

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens

Leitfaden für Gläubiger, Schuldner und Rechtspfleger

von

Dr. Karl-Alfred Storz, Bernd Kiderlen

12. Auflage

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens – Storz / Kiderlen

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Immobilienvollstreckung – Wichtige juristische Praktikertitel



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 65249 3

beck-shop.de

Storz/Kiderlen

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens

beck-shop.de

beck-shop.de

Praxis des Zwangsversteigerungs- verfahrens

Leitfaden für
Gläubiger, Schuldner und Rechtspfleger

von

Dr. Karl-Alfred Storz
und Bernd Kiderlen

12. Auflage



Verlag C. H. Beck München 2014

beck-shop.de

www.beck.de

ISBN 9783406652493

© 2014 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Der vorliegende Leitfaden unterscheidet sich wesentlich von vielen anderen Kommentaren und Fachbüchern zum ZVG: Zum einen wendet er sich nicht primär an die Rechtspfleger, sondern an die Verfahrensbeteiligten, also insbesondere an Schuldner und Gläubiger und deren Vertreter. Ihnen will er das Zurechtfinden in diesem abgelegenen aber wichtigen Spezialgebiet sowohl rechtlich als auch praktisch und taktisch erleichtern.

Außerdem ist der Leitfaden getragen von der Erkenntnis, daß das Zwangsversteigerungsverfahren entgegen einer weitverbreiteten Meinung noch während der Bietstunde und darüber hinaus bis zur Verkündung der Entscheidung über den Zuschlag außerordentlich beweglich ist und von jedem Verfahrensbeteiligten bis zuletzt vielschichtig beeinflusst werden kann. Und schließlich berücksichtigt der Leitfaden die praktische Erfahrung, daß es in den meisten Zwangsversteigerungsverfahren zu Interessengegensätzen kommt zwischen den Gläubigern und dem Schuldner (um die Versteigerung selbst), zwischen den Gläubigern mit dem Schuldner und den Bietinteressenten (um die Höhe des Preises) und besonders auch zwischen den Gläubigern untereinander (um das jeweils eigene Ergebnis der Versteigerung).

Für diese ständigen Interessengegensätze, die jedem Verfahrensbeteiligten mindestens bewußt sein müssen, versucht der Leitfaden nicht nur das erforderliche rechtliche Wissen sondern auch durch zahlreiche taktische Hinweise (TH), zusammenfassende Übersichts-Seiten (TS) und einen beispielhaften Aktenteil (AT) im Anhang das praktische Know-how zu vermitteln. Die Verfahrensbeteiligten sollen nicht nur wissen, welche Anträge rechtlich möglich sind, sondern sie sollen auch beurteilen können, warum sie wann welchen Antrag stellen (oder auch nicht stellen) sollten, was sie mit eigenen Anträgen nicht nur unmittelbar, sondern auch mittelbar erreichen können und vor was sie bei fremden Anträgen auf der Hut sein müssen. Gleichzeitig erfahren die Rechtspfleger, was hinter den offiziellen Kulissen vorgeht.

Der Leitfaden möchte allen Personen, die es mit der Zwangsversteigerung zu tun haben, helfen, das Verfahren zu verstehen und ihre berechtigten Interessen darin richtig wahrzunehmen. In diesem Sinne regt er auch immer wieder zu gezielter und bewußter Zusammenarbeit an, insbesondere auch mit dem Rechtspfleger. Der Leitfaden sollte dagegen nicht missverstanden werden als ein Ratgeber dazu, wie eine Versteigerung aus sachfremden Erwägungen verkompliziert, verzögert oder verhindert werden kann. Umgekehrt sollte auch nicht gleich jedes Abweichen von gewohnten Bahnen als unzulässige Rechtsausübung diskriminiert werden; entscheidend bleibt immer die sachliche Rechtfertigung eines bestimmten Verhaltens.

