

Praxis des Zwangsversteigerungs- verfahrens

Leitfaden für
Gläubiger, Schuldner und Rechtspfleger

von

Dr. Karl-Alfred Storz
und Bernd Kiderlen

13. Auflage 2021

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 9783406719974

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Umschlaggestaltung: Maria Seidel, atelier-seidel.de
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 geschieht.

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 den Rechtspflegern. Der Leitfaden sollte dagegen nicht als Ratgeber missverstanden werden, 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 41 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 13. Auflage waren wiederum zahlreiche neue Entscheidungen (insbesondere des Bundesgerichtshofs) und Veröffentlichungen einzuarbeiten, die neue Auflage war den Neuerungen und aktuellen Gegebenheiten anzupassen, der Aktenteil musste „modernisiert“ werden; wichtig war die Sichtung und Einarbeitung neuer Auflagen einschlägiger Kommentare zum Zwangsversteigerungsgesetz, so insbesondere der 22. Auflage des „Stöber“.

Auch dieses Mal sind viele wertvolle Erfahrungen eingeflossen, die ich selbst in den letzten 15 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 in der täglichen Praxis aus den unterschiedlichen Positionen als Vertreter von Schuldner, Gläubigern, Mietern oder Interessenten engagiert erlebt und mitgestaltet.

Und schließlich wurde weiter versucht, einer leider anhaltenden besorgniserregenden Entwicklung der letzten Jahre Rechnung zu tragen: 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 (Schuldner, 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 auf sehr hohem Niveau bleibt 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 6. Auflage (2016) erschienen. Wer mit einer Teilungsversteigerung beschäftigt ist, sollte diesen speziellen Leitfaden zu Rate ziehen; trotzdem gibt es zwischen beiden Büchern zahlreiche Querverweise.

Vorwort

Die „Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens“ erscheint hiermit nun zum zweiten Mal in Alleinbearbeitung durch mich. Möge ihr weiterhin ein so großer Erfolg wie bisher beschieden sein!

Stuttgart, im Sommer 2020

Bernd Kiderlen

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


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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	120
3. Einstweilige Einstellung, Aufhebung	143
4. Die wichtigsten Verfahrens-Grundsätze	193
5. Beschlagnahme	223
6. Das geringste Gebot	241
7. Ablösung des betreibenden Gläubigers	279
8. Formelles Verfahren	311

C. Verfahren vor dem Termin

1. Einleitung des Verfahrens	351
2. Festsetzung des Grundstückswertes	402
3. Anberaumung des Versteigerungstermins	435
4. Forderungsanmeldung	453
5. Anbindung von Interessenten	465
6. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	492

D. Versteigerungstermin und Zuschlag

1. Dreiteilung des Termins	505
2. Vereinbarung von Versteigerungsbedingungen	536
3. Verhandlung während der Bietstunde	579
4. Nichterteilung des Zuschlags	614
5. Der Zuschlag	663

E. Verteilung des Versteigerungserlöses

1. Taktische Vorbemerkung	697
2. Verteilungstermin	698

Inhaltsübersicht

3. Teilungsplan	703
4. Teilungsmasse	710
5. Schuldenmasse	713
6. Ausführung des Teilungsplans	734
7. Außergerichtliche Erlösverteilung	749
8. Abschluß der Zwangsversteigerung	752

Anhang

Aktenteil	753
Sachregister	787


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

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

A. Einführung

1. Immobiliär-Zwangsvollstreckung	
1.1. Allgemeines	1
1.1.1. Überblick über die Rechtslage	1
1.1.2. Taktischer Hinweis	4
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	34
2. Zwangsversteigerung, Überblick	
2.1. Thesen-Seiten zum Verständnis von ZVG und Praxis	37
2.2. Thesen-Seiten zu Einzelfragen	52
3. Sonderformen der Zwangsversteigerung	
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	
4.1. Rechtsgrundlagen	67
4.2. Rechtslage	70
4.3. Taktische Hinweise	71
5. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	
5.1. Trennung von Grundstück und Gebäude	74
5.2. Mitbenutzungsrechte	75
5.3. Eheliches Güterrecht	76
5.4. Gesamtvollstreckung und Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung	76
5.5. Sonstiges	77
6. Rechte in ausländischer Währung	78

