

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort zur 4. Auflage		V
Abkürzungsverzeichnis		XV
Literaturverzeichnis		XIX
A. Einleitung	1	1
B. Gesetzliche Grundlagen	4	3
I. Eintragung einer (Zwangs-)Sicherungshypothek gemäß §§ 866, 867 ZPO	5	3
1. Rechtsmittel	24	6
2. Gerichtskosten	27	6
II. Zwangsversteigerung	28	6
III. Zwangsverwaltung	30	6
IV. Die Zwangsvollstreckung findet statt in:	34	7
V. Das Zwangsversteigerungsverfahren in ein Grundstück etc. gliedert sich wie folgt in:	35	7
C. Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	38	9
I. Grundbuchauszug	38	9
1. Ablösemöglichkeiten und -gefahren	40	9
2. Möglichkeiten eines freihändigen Verkaufs	43	9
3. Feststellung der Rangverhältnisse von am Versteige- rungsobjekt Berechtigten	63	12
II. Kündigung	69	13
III. Vollstreckungsvoraussetzungen	77	17
1. Vollstreckungstitel	77	17
a) Bei einer Teilunterwerfung zu beachtende Besonderheiten	85	18
aa) Teilunterwerfung mit Rangänderung	86	18
bb) Teilunterwerfung ohne Rangverhältnis	92	19
b) Auswirkungen von Bestandsveränderungen am Grundstück auf bestehende Belastungen	95	19
aa) Grundstücksteilung	95	19
bb) Grundstücksvereinigung (§ 890 Abs. 1 BGB)	96	20

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
cc) Objektzuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB)	99	20
dd) Begründung von Wohnungs-(Teil-)Eigentum (§§ 3, 8 WEG)	100	20
2. Vollstreckungsklausel	102	21
3. Zustellung	152	30
D. Verfahren bis zum Termin	174	35
I. Zwangsversteigerungsantrag	174	35
1. Auswahl des beizutreibenden Rechts	209	42
2. Sonstiges zum Antrag	218	44
II. Beitrittsantrag	229	45
III. Rechtsmittel	238	46
IV. Gerichtskosten	241	46
V. Beschlagnahme	246	47
1. Zeitpunkt der Beschlagnahme	246	47
2. Wirkungen der Beschlagnahme	250	47
3. Umfang der Beschlagnahme	265	50
a) Das von der Zwangsversteigerung erfasste Zubehör	268	50
b) Versicherungsansprüche in der Zwangs- versteigerung	290	55
aa) Gebäude-Feuerversicherung	290	55
bb) Andere Versicherungen	299	56
4. Bedeutung der Beschlagnahme für die Zins- berechnung	305	57
5. Bedeutung der Beschlagnahme für die Rangklassen	319	60
VI. Verfahrensbeteiligte	331	61
VII. Einstweilige Einstellung des Verfahrens	338	63
1. Schuldnerantrag gemäß § 30a ZVG	338	63
2. Schuldnerantrag gemäß § 765a ZPO	368	67
3. Gläubigerbewilligung gemäß § 30 ZVG	385	70
4. Nichtabgabe von Geboten im Versteigerungstermin	400	72
VIII. Weitere Einstellungsmöglichkeiten	408	73
1. Einstellung gemäß § 28 ZVG	409	73
a) Einstellung aufgrund eines aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechtes, das der Zwangsversteige- rung entgegensteht (§ 28 Abs. 1 ZVG).	409	73
b) Einstellung wegen anderer Verfahrenshindernisse (§ 28 Abs. 2 ZVG)	416	75
2. Einstweilige Einstellung während eines Insolvenz- verfahrens (§§ 30d–f ZVG)	425	77

