

## Immobilienversteigerung

Zwangs- und Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Bieterinformation

von  
Hans Dieter Matschke

4. Auflage

Immobilienversteigerung – Matschke

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Immobilienversteigerung



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:  
[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 59313 0

## Inhaltsübersicht

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| Vorwort . . . . .                                      | V    |
| Inhaltsverzeichnis . . . . .                           | IX   |
| Abkürzungsverzeichnis . . . . .                        | XVII |
| I. Die Zwangsversteigerung . . . . .                   | 1    |
| II. Besonderheiten der Teilungsversteigerung . . . . . | 23   |
| III. Die Zwangsverwaltung . . . . .                    | 53   |
| IV. Informationen für Interessenten . . . . .          | 71   |
| V. ABC der Zwangsversteigerung . . . . .               | 87   |
| Sachverzeichnis . . . . .                              | 151  |



## Inhaltsverzeichnis

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Vorwort . . . . .               | V    |
| Inhaltsübersicht . . . . .      | VII  |
| Abkürzungsverzeichnis . . . . . | XVII |

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Die Zwangsversteigerung . . . . .</b>                                         | <b>1</b> |
| 1. Gegenstand und Umfang der Immobilienvollstreckung<br>(§§ 864, 854 ZPO) . . . . . | 1        |
| 2. Arten der Immobilienvollstreckung . . . . .                                      | 1        |
| 3. Zwangsversteigerungsgesetz und Zivilprozessordnung . . . . .                     | 2        |
| 4. Grundsätze des Zwangsversteigerungsverfahrens . . . . .                          | 2        |
| a) Bestimmung der Verfahrensbeteiligung . . . . .                                   | 3        |
| b) Rangordnung der Ansprüche . . . . .                                              | 3        |
| 5. Anordnung der Versteigerung . . . . .                                            | 6        |
| 6. Beschlagnahme . . . . .                                                          | 7        |
| 7. Grundstückswert und Mindesterloß/Verkehrswert . . . . .                          | 8        |
| 8. Bestimmung des Versteigerungstermins (§§ 36, 37 ZPO) . . . . .                   | 10       |
| 9. Das Deckungsprinzip (Geringstes Gebot) . . . . .                                 | 11       |
| 10. Versteigerungstermin (§§ 66 ff. ZVG) . . . . .                                  | 14       |
| 11. Zuschlag . . . . .                                                              | 18       |
| 12. Verteilung des Versteigerungserlöses . . . . .                                  | 19       |
| 13. Eintragung im Grundbuch (§ 130 ZVG) . . . . .                                   | 21       |
| 14. Wiederversteigerung . . . . .                                                   | 21       |

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>II. Besonderheiten der Teilungsversteigerung . . . . .</b> | <b>23</b> |
| 1. Anwendungsbereich . . . . .                                | 23        |
| a) Bruchteilsgemeinschaft . . . . .                           | 23        |
| b) Erbengemeinschaft . . . . .                                | 24        |
| c) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts . . . . .             | 24        |
| d) Eheliche Gütergemeinschaft . . . . .                       | 24        |
| e) Fortgesetzte Gütergemeinschaft . . . . .                   | 24        |
| f) OHG und KG . . . . .                                       | 24        |
| 2. Voraussetzungen . . . . .                                  | 25        |
| a) Formalien der Antragsstellung . . . . .                    | 25        |

