

Inhaltsübersicht

| | Seite |
|--|-----------|
| Vorwort | 9 |
| Abkürzungsverzeichnis | 13 |
| Verzeichnis der Muster | 17 |
| A Vollstreckungsversteigerung | 21 |
| 1 Überlegungen vor Beantragung des Zwangsversteigerungsverfahrens | 21 |
| 2 Voraussetzungen für einen Zwangsversteigerungsantrag | 24 |
| 2.1 Fälligkeit der gesicherten persönlichen Forderung | 24 |
| 2.2 Persönlicher Titel | 27 |
| 2.3 Dinglicher Titel | 28 |
| 2.4 Kündigung der Grundschuld | 37 |
| 2.5 Sonstige Voraussetzungen | 40 |
| 3 Zwangsversteigerungsantrag und/oder Zwangssicherungshypothek | 49 |
| 4 Kosten der Vollstreckung | 50 |
| 4.1 Gerichtskosten | 50 |
| 4.2 Rechtsanwaltsgebühren | 52 |
| 5 Bewertung und Berücksichtigung vorrangiger Ansprüche und ihre Bedeutung für das geringste Gebot | 53 |

Inhaltsübersicht

| | | |
|-------|---|-----------|
| 5.1 | Rangklassen des ZVG | 53 |
| 5.2 | Geringstes Gebot | 55 |
| 5.3 | Rechte in Abteilung II des Grundbuchs | 57 |
| 5.4 | Rechte in Abteilung III des Grundbuchs | 60 |
| 5.5 | Öffentliche Grundstückslasten | 63 |
| 5.5.1 | Übliche öffentliche Grundstückslasten | 63 |
| 5.5.2 | Kosten der Altlastensanierung | 64 |
| 5.6 | Umfang und Wirkung der Beschlagnahme | 66 |
| 6 | Darstellung des Mustergrundbuchs | 69 |
| 6.1 | Berechnung der dinglichen Forderung in Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG | 70 |
| 6.2 | Antrag auf Zwangsversteigerung | 72 |
| 7 | Verhalten während des laufenden Verfahrens | 76 |
| 7.1 | Einstellungsantrag nach § 30a ZVG | 76 |
| 7.2 | Einstellungsantrag nach § 765a ZPO | 79 |
| 7.3 | Einstellungsantrag nach § 30d ZVG durch einen Insolvenzverwalter | 81 |
| 7.4 | Insolvenzantrag anstelle eines Zwangsversteigerungsantrags | 85 |
| 7.5 | Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren | 88 |
| 7.6 | Möglichkeiten der Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens | 89 |
| 7.7 | Bedeutung der Wertfestsetzung | 107 |
| 7.8 | Bestimmung des Versteigerungstermins | 111 |
| 7.9 | Versteigerungstermin | 123 |
| 7.9.1 | Anmeldung von Ansprüchen | 123 |
| 7.9.2 | Wesentliche Bestandteile/Grundstückszubehör | 128 |
| 7.9.3 | Vorbereitung des Versteigerungstermins | 133 |

Inhaltsübersicht

| | | |
|-----------|--|------------|
| 7.9.4 | Ausgebotsarten | 137 |
| 7.9.5 | Gläubigerablösung als taktisches Mittel | 151 |
| 7.9.6 | Sicherheitsleistung | 156 |
| 7.9.7 | Ablauf eines Versteigerungstermins anhand des Beispielsfalls | 164 |
| 7.9.8 | Gebotsabgabe/Bietungsvollmacht | 184 |
| 7.9.9 | Zuschlagsversagung nach § 85a ZVG bzw. § 74a ZVG | 189 |
| 7.9.10 | Befriedigungsfiktion nach § 114a ZVG | 197 |
| 7.9.11 | Die Zuschlagsentscheidung | 200 |
| 7.9.12 | Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel | 208 |
| 7.9.13 | Mietverträge | 210 |
| 7.9.14 | Ausbietungsgarantien | 213 |
| 7.9.15 | Verkaufsvollmacht durch den Eigentümer | 220 |
| 8 | Das Verteilungsverfahren | 221 |
| 8.1 | Allgemeines | 221 |
| 8.2 | Grundsätze für die Aufstellung des Teilungsplanes und Berücksichtigung der Ansprüche | 222 |
| 8.3 | Ablauf eines Verteilungsverfahrens anhand des Beispielsfalls | 236 |
| 8.4 | Außergerichtliche Verteilung | 251 |
| 8.5 | Wahlrecht des Gesamtgläubigers nach § 1132 BGB | 253 |
| 8.6 | Rückgewähranspruch bei Grundschulden | 257 |
| 8.7 | Löschungsanspruch gem. § 1179a BGB | 260 |
| 8.8 | Wahlmöglichkeit Löschungsanspruch/ Rückgewähranspruch | 267 |
| 8.9 | Verteilung nach § 112 Abs. 3 ZVG | 268 |
| 9 | Forderungsübertragung und Wiederversteigerung | 272 |
| 10 | Abweichende Versteigerungsbedingungen | 277 |

