

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der wörtlich abgedruckten gesetzlichen Bestimmungen	XXI
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XXVII

A. Einführung

1. Immobilien-Zwangsvollstreckung	
1.1. Allgemeines	1
1.1.1. Überblick über die Rechtslage	1
1.1.2. Taktischer Hinweis	4
1.2. Zwangshypothek	5
1.2.1. Überblick über die Rechtslage	6
1.2.2. Taktischer Hinweis	6
1.2.3. Arresthypothek	7
1.3. Zwangsverwaltung	8
1.3.1. Überblick über die Rechtslage	11
1.3.2. Taktische Hinweise: Zwangsverwaltung – Allgemein	27
1.3.3. Taktische Hinweise: Zwangsverwaltung neben Zwangsversteigerung ...	31
2. Zwangsversteigerung, Überblick	
2.1. Thesen-Seiten zum Verständnis von ZVG und Praxis	34
2.2. Thesen-Seiten zu Einzelfragen	49
3. Sonderformen der Zwangsversteigerung	
3.1. Insolvenzverwalterversteigerung	50
3.2. Teilungsversteigerung	52
3.2.1. Vorbemerkung	54
3.2.2. Rechtslage	54
3.2.3. Taktische Hinweise	62
4. Freiwillige Versteigerung	
4.1. Rechtsgrundlagen, WEG	63
4.2. Rechtslage	65
4.3. Taktische Hinweise	67
5. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	
5.1. Trennung von Grundstück und Gebäude	69
5.2. Mitbenutzungsrechte	70
5.3. Eheliches Güterrecht	70
5.4. Gesamtvollstreckung und Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung	71
5.5. Sonstiges	71
6. Rechte in ausländischer Währung	72

B. Allgemeiner Teil

1. Die Beteiligten	
1.1. Der Schuldner	76
1.1.1. Rechtslage	76
1.1.2. Taktische Hinweise	82
1.2. Die Gläubiger	85
1.2.1. Rechtslage	85
1.2.2. Taktische Hinweise	88

Inhaltsverzeichnis

1.3. Mieter und Pächter	89
1.3.1. Als Beteiligte	89
1.3.2. Kündigungsrechte	90
1.3.3. Der Schuldner als Mieter	97
1.3.4. Taktische Hinweise	98
1.4. Andere Verfahrensbeteiligte	100
1.5. Bietinteressenten?	101
1.5.1. Rechtslage	101
1.5.2. Taktische Hinweise	101
1.6. Der Rechtspfleger?	102
1.6.1. Rechtslage	103
1.6.2. Taktische Hinweise	109
2. Objekte der Zwangsversteigerung	
2.1. Grundstück	112
2.1.1. Rechtslage	112
2.1.2. Taktische Hinweise	113
2.2. Wohnungseigentum	113
2.2.1. Rechtslage	114
2.2.2. Taktische Hinweise	115
2.3. Erbbaurecht	118
2.3.1. Rechtslage	118
2.3.2. Taktische Hinweise	120
2.4. Heimstätte, Flurbereinigung, Umlegungsverfahren	122
2.5. Mitversteigerte Gegenstände	122
2.5.1. Wesentliche Bestandteile	123
2.5.2. Erzeugnisse, sonstige Bestandteile, Zubehör	124
2.5.3. Versicherungs- und Entschädigungsforderungen	129
2.5.4. Taktische Hinweise	130
3. Einstweilige Einstellung, Aufhebung	
3.1. Vollstreckungsschutz	135
3.1.1. Vollstreckungsschutz nach §§ 30 a–30 c	138
3.1.2. Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters	143
3.1.3. Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO	146
3.1.4. Taktische Hinweise	154
3.2. Einstweilige Einstellung und Fortsetzung des Verfahrens	158
3.2.1. Einstweilige Einstellung	158
3.2.2. Einstellungsbewilligung durch den Gläubiger	164
3.2.3. Fortsetzung des Verfahrens	168
3.2.4. Taktische Hinweise	171
3.3. Aufhebung und Neuordnung des Verfahrens	175
3.3.1. Aufhebung	175
3.3.2. Rücknahme des Versteigerungsantrags	178
3.3.3. Wiederanordnung des Verfahrens	180
3.3.4. Taktische Hinweise	181
4. Die wichtigsten Verfahrens-Grundsätze	
4.1. Amtsbetrieb	185
4.2. Eintragungsgrundsatz	185
4.3. Deckungs- und Übernahmegrundsatz	187
4.3.1. Rechtslage	189
4.3.2. Taktische Hinweise	195
4.4. Ranggrundsatz	196
4.4.1. Allgemeines	196

