

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	9
Abkürzungsverzeichnis	11
Verzeichnis der Musterseiten	15
A. Vollstreckungsversteigerung	17
1 Überlegungen vor Beantragung eines Zwangsversteigerungsverfahrens	17
2 Voraussetzungen für einen Zwangsversteigerungsantrag	19
2.1 Fälligkeit der gesicherten persönlichen Forderung	19
2.2 Persönlicher Titel	22
2.3 Dinglicher Titel	23
2.4 Sonstige Voraussetzungen	27
3 Zwangsversteigerungsantrag und/oder Zwangssicherungshypothek	30
4 Kosten der Vollstreckung	32
4.1 Gerichtskosten	32
4.2 Rechtsanwaltsgebühren	34
5 Bewertung und Berücksichtigung vorrangiger Ansprüche und ihre Bedeutung für das geringste Gebot	34
5.1 Rangklassen des ZVG	35
5.2 Geringstes Gebot	36
5.3 Rechte in Abteilung II des Grundbuchs	37
5.4 Rechte in Abteilung III des Grundbuchs	40

Inhaltsverzeichnis

	Seite
5.5 Öffentliche Grundstückslasten	43
5.5.1 Übliche öffentliche Grundstückslasten	43
5.5.2 Kosten der Altlastensanierung	44
5.6 Umfang und Wirkung der Beschlagnahme	46
6 Darstellung des Mustergrundbuchs	48
6.1 Berechnung der dinglichen Forderung in Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG	49
6.2 Antrag auf Zwangsversteigerung	52
7 Verhalten während des laufenden Verfahrens	56
7.1 Einstellungsantrag nach § 30 a ZVG	56
7.2 Einstellungsantrag nach § 765 a ZPO	60
7.3 Einstellungsantrag nach § 30 d ZVG durch einen Insolvenzverwalter	60
7.4 Insolvenzantrag anstelle eines Zwangsversteigerungsantrags	64
7.5 Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren	67
7.6 Möglichkeiten der Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens	71
7.7 Bedeutung der Wertfestsetzung	84
7.8 Bestimmung des Versteigerungstermins	87
7.9 Versteigerungstermin	98
7.9.1 Anmeldung von Ansprüchen	99
7.9.2 Wesentliche Bestandteile/Grundstückszubehör	102
7.9.3 Vorbereitung des Versteigerungstermins	107
7.9.4 Ausgebotsarten	111
7.9.4.1 Einzel-, Gesamt- und Gruppenausgebot mehrerer Grundstücke	111
7.9.4.2 Zuschlagserteilung bei mehreren Ausgebotsarten	114
7.9.4.3 Verteilung eines Gesamtrechts	118
7.9.5 Gläubigerablösung als taktisches Mittel	123
7.9.6 Sicherheitsleistung	127
7.9.7 Ablauf eines Versteigerungstermins anhand des Beispielsfalls	134
7.9.8 Gebotsabgabe/Bietungsvollmacht	151
7.9.9 Zuschlagsversagung nach § 85 a bzw. § 74 a ZVG	155
7.9.10 Befriedigungsfiktion nach § 114 a ZVG	162

	Seite	
7.9.11	Die Zuschlagsentscheidung	164
7.9.12	Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel	169
7.9.13	Mietverträge	171
7.9.14	Ausbietungsgarantien	175
8	Das Verteilungsverfahren	181
8.1	Allgemeines	181
8.2	Grundsätze für die Aufstellung des Teilungsplans und Berücksichtigung der Ansprüche	181
8.3	Ablauf eines Verteilungsverfahrens anhand des Beispielsfalls	193
8.4	Außergerichtliche Verteilung	206
8.5	Wahlrecht des Gesamtgläubigers nach § 1132 BGB	208
8.6	Rückgewähranspruch bei Grundschulden	212
8.7	Löschungsanspruch	214
8.8	Wahlmöglichkeit Löschungsanspruch/Rückgewähranspruch	218
8.9	Verteilung nach § 112 Abs. 3 ZVG	218
9	Forderungsübertragung und Wiederversteigerung	223
10	Abweichende Versteigerungsbedingungen	227
11	Besonderheiten bei der Versteigerung eines Erbbaurechts	231
12	Finanzierung des Erstehers	236
13	Abrechnung des Versteigerungserlöses mit dem Eigentümer	238
14	Zwangsvorsteigerung und Umsatzsteuer	239
15	Verwertung der Grundschuld und der Forderung im Wege eines Forderungsverkaufs	244
16	Rechtsmittel	253
B.	Zwangsvorwaltung	257
1	Allgemeines	257
2	Zwangsvorwaltungsantrag und Ablauf des Verfahrens	258

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2.1	Anordnung und Beitritt zum Verfahren 258
2.2	Aufgaben des Zwangsverwalters 266
2.3	Vergütung des Zwangsverwalters und Behandlung der Vorschüsse 272
2.4	Kosten des Zwangsverwaltungsverfahrens 277
3	Verteilungstermin und die Rangfolge der Ansprüche 278
4	Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren 292
5	Mietpfändung aus dem dinglichen Anspruch 295
C:	
	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung (Teilungsversteigerung) 297
1	Einführung 297
2	Voraussetzungen für eine Teilungsversteigerung 300
3	Bewertung und Berücksichtigung eingetragener Rechte 302
3.1	Besonderheiten in der Teilungsversteigerung 302
3.2	Umfang und Wirkung der Beschlagnahme 302
3.3	Einstellungsmöglichkeiten 305
4	Geringstes Gebot 307
4.1	Grundsätze für die Aufstellung 307
4.2	Rechte in Abteilung II und III 308
4.3	Unterschiedliche Belastung der Anteile 309
4.4	Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG 314
5	Verhalten während des laufenden Verfahrens 314
5.1	Bedeutung Antragsteller bzw. Antragsgegner 314
5.2	Grundpfandgläubiger mit Gesamtrechten 315
5.3	Grundpfandgläubiger mit Anteilsrechten 318
5.4	Pfändungs-/Verpfändungsgläubiger 319
5.5	Anwendbare Vorschriften der Vollstreckungs- versteigerung 320
5.6	Darstellung des Mustergrundbuchs und des Verfahrensablaufs mit den Abweichungen zur Vollstreckungsversteigerung 322

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6 Erlösverteilung	336
6.1 Ziel der Erlösverteilung	336
6.2 Verteilung an die früheren Miteigentümer	336
6.3 Finanzierung des Meistgebots eines der früheren Miteigentümer	344
6.4 Beachtung des Rückgewähranspruchs bei Grundschulden	344
7 Kosten der Teilungsversteigerung	346
 D. Besondere Zwangsversteigerungsverfahren	 347
1 Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	347
2 Zwangsversteigerung von Schiffen	350
3 Zwangsversteigerung von Luftfahrzeugen	354
4 Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben	355
 Anhang	 357
1 Mustergrundbücher	359
2 Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren	374
3 Sterbetafel	377
4 Zwangsverwalterverordnung	379
5 § 9 EGZVG	387
6 Formulare des DG-Verlags zum Themengebiet „Zwangsversteigerung“	388
 Literaturverzeichnis	 409
 Stichwortverzeichnis	 411