    - 2. Sonstiges zum Antrag — 46
  - II. Beitrittsantrag — 46
  - III. Rechtsmittel — 48
  - IV. Gerichtskosten — 48
  - V. Beschlagnahme — 49
    - 1. Zeitpunkt der Beschlagnahme — 49
    - 2. Wirkungen der Beschlagnahme — 49
    - 3. Umfang der Beschlagnahme — 51
      - a) Das von der Zwangsversteigerung erfasste Zubehör — 51
      - b) Versicherungsansprüche in der Zwangsversteigerung — 55
        - aa) Gebäude-Feuerversicherung — 55
        - bb) Andere Versicherungen — 57
    - 4. Bedeutung der Beschlagnahme für die Zinsberechnung — 57
    - 5. Bedeutung der Beschlagnahme für die Rangklassen — 60
  - VI. Verfahrensbeteiligte — 62
  - VII. Einstweilige Einstellung des Verfahrens — 63
    - 1. Schuldnerantrag gem. § 30a ZVG (siehe Beispielfall S. 310) — 63
    - 2. Schuldnerantrag gem. § 765a ZPO — 67
    - 3. Gläubigerbewilligung gem. § 30 ZVG — 69
    - 4. Nichtabgabe von Geboten im Versteigerungstermin — 72
  - VIII. Weitere Einstellungsmöglichkeiten — 73
    - 1. Einstellung aufgrund der Zwangsversteigerung entgegenstehender (grundbuchmäßiger) Rechte, § 28 ZVG — 73
    - 2. Einstweilige Einstellung während eines Insolvenzverfahrens, §§ 30 d–f ZVG — 75
    - 3. Einstellung aufgrund Zahlungsnachweis im Versteigerungstermin, § 75 ZVG — 78
    - 4. Einstellung aufgrund Deckung des Gläubigers aus einem Einzelgebot, § 76 ZVG — 79
    - 5. Einstellung wegen Zuschlagsversagung, § 86 ZVG — 80
    - 6. Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Prozessgericht, §§ 707, 719, 771 Abs. 3 ZPO — 80

- 7. Einstellung durch das Vollstreckungsgericht,  
§§ 769 Abs. 2, 775 ZPO — **80**
- IX. Nebeneinander der einzelnen Einstellungsmöglichkeiten — **81**
- X. Verkehrswert — **81**
  
- D. Vorbereitung auf den Zwangsversteigerungstermin — 87**
  - I. Terminbestimmung — **87**
  - II. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger — **91**
  - III. Gerichtliche „41er“-Mitteilung über betreibende Gläubiger und deren Ansprüche — **94**
  - IV. Forderungsanmeldung — **95**
  - V. Entscheidung über das eigene Verhalten im Versteigerungstermin — **97**
    - 1. Überlegungen — **97**
    - 2. Vorlasten — **98**
  - VI. Ablösung — **99**
  
- E. Versteigerungstermin — 103**
  - I. Allgemeines — **103**
  - II. Bekanntmachungsteil — **104**
  - III. Aufstellung des geringsten Gebotes — **105**
  - IV. Ersatzwert, Zuzahlungsbetrag — **106**
  - V. Versteigerung mehrerer Grundstücke — **108**
  - VI. Abweichende Versteigerungsbedingungen — **118**
  - VII. Biet„stunde“, Mindestbietzeit — **121**
    - 1. Gebote — **122**
    - 2. Negatives Bietabkommen — **125**
    - 3. Vollmachten — **126**
  - VIII. Sicherheitsleistung — **127**
    - 1. Antragsberechtigung zum Sicherheitsverlangen — **129**
    - 2. Höhe der Sicherheitsleistung — **132**
    - 3. Art der Sicherheitsleistung — **134**
  - IX.  $\frac{5}{10}$ - und  $\frac{7}{10}$ -Grenze — **137**
  - X. § 85a Abs. 3 ZVG — **144**
  - XI. Berechnung des Ausfalls — **145**
  - XII. Erweiterte Befriedigung des Erstehers, § 114 a ZVG — **147**
  - XIII. Verhandlung über den Zuschlag — **151**
    - 1. Antrag auf Anberaumung eines besonderen Zuschlagtermins — **152**
    - 2. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot — **155**

- 3. Anträge nach dem Schluss der Versteigerung — **155**
  - a) Antrag auf einstweilige Einstellung, § 30 ZVG — **156**
  - b)  $\frac{7}{10}$ -Rüge, § 74 a Abs. 1 ZVG — **156**
- 4. Zuschlagsversagung — **156**
- XIV. Wirkungen des Zuschlags — **158**
- XV. Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers, § 94 ZVG — **164**
- XVI. Rechtsmittel gegen die Zuschlagsentscheidung — **166**
- XVII. Gerichtskosten für Versteigerungstermin und Zuschlag — **170**
  - 1. Termingebühr — **170**
  - 2. Zuschlagsgebühr — **171**