Inhaltsverzeichnis

4.4.2. Rangklassen nach § 10 I	198
4.4.3. Rangfolge innerhalb der Rangklassen (§ 11)	208
4.4.4. Taktische Hinweise	210
5. Beschlagnahme	
5.1. Wirksamwerden der Beschlagnahme	215
5.1.1. Rechtslage	215
5.1.2. Taktische Hinweise	217
5.2. Umfang der Beschlagnahme	218
5.2.1. Rechtslage	218
5.2.2. Taktische Hinweise	220
5.3. Beschlagnahme – Wirkungen	220
5.3.1. Rechtslage	220
5.3.2. Taktische Hinweise	225
5.4. Bedeutung für die Zinsberechnung	226
5.4.1. Rechtslage	226
5.4.2. Taktische Hinweise	230
6. Das geringste Gebot	
6.1. Grundlage des Verfahrens	233
6.2. Feststellung des geringsten Gebots	237
6.2.1. Allgemeines	237
6.2.2. Vorgehende Rechte	237
6.2.3. Berücksichtigungsfähige Rechte	239
6.2.4. Festsetzung des Zuzahlungsbetrages und des Ersatzwertes	242
6.2.5. Barteil – bestehenbleibende Rechte	248
6.2.6. Berechnungsbeispiel	257
6.3. Änderung des geringsten Gebots	259
6.3.1. Änderungsmöglichkeiten	259
6.3.2. Folgen der Änderung	261
6.4. Bedeutung des bestrangig betreibenden Gläubigers	265
6.5. Taktische Hinweise	266
7. Ablösung des betreibenden Gläubigers	
7.1. Ablösung in der Zwangsversteigerung	270
7.1.1. Allgemeines	270
7.1.2. Taktische Hinweise	272
7.2. Ablösungsgründe	273
7.2.1. Übersicht	273
7.2.2. Taktische Hinweise	276
7.3. Das Recht zur Ablösung	277
7.3.1. Wer kann abgelöst werden?	277
7.3.2. Wer kann ablösen?	279
7.3.3. Wie kann abgelöst werden?	280
7.3.4. Rechtsfolgen der Ablösung	281
7.3.5. Taktische Hinweise	284
7.4. Besonderheiten	285
7.4.1. Ablösung öffentlicher Lasten	285
7.4.2. Teilablösung	286
7.4.3. Mehrere Ablösungsberechtigte	288
7.4.4. Taktische Hinweise	288
7.5. Vollzug der Ablösung	289
7.5.1. Wahl des Zeitpunkts	290
7.5.2. Ablösung vor dem Termin	291

Inhaltsverzeichnis

7.5.3. Ablösung in dem Termin	293
7.5.4. Taktische Hinweise	294
8. Formelles Verfahren	
8.1. Zustellungen	301
8.1.1. Rechtslage	301
8.1.2. Taktische Hinweise	304
8.2. Rechtsbehelfe in der Zwangsversteigerung	304
8.2.1. Die verschiedenen Rechtsmittel	305
8.2.2. Taktische Hinweise	320
8.3. Kosten der Zwangsversteigerung	322
8.3.1. Verfahrenskosten	326
8.3.2. Kosten der Beteiligten	331
8.3.3. Rechtsanwaltsgebühren	334
8.3.4. Taktische Hinweise	337

C. Verfahren vor dem Termin

1. Einleitung des Verfahrens	
1.1. Formelle Vollstreckungs-Voraussetzungen	339
1.1.1. Vollstreckungstitel	339
1.1.2. Vollstreckungsklausel	347
1.1.3. Zustellung des Vollstreckungstitels	349
1.1.4. Eintragungsnachweis gemäß § 17	350
1.1.5. Taktische Hinweise	352
1.2. Versteigerungsantrag	355
1.2.1. Wann und aus welchem Recht beantragen?	355
1.2.2. Versteigerungsantrag	356
1.2.3. Beizufügende Urkunden	358
1.2.4. Taktische Hinweise	359
1.3. Anordnung des Verfahrens	365
1.3.1. Anordnungsbeschluß	365
1.3.2. Wirkungen der Anordnung	373
1.3.3. Verbindung von Verfahren gemäß § 18	375
1.3.4. Taktische Hinweise	378
1.4. Beitritt zur Zwangsversteigerung	380
1.4.1. Allgemeines	380
1.4.2. Voraussetzungen des Beitritts	381
1.4.3. Wirkungen des Beitritts	383
1.4.4. Taktische Hinweise	384
2. Festsetzung des Grundstückswertes	
2.1. Grundstückswert ist der Verkehrswert	387
2.1.1. Definition	387
2.1.2. Festsetzung durch das Gericht	391
2.1.3. Taktische Hinweise	393
2.1.4. Haftung des Sachverständigen	395
2.2. Bedeutung des Grundstückswertes	396
2.2.1. Für das ganze Versteigerungsverfahren?	396
2.2.2. Einzelne Funktionen des Grundstückswertes	399
2.2.3. Bedeutung auch nicht überschätzen!	400
2.2.4. Taktische Hinweise	401
2.3. Festsetzungsverfahren	402
2.3.1. Amtsverfahren	402
2.3.2. Zeitpunkt der Wertfestsetzung	404