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| b) Antragsberechtigte . . . . .                                                                         | 25        |
| 3. Wechsel des Antragstellers oder -gegners während<br>des Verfahrens . . . . .                         | 27        |
| 4. Beitritt . . . . .                                                                                   | 27        |
| 5. Teilungsversteigerung durch den Pfändungsgläubiger . . . . .                                         | 28        |
| 6. Teilungsversteigerung und Vollstreckungsversteigerung<br>gleichzeitig . . . . .                      | 29        |
| 7. Einstweilige Einstellung . . . . .                                                                   | 30        |
| a) Einstellung gem. §§ 30, 180 Abs. 1 ZVG . . . . .                                                     | 30        |
| b) Einstellung gem. § 180 Abs. 2 ZVG . . . . .                                                          | 30        |
| c) Einstellung gem. § 180 Abs. 3 ZVG . . . . .                                                          | 32        |
| 8. Ausschluss der Versteigerung . . . . .                                                               | 33        |
| 9. Geringstes Gebot . . . . .                                                                           | 34        |
| 10. Bietersicherheit . . . . .                                                                          | 37        |
| 11. Zuschlag . . . . .                                                                                  | 38        |
| 12. Vorkaufsrecht . . . . .                                                                             | 40        |
| 13. Erlösverteilung . . . . .                                                                           | 40        |
| 14. Mietverhältnisse und Räumung . . . . .                                                              | 43        |
| 15. Übernahme von Grundschulden . . . . .                                                               | 44        |
| a) Grundschulden voll valuiert . . . . .                                                                | 45        |
| b) Grundschulden teilweise valuiert . . . . .                                                           | 46        |
| c) Grundschulden nicht mehr valuiert . . . . .                                                          | 46        |
| 16. Anwendungsbeispiele für geringstes Gebot und<br>Teilungsplan in der Teilungsversteigerung . . . . . | 47        |
| 17. Wiederversteigerung nach §§ 132, 133 ZVG . . . . .                                                  | 51        |
| <b>III. Die Zwangsverwaltung . . . . .</b>                                                              | <b>53</b> |
| 1. Zweck der Zwangsverwaltung . . . . .                                                                 | 53        |
| 2. Wirksamkeit der Beschlagnahme . . . . .                                                              | 54        |
| 3. Umfang und Auswirkung der Beschlagnahme . . . . .                                                    | 55        |
| a) Beschlagnahmebeschluss . . . . .                                                                     | 55        |
| b) Nießbrauch . . . . .                                                                                 | 56        |
| c) Eigenbesitz . . . . .                                                                                | 56        |
| d) Vorausentrichtung von Miet- und Pachtzinsen . . . . .                                                | 56        |
| 4. Der Zwangsverwalter . . . . .                                                                        | 57        |
| a) Gewerbebetrieb . . . . .                                                                             | 58        |
| b) Prozessführung . . . . .                                                                             | 59        |

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| c) Hausverwaltung . . . . .                                     | 59        |
| d) Makler . . . . .                                             | 60        |
| e) Mieten . . . . .                                             | 61        |
| f) Versicherung . . . . .                                       | 61        |
| g) Baumaßnahmen . . . . .                                       | 62        |
| h) Finanzamt . . . . .                                          | 62        |
| i) Wohnungseigentum . . . . .                                   | 62        |
| k) Überschüsse . . . . .                                        | 63        |
| l) Rechnungslegung . . . . .                                    | 64        |
| m) Vergütung . . . . .                                          | 65        |
| n) Institutsverwalter . . . . .                                 | 66        |
| 5. Beendigung des Verfahrens . . . . .                          | 66        |
| 6. Abwicklung . . . . .                                         | 67        |
| a) Aufhebung durch Antragsrücknahme . . . . .                   | 67        |
| b) Aufhebung infolge Zuschlags . . . . .                        | 68        |
| 7. Gerichtliche Verwaltung (§ 94 ZVG) . . . . .                 | 69        |
| <b>IV. Informationen für Interessenten . . . . .</b>            | <b>71</b> |
| 1. Versteigerungsarten . . . . .                                | 71        |
| 2. Zuständigkeit der Amtsgerichte . . . . .                     | 71        |
| 3. Informationsquellen . . . . .                                | 71        |
| 4. Vorbereitung auf den Versteigerungstermin . . . . .          | 73        |
| 5. Verhalten im Termin . . . . .                                | 73        |
| a) Bis Ende der Bietzeit . . . . .                              | 73        |
| b) Nach Ablauf der Bietzeit . . . . .                           | 74        |
| 6. Versteigerung mehrerer Objekte in einem Termin . . . . .     | 76        |
| 7. Räumung des ersteigerten Objekts . . . . .                   | 77        |
| a) Mieter bewohnt das Objekt . . . . .                          | 77        |
| b) Eigentümer bewohnt das Objekt . . . . .                      | 78        |
| 8. Gewährleistung . . . . .                                     | 78        |
| 9. Eigentumserwerb und Eintragung im Grundbuch . . . . .        | 79        |
| 10. Kosten . . . . .                                            | 79        |
| 11. Zahlung des Meistgebots . . . . .                           | 80        |
| 12. Finanzierung . . . . .                                      | 80        |
| a) Bestellung neuer Grundpfandrechte . . . . .                  | 80        |
| b) Liegenbelassen erloschener Rechte, § 91 Abs. 2 ZVG . . . . . | 81        |
| 13. Nichtzahlung des Meistgebots . . . . .                      | 82        |