Der schwerpunktmäßige Aufbau auf praktischen Erfahrungen bringt auch eine stark subjektive Betrachtungsweise mit sich. Andere Praktiker mögen andere oder zusätzliche Erfahrungen gesammelt haben, deren Weitergabe ich genauso erbitte wie sonstige Anregungen oder auch Kritik. Der gute Erfolg

Vorwort

der bisherigen Auflagen hat den eingeschlagenen Weg bestätigt, und eine ganze Reihe von Anregungen konnte schon in den bisherigen Auflagen berücksichtigt werden, so auch wieder in der hier vorliegenden Auflage; dafür bedanke ich mich sehr.

Der Leitfaden hat in den nun bereits 35 Jahren seit seinem ersten Erscheinen viel bewegen können in der Zwangsversteigerungspraxis und sehr viele Freunde gefunden. Die in der großen Nachfrage nach den bisherigen Auflagen zum Ausdruck kommende Anerkennung verpflichtet zu tiefem Dank gegenüber den Lesern und bestärkt auch mich in den Bemühungen, mit dem Leitfaden weiterhin einen ganz aktuellen Überblick über den Meinungsstand zu den Fragen der Zwangsversteigerung zu geben und gleichzeitig Ratschläge für die sich daraus ergebende Praxis anzubieten. Deshalb habe ich auch für diese Auflage den Leitfaden unter Beibehaltung seines bewährten Aufbaus sorgfältig überarbeitet.

In der nun 12. Auflage waren zahlreiche neue Entscheidungen (insbesondere des Bundesgerichtshofs) und Veröffentlichungen einzuarbeiten, die neue Auflage war den Neuerungen und aktuellen Gegebenheiten anzupassen; von besonderer Bedeutung war die Sichtung und Einarbeitung neuer Auflagen einschlägiger Kommentare zum Zwangsversteigerungsgesetz. Kleinere Gesetzesänderungen mit Auswirkungen auf das Zwangsversteigerungsverfahren (u. a. § 10 und § 68 ZVG, 2. Kostenrechtsmodernisierungsgesetz) waren zu berücksichtigen.

Wiederum sind viele wertvolle Erfahrungen eingeflossen, die ich selbst in den letzten 9 Jahren als vorwiegend auf dem Gebiet der Vollstreckungsversteigerung, Teilungsversteigerung und Zwangsverwaltung bundesweit tätiger Rechtsanwalt sammeln konnte, was sich zB auch in einigen aktualisierten Taktischen Hinweisen (TH) und Beispielen ausdrückt. Der Blickwinkel wird eben deutlich erweitert, wenn man das Zwangsversteigerungsverfahren aus den unterschiedlichen Positionen als Vertreter von Schuldnern, Gläubigern, Mietern oder Interessenten engagiert erlebt und mitgestaltet.

Und schließlich wurde weiter versucht, einer besorgniserregenden Entwicklung der letzten Jahre Rechnung zu tragen: Immer mehr professionelle Geschäftemacher drängen den von einer Zwangsversteigerung bedrohten Grundstückseigentümern ihre „Hilfe“ auf, missbrauchen aber nur rücksichtslos das Vertrauen dieser Menschen und die Zwangsversteigerungsverfahren, um aus dieser Notsituation für sich selbst Kapital zu schlagen. Dieser Leitfaden möchte allen seinen Adressaten (Schuldnern, Gläubigern und Rechtspflegern) dabei behilflich sein, dieser gefährlichen Geschäftemacherei das Handwerk zu legen.

Schon früher konnte dieser Leitfaden das Gebiet der Teilungsversteigerung nur stiefmütterlich behandeln. Da aber die Zahl der Teilungsversteigerungen weiter stetig zunimmt und die rechtliche und praktische Problematik hier besonders groß ist, ist im gleichen Verlag ein besonderer (und nach gleichen Gesichtspunkten aufgebauter) Leitfaden zu diesem Versteigerungsverfahren inzwischen bereits in 5. Auflage (2011) erschienen. Wer mit einer Teilungsversteigerung beschäftigt ist, sollte diesen speziellen Leitfaden zu Rate ziehen; trotzdem gibt es zwischen beiden Büchern zahlreiche Querverweise.

beck-shop.de

Vorwort

Ab dieser Auflage hat der Begründer dieses Leitfadens für das Zwangsversteigerungsrecht, Dr. Karl-Alfred Storz, dessen Bearbeitung mir alleine übertragen. Für das hierdurch entgegengebrachte Vertrauen möchte ich mich sehr bedanken. Es ist mir eine große Ehre und ein großes Anliegen zugleich, dieses Werk in der bisherigen gewohnt hohen Qualität weiterzuführen. Möge ihm zukünftig ein so großer Erfolg wie bisher beschieden sein!