B. Allgemeiner Teil

1. Die Beteiligten	
1.1. Der Schuldner	82
1.1.1. Rechtslage	82
1.1.2. Taktische Hinweise	89

Inhaltsverzeichnis

1.2. Die Gläubiger	92
1.2.1. Rechtslage	92
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	117
2. Objekte der Zwangsversteigerung	
2.1. Grundstück	120
2.1.1. Rechtslage	120
2.1.2. Taktische Hinweise	121
2.2. Wohnungseigentum	121
2.2.1. Rechtslage	122
2.2.2. Taktische Hinweise	124
2.3. Erbbaurecht	126
2.3.1. Rechtslage	126
2.3.2. Taktische Hinweise	128
2.4. Heimstätte, Flurbereinigung, Umlegungsverfahren	130
2.5. Mitversteigerte Gegenstände	130
2.5.1. Wesentliche Bestandteile	131
2.5.2. Erzeugnisse, sonstige Bestandteile, Zubehör	132
2.5.3. Versicherungs- und Entschädigungsforderungen	137
2.5.4. Taktische Hinweise	138
3. Einstweilige Einstellung, Aufhebung	
3.1. Vollstreckungsschutz	143
3.1.1. Vollstreckungsschutz nach §§ 30a–30c	146
3.1.2. Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters	151
3.1.3. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	154
3.1.4. Taktische Hinweise	162
3.2. Einstweilige Einstellung und Fortsetzung des Verfahrens	166
3.2.1. Einstweilige Einstellung	166
3.2.2. Einstellungsbewilligung durch den Gläubiger	172
3.2.3. Fortsetzung des Verfahrens	176
3.2.4. Taktische Hinweise	179
3.3. Aufhebung und Neuordnung des Verfahrens	183
3.3.1. Aufhebung	183
3.3.2. Rücknahme des Versteigerungsantrags	187
3.3.3. Wiederanordnung des Verfahrens	188
3.3.4. Taktische Hinweise	189
4. Die wichtigsten Verfahrens-Grundsätze	
4.1. Amtsbetrieb	193
4.2. Eintragungsgrundsatz	193
4.3. Deckungs- und Übernahmegrundsatz	195

Inhaltsverzeichnis

4.3.1. Rechtslage	197
4.3.2. Taktische Hinweise	203
4.4. Ranggrundsatz	204
4.4.1. Allgemeines	204
4.4.2. Rangklassen nach § 10 I	206
4.4.3. Rangfolge innerhalb der Rangklassen (§ 11)	216
4.4.4. Taktische Hinweise	218
5. Beschlagnahme	
5.1. Wirksamwerden der Beschlagnahme	223
5.1.1. Rechtslage	223
5.1.2. Taktische Hinweise	225
5.2. Umfang der Beschlagnahme	226
5.2.1. Rechtslage	226
5.2.2. Taktische Hinweise	228
5.3. Beschlagnahme-Wirkungen	228
5.3.1. Rechtslage	228
5.3.2. Taktische Hinweise	233
5.4. Bedeutung für die Zinsberechnung	234
5.4.1. Rechtslage	234
5.4.2. Taktische Hinweise	239
6. Das geringste Gebot	
6.1. Grundlage des Verfahrens	241
6.2. Feststellung des geringsten Gebots	245
6.2.1. Allgemeines	245
6.2.2. Vorgehende Rechte	245
6.2.3. Berücksichtigungsfähige Rechte	247
6.2.4. Festsetzung des Zuzahlungsbetrages und des Ersatzbetrages	251
6.2.5. Barteil – bestehenbleibende Rechte	257
6.2.6. Berechnungsbeispiel	265
6.3. Änderung des geringsten Gebots	267
6.3.1. Änderungsmöglichkeiten	267
6.3.2. Folgen der Änderung	269
6.4. Bedeutung des bestrangig betreibenden Gläubigers	274
6.5. Taktische Hinweise	276
7. Ablösung des betreibenden Gläubigers	
7.1. Ablösung in der Zwangsversteigerung	279
7.1.1. Allgemeines	279
7.1.2. Taktische Hinweise	281
7.2. Ablösungsgründe	282
7.2.1. Übersicht	282
7.2.2. Taktische Hinweise	285
7.3. Das Recht zur Ablösung	286
7.3.1. Wer kann abgelöst werden?	286
7.3.2. Wer kann ablösen?	288
7.3.3. Wie kann abgelöst werden?	289
7.3.4. Rechtsfolgen der Ablösung	290
7.3.5. Taktische Hinweise	294
7.4. Besonderheiten	294
7.4.1. Ablösung öffentlicher Lasten	294
7.4.2. Teilablösung	296
7.4.3. Mehrere Ablösungsberechtigte	297