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 14. Zusammenfassung und wichtige Hinweise . . . . .                           | 82        |
| a) Vorbereitung . . . . .                                                     | 82        |
| b) Hinweise für den Versteigerungstermin . . . . .                            | 83        |
| c) Hinweise für den Verteilungstermin . . . . .                               | 83        |
| 15. Muster einer Vollmacht für das<br>Zwangsversteigerungsverfahren . . . . . | 84        |
| <b>V. ABC der Zwangsversteigerung . . . . .</b>                               | <b>87</b> |
| Ablauf des Verfahrens bis zum Versteigerungstermin . . . . .                  | 87        |
| Ablösung . . . . .                                                            | 88        |
| Abtretung . . . . .                                                           | 88        |
| Abtretung des Meistgebots → <i>Meistgebot</i> . . . . .                       | 89        |
| Abweichende Versteigerungsbedingungen . . . . .                               | 89        |
| Anmeldung . . . . .                                                           | 90        |
| Antrag . . . . .                                                              | 91        |
| Aufhebung . . . . .                                                           | 91        |
| Auflassungsvormerkung . . . . .                                               | 91        |
| Ausbietungsgarantie . . . . .                                                 | 92        |
| Bargebot . . . . .                                                            | 92        |
| Baukostenzuschuss → <i>Kündigung</i> . . . . .                                | 92        |
| Beitritt . . . . .                                                            | 92        |
| Bekanntmachung . . . . .                                                      | 93        |
| Beschlagnahme . . . . .                                                       | 94        |
| Beschwerde → <i>Rechtsmittel</i> . . . . .                                    | 95        |
| Bestehen bleibende Rechte . . . . .                                           | 95        |
| Beteiligte . . . . .                                                          | 96        |
| Betreibender Gläubiger . . . . .                                              | 96        |
| Bieter . . . . .                                                              | 96        |
| Bietersicherheit . . . . .                                                    | 97        |
| Bietervollmacht . . . . .                                                     | 98        |
| Bietzeit . . . . .                                                            | 98        |
| Briefrecht . . . . .                                                          | 98        |
| Bruchteilsigentum . . . . .                                                   | 99        |
| Buchrecht . . . . .                                                           | 99        |
| Bürgschaft . . . . .                                                          | 100       |
| Drittwiderrspruchsklage → <i>Zubehör</i> . . . . .                            | 100       |
| Duldungstitel . . . . .                                                       | 100       |

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Eigentümerrechte . . . . .                                       | 101 |
| Eigentumserwerb . . . . .                                        | 103 |
| Einstellung → <i>Einstweilige Einstellung</i> . . . . .          | 103 |
| Einstweilige Einstellung . . . . .                               | 103 |
| Einzelausgebot → <i>Gesamtausgebot</i> . . . . .                 | 107 |
| Erbbaurecht . . . . .                                            | 107 |
| Erbbauzins . . . . .                                             | 108 |
| Erlösverteilung . . . . .                                        | 108 |
| Ersatzwerte (Zahlungsbeträge) (§§ 50, 51 ZVG) . . . . .          | 108 |
| Forderungskauf . . . . .                                         | 109 |
| Fortsetzung . . . . .                                            | 110 |
| Geringstes Gebot . . . . .                                       | 110 |
| Gesamtausgebot . . . . .                                         | 111 |
| Gesamtrecht . . . . .                                            | 112 |
| Gesetzliche Versteigerungsbedingungen . . . . .                  | 113 |
| Grunderwerbsteuer . . . . .                                      | 113 |
| Grundpfandrechte . . . . .                                       | 114 |
| Grundschuld → <i>Grundpfandrechte</i> . . . . .                  | 114 |
| Grundstück . . . . .                                             | 114 |
| Grundstücksauktion → <i>Private Grundstücksauktion</i> . . . . . | 115 |
| Gruppenausgebot → <i>Gesamtausgebot</i> . . . . .                | 115 |
| Gutachten → <i>Verkehrswert</i> . . . . .                        | 115 |
| Hinterlegung . . . . .                                           | 115 |
| Höchstbetragshypothek . . . . .                                  | 115 |
| Hypothek → <i>Grundpfandrechte</i> . . . . .                     | 115 |
| Insolvenzverfahren . . . . .                                     | 116 |
| Internet → <i>Private Grundstücksauktion</i> . . . . .           | 118 |
| Juristische Person . . . . .                                     | 118 |
| Kaution . . . . .                                                | 118 |
| Klausel → <i>Vollstreckungsklausel</i> . . . . .                 | 118 |
| Kosten . . . . .                                                 | 118 |
| Kündigung . . . . .                                              | 120 |
| Leibgeding . . . . .                                             | 120 |
| Liegenbelassung . . . . .                                        | 121 |
| Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung . . . . .              | 121 |
| Meistgebot . . . . .                                             | 123 |
| Miete . . . . .                                                  | 124 |