Stuttgart, im Winter 2013/2014

Bernd Kiderlen

**gewidmet dem Begründer dieses Werkes, meinem Vorgänger
Dr. Karl-Alfred Storz**

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Verzeichnis der wörtlich abgedruckten gesetzlichen Bestimmungen	XXI
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XXVII
 A. Einführung	
1. Immobilier-Zwangsvollstreckung	1
2. Zwangsversteigerung, Überblick	37
3. Sonderformen der Zwangsversteigerung	53
4. Freiwillige Versteigerung	67
5. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	73
6. Rechte in ausländischer Währung	78
 B. Allgemeiner Teil	
1. Die Beteiligten	81
2. Objekte der Zwangsversteigerung	119
3. Einstweilige Einstellung, Aufhebung	142
4. Die wichtigsten Verfahrens-Grundsätze	192
5. Beschlagnahme	222
6. Das geringste Gebot	240
7. Ablösung des betreibenden Gläubigers	278
8. Formelles Verfahren	310
 C. Verfahren vor dem Termin	
1. Einleitung des Verfahrens	349
2. Festsetzung des Grundstückswertes	397
3. Anberaumung des Versteigerungstermins	429
4. Forderungsanmeldung	447
5. Anbindung von Interessenten	459
6. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	486
 D. Versteigerungstermin und Zuschlag	
1. Dreiteilung des Termins	499
2. Vereinbarung von Versteigerungsbedingungen	530
3. Verhandlung während der Bietstunde	573
4. Nichterteilung des Zuschlags	608
5. Der Zuschlag	657
 E. Verteilung des Versteigerungserlöses	
1. Taktische Vorbemerkung	691
2. Verteilungstermin	692
	IX

Inhaltsübersicht

3. Teilungsplan	697
4. Teilungsmasse	704
5. Schuldenmasse	707
6. Ausführung des Teilungsplans	728
7. Außergerichtliche Erlösverteilung	743
8. Abschluß der Zwangsversteigerung	746

Anhang

Aktenteil	747
Sachregister	781

Inhaltsverzeichnis

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

A. Einführung

1. **Immobilien-Zwangsvollstreckung** 1
1.1. Allgemeines 1
1.1.1. Überblick über die Rechtslage 1
1.1.2. Taktischer Hinweis 3
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 7
1.3.1. Überblick über die Rechtslage 14
1.3.2. Taktische Hinweise: Zwangsverwaltung – Allgemein 30
1.3.3. Taktische Hinweise: Zwangsverwaltung neben Zwangsversteigerung 33

2. **Zwangsversteigerung, Überblick** 37
2.1. Thesen-Seiten zum Verständnis von ZVG und Praxis 37
2.2. Thesen-Seiten zu Einzelfragen 52

3. **Sonderformen der Zwangsversteigerung** 53
3.1. Insolvenzverwalterversteigerung 53
3.2. Teilungsversteigerung 55
3.2.1. Vorbemerkung 57
3.2.2. Rechtslage 57
3.2.3. Taktische Hinweise 65

4. **Freiwillige Versteigerung** 67
4.1. Rechtsgrundlagen 67
4.2. Rechtslage 70
4.3. Taktische Hinweise 71

5. **Besonderheiten im Beitrittsgebiet** 73
5.1. Trennung von Grundstück und Gebäude 73
5.2. Mitbenutzungsrechte 75
5.3. Eheliches Güterrecht 75
5.4. Gesamtvollstreckung und Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung 76
5.5. Sonstiges 77

6. **Rechte in ausländischer Währung** 78

B. Allgemeiner Teil

1. **Die Beteiligten** 82
1.1. Der Schuldner 82
1.1.1. Rechtslage 82
1.1.2. Taktische Hinweise 88