Inhaltsverzeichnis

7.4.4. Taktische Hinweise	298
7.5. Vollzug der Ablösung	299
7.5.1. Wahl des Zeitpunkts	300
7.5.2. Ablösung vor dem Termin	301
7.5.3. Ablösung in dem Termin	303
7.5.4. Taktische Hinweise	304
8. Formelles Verfahren	
8.1. Zustellungen	311
8.1.1. Rechtslage	311
8.1.2. Taktische Hinweise	314
8.2. Rechtsbehelfe in der Zwangsversteigerung	315
8.2.1. Die verschiedenen Rechtsmittel	315
8.2.2. Taktische Hinweise	331
8.3. Kosten der Zwangsversteigerung	333
8.3.1. Verfahrenskosten	337
8.3.2. Kosten der Beteiligten	342
8.3.3. Rechtsanwaltsgebühren	344
8.3.4. Taktische Hinweise	347

C. Verfahren vor dem Termin

1. Einleitung des Verfahrens	
1.1. Formelle Vollstreckungs-Voraussetzungen	351
1.1.1. Vollstreckungstitel	351
1.1.2. Vollstreckungsklausel	361
1.1.3. Zustellung des Vollstreckungstitels	363
1.1.4. Eintragungsnachweis gemäß § 17	365
1.1.5. Taktische Hinweise	366
1.2. Versteigerungsantrag	369
1.2.1. Wann und aus welchem Recht beantragen?	369
1.2.2. Versteigerungsantrag	370
1.2.3. Beizufügende Urkunden	372
1.2.4. Taktische Hinweise	373
1.3. Anordnung des Verfahrens	379
1.3.1. Anordnungsbeschuß	379
1.3.2. Wirkungen der Anordnung	387
1.3.3. Verbindung von Verfahren gemäß § 18	389
1.3.4. Taktische Hinweise	392
1.4. Beitritt zur Zwangsversteigerung	395
1.4.1. Allgemeines	395
1.4.2. Voraussetzungen des Beitritts	396
1.4.3. Wirkungen des Beitritts	397
1.4.4. Taktische Hinweise	399
2. Festsetzung des Grundstückswertes	
2.1. Grundstückswert ist der Verkehrswert	402
2.1.1. Definition	402
2.1.2. Festsetzung durch das Gericht	406
2.1.3. Taktische Hinweise	409
2.1.4. Haftung des Sachverständigen	411
2.2. Bedeutung des Grundstückswerts	412
2.2.1. Für das ganze Versteigerungsverfahren?	412

