

Das Zwangsversteigerungsverfahren

Ein Praxishandbuch für Gläubiger,
Schuldner und Erwerber

von

Christian M. Lang

Stuttgart

und

Dr. Karsten Kensbock

Rechtsanwalt in Stuttgart

2015



Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XVII
1. Kapitel. Wissenswertes zum Zwangsversteigerungsverfahren	1
2. Kapitel. Das Zwangsversteigerungsverfahren	27
3. Kapitel. Ablauf eines Versteigerungstermines	43
4. Kapitel. Das Verfahren aus Sicht des Schuldners	55
5. Kapitel. Das Verfahren aus Sicht des betreibenden Gläubigers	67
6. Kapitel. Das Verfahren aus Sicht des Bieters/Erstehers	75
7. Kapitel. Erwerb aus Zwangsversteigerung für die Eigennutzung	91
8. Kapitel. Erwerb für Vermietung und Anlage	105
9. Kapitel. Erwerb zum Weiterverkauf	117
10. Kapitel. Die Teilungsversteigerung	129
11. Kapitel. Allgemeine Profitipps	137
12. Kapitel. Exkurs: die Bewohnte Immobilie	143
13. Kapitel. Fachwortlexikon	155
14. Kapitel. Mustertexte	165
Stichwortverzeichnis	191

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XVII
1. Kapitel. Wissenswertes zum Zwangsversteigerungsverfahren	1
A. Arten der Versteigerung	1
B. Versteigerungsobjekte	1
I. Das umfasste Zubehör und wesentliche Grundstücksbestandteile	2
II. Wesentliche Bestandteile	2
C. Verfahrensbeteiligte und ihre Rechtsposition	3
I. Schuldner	3
II. Gläubiger	3
III. Bieter und Ersteher	4
IV. Mieter und Pächter	4
D. Vollstreckungsversteigerung von Immobilien	4
I. Allgemeines	4
II. Besonderheiten beim Erbbaurecht	5
E. Teilungsversteigerung	6
F. Überblick Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens	7
G. Ablaufschema	7
I. Grundpfandrechte (Hypothek und Grundschuld)	7
1. Grundschuld §§ 1191 ff. BGB	7
2. Hypothek §§ 1113 ff. BGB	8
II. Grundbuch	8
1. Abteilung I	9
2. Abteilung II	9
3. Abteilung III	11
4. Beispiel Grundbuch	11
5. Miteigentumsanteile/Teilungserklärung	12
6. Rangklassen	12
7. Besonderheiten	13
III. Versteigerungsbedingungen	14
IV. Bestehen bleibende Rechte	15
V. Bietsicherheit	16
VI. Geringste Gebot	17
VII. Ausgebotsarten	18
VIII. Meistgebot	19
IX. Zuschlag	19
X. Zuschlagsgrenzen	21
XI. Verkündungstermin	22
H. Erlösverteilung	23
I. Verteilung durch das Vollstreckungsgericht	23
II. Außergerichtliche Erlösverteilung	23
I. Kosten des Verfahrens	23
J. Grunderwerbsteuer/Unbedenklichkeitsbescheinigung	24
K. Sonstige Faktoren	24
2. Kapitel. Das Zwangsversteigerungsverfahren	27
A. Ablaufübersicht des Verfahrens	27
B. Verfahrensgrundsätze	28

