



## 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
<b>2. Objekte der Zwangsversteigerung</b>	
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
<b>3. Einstweilige Einstellung, Aufhebung</b>	
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
<b>4. Die wichtigsten Verfahrens-Grundsätze</b>	
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
<b>5. Beschlagnahme</b>	
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
<b>6. Das geringste Gebot</b>	
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
<b>7. Ablösung des betreibenden Gläubigers</b>	
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
<b>8. Formelles Verfahren</b>	
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

<b>1. Einleitung des Verfahrens</b>	
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
<b>2. Festsetzung des Grundstückswertes</b>	
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
<b>3. Anberaumung des Versteigerungstermins</b>	
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
<b>4. Forderungsanmeldung</b>	
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
<b>5. Anbindung von Interessenten</b>	
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
<b>6. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger</b>	
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

<b>1. Dreiteilung des Termins</b>	
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
<b>2.</b>	<b>Vereinbarung von Versteigerungsbedingungen</b>	
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
<b>3.</b>	<b>Verhandlung während der Bietsunde</b>	
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
<b>4. Nichterteilung des Zuschlags</b>	
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 <sup>7/10</sup> -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
<b>5. Der Zuschlag</b>	
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