Inhaltsverzeichnis

2.3.3. Rechtliches Gehör	406
2.3.4. Festsetzungsbeschluß	407
2.3.5. Taktische Hinweise	407
2.4. Verkehrswert-Beschwerde	409
2.4.1. Relative Rechtskraft der Wertfestsetzung	409
2.4.2. Sofortige Beschwerde	413
2.4.3. Kosten des Beschwerdeverfahrens	415
2.4.4. Taktische Hinweise	415
3. Anberaumung des Versteigerungstermins	
3.1. Voraussetzungen der Terminsbestimmung	418
3.2. Form und Inhalt	421
3.3. Bekanntmachungen der Terminsbestimmung	427
3.4. Zustellungen und Mitteilungen zur Terminsbestimmung	430
3.5. Taktische Hinweise	433
4. Forderungsanmeldung	
4.1. Anmeldepflicht gemäß §§ 37 Nr. 4, 54, 110, 111, 114	437
4.2. Anmeldung von Grundpfandrechten	440
4.3. Anmeldung anderer Forderungen	443
4.4. Taktische Hinweise	443
5. Anbindung von Interessenten	
5.1. Taktische Hinweise zur Interessentensuche	448
5.2. Forderungsverkauf	452
5.2.1. Rechtslage	452
5.2.2. Taktische Hinweise	455
5.3. Ausbietungsgarantie und ähnliche Vereinbarungen	456
5.3.1. Rechtslage	456
5.3.2. Taktische Hinweise	462
5.4. Andere Vereinbarungen	466
5.4.1. Zahlungen außerhalb der Versteigerung	466
5.4.2. Negative Bietabkommen	468
5.4.3. Taktische Hinweise	470
5.5. Taktische Hinweise für Interessenten	471
6. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	
6.1. Festlegung der eigenen Taktik	473
6.1.1. Allgemeines	473
6.1.2. Taktische Hinweise	473
6.2. Eigenerwerb durch den Gläubiger?	476
6.2.1. Allgemeines	476
6.2.2. Taktische Hinweise	476
6.3. Terminsvollmacht	478
6.3.1. Rechtslage	478
6.3.2. Taktische Hinweise	480