Inhaltsverzeichnis

	Seite
C. Rolle und Zuständigkeit des Vollstreckungsgerichtes	29
D. Versteigerungsantrag	30
I. Voraussetzungen	30
II. Inhalt des Antrags	30
III. Prüfung	31
E. Einstweilige Einstellung und Aufhebung	31
F. Bekanntmachung und Beschlagnahme	33
I. Beschlagnahme	34
II. Wirkung der Beschlagnahme	34
III. Wertfestsetzung/Verkehrswertgutachten	34
IV. Verkehrswertgutachten	35
V. Terminierung und Bekanntmachung	36
VI. Zustellung	37
G. Zwangsverwaltung	37
I. Antrag und Bestellung	37
II. Person des Zwangsverwalters	37
III. Aufgaben des Zwangsverwalters	38
H. Wirkung des Zuschlags auf das Zwangsverwaltungsverfahren	38
I. Zwangsversteigerungstermin	39
J. Verteilungstermin	39
K. Wiederversteigerung	40
L. Verfahrensmängel	40
3. Kapitel. Ablauf eines Versteigerungstermines	43
A. Dreiteilung des Termins	43
B. Bekanntmachungsteil	44
C. Bietzeit oder Bietstunde	45
I. Abgabe von Geboten	45
II. Sicherheitsleistung	46
III. Verhandlungen während der Bietzeit	46
IV. Ende der Bietzeit	47
D. Zuschlagsentscheidung	47
E. Verkündungstermin	48
I. Versagung des Zuschlags	48
II. Erteilung des Zuschlags	49
F. Handelnde Personen im Termin	49
I. Rechtspfleger	50
II. Schuldner	50
III. Terminsvertreter	51
IV. Bieter	51
V. Sonstige Beteiligte	51
1. Mieter und Pächter	52
2. Vertreter nachrangiger Gläubiger	52
G. Exkurs: Eigentumsbegründung im Zwangsversteigerungsverfahren	52
4. Kapitel. Das Verfahren aus Sicht des Schuldners	55
A. Phase vor dem Versteigerungsantrag	55
B. Möglichkeiten des Schuldners durch Rechtsbehelfe	56
C. Freihändiger Verkauf	57
D. Strategie und Rechtsmittel bis zum Termin	57
I. Wertfestsetzung/Gutachter	59
II. Zustellung	59

Inhaltsverzeichnis

	Seite
III. Vermietung	59
1. Miet- und Pachtverhältnisse	59
2. Gewerbliche Zwischenvermietung von Wohnraum	60
IV. Miete und andere Schuldverhältnisse	60
V. Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlung	61
E. Wohnrechte	61
F. Der Termin	62
G. Nach dem Termin	62
H. Steuern	63
5. Kapitel. Das Verfahren aus Sicht des betreibenden Gläubigers	67
A. Vor dem Termin	67
B. Akquise von Bietinteressenten	68
C. Strategie des betreibenden Gläubigers	68
I. Auswahl des Terminsvertreters	69
II. Strategie im Termin	69
III. Gebote des Gläubigers/Gläubigervertreeters	69
IV. Verzicht auf Sicherheitsleistung	70
V. Aussetzung des Zuschlags	70
D. Fallstricke	71
I. Mietverhältnisse	71
II. Wohnrechte	71
III. Nießbrauchsrechte	72
E. Nach dem Termin	72
F. Steuern	73
6. Kapitel. Das Verfahren aus Sicht des Bieters/Erstehers	75
A. Vorbereitungen	75
B. Aufbereitung der Objekte	75
C. Übersicht der rechtlichen Risiken	77
D. Checkliste zu Terminvorbereitung	78
E. Sicherheitsleistung	79
F. Ausbietungsgarantie	79
G. Termin	80
I. Bietstrategie und Verhalten	80
1. Bietkonkurrenten	81
2. Biettechnik	81
II. Biettaktik	81
III. Flurgespräche	82
IV. Bietabkommen mit anderen Bietern	83
H. Haftungsfragen	83
I. Übergang Mietverhältnis	84
J. Nach der Zuschlagserteilung	86
K. Fallstricke und Profitipps	88
7. Kapitel. Erwerb aus Zwangsversteigerung für die Eigennutzung	91
A. Wissenswertes über gebrauchte Immobilien	91
I. Lage	91
II. Gebäuediagnose	92
1. Bauepochen	92
2. Raumprogramm	94
3. Substanz	94
B. Finanzierung	95
I. Finanzierungsformen	95

Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Das Annuitätendarlehen mit Festzinsbindung	95
III. Das endfällige Darlehen	95
IV. Das Bauspardarlehen	96
V. Das Förderdarlehen	96
VI. Notwendige Unterlagen	97
C. Grundsätzliches und Besonderheiten bei Eigenbedarf	98
I. Leerstehende Objekte	98
II. Das vom Schuldner bewohnte Objekt	98
1. Vorgehen nach Zuschlagserteilung	98
2. Zwangsäumung durch den Gerichtsvollzieher	99
D. Vermietete Objekte	99
I. Die Wiedereinweisung des Schuldners	100
II. Antrag gem. § 765a ZPO aufgrund Suizidgefahr	101
E. Nach dem Termin	102
I. Profitipp	102
II. Steuern	103
8. Kapitel. Erwerb für Vermietung und Anlage	105
A. Grundsätzliches	105
I. Entscheidende Kriterien	105
1. Anlage von Kapital	105
2. Erwerb mit Fremdkapital	105
3. Altersvorsorge	106
B. Die Kalkulation	106
C. Quellen/Aufbereitung	107
D. Objektauswahl	109
E. Die Vermietung	111
I. Neuvermietung	112
II. Bestehende Mietverhältnisse	112
F. Profitipps	113
I. Die erste Rangposition der Hausverwaltung	113
II. Die verdeckte Eigentümergrundschild	113
III. Nach dem Termin	114
IV. Fallstricke und Profitipps	114
9. Kapitel. Erwerb zum Weiterverkauf	117
A. Grundsätzliches	117
B. Vor dem Termin	117
I. Kontaktaufnahme/Verhandlungen mit dem Schuldner	117
II. Forderungsankauf	117
III. Im Einkauf liegt der Gewinn	118
C. Die Vorgehensweise	118
D. Der Ankauf im Versteigerungstermin	119
E. Die Aufbereitung des Objektes für den Weiterverkauf	120
I. Die Unterlagen	120
II. Das Objekt	120
III. Mietverhältnisse	120
F. Verkauf und Vermarktung	121
I. Preisfindung	121
II. Verkaufsverhandlungen	122
III. Der Kaufvertrag	122
IV. Die Kaufabwicklung	124
1. Profitipps zum Kaufvertrag	124
2. Der Notar	125
3. Die Übergabe des Objektes	125

Inhaltsverzeichnis

	Seite
G. Die Zwischenfinanzierung	125
H. Profitipp	126
I. Steuern	127
10. Kapitel. Die Teilungsversteigerung	129
A. Grundsätzliches	129
B. Chancen des Teilungsversteigerungsverfahrens für Bieter	129
C. Rechtliche Grundlage	129
I. Voraussetzungen	130
II. Verfahrensablauf	132
D. Besonderheiten	132
I. Einstellungsmöglichkeiten	132
II. Geringste Gebot	133
III. Begrenzung des Bieterkreises	133
IV. Sicherheitsleistung	133
V. Mieter und Pächter	134
E. Hinweise und Empfehlungen für den Versteigerungstermin	134
I. Bieter	134
II. Miteigentümer	135
F. Steuern	135
11. Kapitel. Allgemeine Profitipps	137
A. Tipps für Bieter und Ersteher	137
B. Tipps für Schuldner	139
C. Tipps für Gläubiger	140
12. Kapitel. Exkurs: Die bewohnte Immobilie	143
A. Mietverhältnisse im Zwangsversteigerungsverfahren	143
I. Im Verfahren	143
II. Problematik/Behandlung	143
B. Arten von Mietverhältnissen und sonstigen Dauerschuldverhältnissen	144
I. Rechtliche Einordnung	144
II. Wohnraummietverhältnisse	145
1. Allgemeines	145
2. Kündigung	145
III. Gewerbemietverhältnisse	146
1. Kündigung	146
2. Gewerbliche Zwischenvermietung von Wohnraum	147
IV. Grundstücks- und Raummietverhältnisse	148
V. Mischmietverhältnisse	148
VI. Pachtvertrag	149
VII. Miete und andere Schuldverhältnisse	149
VIII. Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlung	149
1. Mietvorauszahlung	149
2. Baukostenzuschuss	150
3. Kündigung und Aufhebung	151
C. Wohnrechte	151
I. Das Wohnungsrecht	151
II. Dauerwohnrecht	152
III. Schuldrechtliche Wohnrechte ohne dingliche Absicherung	153
13. Kapitel. Fachwortlexikon	155
14. Kapitel. Mustertexte	165
A. Muster und Vorlagen für Gläubiger	166
1. Antrag Wiederversteigerung	166

