

Zwangsversteigerung für Anfänger

Geiselman / Kreutzkam

2. Auflage 2022

ISBN 978-3-406-77901-5

C.H.BECK

Zwangsversteigerung für Anfänger

von

Stefan Geiselmann

Dipl. Rpfl. (FH) beim Amtsgericht Ulm für
Mobiliar- und Immobiliervollstreckung

und

Johannes Kreutzkam

JOAR und Fachhochschuldozent aD, Hildesheim

2., vollständig überarbeitete Auflage
2022

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H. BECK

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 77901 5

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Satz: Fotosatz Buck, Zweikirchenerstr. 7
84036 Kumhausen

Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign
Homburg/Saar


chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort zur 2. Auflage

Nachdem seit Erscheinen der 1. Auflage fast drei Jahre vergangen sind, war eine Neuauflage nötig. Zahlreiche aktuelle Rechtsprechungen des BGH und anderer Gerichte sowie umfangreiche Gesetzesänderungen sind seitdem ergangen und wurden von uns in das Werk eingearbeitet. Am 1.11.2020 wurden das Wohnungseigentumsgesetz und weitere Gesetze, die im Zusammenhang mit wohnungseigentumsrechtlichen Problemen stehen, reformiert. Daraus ergeben sich zahlreiche Änderungen, die in der Praxis zu beachten sind.

Wie bei unserer ersten Auflage haben wir wieder unsere umfangreichen Lehr- und Arbeitsmaterialien mit praktischem Bezug thematisch überschaubar überarbeitet. So kann es wiederum als übersichtliches Handbuch für die praktische Tätigkeit von Anwältinnen und Anwälten, Rechtsfachwirtinnen und Rechtsfachwirten sowie von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in steuerlichen, juristischen und wirtschaftlich ausgerichteten Büros und Betrieben verwendet werden. Da auch stets Verwaltungen bei der Immobilizarzwangsvollstreckung beteiligt sind, vermittelt das Handbuch schnell und übersichtlich gute Kenntnisse zur schnellen Durchsetzung ihrer Forderungen.

Die umfangreichen Beispielfälle mit vielen Hinweisen und Erläuterungen helfen bei der praktischen Arbeit und erleichtern eine schnelle und übersichtliche Hilfe in den nicht alltäglichen Rechtsgebieten der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Immobilien.

Dieses Buch ist auch für Jurastudenten sowie Studierende der öffentlichen Hoch- und Fachhochschulen sehr gut geeignet, um schnell die notwendigen theoretischen Kenntnisse anhand der praktischen Beispiele zu erfassen und zu vertiefen.

Ulm, Hildesheim im Dezember 2021

*Stefan Geiselman
Johannes Kreuzkam*

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort zur 2. Auflage		V
Literaturverzeichnis		XV
Abkürzungsverzeichnis		XVII
A. Einführung	1	1
B. Zwangshypothek	12	3
I. Allgemeines	12	3
II. Eintragungsvoraussetzungen	15	4
1. Antrag, § 13 GBO	34	7
2. Materielle Eintragungsfähigkeit des Rechts	42	9
3. Bewilligung, § 19 GBO	43	9
4. Voreintragung, § 39 GBO	48	9
5. Form, § 29 GBO	53	10
6. Beteiligtenverhältnis, § 47 GBO	56	11
7. Übersicht besonderer vollstreckungsrechtlicher Voraussetzungen	58	11
8. Sonstige Besonderheiten der Zwangshypothek	67	12
III. Zwangshypothek im Insolvenzverfahren	71	13
IV. Kosten der Eintragung einer Zwangssicherungs- hypothek	77	13
1. Gerichtskosten	77	13
2. Rechtsanwaltskosten	79	14
C. Zwangsversteigerung	81	15
I. Einleitung	81	15
II. Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen	91	16
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	93	16
a) Titel	93	16
b) Dinglicher Titel, Duldungstitel	101	18
c) Vollstreckungsklausel	117	20
d) Zustellung	157	25
2. Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen ..	178	28
a) Sicherheitsleistung, § 751 Abs.2 ZPO	178	28
b) Sicherungsvollstreckung (§ 720a ZPO)	186	30
c) Kalendertag, 751 Abs.1 ZPO	193	31
d) Wartefristen, §§ 798, 750 Abs.3 ZPO, § 1193 BGB	196	31