D. Versteigerungstermin und Zuschlag

1. Dreiteilung des Termins	
1.1. Allgemeines	485
1.1.1. Rechtslage	485
1.1.2. Taktische Hinweise	488

Inhaltsverzeichnis

1.2.	Bekanntmachungsteil	490
1.2.1.	Rechtslage	490
1.2.2.	Taktische Hinweise	498
1.3.	Die Bietsunde	499
1.3.1.	Rechtslage	499
1.3.2.	Taktische Hinweise	506
1.4.	Verhandlung über den Zuschlag	509
1.4.1.	Rechtslage	509
1.4.2.	Taktische Hinweise	513
2.	Vereinbarung von Versteigerungsbedingungen	
2.1.	Zulässigkeit	516
2.1.1.	Rechtslage	516
2.1.2.	Taktische Hinweise	521
2.2.	Änderung des geringsten Gebots	524
2.2.1.	Rechtslage	524
2.2.2.	Taktische Hinweise	525
2.3.	Höhe von Übergeboten	526
2.3.1.	Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	526
2.3.2.	Mögliche Abweichung	527
2.3.3.	Taktische Hinweise	528
2.4.	Höhere Verzinsung	529
2.4.1.	Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	529
2.4.2.	Mögliche Abweichung	530
2.4.3.	Taktische Hinweise	532
2.5.	Gebote mit Zahlungsfristen	532
2.5.1.	Frühere gesetzliche Regelung	532
2.5.2.	Frühere Mißbrauchsmöglichkeiten	533
2.6.	Einzel-, Gruppen-, Gesamtausgebote	534
2.6.1.	Gesetzliche Versteigerungsbedingung	534
2.6.2.	Mögliche Abweichungen	539
2.6.3.	Taktische Hinweise	546
2.7.	Andere Versteigerungsbedingungen	550
2.7.1.	Abänderbare gesetzliche Bedingungen	550
2.7.2.	Nicht abänderbare gesetzliche Bedingungen	551
2.7.3.	Taktische Hinweise	552
3.	Verhandlung während der Bietsunde	
3.1.	Versteigerungsgeschäft	558
3.1.1.	Rechtslage	558
3.1.2.	Taktische Hinweise	560
3.2.	Verlangen nach Sicherheitsleistung	561
3.2.1.	Rechtslage	561
3.2.2.	Taktische Hinweise	574
3.3.	Abtretung des Meistgebots, Verdeckte Vertretung	579
3.3.1.	Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	579
3.3.2.	Verdeckte Vertretung	582
3.3.3.	Taktische Hinweise	583
3.4.	Keine nachträgliche Änderung mehr von Versteigerungsbedingungen ..	584
3.4.1.	Rechtslage	584
3.4.2.	Taktischer Hinweis	585
3.5.	Einstweilige Einstellung in der Bietsunde	585
3.5.1.	Einstellungsbewilligung nach § 30	585
3.5.2.	Ablösung während der Bietsunde	586

Inhaltsverzeichnis

3.5.3. Zahlung im Termin nach § 75	586
3.5.4. Taktische Hinweise	588
4. Nichterteilung des Zuschlags	
4.1. Verhandlung über den Zuschlag	590
4.1.1. Rechtslage	590
4.1.2. Taktische Hinweise	592
4.2. Einstweilige Einstellung nach § 77	593
4.2.1. Rechtslage	593
4.2.2. Taktische Hinweise	596
4.3. Zuschlagsversagung nach § 85 a	597
4.3.1. Rechtslage	597
4.3.2. Taktische Hinweise	604
4.4. Zuschlagsversagung nach § 74 a	607
4.4.1. Der ^{7/10} -Antrag (§ 74 a I 1)	607
4.4.2. Widerspruch (§ 74 a I 2)	612
4.4.3. Neuer Termin (§§ 74 a III und IV sowie 85 a II)	613
4.4.4. Taktische Hinweise	613
4.5. Weitere Versagungsgründe auf Gläubiger-Antrag	618
4.5.1. Antrag auf neuen Termin (§ 85)	618
4.5.2. Einstellungsbewilligung nach § 30	620
4.5.3. Ablösung und Einstellung nach § 30	621
4.5.4. Zahlung im Termin nach § 75	621
4.5.5. Taktische Hinweise	622
4.6. Versagung zum Schuldner-Schutz	623
4.6.1. Vollstreckungsschutz-Anträge (§ 30 a und § 765 a ZPO)	623
4.6.2. Antrag auf neuen Termin (§ 85)	626
4.6.3. Ablösung oder Zahlung im Termin nach § 75	627
4.6.4. Einstellung wegen anderweitiger Deckung (§ 76)	627
4.6.5. Taktische Hinweise	630
4.7. Versagung wegen Verfahrensfehlern	631
4.7.1. Versagungsgründe (§ 83)	631
4.7.2. Heilung von Verfahrensmängeln (§ 84)	634
4.7.3. Taktischer Hinweis	636
5. Der Zuschlag	
5.1. Zuschlagsentscheidung	637
5.2. Wirkungen des Zuschlags	639
5.2.1. Allgemeine Bedeutung	639
5.2.2. Eigentumsübergang (§ 90)	640
5.2.3. Übergang von Gefahr, Nutzungen und Lasten (§§ 56, 57)	641
5.2.4. Erlöschen von Rechten (§§ 91, 92)	645
5.2.5. Vollstreckungstitel (§ 93)	647
5.2.6. Abschluß der Vollstreckung, gerichtl. Verwaltung (§ 94)	649
5.2.7. Übergang von Versicherungsforderungen u. a. . . .	650
5.3. Haftung des Erstehers außerhalb des Meistgebots	651
5.3.1. Zinsen aus dem Bargebot (§ 49 II)	651
5.3.2. Zuzahlungspflicht nach §§ 50, 51	651
5.3.3. Kosten des Zuschlags	652
5.3.4. Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	652
5.3.5. Rückzahlung von Baukostenzuschüssen	655
5.3.6. Frühere Erschließungskosten? Hausgeldrückstände?	655
5.3.7. Betriebsteuerrückstände?	656
5.3.8. Haftung für umweltgefährdende Altlasten	657

