

# Inhalt

<b>Abkürzungen</b> . . . . .	XIII
<b>Literaturhinweise</b> . . . . .	XVII
<b>Einleitung</b> . . . . .	1
<b>Lexikon der Immobilienvollstreckung</b> . . . . .	3
<b>A. Gesetzliche Grundlagen</b> . . . . .	13
Eintragung einer Zwangssicherungshypothek, §§ 866, 867 ZPO . . . . .	13
Rechtsmittel . . . . .	15
Gerichtskosten . . . . .	15
Zwangsversteigerung . . . . .	15
Zwangsverwaltung . . . . .	15
Vollstreckungsgegenstand . . . . .	16
Verfahrensgliederung . . . . .	16
<b>B. Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens</b> . . . . .	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
<b>C. Verfahren bis zum Termin</b> . . . . .	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. § 765 a 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
<b>D. Vorbereitung auf den Zwangsversteigerungstermin . . . . .</b>	<b>77</b>
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

<b>E. Versteigerungstermin</b> . . . . .	91
Allgemeines . . . . .	91
Bekanntmachungsteil . . . . .	92
Beschlagnahmetermin und Forderungsanmeldungen . . . . .	92
Aufstellung des geringsten Gebotes . . . . .	93
Ersatzwert/Zuzahlungsbetrag . . . . .	94
Versteigerung mehrerer Grundstücke . . . . .	96
Ausgebotsarten . . . . .	96
Abweichende Versteigerungsbedingungen . . . . .	105
Biet„stunde“/Mindestbietetzeit . . . . .	107
Gebote . . . . .	108
Negatives Bietabkommen . . . . .	110
Vollmachten . . . . .	110
Sicherheitsleistung . . . . .	112
Antragsberechtigung zum Sicherheitsverlangen . . . . .	114
Höhe der Sicherheitsleistung . . . . .	116
Art der Sicherheitsleistung . . . . .	118
<sup>5</sup> / <sub>10</sub> und <sup>7</sup> / <sub>10</sub> Grenze . . . . .	121
Zuschlag bei Meistgebot unter <sup>5</sup> / <sub>10</sub> , § 85 a Abs. 3 ZVG . . . . .	126
Erweiterte Befriedigung des Erstehers gem. § 114a 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
<sup>7</sup> / <sub>10</sub> -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
 <b>F. Verteilung des Erlöses</b> . . . . .	 151
Verteilungstermin . . . . .	151
Teilungsplan . . . . .	151
Ausführung des Teilungsplans/Rangklassen . . . . .	154
Gesetzlicher Lösungsanspruch und Lösungs Vormerkung . . . . .	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
<b>G. Zwangsverwaltung . . . . .</b>	<b>177</b>
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
Energilieferungsverträge . . . . .	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
<b>H. Das Erbbaurecht in der Immobiliervollstreckung . . . . .</b>	<b>227</b>
Allgemeines . . . . .	227
Belastungs- und Verfügungsverbot . . . . .	227
Sicherungshypothek . . . . .	228
Zwangsverwaltung . . . . .	228
Zwangsversteigerung . . . . .	228
Das Schicksal der Erbbauzinsrealast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts . . . . .	229
Der Heimfallanspruch in der Zwangsversteigerung . . . . .	231
Allgemeines . . . . .	231
Bedeutung in der Zwangsversteigerung . . . . .	232
<b>I. Das Wohnungs-(Teil-)eigentum in der Immobiliervollstreckung . . . . .</b>	<b>233</b>
Allgemeines . . . . .	233
Vollstreckungsgegenstand . . . . .	233
Beschlagnahmeumfang . . . . .	233
Veräußerungsbeschränkung . . . . .	234
Haus-/Wohngeldrückstände . . . . .	235
Erstehhaftung . . . . .	239
<b>J. Mieter . . . . .</b>	<b>241</b>
Allgemeines . . . . .	241
Besonderheiten . . . . .	241
Mietsicherheit . . . . .	244

## **Inhalt**

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