



WEBINAR  
www.vhw.de

## Bodenrecht und Immobilienbewertung

# Die Zwangsvollstreckung in Grundstücke und Erbbaurechte - Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung - rechtliche und taktische Fragen

Mittwoch, 26. März 2025 und Donnerstag, 27. März 2025 | 2-tägig | online

Webinar-Nr.: [WB250101](#)

### Gute Gründe für Ihre Teilnahme

Die Zwangsvollstreckung in Grundstücke (und grundstücksgleiche Rechte wie z. B. das Erbbaurecht) ist für Gläubiger privatrechtlicher als auch öffentlich-rechtlicher Geldforderungen von großer Praxisrelevanz. Das Verfahren bietet – abhängig vom Rang der Forderung und dem Verkehrswert der Immobilie – eine gute Aussicht auf Befriedigung der Forderung. Für Rechtsinhaber von Grundstücksrechten (z. B. von Wege- und Leitungsrechten) kann eine Zwangsversteigerung auch die Gefahr des Rechtsverlustes bedeuten.

Das Webinar behandelt praxisrelevante rechtliche und taktische Fragen zum Ablauf eines Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahrens. Von der Antragstellung durch den Gläubiger einer privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Forderung bis zur Erlösverteilung werden wichtige Aspekte einer komplexen Rechtsmaterie anschaulich vermittelt.

Dabei geht es aber nicht nur um die Interessen des Vollstreckungsgläubigers, sondern auch um die der anderen Verfahrensbeteiligten, wie den Inhabern von Rechten am Versteigerungsobjekt. Denn für diese birgt die Zwangsversteigerung auch die Gefahr des Rechtsverlustes. So kann das mögliche Erlöschen eines Leitungs- oder Wegerechts oder der Erbbauzinsrealast für die Berechtigten gravierende wirtschaftliche Nachteile zur Folge haben.

### Schwerpunkte:

- Grundsätze des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahrens - Orientierung in einem komplexen Rechtsgebiet
- Verfahrensanordnung und Beitritt zu einem bereits angeordneten Verfahren
- Grundsätze des geringsten Gebotes und der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen
- Die Schutzgrenzen und ihre Rechtsfolgen
- Die Interessenwahrung des Grundstückseigentümers bei der Versteigerung des Erbbaurechts
- Die Versteigerung mehrerer Grundstücke in einem verbundenen Verfahren
- Der Versteigerungstermin und die Zuschlagsentscheidung
- Die Erlösverteilung
- Die Grundzüge der Zwangsverwaltung

### Ihr Dozent

#### Dipl.-Rechtspfleger Bernd-Peter Schäfer

Lehrerfahrung als Fachhochschullehrer und Lehrbeauftragter in der Rechtspflegerausbildung verschiedener Bundesländer, praktische Erfahrung als Rechtspfleger in der Immobiliervollstreckung.

>> [ALLE INFOS & ANMELDUNG](#)

#### Termin

Mittwoch, 26. März 2025

Beginn: 09:30 Uhr, Ende: 16:30 Uhr

Donnerstag, 27. März 2025

Beginn: 09:30 Uhr, Ende: 16:30 Uhr

#### Teilnahmegebühren

495,- € für Mitglieder

595,- € für Nichtmitglieder

## Dieses Webinar richtet sich an

Fach- und Führungskräfte von kommunalen, öffentlichen, privaten und kirchlichen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Leiter\*innen und Mitarbeiter\*innen von Wasser- und Abwasserzweckverbänden, Energieversorgungsunternehmen sowie Abfallentsorgungsträgern, Mitarbeiter\*innen bei kommunalen Liegenschafts- und Rechtsämtern sowie bei Gutachterausschüssen, Erbbaurechtsausgeber der öffentlichen Hand sowie von Stiftungen und Kirchen, Rechtsanwälte mit der Ausrichtung Grundstücks- und Immobilienrecht und Sachverständige in der Immobilienbewertung, Mitarbeiter\*innen von Banken, Kreditanstalten und bei Maklern sowie Immobilienvertrieben, Mietraum- und WEG-Verwalter\*innen