Inhaltsverzeichnis

5.4.	Die Zuschlagsbeschwerde	657
5.4.1.	Beschwerderecht	657
5.4.2.	Beschwerdegründe	660
5.4.3.	Beschwerdeentscheidung	662
5.4.4.	Außerordentliche Beschwerde, Wiederaufnahme	663
5.5.	Taktische Hinweise	666
5.6.	Thesen-Seite 32: Außergerichtliche Ergebnisrettung	669

E. Verteilung des Versteigerungserlöses

1.	Taktische Vorbemerkung	671
2.	Verteilungstermin	
2.1.	Bedeutung des Verteilungstermins	672
2.2.	Vorbereitung des Termins	673
2.3.	Taktische Hinweise	675
3.	Teilungsplan	
3.1.	Grundfassung	677
3.2.	Widerspruch gegen den Teilungsplan	678
3.3.	Taktische Hinweise	682
4.	Teilungsmasse	
4.1.	Rechtslage	684
4.2.	Taktischer Hinweis	686
5.	Schuldenmasse	
5.1.	Aufzunehmende Ansprüche	687
5.2.	Grundpfandrechte	689
5.3.	Verteilung eines Gesamtrechts	695
5.4.	Löschungsvormerkungen	696
5.5.	Liegenbelassungsvereinbarung	698
5.6.	Bedingte, betagte Ansprüche, unbekannte Berechtigte	701
5.7.	Taktische Hinweise	702
6.	Ausführung des Teilungsplans	
6.1.	Bei Zahlung	708
6.1.1.	Allgemeines	708
6.1.2.	Befriedigungserklärung	709
6.1.3.	Befriedigungsfiktion des § 114 a	710
6.2.	Ausführung bei Nichtzahlung	715
6.2.1.	Übertragung der Forderung, Sicherungshypothek	715
6.2.2.	Vollstreckbarkeit, Wiederversteigerung	717
6.3.	Taktische Hinweise	719
7.	Außergerichtliche Erlösverteilung	723
8.	Abschluß der Zwangsversteigerung	726

Anhang: Aktenteil (AT)

Vorbemerkung	727
Übersicht	727
1. Aktenvermerk Landkasse über Ausgangssituation	728
2. Antrag der Landkasse auf Ausstellung eines Zeugnisses nach § 17 ZVG	729
3. Zeugnis nach § 17 ZVG des Grundbuchamtes	730

Inhaltsverzeichnis

4. Antrag der Landkasse auf Anordnung der Zwangsversteigerung	731
5. Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht	732
6. Belehrung gemäß §§ 30a, 30b ZVG durch das Amtsgericht	733
7. Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner gemäß § 30a ZVG	734
8. Stellungnahme der Landkasse zum Vollstreckungsschutzantrag	735
9. Einstellungsbeschluß durch das Amtsgericht	736
10. Fortsetzungsantrag der Landkasse	737
11. Fortsetzungsbeschluß durch das Amtsgericht	738
12. Mitteilung des Amtsgerichts zur beabsichtigten Wertfestsetzung	740
13. Stellungnahme der Landkasse zur beabsichtigten Wertfestsetzung	741
14. Beschluß des Amtsgerichts über die Festsetzung des Grundstückswertes	742
15. Bestimmung des Versteigerungstermins durch das Amtsgericht	743
16. Mitteilung des Amtsgerichts gemäß § 41 II über die betreibenden Gläubiger	744
17. Aktenvermerk der Landkasse zur Vorbereitung der Versteigerung	745
18. Terminsvollmacht	746
19. Anmeldung der Forderungen durch die Landkasse	747
20. Aktenvermerk der Landkasse über den Versteigerungstermin	748
21. Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner auf Versagung des Zuschlags	750
22. Stellungnahme der Landkasse zum Vollstreckungsschutzantrag	751
23. Zuschlagsbeschluß mit Zurückweisung des Vollstreckungsschutzantrags	752
24. Bestimmung des Verteilungstermins durch das Amtsgericht	754
25. Aktenvermerk der Landkasse über die Berechnung der Ansprüche	755
26. Berechnung der Ansprüche der Landkasse für den Verteilungstermin	756
27. Liegenbelassungsvereinbarung zwischen Landkasse und Ersteher	757
28. Aktenvermerk der Landkasse über den Verteilungstermin	758
Sachregister	761