Inhaltsverzeichnis

1.2.	Die Gläubiger	91
1.2.1.	Rechtslage	91
1.2.2.	Taktische Hinweise	95
1.3.	Mieter und Pächter	96
1.3.1.	Als Beteiligte	96
1.3.2.	Kündigungsrechte	97
1.3.3.	Der Schuldner als Mieter	104
1.3.4.	Taktische Hinweise	105
1.4.	Andere Verfahrensbeteiligte	106
1.5.	Bietinteressenten?	107
1.5.1.	Rechtslage	107
1.5.2.	Taktische Hinweise	108
1.6.	Der Rechtspfleger?	109
1.6.1.	Rechtslage	109
1.6.2.	Taktische Hinweise	116
2. Objekte der Zwangsversteigerung		
2.1.	Grundstück	119
2.1.1.	Rechtslage	119
2.1.2.	Taktische Hinweise	120
2.2.	Wohnungseigentum	120
2.2.1.	Rechtslage	121
2.2.2.	Taktische Hinweise	123
2.3.	Erbbaurecht	125
2.3.1.	Rechtslage	125
2.3.2.	Taktische Hinweise	127
2.4.	Heimstätte, Flurbereinigung, Umlegungsverfahren	129
2.5.	Mitversteigerte Gegenstände	129
2.5.1.	Wesentliche Bestandteile	130
2.5.2.	Erzeugnisse, sonstige Bestandteile, Zubehör	131
2.5.3.	Versicherungs- und Entschädigungsforderungen	136
2.5.4.	Taktische Hinweise	137
3. Einstweilige Einstellung, Aufhebung		
3.1.	Vollstreckungsschutz	142
3.1.1.	Vollstreckungsschutz nach §§ 30a–30c	145
3.1.2.	Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters	150
3.1.3.	Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	153
3.1.4.	Taktische Hinweise	161
3.2.	Einstweilige Einstellung und Fortsetzung des Verfahrens	164
3.2.1.	Einstweilige Einstellung	164
3.2.2.	Einstellungsbewilligung durch den Gläubiger	170
3.2.3.	Fortsetzung des Verfahrens	175
3.2.4.	Taktische Hinweise	177
3.3.	Aufhebung und Neuordnung des Verfahrens	182
3.3.1.	Aufhebung	182
3.3.2.	Rücknahme des Versteigerungsantrags	185
3.3.3.	Wiederanordnung des Verfahrens	186
3.3.4.	Taktische Hinweise	187
4. Die wichtigsten Verfahrens-Grundsätze		
4.1.	Amtsbetrieb	192
4.2.	Eintragungsgrundsatz	192
4.3.	Deckungs- und Übernahmegrundsatz	194
XII		