Inhaltsverzeichnis

2.2.2. Einzelne Funktionen des Grundstückswertes	415
2.2.3. Bedeutung auch nicht überschätzen!	416
2.2.4. Taktische Hinweise	417
2.3. Festsetzungsverfahren	419
2.3.1. Amtsverfahren	419
2.3.2. Zeitpunkt der Wertfestsetzung	420
2.3.3. Rechtliches Gehör	422
2.3.4. Festsetzungsbeschluß	423
2.3.5. Taktische Hinweise	424
2.4. Verkehrswert-Beschwerde	426
2.4.1. Relative Rechtskraft der Wertfestsetzung	426
2.4.2. Sofortige Beschwerde	430
2.4.3. Kosten des Beschwerdeverfahrens	431
2.4.4. Taktische Hinweise	432
3. Anberaumung des Versteigerungstermins	
3.1. Voraussetzungen der Terminsbestimmung	435
3.2. Form und Inhalt	438
3.3. Bekanntmachungen der Terminsbestimmung	444
3.4. Zustellungen und Mitteilungen zur Terminsbestimmung	447
3.5. Taktische Hinweise	450
4. Forderungsanmeldung	
4.1. Anmeldepflicht gemäß §§ 37 Nr. 4, 54, 110, 111, 114	453
4.2. Anmeldung von Grundpfandrechten	456
4.3. Anmeldung anderer Forderungen	459
4.4. Taktische Hinweise	460
5. Anbindung von Interessenten	
5.1. Taktische Hinweise zur Interessentensuche	465
5.2. Forderungsverkauf	469
5.2.1. Rechtslage	469
5.2.2. Taktische Hinweise	472
5.3. Ausbietungsgarantie und ähnliche Vereinbarungen	473
5.3.1. Rechtslage	473
5.3.2. Taktische Hinweise	479
5.4. Andere Vereinbarungen	482
5.4.1. Zahlungen außerhalb der Versteigerung	482
5.4.2. Negative Bietabkommen	487
5.4.3. Taktische Hinweise	488
5.5. Taktische Hinweise für Interessenten	489
6. Vorbereitung des Termins durch den Gläubiger	
6.1. Festlegung der eigenen Taktik	492
6.1.1. Allgemeines	492
6.1.2. Taktische Hinweise	492
6.2. Eigenerwerb durch den Gläubiger?	495
6.2.1. Allgemeines	495
6.2.2. Taktische Hinweise	495
6.3. Terminsvollmacht	497
6.3.1. Rechtslage	497
6.3.2. Taktische Hinweise	499

Inhaltsverzeichnis

D. Versteigerungstermin und Zuschlag

1. Dreiteilung des Termins	
1.1. Allgemeines	505
1.1.1. Rechtslage	505
1.1.2. Taktische Hinweise	508
1.2. Bekanntmachungsteil	510
1.2.1. Rechtslage	510
1.2.2. Taktische Hinweise	518
1.3. Die Bietstunde	519
1.3.1. Rechtslage	519
1.3.2. Taktische Hinweise	526
1.4. Verhandlung über den Zuschlag	530
1.4.1. Rechtslage	530
1.4.2. Taktische Hinweise	533
2. Vereinbarung von Versteigerungsbedingungen	
2.1. Zulässigkeit	536
2.1.1. Rechtslage	536
2.1.2. Taktische Hinweise	541
2.2. Änderung des geringsten Gebots	544
2.2.1. Rechtslage	544
2.2.2. Taktische Hinweise	545
2.3. Höhe von Übergeboten	547
2.3.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	547
2.3.2. Mögliche Abweichung	547
2.3.3. Taktische Hinweise	548
2.4. Höhere Verzinsung	549
2.4.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingungen	549
2.4.2. Mögliche Abweichung	551
2.4.3. Taktische Hinweise	552
2.5. Gebote mit Zahlungsfristen	553
2.5.1. Frühere gesetzliche Regelung	553
2.5.2. Frühere Missbrauchsmöglichkeiten	553
2.6. Einzel-, Gruppen-, Gesamtausgebote	555
2.6.1. Gesetzliche Versteigerungsbedingung	555
2.6.2. Mögliche Abweichungen	559
2.6.3. Taktische Hinweise	567
2.7. Andere Versteigerungsbedingungen	571
2.7.1. Abänderbare gesetzliche Bedingungen	571
2.7.2. Nicht abänderbare gesetzliche Bedingungen	572
2.7.3. Taktische Hinweise	573
3. Verhandlung während der Bietstunde	
3.1. Versteigerungsgeschäft	579
3.1.1. Rechtslage	579
3.1.2. Taktische Hinweise	581
3.2. Verlangen nach Sicherheitsleistung	583
3.2.1. Rechtslage	583
3.2.2. Taktische Hinweise	597
3.3. Abtretung des Meistgebots, Verdeckte Vertretung	601
3.3.1. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	601
3.3.2. Verdeckte Vertretung	604
3.3.3. Taktische Hinweise	606