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
e) Wartefrist bei der Sicherungsvollstreckung	201	32
f) Zug um Zug, § 756 ZPO	203	32
III. Antrag	205	32
IV. Verfahrenshindernisse	222	37
1. Vor- und Nacherbschaft	227	38
a) Zwangsvollstreckung gegen Vorerben	229	38
b) Zwangsvollstreckung gegen Nacherben	235	39
2. Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren	241	40
a) Vollstreckungsverbot	241	40
b) Abgesonderte Befriedigung	247	40
V. Erste Beschlagnahme, § 22 ZVG	254	41
VI. Einstellung des Verfahrens	263	42
1. Einstellung/Aufhebung des Verfahrens auf Gläubigerbewilligung	263	42
2. Einstellung/Aufhebung hinsichtlich einzelner Zubehörstücke	277	45
3. Einstellung des Verfahrens auf Schuldnerantrag, § 30a ZVG	287	46
VII. Wertermittlung	292	48
1. Verkehrswert	292	48
2. Veränderungen des Verkehrswerts	312	50
3. Einzelfälle	316	52
VIII. Akteneinsicht, § 42 ZVG	320	53
IX. Terminsbestimmung	326	54
X. Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG	348	59
XI. Anmeldungen	357	61
XII. Befriedigungsreihenfolge des § 10 ZVG	371	63
1. Rangklasse 0	374	64
2. Rangklasse 1	377	64
3. Rangklasse 1a	380	64
4. Rangklasse 2	384	65
5. Rangklasse 3	398	67
6. Rangklasse 4	400	67
7. Rangklasse 5	409	68
8. Rangklasse 6	413	69
9. Rangklasse 7 und 8	415	69
10. Notwendige Kosten der Rechtsverfolgung des Gläubigers	416	69
XIII. Geringstes Gebot	424	70
1. Vorbericht	440	72
2. Bestehen bleibende Rechte, § 52 ZVG	441	72
3. Mindestbargelb, § 49 ZVG	456	74

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
a) Funktion und Wirkung	456	74
b) Beispiele zu den im Bargebot zu berücksichtigenden Nebenleistungen in RKL 3 und 4	465	76
c) § 47 ZVG	468	76
4. Beispiele für die Berechnung eines geringsten Gebotes	472	77
a) Wohnungseigentümergeinschaft betreibt aus RKL 2 das Zwangsversteigerungsverfahren	472	77
b) Gläubiger betreibt aus RKL 4 das Zwangsversteigerungsverfahren	474	78
c) Relative Unwirksamkeit eines Rechts	476	80
d) Rangänderung, Rangvorbehalt im geringsten Gebot	477	81
e) Bestehenbleibende Rechte der Abteilung II im geringsten Gebot	485	84
f) Baulasten	504	87
g) Erbbauzinsrealast	514	88
XIV. Versteigerungstermin	524	89
1. Bietestunde (Mindestbietzeit)	528	90
2. Gebotsabgabe	535	91
a) Allgemeines	535	91
b) Ausbietungsgarantie	550	93
c) Verdeckte Bietungsvollmacht	552	93
3. Sicherheitsleistung	559	95
a) Allgemeines	559	95
b) Erhöhte Sicherheitsleistung	573	97
4. Einstweilige Einstellung des Gläubigers während und nach Schluss der Bietestunde	580	100
a) Einstweilige Einstellung während der Bietestunde	582	101
b) Einstweilige Einstellung nach Schluss der Bietestunde	584	101
5. Protokoll über den Versteigerungstermin	589	103
XV. Zuschlagsentscheidung	590	106
1. Absolutes Mindestgebot, § 85a ZVG	613	110
a) Allgemeines	613	110
b) Meistbietender ist am Versteigerungserlös berechtigt, § 85a Abs.3 ZVG	618	110
2. Relatives Mindestgebot, § 74a ZVG	624	112
3. Grundsatz der Einmaligkeit	638	114
XVI. Zwangsräumung aus dem Zuschlagsbeschluss	645	116
1. Mietverhältnis Ersterher/Schuldner	659	118
2. Zuschlagsverkündungstermin	662	118
3. Nachverhandeln des Gläubigers	666	119