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Auftrag Terminvertretung	167
3. Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung	168
4. Antrag Anordnung der Zwangsverwaltung	169
B. Muster und Vorlagen für Ersteher	170
5. Ausbietungsgarantie	170
6. Bietvollmacht	171
7. Mieterselbstauskunft	172
8. Schreiben Nutzungsentschädigung	173
9. Grundbuchauszug	175
10. Auswertung des Verkehrswertgutachtens	178
11. Berliner Räumung	179
C. Muster und Vorlagen für Schuldner	180
12. Vollstreckungsschutzantrag gem. § 30a	180
13. Aufhebung Grunderwerbsteuer	181
14. Vollstreckungsschutzantrag gem. § 756a ZPO bei Zwangsräumung	182
15. Zuschlagsbeschluss	185
16. Wiederversteigerungsbeschluss	187
Stichwortverzeichnis	191

Abkürzungsverzeichnis

AnfG	Anfechtungsgesetz
AG	Amtsgericht
BaukZuschG	Baukostenzuschüsse-Rückerstattungsgesetz
BayObLG	Bayrisches Oberstes Landesgericht
BerlVerfG	Berliner Verfassungsgericht
BFH	Bundesfinanzhof
BGH	Bundesgerichtshof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
h. M.	herrschende Meinung
i. d. R.	in der Regel
i. V. m.	in Verbindung mit
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
InsO	Insolvenzordnung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GBO	Grundbuchordnung
GBV	Grundbuchverordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GKG	Gerichtskostengesetz
grds.	grundsätzlich
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
KostO	Kostenordnung
LG	Landgericht
Nds. SOG	Niedersächsisches Gesetz ü. d. öffentl. Sicherheit und Ordnung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
OLG	Oberlandesgericht
RpflegG	Rechtspflegergesetz
StGB	Strafgesetzbuch
sog.	so genannt
UStG	Umsatzsteuergesetz
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung
z. B.	zum Beispiel
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
ZwWwV	Zwangsverwalterverordnung

