

de Gruyter Handbuch

Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Der Vollstreckungsablauf von der Verfahrensordnung bis zur Erlösverteilung

Bearbeitet von
Klaus-Niels Knees

7. Auflage 2013. Buch. XVIII, 390 S. Gebunden

ISBN 978 3 11 030886 0

Format (B x L): 15,5 x 23 cm

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

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**