Inhaltsverzeichnis

3.4. Keine nachträgliche Änderung mehr von Versteigerungsbedingungen ..	607
3.4.1. Rechtslage	607
3.4.2. Taktischer Hinweis	607
3.5. Einstweilige Einstellung in der Bietstunde	608
3.5.1. Einstellungsbewilligung nach § 30	608
3.5.2. Ablösung während der Bietstunde	609
3.5.3. Zahlung nach § 75 (zur einstweiligen Einstellung im Termin)	609
3.5.4. Taktische Hinweise	612
4. Nichterteilung des Zuschlags	
4.1. Verhandlung über den Zuschlag	614
4.1.1. Rechtslage	614
4.1.2. Taktische Hinweise	617
4.2. Einstweilige Einstellung nach § 77	618
4.2.1. Rechtslage	618
4.2.2. Taktische Hinweise	620
4.3. Zuschlagsversagung nach § 85a	621
4.3.1. Rechtslage	621
4.3.2. Taktische Hinweise	629
4.4. Zuschlagsversagung nach § 74a	632
4.4.1. Der ⁷ / ₁₀ -Antrag (§ 74a I 1)	632
4.4.2. Widerspruch (§ 74a I 2)	636
4.4.3. Neuer Termin (§§ 74a III und IV sowie 85a II)	637
4.4.4. Taktische Hinweise	638
4.5. Weitere Versagungsgründe auf Gläubiger-Antrag	643
4.5.1. Antrag auf neuen Termin (§ 85)	643
4.5.2. Einstellungsbewilligung nach § 30	645
4.5.3. Ablösung und Einstellung nach § 30	646
4.5.4. Ablösung nach § 75	646
4.5.5. Taktische Hinweise	647
4.6. Versagung zum Schuldner-Schutz	648
4.6.1. Vollstreckungsschutz-Anträge (§ 30a und § 765a ZPO)	648
4.6.2. Antrag auf neuen Termin (§ 85)	652
4.6.3. Ablösung nach §§ 268, 1150 BGB oder nach § 75	652
4.6.4. Einstellung wegen anderweitiger Deckung (§ 76)	653
4.6.5. Taktische Hinweise	655
4.7. Versagung wegen Verfahrensfehlern	657
4.7.1. Versagungsgründe (§ 83)	657
4.7.2. Heilung von Verfahrensmängeln (§ 84)	660
4.7.3. Taktischer Hinweis	662
5. Der Zuschlag	
5.1. Zuschlagsentscheidung	663
5.2. Wirkungen des Zuschlags	665
5.2.1. Allgemeine Bedeutung	665
5.2.2. Eigentumsübergang (§ 90)	666
5.2.3. Übergang von Gefahr, Nutzungen und Lasten (§§ 56, 57)	667
5.2.4. Erlöschen von Rechten (§§ 91, 92)	670
5.2.5. Vollstreckungstitel (§ 93)	673
5.2.6. Abschluß der Vollstreckung, gerichtl. Verwaltung (§ 94)	675
5.2.7. Übergang von Versicherungsforderungen u. a.	676
5.3. Haftung des Erstehers außerhalb des Meistgebots	677
5.3.1. Zinsen aus dem Bargebot (§ 49 II)	677
5.3.2. Zuzahlungspflicht nach §§ 50, 51	677

Inhaltsverzeichnis

5.3.3. Kosten des Zuschlags	678
5.3.4. Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	678
5.3.5. Rückzahlung von Baukostenzuschüssen	681
5.3.6. Frühere Erschließungskosten? Hausgeldrückstände?	681
5.3.7. Betriebsteuerrückstände?	682
5.3.8. Haftung für umweltgefährdende Altlasten	683
5.4. Die Zuschlagsbeschwerde	683
5.4.1. Beschwerderecht	683
5.4.2. Beschwerdegründe	686
5.4.3. Beschwerdeentscheidung	688
5.4.4. Außerordentliche Beschwerde, Wiederaufnahme	689
5.5. Taktische Hinweise	692
5.6. Thesen-Seite 32: Außergerichtliche Ergebnisrettung	695