**F. Verteilung des Erlöses — 173**

- I. Verteilungstermin — **173**
- II. Teilungsplan — **176**
  - 1. Vorbemerkungen — **176**
  - 2. Teilungsmasse — **177**
  - 3. Bestehen bleibende Rechte — **178**
  - 4. Schuldenmasse — **178**
  - 5. Zuteilung — **179**
- III. Ausführung des Teilungsplanes — **179**
- IV. Gesetzlicher Lösungsanspruch und Löschungsvormerkung — **187**
  - 1. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Löschungsvormerkung bezüglich eines durch Zuschlag erloschenen Eigentümerrechtes — **188**
  - 2. Gesetzlicher Lösungsanspruch, wenn der Gläubiger einer durch den Zuschlag erloschenen Grundschuld für den nicht valutierenden Teil seines Rechtes auf den Erlös verzichtet — **190**
  - 3. Gesetzlicher Lösungsanspruch bzw. Löschungsvormerkung bezüglich eines bestehen bleibenden Eigentümerrechtes bei Erlöschen des begünstigten Rechtes — **191**
- V. Liegenbelassungsvereinbarung für erlöschende Rechte — **192**
- VI. Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten — **194**
- VII. Wiedervollstreckung/Wiederversteigerung — **194**
- VIII. Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan — **196**
- IX. Gerichtskosten des Verteilungsverfahrens — **197**
- X. Verrechnung des Versteigerungserlöses auf die gesicherte(n) Forderung(en) — **198**

- G. Zwangsverwaltung — 203**
  - I. Allgemeines — 203
  - II. Verfahrensvoraussetzungen — 208
  - III. Beschlagnahme — 210
    - 1. Wirksamwerden — 210
    - 2. Umfang — 211
    - 3. Wirkung — 211
  - IV. Aufgaben des Zwangsverwalters — 212
  - V. Einzelheiten aus dem Aufgabenbereich des Zwangsverwalters — 219
  - VI. Institutszwangsverwaltung — 232
    - 1. Voraussetzungen für die Bestellung eines Institutsverwalters — 232
    - 2. Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse — 237
  - VII. Berichte und Abrechnungen — 238
  - VIII. Teilungsplan — 240
  - IX. Rechtsmittel gegen den Teilungsplan — 241
  - X. Vergütung des Zwangsverwalters — 242
    - 1. Regelvergütung — 243
    - 2. Abweichende Berechnung der Vergütung — 245
    - 3. Mindestvergütung — 246
    - 4. Auslagen — 247
    - 5. Festsetzung von Vergütung und Auslagen — 248
  - XI. Erstattung von Vorschüssen — 249
  - XII. Aufhebung der Zwangsverwaltung infolge Antragsrücknahme — 250
  - XIII. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Nichtzahlung eines erforderlichen Vorschusses — 252
  - XIV. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung — 252
  - XV. Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren — 255
    - 1. Einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters — 256
    - 2. Gebrauchsüberlassung eines grundpfandrechlich belasteten Grundstücks durch den Gesellschafter/die Besitzgesellschaft, § 135 Abs. 3 InsO — 258
  - XVI. Rechtsmittel — 260
  - XVII. Gerichtskosten — 261

- H. Das Erbbaurecht in der Immobilienvollstreckung — 263**
  - I. Allgemeines — 263
  - II. Belastungs- und Verfügungsverbot — 263
    - 1. Sicherungshypothek — 264
    - 2. Zwangsverwaltung — 264
    - 3. Zwangsversteigerung — 264
  - III. Das Schicksal der Erbbauzinsreallast bei der Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes — 265
  - IV. Der Heimfallanspruch in der Zwangsversteigerung — 268
    - 1. Allgemeines — 268
    - 2. Bedeutung in der Zwangsversteigerung — 268
  
- I. Das Wohnungs(teil-)eigentum in der Immobilienvollstreckung — 271**
  - I. Allgemeines — 271
    - 1. Vollstreckungsgegenstand — 271
    - 2. Beschlagnahmeumfang — 271
  - II. Veräußerungsbeschränkung — 272
  - III. Haus-/Wohngeldrückstände — 273
  - IV. Ersterhaftung — 278
  
- J. Mieter — 281**
  - I. Allgemeines — 281
  - II. Besonderheiten — 281
  
- K. Steuerliche Aspekte beim Eigentumserwerb im Wege der Zwangsversteigerung — 287**
  - I. Grunderwerbsteuer — 287
  - II. Umsatzsteuer — 290
  
- L. Beispielfall — 293**
  
- Sachregister — 385**