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
4. Erbbaurecht	677	120
5. Nebenkosten des Zuschlags	682	121
6. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer und Spekulationssteuer bei der Zuschlagserteilung	686	121
a) Grunderwerbssteuer	686	121
b) Umsatzsteuer	689	122
c) Spekulationssteuer	698	123
XVII. Verteilungsverfahren	702	124
1. Vorbericht	705	124
2. Teilungsmasse	706	125
3. Schuldenmasse	712	125
a) Kosten des Versteigerungsverfahrens	713	125
b) Bestehen bleibende Rechte	717	126
c) Durch den Zuschlag erloschene Rechte	719	126
4. Zuteilung	723	126
5. Widerspruch gegen den Teilungsplan	730	130
6. Zuteilung auf erlöschende Rechte aus Abteilung II des Grundbuchs, § 92 ZVG	742	132
7. Nichtzahlung des Bargebots	754	135
8. Die erweiterte Befriedigungsfiktion des Erstehers gem. § 114a ZVG	772	137
XVIII. Möglichkeiten der taktischen Einflussnahme auf das Versteigerungsergebnis	781	140
1. Rangposition	781	140
2. Wertfestsetzung	783	140
3. Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG	789	141
4. Wirtschaftlich sinnloser Beitritt	796	141
5. Rückgewähransprüche	800	142
6. Eigentümergrundschulden	806	143
a) Die Pfändung der Eigentümergrundschuld	809	143
b) Der Inhalt des Pfändungsbeschlusses	811	143
7. Löschungsansprüche, § 1179a BGB	819	145
a) Allgemeines	819	145
b) Zwischenrechte	836	148
8. Landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke	840	148
9. Ablösung des bestrangig betreibenden Gläubigers	844	149
10. Ablösung durch Zahlung an das Gericht	853	150
11. Wohnungseigentümergeinschaft als Gläubiger	858	151
12. Unversteigerbarkeit des Versteigerungsobjekts	867	152
13. Pfändung des Übererlöses	874	153
XIX. Grundbuchersuchen, § 130 ZVG	879	154
XX. Rechtsmittel, Rechtsbehelfe	888	157
XXI. Gerichtskosten	896	158

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Gerichtliche Gebühren und Auslagen	896	158
2. Vorschusspraxis der Gerichte:	904	159
3. Prozesskostenhilfe	911	160
4. Haftung	914	160
XXII. Rechtsanwaltsvergütung	920	161
1. Verfahrensgebühr gem. VV 3311 Ziff. 1 RVG	921	161
2. Versteigerungsterminsgebühr gem. VV 3312 RVG	926	161
3. Verteilungsverfahrensgebühr gem. VV 3311 Ziff. 2 RVG	928	162
4. Gegenstandswert, § 26 RVG	930	163
D. Die Versteigerung mehrerer Grundstücke	933	165
I. Voraussetzungen	933	165
II. Geringste Gebote bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke	944	167
1. Einzelausgebot-Gruppenausgebot-Gesamtaus- gebot	944	167
2. Gegenantrag des Gesamtrechtsgläubigers gem. § 64 Abs. 2 ZVG	967	171
III. Verhältnis der Ausgebotsarten in der Bietestunde	971	172
IV. Zuschlagsentscheidung	981	173
1. Wahlmöglichkeit des Grundpfandgläubigers, § 64 Abs. 2 S. 2 ZVG	981	173
2. Überlegungen des Gerichts	988	174
3. Prüfungsreihenfolge bei der Zuschlagsent- scheidung bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke	995	176
V. Verteilung eines einheitlichen Gesamtausgebots gem. § 112 ZVG im Teilungsplan	996	177
VI. Verteilung der Erlöse auf ein erlöschendes Gesamt- recht, § 122 ZVG	1003	178
E. Aufhebungs- oder Teilungsversteigerung gem. §§ 180 ff. ZVG	1008	183
I. Allgemeines	1008	183
II. Verfahren	1024	185
1. Allgemeines	1024	185
2. Großes und kleines Antragsrecht	1035	186
III. Verfahrenshindernisse	1067	193
1. Zugewinnngemeinschaft	1067	193
2. Gütergemeinschaft	1079	194
3. Aufhebungsverbot im Grundbuch	1082	194
4. Erbengemeinschaft	1084	195