Inhaltsübersicht

| | | |
|-----------|---|-----|
| 11 | Besonderheiten bei der Versteigerung eines Erbbaurechts | 280 |
| 12 | Finanzierung des Erstehers | 286 |
| 13 | Abrechnung des Versteigerungserlöses mit dem Eigentümer | 288 |
| 14 | Zwangsversteigerung und Umsatzsteuer | 290 |
| 15 | Verwertung der Grundschuld und der Forderung im Wege eines Forderungsverkaufes | 294 |
| 16 | Rechtsmittel | 295 |
| B | Zwangsvorwaltung | 301 |
| 1 | Allgemeines | 301 |
| 2 | Zwangsvorwaltungsantrag und Ablauf des Verfahrens | 302 |
| 2.1 | Anordnung und Beitritt zum Verfahren | 302 |
| 2.2 | Institutsverwaltung oder Fremdverwaltung | 306 |
| 2.3 | Aufgaben des Zwangsvorwalters | 314 |
| 2.4 | Vergütung des Zwangsvorwalters und Behandlung der Vorschüsse | 325 |
| 2.5 | Änderungen durch die neue Zwangsvorwalterverordnung | 329 |
| 2.6 | Besonderheiten bei der Zwangsvorwaltung/ Rechtsprechung | 332 |
| 2.7 | Kosten des Zwangsvorwaltungsverfahrens | 335 |
| 3 | Verteilungstermin und die Rangfolge der Ansprüche | 336 |
| 4 | Zwangsvorwaltung und Insolvenzverfahren | 351 |
| 5 | Mietpfändung aus dem dinglichen Anspruch | 355 |
| 6 | Rücknahme des Zwangsvorwaltungsantrags/ Aufhebung des Verfahrens | 358 |
| C | Zwangsvorwaltung zum Zwecke der Auseinandersetzung (Teilungsversteigerung) | 361 |

Inhaltsübersicht

| | | |
|----------|---|------------|
| 1 | Einführung | 361 |
| 2 | Voraussetzungen für eine Teilungsversteigerung | 364 |
| 3 | Bewertung und Berücksichtigung eingetragener Rechte | 367 |
| 3.1 | Besonderheiten in der Teilungsversteigerung | 367 |
| 3.2 | Umfang und Wirkung der Beschlagnahme | 370 |
| 3.3 | Einstellungsmöglichkeiten | 370 |
| 4 | Geringstes Gebot | 373 |
| 4.1 | Grundsätze für die Aufstellung | 373 |
| 4.2 | Rechte in Abteilung II und III | 374 |
| 4.3 | Unterschiedliche Belastung der Anteile | 375 |
| 4.4 | Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG | 379 |
| 5 | Verhalten während des laufenden Verfahrens | 380 |
| 5.1 | Bedeutung Antragsteller/Antragsgegner | 380 |
| 5.2 | Grundpfandgläubiger mit Gesamtrechten | 381 |
| 5.3 | Grundpfandgläubiger mit Anteilsrechten | 385 |
| 5.4 | Pfändungs-/Verpfändungsgläubiger | 386 |
| 5.5 | Anwendbare Vorschriften der Vollstreckungsversteigerung | 387 |
| 5.6 | Darstellung des Mustergrundbuchs und des Verfahrensablaufs mit den Abweichungen zur Vollstreckungsversteigerung | 389 |
| 6 | Erlösverteilung | 406 |
| 6.1 | Ziel | 406 |
| 6.2 | Verteilung an die früheren Miteigentümer | 406 |
| 6.3 | Finanzierung des Meistgebots eines der früheren Miteigentümer | 415 |
| 6.4 | Beachtung des Rückgewähranspruchs bei Grundschulden | 416 |

Inhaltsübersicht

| | | |
|---------------------------------------|--|------------|
| 7 | Kosten der Teilungsversteigerung | 418 |
| D | Besondere Zwangsversteigerungsverfahren | 419 |
| 1 | Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters | 419 |
| 2 | Zwangsversteigerung von Schiffen | 423 |
| 3 | Zwangsversteigerung von Luftfahrzeugen | 426 |
| 4 | Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben | 428 |
| Anhang | | 431 |
| Anhang 1 | Mustergrundbücher | 431 |
| Anhang 2 | Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren | 445 |
| Anhang 3 | Sterbetafel 2007/2009 | 449 |
| Anhang 4 | Zwangsverwalterverordnung vom 19.12.2003 | 451 |
| Anhang 5 | § 9 EGZVG | 458 |
| Anhang 6 | Formulare des DG VERLAGES zum Themengebiet „Zwangsversteigerung“ | 459 |
| Literaturverzeichnis | | 479 |
| Stichwortverzeichnis | | 481 |