	Rn.	Seite
3. Einstweilige Einstellung aufgrund der Anordnung einer Vollstreckungssperre nach § 49 Abs. 1 Nr. 1 StaRUG (§ 30g ZVG)	435	78
4. Einstellung aufgrund Zahlungsnachweis im Versteigerungstermin (§ 75 ZVG)	442	79
5. Einstellung aufgrund Deckung des Gläubigers aus einem Einzelgebot (§ 76 ZVG)	450	81
6. Einstellung wegen Zuschlagsversagung (§ 86 ZVG)	453	82
7. Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Prozessgericht (§ 707, 719, 771 Abs. 3 ZPO)	457	82
8. Einstellung durch das Vollstreckungsgericht (§§ 769 Abs. 2, 775 ZPO)	458	82
IX. Nebeneinander der einzelnen Einstellungsmöglichkeiten	460	82
X. Verkehrswert	462	83
E. Vorbereitung auf den Zwangsversteigerungstermin	499	91
I. Terminsbestimmung	499	91
II. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	547	98
III. Gerichtliche „41er“-Mitteilung über betreibende Gläubiger und deren Ansprüche	551	100
IV. Forderungsanmeldung	556	101
V. Entscheidung über das eigene Verhalten im Versteigerungstermin	570	103
1. Überlegungen	570	103
2. Vorlasten	574	104
3. Ablösung	582	105
F. Versteigerungstermin	595	111
I. Allgemeines	595	111
II. Bekanntmachungsteil	602	112
III. Aufstellung des geringsten Gebots	613	114
IV. Ersatzwert und Zuzahlungsbetrag	629	116
V. Versteigerung mehrerer Grundstücke	639	117
VI. Abweichende Versteigerungsbedingungen	690	129
VII. Biet„stunde“ und Mindestbietzeit	707	133
1. Gebote	717	134
2. Negatives Bietabkommen	756	139

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
3. Vollmachten	763	140
VIII. Sicherheitsleistung	777	142
1. Antragsberechtigung zum Sicherheitsverlangen	789	144
2. Höhe der Sicherheitsleistung	802	146
3. Art der Sicherheitsleistung	813	148
IX. 5/10- und 7/10-Grenze	837	152
X. § 85a Abs. 3 ZVG	877	159
XI. Berechnung des Ausfalls	881	160
XII. Erweiterte Befriedigung des Erstehers (§ 114a ZVG)	894	163
XIII. Verhandlung über den Zuschlag	910	166
1. Antrag auf Anberaumung eines besonderen Zuschlag- termins	919	168
2. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	943	171
3. Anträge nach dem Schluss der Versteigerung	949	172
a) Antrag auf einstweilige Einstellung (§ 30 ZVG)	950	172
b) 7/10-Rüge (§ 74a Abs. 1 ZVG)	951	172
4. Zuschlagsversagung	953	173
XIV. Wirkungen des Zuschlags	973	176
XV. Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers (§§ 94, 94a ZVG)	1031	186
XVI. Rechtsmittel gegen die Zuschlagsentscheidung	1069	192
XVII. Gerichtskosten für Versteigerungstermin und Zuschlag	1120	199
1. Terminsgebühr	1120	199
2. Zuschlagsgebühr	1124	200
G. Verteilung des Erlöses	1128	201
I. Verteilungstermin	1128	201
II. Teilungsplan	1143	203
1. Vorbemerkungen	1145	203
2. Teilungsmasse	1146	204
3. Bestehen bleibende Rechte	1153	205
4. Schuldenmasse	1155	205
5. Zuteilung	1170	206
III. Ausführung des Teilungsplans	1182	208
IV. Gesetzlicher Lösungsanspruch und Lösungs- vormerkung	1206	216