Inhaltsverzeichnis

4.3.1. Rechtslage 196

4.3.2. Taktische Hinweise 202

4.4. Ranggrundsatz 203

4.4.1. Allgemeines 203

4.4.2. Rangklassen nach § 10 I 205

4.4.3. Rangfolge innerhalb der Rangklassen (§ 11) 215

4.4.4. Taktische Hinweise 217

5. Beschlagnahme

5.1. Wirksamwerden der Beschlagnahme 222

5.1.1. Rechtslage 222

5.1.2. Taktische Hinweise 224

5.2. Umfang der Beschlagnahme 225

5.2.1. Rechtslage 225

5.2.2. Taktische Hinweise 227

5.3. Beschlagnahme-Wirkungen 227

5.3.1. Rechtslage 227

5.3.2. Taktische Hinweise 232

5.4. Bedeutung für die Zinsberechnung 233

5.4.1. Rechtslage 233

5.4.2. Taktische Hinweise 237

6. Das geringste Gebot

6.1. Grundlage des Verfahrens 240

6.2. Feststellung des geringsten Gebots 244

6.2.1. Allgemeines 244

6.2.2. Vorgehende Rechte 244

6.2.3. Berücksichtigungsfähige Rechte 246

6.2.4. Festsetzung des Zuzahlungsbetrages und des Ersatzbetrages 250

6.2.5. Barteil – bestehenbleibende Rechte 256

6.2.6. Berechnungsbeispiel 264

6.3. Änderung des geringsten Gebots 266

6.3.1. Änderungsmöglichkeiten 266

6.3.2. Folgen der Änderung 268

6.4. Bedeutung des bestrangig betreibenden Gläubigers 273

6.5. Taktische Hinweise 275

7. Ablösung des betreibenden Gläubigers

7.1. Ablösung in der Zwangsversteigerung 278

7.1.1. Allgemeines 278

7.1.2. Taktische Hinweise 280

7.2. Ablösungsgründe 281

7.2.1. Übersicht 281

7.2.2. Taktische Hinweise 284

7.3. Das Recht zur Ablösung 285

7.3.1. Wer kann abgelöst werden? 285

7.3.2. Wer kann ablösen? 287

7.3.3. Wie kann abgelöst werden? 288

7.3.4. Rechtsfolgen der Ablösung 289

7.3.5. Taktische Hinweise 292

7.4. Besonderheiten 293

7.4.1. Ablösung öffentlicher Lasten 293

7.4.2. Teilablösung 294

7.4.3. Mehrere Ablösungsberechtigte 296

Inhaltsverzeichnis

7.4.4.	Taktische Hinweise	297
7.5.	Vollzug der Ablösung	298
7.5.1.	Wahl des Zeitpunkts	299
7.5.2.	Ablösung vor dem Termin	300
7.5.3.	Ablösung in dem Termin	301
7.5.4.	Taktische Hinweise	303
8. Formelles Verfahren		
8.1.	Zustellungen	310
8.1.1.	Rechtslage	310
8.1.2.	Taktische Hinweise	313
8.2.	Rechtsbehelfe in der Zwangsversteigerung	313
8.2.1.	Die verschiedenen Rechtsmittel	314
8.2.2.	Taktische Hinweise	330
8.3.	Kosten der Zwangsversteigerung	331
8.3.1.	Verfahrenskosten	335
8.3.2.	Kosten der Beteiligten	340
8.3.3.	Rechtsanwaltsgebühren	343
8.3.4.	Taktische Hinweise	346
C. Verfahren vor dem Termin		
1. Einleitung des Verfahrens		
1.1.	Formelle Vollstreckungs-Voraussetzungen	349
1.1.1.	Vollstreckungstitel	349
1.1.2.	Vollstreckungsklausel	357
1.1.3.	Zustellung des Vollstreckungstitels	359
1.1.4.	Eintragungsnachweis gemäß § 17	360
1.1.5.	Taktische Hinweise	362
1.2.	Versteigerungsantrag	364
1.2.1.	Wann und aus welchem Recht beantragen?	364
1.2.2.	Versteigerungsantrag	365
1.2.3.	Beizufügende Urkunden	368
1.2.4.	Taktische Hinweise	369
1.3.	Anordnung des Verfahrens	375
1.3.1.	Anordnungsbeschluß	375
1.3.2.	Wirkungen der Anordnung	383
1.3.3.	Verbindung von Verfahren gemäß § 18	384
1.3.4.	Taktische Hinweise	388
1.4.	Beitritt zur Zwangsversteigerung	390
1.4.1.	Allgemeines	390
1.4.2.	Voraussetzungen des Beitritts	391
1.4.3.	Wirkungen des Beitritts	393
1.4.4.	Taktische Hinweise	395
2. Festsetzung des Grundstückswertes		
2.1.	Grundstückswert ist der Verkehrswert	397
2.1.1.	Definition	397
2.1.2.	Festsetzung durch das Gericht	401
2.1.3.	Taktische Hinweise	404
2.1.4.	Haftung des Sachverständigen	406
2.2.	Bedeutung des Grundstückswerts	407
2.2.1.	Für das ganze Versteigerungsverfahren?	407