Literaturverzeichnis

- Ahrens, C. (2007), *Dingliche Nutzungsrechte*, 2. Auflage, Berlin 2007
- Bamberger, H. G./Roth, H. (Hrsg.) (2013), *Beck'scher Onlinekommentar BGB*, 29. Edition 1.5.2013, München 2013 (zit. als: *BeckOK BGB/Bearbeiter*)
- Bärmann, J./Pick, E. (2010), *Kommentar zum WEG*, 19. Auflage, München 2010
- Bärmann, J./Seuß, H. (2013), *Praxis des Wohnungseigentums*, 6. Auflage, München 2013
- Baur, F./Stürner, R. (2009), *Sachenrecht*, 18. Auflage, München 2009
- Blank, H./Börstinghaus, U. P. (2014), *Kommentar zum Mietrecht*, 4. Auflage, München 2014
- Blankenstein, A. C. (2008), *Wohnungseigentumsrecht für Verwalter*, 1. Auflage, München 2008
- Bruns, P./Grüter, S./Zwißler, F. (2010), *Miete/WEG/Nachbarschaft*, 2. Auflage, Baden-Baden 2010
- Börstinghaus, U. P. (2013), *Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht*, NZM (2013, 330, 331)
- Bub, W.-R./Treier, G. (2014), *Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete*, 4. Auflage, München 2014
- Claßen-Kövel, P./Keilhäuber, T. (2009), *Alles zur Zwangsversteigerung*, 1. Auflage, Bonn 2009
- Dassler, G./Schiffhauer, H. (2013), *Kommentar zum ZVG*, 14. Auflage, Bielefeld 2013 (zit. als: *Dassler/Schiffhauer [Bearbeiter]*)
- Depré/Mayer (2013), *Praxis der Zwangsverwaltung*, 7. Auflage,
- Dierck, R./Morvilius, T./Vollkommer, G. (2009), *Handbuch des Zwangsvollstreckungsrechts*, München 2009
- Fritz, J. (2005), *Gewerberaummietrecht*, 4. Auflage, München 2005
- Gramlich, B. (2013), *Kommentar zum Mietrecht*, 12. Auflage, München 2013
- Grziwotz, H./Lüke, W./Saller, R. (2013), *Praxishandbuch Nachbarrecht*, 2. Auflage, München 2013
- Hannemann, T./Wiegner, M. (2010), *Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht*, 3. Auflage, München 2010 (zit. als: *Hannemann/Wiegner/[Bearbeiter]*)
- Hasselblatt, F./Sternal, W. (2012), *Beck'sches Formularbuch Zwangsvollstreckung*, 2. Auflage, München 2012
- Hock, R./Klein, D./Hilbert, A./Deimann, E. (2011), *Immobilienvollstreckung*, 5. Auflage, München 2011
- Heidel, T./Pauly, S./Amend, A. (2012), *Anwaltsformulare*, 7. Auflage, Bonn 2012
- Janiszewski, C./Uy, D. (2008), *Precision of the anchor influences the amount of adjustment*, *Psychological Science*, 19
- Jankowski, R. (2007), *Zwangsversteigerung* 24, 3. Auflage, Berlin 2007 *Schach der Zwangsversteigerung*, 2. Auflage, Berlin 2007
- Klunzinger, E. (2009), *Einführung in das Bürgerliche Recht*, 14. Auflage, München 2009
- Knees, K.-N. (2013), *Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung*, 7. Auflage, Münster 2013
- Keller, H. (2013), *Praxishandbuch Immobilienanlage*, Wiesbaden 2013
- Lindner-Figura, J./Opree, F./Stellmann, F. (2012), *Geschäftsraummiete*, 3. Auflage, München 2012
- Lindner-Figura, J./Stellmann, F. (2015), *Geschäftsraummiete. Die AGB-Ampel*, München 2015
- Mohr, A. (Hrsg.) (2012), *argetra Jahresbericht 2012*, Ratingen 2012
- Musielak, H.-J. (2013), *Kommentar zur Zivilprozessordnung*, 10. Auflage, München 2013 (zit. als: *Musielak/Bearbeiter*)
- Münchener Kommentar BGB (2012/13), Band 3, §§ 433–610, 6. Auflage, München 2012 Band 6, §§ 854–1296, 6. Auflage, München 2013 (zit. als: *MüKo-Bearbeiter*)
- Mayer, G. (2012), *Immobilien günstig ersteigern*, 11. Auflage, Regensburg 2012
- Palandt, O. (Begründer) (2013), *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, 74. Auflage, München 2015 (zit. als: *Palandt/Bearbeiter*)
- Prütting, H./Wegen, G./Weinreich, G. (2013), *BGB Kommentar*, 8. Auflage, Köln 2013 (zit. als: *Prütting/Wegen/Weinreich [Bearbeiter]*)

Literaturverzeichnis

- Schmidt-Futterer, W. (Begründer) (2015), Kommentar zum Mietrecht, 12. Auflage, München 2015 (zit. als: Schmidt-Futterer/*Bearbeiter*)
- Schulze, R./Dörner, H./Ebert, I. (2012), Handkommentar zum BGB, 7. Auflage, Baden-Baden 2012 (zit. als: Schulze/Dörner [*Bearbeiter*])
- Staudinger, J. (Hrsg.) (2005, 2009, 2011, 2013), Kommentar zum BGB §§ 1018–1112, Neubearbeitung 2009, München 2009, Kommentar zum BGB §§ 563–580a, Neubearbeitung 2011, München 2011, Kommentar zum WEG §§ 26–64, 13. Bearbeitung, München 2005, Kommentar zum BGB §§ 883–902, Neubearbeitung 2013, München 2013, Kommentar zum EGBG Art 27–37, 13. Bearbeitung 2002, München 2002 (zit. als: Staudinger/*Bearbeiter*)
- Storz, K. A./Kiderlen, B. (2008), Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 11. Auflage, München 2008
- Stöber, K. (2012), Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 20. Auflage, München 2012
- Timme, M. (Hrsg.) (2013), Beck'scher Onlinekommentar WEG, 18. Edition 1.11.13, München 2013 (zit. als: BeckOK WEG/*Bearbeiter*)
- Zink, Ulrich (2014), Das gebrauchte Haus, 2. Auflage, Berlin