	Rn.	Seite
1. Gesetzlicher Löschungsanspruch bzw. Löschungs- vormerkung bzgl. eines durch Zuschlag erloschenen Eigentümerrechts	1214	217
2. Gesetzlicher Löschungsanspruch, wenn der Gläubiger einer durch den Zuschlag erloschenen Grundschild für den nicht valutierenden Teil seines Rechtes auf den Erlös verzichtet	1220	218
3. Gesetzlicher Löschungsanspruch bzw. Löschungs- vormerkung bzgl. eines bestehen bleibenden Eigen- tümerrechts bei Erlöschen des be günstigten Rechts	1227	220
V. Liegenbelassungsvereinbarung für erlöschende Rechte	1230	220
VI. Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten	1240	222
VII. Wiedervollstreckung bzw. Wiederversteigerung	1246	223
VIII. Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	1267	225
IX. Gerichtskosten des Verteilungsverfahrens	1283	227
X. Verrechnung des Versteigerungserlöses auf die gesicherte(n) Forderung(en)	1286	228
H. Zwangsverwaltung	1297	233
I. Allgemeines	1297	233
II. Verfahrensvoraussetzungen	1304	238
III. Beschlagnahme	1315	240
1. Wirksamwerden	1315	240
2. Umfang	1318	241
3. Wirkung	1321	241
IV. Aufgaben des Zwangsverwalters	1324	242
V. Einzelheiten aus dem Aufgabenbereich des Zwangs- verwalters	1378	252
VI. Institutszwangsverwaltung	1379	268
1. Voraussetzungen für die Bestellung eines Instituts- verwalters	1381	269
2. Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse	1395	272
VII. Berichte und Abrechnungen	1402	275
VIII. Verteilungstermin bzw. Teilungsplan	1413	276
IX. Rechtsmittel gegen den Teilungsplan	1439	280
X. Vergütung des Zwangsverwalters	1442	280
1. Regelvergütung	1449	281

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Abweichende Berechnung der Vergütung	1465	283
3. Mindestvergütung	1484	286
4. Auslagen	1491	287
5. Festsetzung von Vergütung und Auslagen	1498	288
XI. Erstattung von Vorschüssen	1509	289
XII. Aufhebung der Zwangsverwaltung infolge Antrags- rücknahme	1512	289
XIII. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Nichtzahlung eines erforderlichen Vorschusses	1535	293
XIV. Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlags- erteilung in der Zwangsversteigerung	1538	293
XV. Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren	1554	297
1. Einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters	1561	298
2. Gebrauchsüberlassung eines grundpfandrechtlich belasteten Grundstücks durch den Gesellschafter bzw. die Besitzgesellschaft (§ 135 Abs. 3 InsO)	1583	302
XVI. Rechtsmittel	1589	304
XVII. Gerichtskosten	1591	304
I. Das Erbbaurecht in der Immobilienvollstreckung	1595	305
I. Allgemeines	1595	305
II. Belastungs- und Verfügungsverbot	1601	305
1. Zwangssicherungshypothek	1603	306
2. Zwangsverwaltung	1605	306
3. Zwangsversteigerung	1606	306
III. Das Schicksal der Erbbauzinsreallast bei der Zwangs- versteigerung des Erbbaurechts	1611	307
IV. Der Heimfallanspruch in der Zwangsversteigerung	1630	310
1. Allgemeines	1630	310
2. Bedeutung in der Zwangsversteigerung	1637	311
J. Das Wohnungs- und Teileigentum in der Immobilien- vollstreckung	1648	313
I. Allgemeines	1648	313
1. Vollstreckungsgegenstand	1649	313
2. Beschlagnahmeumfang	1651	313
II. Veräußerungsbeschränkung	1657	314

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
III. Haus- bzw. Wohngeldansprüche	1666	 315
IV. Ersterhaftung	1698	 319
K. Mieter	1702	 321
I. Allgemeines	1702	 321
II. Besonderheiten	1705	 321
L. Steuerliche Aspekte beim Eigentumserwerb im Wege der Zwangsversteigerung	1734	 327
I. Grunderwerbsteuer	1734	 327
II. Umsatzsteuer	1758	 330
M. Beispielsfall	1767	 333
Lexikon der Immobiliervollstreckung		407
Stichwortverzeichnis		419