Inhaltsverzeichnis

2.2.2. Einzelne Funktionen des Grundstückswertes 410

2.2.3. Bedeutung auch nicht überschätzen! 411

2.2.4. Taktische Hinweise 411

2.3. Festsetzungsverfahren 413

2.3.1. Amtsverfahren 413

2.3.2. Zeitpunkt der Wertfestsetzung 415

2.3.3. Rechtliches Gehör 416

2.3.4. Festsetzungsbeschluß 418

2.3.5. Taktische Hinweise 418

2.4. Verkehrswert-Beschwerde 420

2.4.1. Relative Rechtskraft der Wertfestsetzung 420

2.4.2. Sofortige Beschwerde 424

2.4.3. Kosten des Beschwerdeverfahrens 426

2.4.4. Taktische Hinweise 426

3. Anberaumung des Versteigerungstermins

3.1. Voraussetzungen der Terminsbestimmung 429

3.2. Form und Inhalt 432

3.3. Bekanntmachungen der Terminsbestimmung 438

3.4. Zustellungen und Mitteilungen zur Terminsbestimmung 441

3.5. Taktische Hinweise 444

4. Forderungsanmeldung

4.1. Anmeldepflicht gemäß §§ 37 Nr. 4, 54, 110, 111, 114 447

4.2. Anmeldung von Grundpfandrechten 450

4.3. Anmeldung anderer Forderungen 453

4.4. Taktische Hinweise 454

5. Anbindung von Interessenten

5.1. Taktische Hinweise zur Interessentensuche 459

5.2. Forderungsverkauf 463

5.2.1. Rechtslage 463

5.2.2. Taktische Hinweise 466

5.3. Ausbietungsgarantie und ähnliche Vereinbarungen 467

5.3.1. Rechtslage 467

5.3.2. Taktische Hinweise 473

5.4. Andere Vereinbarungen 476

5.4.1. Zahlungen außerhalb der Versteigerung 476

5.4.2. Negative Bietabkommen 481

5.4.3. Taktische Hinweise 482

5.5. Taktische Hinweise für Interessenten 483

6. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger

6.1. Festlegung der eigenen Taktik 486

6.1.1. Allgemeines 486

6.1.2. Taktische Hinweise 486

6.2. Eigenerwerb durch den Gläubiger? 489

6.2.1. Allgemeines 489

6.2.2. Taktische Hinweise 489

6.3. Terminsvollmacht 491

6.3.1. Rechtslage 491

6.3.2. Taktische Hinweise 493

Inhaltsverzeichnis

D. Versteigerungstermin und Zuschlag

1. Dreiteilung des Termins	
1.1. Allgemeines	499
1.1.1. Rechtslage	499
1.1.2. Taktische Hinweise	502
1.2. Bekanntmachungsteil	504
1.2.1. Rechtslage	504
1.2.2. Taktische Hinweise	512
1.3. Die Bietstunde	513
1.3.1. Rechtslage	513
1.3.2. Taktische Hinweise	520
1.4. Verhandlung über den Zuschlag	523
1.4.1. Rechtslage	523
1.4.2. Taktische Hinweise	526
2. Vereinbarung von Versteigerungsbedingungen	
2.1. Zulässigkeit	530
2.1.1. Rechtslage	530
2.1.2. Taktische Hinweise	535
2.2. Änderung des geringsten Gebots	538
2.2.1. Rechtslage	538
2.2.2. Taktische Hinweise	539
2.3. Höhe von Übergeboten	541
2.3.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	541
2.3.2. Mögliche Abweichung	541
2.3.3. Taktische Hinweise	542
2.4. Höhere Verzinsung	543
2.4.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	543
2.4.2. Mögliche Abweichung	545
2.4.3. Taktische Hinweise	546
2.5. Gebote mit Zahlungsfristen	547
2.5.1. Frühere gesetzliche Regelung	547
2.5.2. Frühere Missbrauchsmöglichkeiten	547
2.6. Einzel-, Gruppen-, Gesamtausgebote	549
2.6.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingung	549
2.6.2. Mögliche Abweichungen	553
2.6.3. Taktische Hinweise	561
2.7. Andere Versteigerungsbedingungen	565
2.7.1. Abänderbare gesetzliche Bedingungen	565
2.7.2. Nicht abänderbare gesetzliche Bedingungen	566
2.7.3. Taktische Hinweise	567
3. Verhandlung während der Bietstunde	
3.1. Versteigerungsgeschäft	573
3.1.1. Rechtslage	573
3.1.2. Taktische Hinweise	575
3.2. Verlangen nach Sicherheitsleistung	577
3.2.1. Rechtslage	577
3.2.2. Taktische Hinweise	590
3.3. Abtretung des Meistgebots, Verdeckte Vertretung	595
3.3.1. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	595
3.3.2. Verdeckte Vertretung	598
3.3.3. Taktische Hinweise	599