## Programmablauf

- Grundsätze des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahrens Orientierung in einem komplexen Rechtsgebiet
- Verfahrensprinzipien
- Rangklassen
- Beschlagnahmewirkung und Umfang der Versteigerung
- einstweilige Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers oder auf Antrag des Schuldners
- Verfahrensordnung und Beitritt zu einem bereits angeordneten Verfahren
- Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen
- Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen nach dem ZVG
- Anordnungs- und Beitrittsgläubiger
- Grundsätze des geringsten Gebotes und der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen
- Bargebot und bestehenbleibende Rechte
- Maßnahmen zur Verhinderung des Erlöschens eines Rechtes (Ablösung, Antrag auf abgeänderte Versteigerungsbedingungen)
- Die Schutzgrenzen und ihre Rechtsfolgen
- § 85a ZVG – 50 % Schutzgrenze - Schuldnerschutz
- § 74a ZVG – 70% Schutzgrenze - Beteiligtenschutz
- Die Versteigerung mehrerer Grundstücke in einem verbundenen Verfahren
- Die Interessenwahrung des Grundstückseigentümers bei der Versteigerung des Erbbaurechts
- Der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung verschiedener Fallgestaltungen
- Die Bedeutung von Stillhalteerklärungen
- Der Eintritt des Erstehers in schuldrechtliche Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag
- Der Zustimmungsvorbehalt des Grundstückseigentümers zur Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung (§§ 5 Abs. 1, 8 ErbbauRG) – ein möglicher Weg zur Wahrung der Interessen des Grundstückseigentümers?
- Der Versteigerungstermin und die Zuschlagsentscheidung
- Die drei Abschnitte des Termins
- Sicherheitsleistung
- Die Entscheidung über den Zuschlag und dessen Wirkung
- Die Erlösverteilung
- Teilungsmasse
- Grundsätze bei der Berücksichtigung von Ansprüchen
- Zuteilungen auf Rechte, die nicht auf Kapitalzahlung gerichtet sind
- Verfahren bei Nichtzahlung des Bargebotes
- Die Grundzüge der Zwangsverwaltung
- Begriff und Verfahrensziele
- Rechtsstellung und Geschäftsführung des Zwangsverwalters
- Verteilungsgrundsätze

>> [ALLE INFOS & ANMELDUNG](#)

## Rückfragen und Kontakt

Bei allen technischen Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Servicehotline Webinare:

T 030 390473-610

E [kundenservice@vhw.de](mailto:kundenservice@vhw.de)

## Zeitlicher Ablauf

### Tag 1:

Beginn: 09:30 Uhr  
11:00 bis 11:15 Uhr Kaffeepause  
12:45 bis 13:45 Uhr Mittagessen  
15:00 bis 15:15 Uhr Kaffeepause  
Ende: 16:30 Uhr

### Tag 2:

Beginn: 09:30 Uhr  
11:00 bis 11:15 Uhr Kaffeepause  
12:45 bis 13:45 Uhr Mittagessen  
15:00 bis 15:15 Uhr Kaffeepause  
Ende: 16:30 Uhr

## Hinweise

Über die Veranstaltung stellen wir Ihnen eine Teilnahmebescheinigung aus. Diese ist auch geeignet zur Vorlage bzw. Anerkennung nach § 15 FAO bei der jeweiligen Rechtsanwaltskammer sowie zur Anerkennung als Fortbildung gemäß § 34 c Abs. 2 a GewO i. V. m. § 15 b MaBV.

Auf Wunsch können wir einen Antrag auf Anerkennung bei der für Sie zuständigen Architekten-/Ingenieurkammer stellen. Die einzelnen Kammern benötigen einen Vorlauf von bis zu 7 Wochen vor Veranstaltungstermin.

Info Pflichtfortbildungen:  
[www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen](http://www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen)

# WEBINARE – Allgemeine Hinweise und weiterführende Informationen

## Technische Voraussetzungen für Ihre Teilnahme am Webinar

### Anwendungsdatei mit Installation

Sie haben Cisco Webex Meeting bisher noch nicht genutzt? Dann werden Sie nach dem Anklicken des Zugangslinks aufgefordert, sich die Datei webex.exe herunterzuladen. Wir empfehlen das Herunterladen und die Installation der Anwendungsdatei, da Sie dann alle Interaktionsmöglichkeiten vollumfänglich nutzen können.

### Browserzugang ohne Installation

Alternativ können Sie auch, ohne Installation, über Ihren Browser beitreten. Wir empfehlen eine aktuelle Version von Mozilla Firefox, Google Chrome, Microsoft Edge oder Safari für MacOS.

### Zugang mit Tablet oder Smartphone

Mit der App von Webex für Android und iOS ist eine Teilnahme auch über ein Tablet oder Smartphone möglich.

Testen Sie Ihren Zugang im Vorfeld in unserem Testraum!

[Link Test-Raum](#)

*Meeting Passwort: **Fortbildung!***

*Nur für Tablet/Smartphone:*

*Meeting-Kennnummer (Zugriffscod): 2375 281 3625*

Für das Webinar benötigen Sie entweder einen Desktop-PC, einen Laptop oder ein anderes mobiles Endgerät (z. B. ein Tablet).

Eine Webkamera und/oder ein Mikrofon sind nicht zwingend erforderlich. Sie können Ihre Fragen auch im Chat schreiben. Oder Sie wählen sich über die Webinar-Telefonnummer ein. Dann können Sie per Telefon im Webinar sprechen. Die Telefonnummer steht im Einladungsschreiben.

[Video-Leitfaden](#)

## Ablauf von vhw-Webinaren

Spätestens einen Tag vor dem Online-Veranstaltungstermin erhalten Sie eine E-Mail mit einem Anmeldelink. Bitte beachten Sie bei erstmaliger Teilnahme an einem vhw-Webinar auch den Eingang Ihres Spam-Ordners.

- Die Webinar-Unterlagen werden spätestens 1 Tag vor der Online-Veranstaltung als Download in unserer vhw-Cloud zur Verfügung gestellt. Den Zugang zur vhw-Cloud erhalten Sie in der E-Mail mit dem Anmeldelink.
- Wir zeichnen die Webinare zur internen Qualitätskontrolle und für die Teilnehmer zur Wiederholung von Inhalten sowie bei technischen Abruffehlern während des Webinars auf. Die Aufzeichnung steht Ihnen als Teilnehmer für die Dauer von 7 Werktagen ab dem Versand eines Links zum Abruf zur Verfügung. Die Aufzeichnung umfasst den Ton sowie als Bild die Präsentations- und sonstige Materialien, nicht aber das Webcam-Bild, den Chat-Verlauf und die Teilnehmerliste an sich. Bitte beachten Sie, dass jede Ihrer Wortmeldungen über das Mikrofon mit aufgezeichnet wird und bei Nennung Ihres Namens Ihnen zugeordnet werden kann. Wünschen Sie keine Aufzeichnung Ihrer Mitwirkung, bitten wir von Wortmeldungen Abstand zu nehmen und sich aktiv am Chat zu beteiligen. Wir löschen die Aufzeichnung des Webinars regelmäßig binnen 30 Tagen nach Abschluss des Webinars, es sei denn, die Daten werden zur Wahrnehmung von berechtigten Interessen des vhw e.V. darüber hinaus benötigt oder aber das Webinar wird bereits bei der Buchung als im Nachhinein buchbare Aufzeichnung bezeichnet.
- Innerhalb 1 Woche nach der Veranstaltung erhalten Sie per E-Mail einen Link auf unsere Cloud, auf der die Webinar-Unterlagen für einen Zeitraum von weiteren 8 Wochen als Download abrufbar sind.
- Im Nachgang des Webinars erhalten Sie per E-Mail außerdem ein Teilnahmezertifikat, welches die gehörten Zeitstunden vermerkt. Dieses kann als Fortbildungsnachweis bei Kammern und Berufsverbänden vorgelegt werden. Wir unterstützen Sie gerne bei der Klärung der Anerkennungsfähigkeit. Bitte beachten Sie, dass die einzelnen Kammern einen Vorlauf von bis zu 7 Wochen vor Veranstaltungstermin benötigen.

Info Pflichtfortbildungen: [www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen](http://www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen)

## Rückfragen und Kontakt

Bei allen technischen Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Servicehotline Webinare:

Tel.: 030 390473-595, E-Mail: [webinare@vhw.de](mailto:webinare@vhw.de)