E. Verteilung des Versteigerungserlöses

1. Taktische Vorbemerkung	697
2. Verteilungstermin	
2.1. Bedeutung des Verteilungstermins	698
2.2. Vorbereitung des Termins	699
2.3. Taktische Hinweise	701
3. Teilungsplan	
3.1. Grundfassung	703
3.2. Widerspruch gegen den Teilungsplan	704
3.3. Taktische Hinweise	708
4. Teilungsmasse	
4.1. Rechtslage	710
4.2. Taktischer Hinweis	712
5. Schuldenmasse	
5.1. Aufzunehmende Ansprüche	713
5.2. Grundpfandrechte	715
5.3. Verteilung eines Gesamtrechts	721
5.4. Löschungsvormerkungen	722
5.5. Liegenbelassungsvereinbarung	724
5.6. Bedingte, betagte Ansprüche, unbekannte Berechtigte	728
5.7. Taktische Hinweise	728
6. Ausführung des Teilungsplans	
6.1. Bei Zahlung	734
6.1.1. Allgemeines	734
6.1.2. Befriedigungserklärung	735
6.1.3. Befriedigungsfiktion des § 114a	736
6.2. Ausführung bei Nichtzahlung	741
6.2.1. Übertragung der Forderung, Sicherungshypothek	741
6.2.2. Vollstreckbarkeit, Wiederversteigerung	743
6.3. Taktische Hinweise	745
7. Außergerichtliche Erlösverteilung	749
8. Abschluß der Zwangsversteigerung	752

Inhaltsverzeichnis

Anhang: Aktenteil (AT)

Vorbemerkung	753
Übersicht	753
1. Aktenvermerk Landkasse über Ausgangssituation	754
2. Antrag der Landkasse auf Ausstellung eines Zeugnisses nach § 17 ZVG	755
3. Zeugnis nach § 17 ZVG des Grundbuchamtes	756
4. Antrag der Landkasse auf Anordnung der Zwangsversteigerung	757
5. Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht	758
6. Belehrung gemäß §§ 30a, 30b ZVG durch das Amtsgericht	759
7. Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner gemäß § 30a ZVG	760
8. Stellungnahme der Landkasse zum Vollstreckungsschutzantrag	761
9. Einstellungsbeschluß durch das Amtsgericht	762
10. Fortsetzungsantrag der Landkasse	763
11. Fortsetzungsbeschluß durch das Amtsgericht	764
12. Mitteilung des Amtsgerichts zur beabsichtigten Wertfestsetzung	765
13. Stellungnahme der Landkasse zur beabsichtigten Wertfestsetzung	766
14. Beschluß des Amtsgerichts über die Festsetzung des Grundstückswertes	767
15. Bestimmung des Versteigerungstermins durch das Amtsgericht	768
16. Mitteilung des Amtsgerichts gemäß § 41 II über die betreibenden Gläubiger	769
17. Aktenvermerk der Landkasse zur Vorbereitung der Versteigerung	770
18. Terminsvollmacht	771
19. Anmeldung der Forderungen durch die Landkasse	773
20. Aktenvermerk der Landkasse über den Versteigerungstermin	774
21. Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner auf Versagung des Zuschlags	775
22. Stellungnahme der Landkasse zum Vollstreckungsschutzantrag	777
23. Zuschlagsbeschluß mit Zurückweisung des Vollstreckungsschutzantrags	778
24. Bestimmung des Verteilungstermins durch das Amtsgericht	779
25. Aktenvermerk der Landkasse über die Berechnung der Ansprüche	781
26. Berechnung der Ansprüche der Landkasse für den Verteilungstermin	782
27. Liegenbelassungsvereinbarung zwischen Landkasse und Ersteher	783
28. Aktenvermerk der Landkasse über den Verteilungstermin	784
29.	785
Sachregister	787