Inhaltsverzeichnis

3.4. Keine nachträgliche Änderung mehr von Versteigerungsbedingungen .. 600

3.4.1. Rechtslage 600

3.4.2. Taktischer Hinweis 601

3.5. Einstweilige Einstellung in der Bietstunde 601

3.5.1. Einstellungsbewilligung nach § 30 601

3.5.2. Ablösung während der Bietstunde 602

3.5.3. Zahlung nach § 75 (zur einstweiligen Einstellung im Termin) 603

3.5.4. Taktische Hinweise 606

4. Nichterteilung des Zuschlags

4.1. Verhandlung über den Zuschlag 608

4.1.1. Rechtslage 608

4.1.2. Taktische Hinweise 611

4.2. Einstweilige Einstellung nach § 77 612

4.2.1. Rechtslage 612

4.2.2. Taktische Hinweise 614

4.3. Zuschlagsversagung nach § 85a 615

4.3.1. Rechtslage 615

4.3.2. Taktische Hinweise 622

4.4. Zuschlagsversagung nach § 74a 626

4.4.1. Der 7/10-Antrag (§ 74a I 1) 626

4.4.2. Widerspruch (§ 74a I 2) 630

4.4.3. Neuer Termin (§§ 74a III und IV sowie 85a II) 631

4.4.4. Taktische Hinweise 632

4.5. Weitere Versagungsgründe auf Gläubiger-Antrag 637

4.5.1. Antrag auf neuen Termin (§ 85) 637

4.5.2. Einstellungsbewilligung nach § 30 639

4.5.3. Ablösung und Einstellung nach § 30 640

4.5.4. Ablösung nach § 75 640

4.5.5. Taktische Hinweise 641

4.6. Versagung zum Schuldner-Schutz 642

4.6.1. Vollstreckungsschutz-Anträge (§ 30a und § 765a ZPO) 642

4.6.2. Antrag auf neuen Termin (§ 85) 646

4.6.3. Ablösung nach §§ 268, 1150 BGB oder nach § 75 646

4.6.4. Einstellung wegen anderweitiger Deckung (§ 76) 647

4.6.5. Taktische Hinweise 649

4.7. Versagung wegen Verfahrensfehlern 651

4.7.1. Versagungsgründe (§ 83) 651

4.7.2. Heilung von Verfahrensmängeln (§ 84) 654

4.7.3. Taktischer Hinweis 655

5. Der Zuschlag

5.1. Zuschlagsentscheidung 657

5.2. Wirkungen des Zuschlags 659

5.2.1. Allgemeine Bedeutung 659

5.2.2. Eigentumsübergang (§ 90) 660

5.2.3. Übergang von Gefahr, Nutzungen und Lasten (§§ 56, 57) 661

5.2.4. Erlöschen von Rechten (§§ 91, 92) 664

5.2.5. Vollstreckungstitel (§ 93) 667

5.2.6. Abschluß der Vollstreckung, gerichtl. Verwaltung (§ 94) 669

5.2.7. Übergang von Versicherungsforderungen u. a. 670

5.3. Haftung des Erstehers außerhalb des Meistgebots 671

5.3.1. Zinsen aus dem Bargebot (§ 49 II) 671

5.3.2. Zuzahlungspflicht nach §§ 50, 51 671

Inhaltsverzeichnis

5.3.3. Kosten des Zuschlags 672

5.3.4. Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer 672

5.3.5. Rückzahlung von Baukostenzuschüssen 675

5.3.6. Frühere Erschließungskosten? Hausgeldrückstände? 675

5.3.7. Betriebsteuerrückstände? 676

5.3.8. Haftung für umweltgefährdende Altlasten 677

5.4. Die Zuschlagsbeschwerde 677

5.4.1. Beschwerderecht 677

5.4.2. Beschwerdegründe 680

5.4.3. Beschwerdeentscheidung 682

5.4.4. Außerordentliche Beschwerde, Wiederaufnahme 683

5.5. Taktische Hinweise 686

5.6. Thesen-Seite 32: Außergerichtliche Ergebnisrettung 689

E. Verteilung des Versteigerungserlöses

1. Taktische Vorbemerkung 691

2. Verteilungstermin

2.1. Bedeutung des Verteilungstermins 692

2.2. Vorbereitung des Termins 693

2.3. Taktische Hinweise 695

3. Teilungsplan

3.1. Grundfassung 697

3.2. Widerspruch gegen den Teilungsplan 698

3.3. Taktische Hinweise 702

4. Teilungsmasse

4.1. Rechtslage 704

4.2. Taktischer Hinweis 706

5. Schuldenmasse

5.1. Aufzunehmende Ansprüche 707

5.2. Grundpfandrechte 709

5.3. Verteilung eines Gesamtrechts 715

5.4. Löschungsvormerkungen 716

5.5. Liegenbelassungsvereinbarung 718

5.6. Bedingte, betagte Ansprüche, unbekannte Berechtigte 722

5.7. Taktische Hinweise 722

6. Ausführung des Teilungsplans

6.1. Bei Zahlung 728

6.1.1. Allgemeines 728

6.1.2. Befriedigungserklärung 729

6.1.3. Befriedigungsfiktion des § 114a 730

6.2. Ausführung bei Nichtzahlung 735

6.2.1. Übertragung der Forderung, Sicherungshypothek 735

6.2.2. Vollstreckbarkeit, Wiederversteigerung 737

6.3. Taktische Hinweise 739

7. Außergerichtliche Erlösverteilung 743

8. Abschluß der Zwangsversteigerung 746

Inhaltsverzeichnis

Anhang: Aktenteil (AT)

Vorbemerkung 747

Übersicht 747

1. Aktenvermerk Landkasse über Ausgangssituation 748

2. Antrag der Landkasse auf Ausstellung eines Zeugnisses nach § 17 ZVG 749

3. Zeugnis nach § 17 ZVG des Grundbuchamtes 750

4. Antrag der Landkasse auf Anordnung der Zwangsversteigerung 751

5. Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht 752

6. Belehrung gemäß §§ 30a, 30b ZVG durch das Amtsgericht 753

7. Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner gemäß § 30a ZVG 754

8. Stellungnahme der Landkasse zum Vollstreckungsschutzantrag 755

9. Einstellungsbeschluß durch das Amtsgericht 756

10. Fortsetzungsantrag der Landkasse 757

11. Fortsetzungsbeschluß durch das Amtsgericht 758

12. Mitteilung des Amtsgerichts zur beabsichtigten Wertfestsetzung 760

13. Stellungnahme der Landkasse zur beabsichtigten Wertfestsetzung 761

14. Beschluß des Amtsgerichts über die Festsetzung des Grundstückswertes 762

15. Bestimmung des Versteigerungstermins durch das Amtsgericht 763

16. Mitteilung des Amtsgerichts gemäß § 41 II über die betreibenden
Gläubiger 764

17. Aktenvermerk der Landkasse zur Vorbereitung der Versteigerung 765

18. Terminsvollmacht 766

19. Anmeldung der Forderungen durch die Landkasse 767

20. Aktenvermerk der Landkasse über den Versteigerungstermin 768

21. Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner auf Versagung des Zuschlags 770

22. Stellungnahme der Landkasse zum Vollstreckungsschutzantrag 771

23. Zuschlagsbeschluß mit Zurückweisung des Vollstreckungsschutzantrags 772

24. Bestimmung des Verteilungstermins durch das Amtsgericht 774

25. Aktenvermerk der Landkasse über die Berechnung der Ansprüche 775

26. Berechnung der Ansprüche der Landkasse für den Verteilungstermin 776

27. Liegenbelassungsvereinbarung zwischen Landkasse und Ersteher 777

28. Aktenvermerk der Landkasse über den Verteilungstermin 778

Sachregister 781

beck-shop.de