|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Mietvorauszahlung . . . . .                                                  | 125 |
| Nichtzahlung des Meistgebots . . . . .                                       | 125 |
| Nießbrauch . . . . .                                                         | 126 |
| Öffentliche Lasten . . . . .                                                 | 126 |
| Private Grundstücksauktion . . . . .                                         | 126 |
| Rang . . . . .                                                               | 127 |
| Rangklassen . . . . .                                                        | 127 |
| Reallast . . . . .                                                           | 131 |
| Rechtsmittel, Rechtsbehelfe . . . . .                                        | 131 |
| Rentenschuld → <i>Grundpfandrechte</i> . . . . .                             | 134 |
| Rückgewähransprüche . . . . .                                                | 134 |
| Rücknahme . . . . .                                                          | 134 |
| Sachverständiger . . . . .                                                   | 135 |
| Schuldübernahme bei Grundpfandrechten . . . . .                              | 135 |
| Selbstschuldnerische Bürgschaft → <i>Bürgschaft</i> . . . . .                | 135 |
| Sicherungshypothek . . . . .                                                 | 135 |
| Steuern → <i>Öffentliche Last</i> . . . . .                                  | 136 |
| Surrogat . . . . .                                                           | 137 |
| Teilungsmasse . . . . .                                                      | 137 |
| Teilungsplan . . . . .                                                       | 137 |
| Titel → <i>Duldungstitel</i> , → <i>Vollstreckungstitel</i> . . . . .        | 138 |
| Verdeckte Vollmacht → <i>Bietervollmacht</i> , → <i>Meistgebot</i> . . . . . | 138 |
| Verkauf . . . . .                                                            | 138 |
| Verkehrswert . . . . .                                                       | 139 |
| Versteigerungstermin . . . . .                                               | 140 |
| Verteilungstermin . . . . .                                                  | 141 |
| Vollmacht → <i>Bietervollmacht</i> . . . . .                                 | 142 |
| Vollstreckbare Ausfertigung → <i>Vollstreckungsklausel</i> . . . . .         | 142 |
| Vollstreckungsklausel . . . . .                                              | 142 |
| Vollstreckungstitel . . . . .                                                | 143 |
| Vollstreckungsunterwerfung . . . . .                                         | 143 |
| Vorkaufsrecht . . . . .                                                      | 143 |
| Wertersatz . . . . .                                                         | 144 |
| Widerspruch . . . . .                                                        | 145 |
| Wiederkehrende Leistungen . . . . .                                          | 145 |
| Wiederversteigerung . . . . .                                                | 146 |
| Wohnrecht . . . . .                                                          | 147 |

|                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zubehör . . . . .                                                                                 | 147 |
| Zuschlag . . . . .                                                                                | 148 |
| Zuständigkeit . . . . .                                                                           | 149 |
| Zustellung des Titels . . . . .                                                                   | 150 |
| Zustellungsvertreter . . . . .                                                                    | 150 |
| Zuzahlung → <i>Ersatzwerte</i> , → <i>Löschungsvormerkung</i> ,<br>→ <i>Gesamtrecht</i> . . . . . | 150 |
| Zwangssicherungshypothek → <i>Sicherungshypothek</i> . . . . .                                    | 150 |

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Sachverzeichnis . . . . . | 151 |
|---------------------------|-----|