Inhaltsverzeichnis

5.	Nießbrauch	1086	195
6.	Vor- und Nacherbschaft.	1089	196
7.	Erbbaurecht	1093	196
8.	Testamentsvollstrecker.	1095	197
9.	Genehmigungen	1096	197
10.	Insolvenz	1097	197
	a) Grundstücksanteil in der Insolvenzmasse	1097	197
	b) Gesamtes Grundstück gehört zur Insolvenzmasse	1100	197
IV.	Verhältnis zur Vollstreckungsversteigerung	1101	198
	1. Bruchteilsgemeinschaft	1108	198
	2. Erbengemeinschaft.	1128	202
	3. BGB-Gesellschaft.	1136	203
	4. OHG und KG	1139	203
V.	Verfahren bis zum Versteigerungstermin	1143	204
	1. Einstellungsmöglichkeiten gem. § 180 ZVG.	1143	204
	a) Einstweilige Einstellung gem. § 180 Abs. 2 ZVG	1143	204
	b) Einstweilige Einstellung gem. § 180 Abs. 3 ZVG	1150	205
	2. Einstellung auf Bewilligung eines Antragstellers	1161	206
	3. Einstellung nach § 3b Abs. 3 VermG.	1171	208
	4. Gebäudeeigentum	1172	208
	5. Wertfestsetzung	1178	209
	6. Mitteilung gem. § 41 Abs. 2 ZVG.	1188	210
VI.	Versteigerungstermin, § 66 ZVG	1190	210
	1. Geringstes Gebot, § 182 ZVG	1195	211
	a) Bestehen bleibende Rechte, §§ 182 Abs. 1, 44 ZVG	1200	211
	b) Bargebot, §§ 182 Abs. 2, 49 ZVG	1207	213
	c) Niedrigstwerttheorie	1214	214
	d) Ausgleichsbetrag gem. § 182 Abs. 2 ZVG	1222	215
	e) Ausgleichsbetrag bei Gesamtbelastungen und unterschiedlichen Anteilen	1229	217
	f) Ausgleichsbetrag bei unterschiedlichen Belastungen und unterschiedlichen Anteilen.	1231	217
	2. Problem der verkehrswertübersteigenden bestehenden Rechte	1238	220
	3. Bestehen bleibende Rechte aus der Abteilung II im geringsten Gebot, § 51 ZVG.	1249	223
	4. Gebotsabgabe	1257	224
	5. Sicherheitsleistung	1259	224
VII.	Entscheidung über den Zuschlag	1265	225
VIII.	Zwangsräumung aus dem Zuschlagsbeschluss in der Teilungsversteigerung	1273	226

Inhaltsverzeichnis

IX. Erlösverteilung	1280	227
X. Taktische Hinweise	1300	230
1. Bestellung einer Eigentümergrundschild als bestehenbleibendes Recht	1300	230
2. Bestellung einer Eigentümergrundschild als erlöschendes Recht	1304	231
3. Übertragung eines geringen Anteils	1306	232
4. Verhinderung der Teilungsversteigerung mit Zahlungstitel	1309	233
5. Teilbeträge	1311	234
6. Zahlungstitel	1314	234
7. Miteigentümer als Ersteher	1318	236
8. Gemeinschaftsfremde Verbindlichkeiten	1325	240
9. Abwicklung eines bestehenbleibendes Recht, das nicht mehr valuiert, bei einem Miteigentümer als Ersteher	1334	242
10. Königsweg	1335	243
F. Zwangsverwaltung §§ 146–151 ZVG	1338	245
I. Einleitung	1338	245
II. Anordnung	1349	246
III. Beschlagnahme	1353	247
IV. Zwangsverwalter	1369	250
1. Auswahl	1369	250
2. Stellung	1377	252
3. Aufgaben	1380	253
a) Allgemeines	1380	253
b) Dienstverträge	1386	254
c) Energielieferungsverträge	1388	254
d) Gewerbebetrieb	1391	254
e) Miet- und Pachtverträge	1394	255
f) Prozesse	1403	256
g) Steuern- und Abgaben	1409	256
h) Versicherungen	1416	257
i) Wohnungseigentum	1417	257
4. Vergütung	1422	258
V. Verfahren	1430	260
VI. Grundsätze der Erlösverteilung	1432	261
VII. Aufhebung des Verfahrens § 161 ZVG	1445	262
VIII. Kosten des Verfahrens	1453	264
1. Gerichtskosten	1453	264
2. Rechtsanwaltsvergütung	1455	264

Inhaltsverzeichnis

G. Vollstreckungsschutz des § 765a ZPO auf Antrag des Schuldners	1464	269
I. Zweck	1464	269
II. Anwendungsbereich	1467	269
III. Inhaltliche Voraussetzungen	1469	269
IV. Zulässige Maßregeln	1473	270
V. Verfahrensvoraussetzungen	1477	271
VI. Zuständigkeit	1480	271
VII. Kosten	1484	272
H. Entziehung von Wohneigentum	1486	273
I. Allgemeines	1486	273
II. Zwangsvollstreckung	1488	273
III. Musterantrag	1491	274
Sachverzeichnis		275


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG