

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	15
2 Die Voraussetzungen und Grundprinzipien des Zwangsversteigerungsverfahrens.....	17
2.1 Die Beteiligten des Verfahrens und mit wem Sie es sonst noch zu tun haben.....	17
2.1.1 Die Aufgabe des Rechtspflegers	18
2.1.2 Die Person des Terminsvertreters	19
2.2 Das Grundbuchsystem	20
2.2.1 Der Aufbau des Grundbuchs.....	20
2.2.2 Das Trennungs- und das Abstraktionsprinzip.....	21
2.2.3 Die dinglichen Rechtsverhältnisse gemäß Grundbuch - Öffentlicher Glaube und gutgläubiger Erwerb.....	22
2.2.4 Das Rangprinzip des Grundbuchs.....	23
2.2.5 Besonderheiten der Abteilung III.....	23
2.2.6 Die Grundschuld als Sicherungsgrundschuld	25
3 Einleitung und Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens.	27
3.1 Antrag und Anordnung.....	27
3.2 Die Versteigerung mehrerer Grundstücke und die Verbindung von Verfahren.....	29
3.3 Beitritt und Mehrheit von Gläubigern.....	29
3.4 Einstweilige Einstellung	30
3.5 Die Einstellung wegen Nichtabgabe von Geboten	31
3.6 Aufhebung des Verfahrens.....	31
3.7 Folgen für den Zuschlag.....	32
3.8 Die Fortsetzung des eingestellten Verfahrens.....	32
3.9 Das Prinzip des individuellen Verfahrens für jeden Gläubiger	32
4 Der Zwangsversteigerungstermin.....	35
4.1 Aufhebung des Termsins.....	35
4.2 Ablauf des Zwangsversteigerungstermins.....	35
4.3 Der Gegenstand der Versteigerung – oder: Wem gehört die Einbauküche?.	36
4.4 Terminsleitung durch den Rechtspfleger	38
4.5 Die Rangklassen.....	39
4.6 Die Anmeldungen.....	41
4.7 Der (bestrangig) betreibende Gläubiger.....	43
4.8 Das geringste Gebot.....	44
4.9 Die bestehenbleibenden Rechte - Das Übernahmeprinzip.....	45

4.9.1 Die bestehenbleibenden Grundschulden.....	46
4.9.2 Die bestehenbleibenden Rechte in Abt. II.....	47
4.10 Abweichende Versteigerungsbedingungen.....	48
4.10.1 Wegfall bestehenbleibender Grundschulden.....	49
4.10.2 Ausschluss des Sonderkündigungsrechtes.....	51
4.10.3 Doppelausgebot.....	51
5 Bietgeschäft und -taktik.....	53
5.1 Die Preisfindung seitens der Bank als Vorgabe für den Terminsvertreter.....	53
5.2 Ermittlung der Bank, welche die Fäden in der Hand hält.....	56
5.3 Zwei Banken kommen einander ins Gehege.....	62
5.4 Vereinbarungen des Bieters mit der Bank.....	67
5.4.1 Kauf vor Versteigerung.....	67
5.4.2 Ausbietungsgarantie.....	67
5.4.3 Der Erwerb zu einem garantierten Höchstbetrag.....	68
5.4.4 Verzicht auf den Antrag zur gerichtlichen Verwaltung.....	70
5.5 Gebote des Terminsvertreters.....	70
5.5.1 Eigengebote des Terminsvertreters.....	71
5.5.2 Steigerungsgebote des Terminsvertreters im Namen der Bank.....	73
5.6 Biettaktik.....	75
5.6.1 Psychologie des Bietgeschäfts	75
5.6.2 Preisvorstellung der Bank – Anhaltspunkte für den Bieter.....	75
5.6.3 Allgemeines zu Verhandlungen mit der Bank.....	77
5.6.4 Flurgespräche.....	78
5.7 Die Sicherheitsleistung.....	79
5.7.1 Vorstellung eines Falles, bei dem auch die nachrangige Bank Sicherheit verlangen kann.....	81
5.8 Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Geboten.....	82
5.9 Bietabkommen.....	86
6 Die Entscheidung über den Zuschlag.....	87
6.1 Die Zuschlagsversagung.....	87
6.2 Vor der Entscheidung über den Zuschlag.....	88
6.2.1 Aufhebung des Verfahrens.....	89
6.3 Die Ablösung.....	89
6.3.1 Wirtschaftliche Überlegungen im Rahmen einer Ablösung.....	89
6.3.2 Rechtliche Aspekte der Ablösung.....	92
6.4 Die Wertgrenzen.....	93
6.4.1 Prinzip der Einmaligkeit.....	94
6.4.2 Die 5/10-Grenze - Mit Überraschungseffekt.....	96

6.4.3 Ist der Zuschlag unter 50 % möglich, obwohl die Grenzen noch gelten?.....	98
6.4.4 Der 7/10-Antrag.....	99
6.4.4.1 Missbrauch des 7/10-Antrags durch Nachrangige.....	99
6.4.4.2 Zeitpunkt des Antrags auf Zuschlagsversagung wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze.....	101
6.5 Die Aussetzung des Zuschlags.....	102
6.6 Die Rücknahme von Geboten - Eigentlich nicht möglich - Mit einem Trick geht aber auch das!.....	104
6.7 Zuzahlungsvereinbarung.....	105
6.8 Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot.....	106
7 Die Erlösverteilung.....	107
7.1 Die Nichtzahlung des Bargebots – Forderungsübertragung, Wiederversteigerung und -verwaltung.....	107
8 Besonderheiten bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke.....	109
8.1 Beispiel für die Versteigerung mehrerer Grundstücke.....	109
8.2 Einheitliches Ende der Bietzeit.....	111
8.2.1 Die Entscheidung über den Zuschlag.....	112
8.3 Einzelverfahren für Grundstücke und Geltendmachung der Grenzen ..	115
8.4 Einstellungsbewilligung für einzelne Immobilien bei Gesamtausgeboten.....	117
8.4.1 Vorschlag für eine Prüfungsreihenfolge.....	121
8.5 Weitere Diskussionen zu den bereits erörterten Problemen.....	123
8.5.1 Einstellung nur wegen einzelner Grundstücke.....	123
8.5.2 Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Prüfungsreihenfolge.....	123
8.5.3 Transparente Versteigerungsbedingungen bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke.....	125
8.6 Die unechte Gesamtversteigerung	126
Anhang.....	
Interview zu dem Buch „Bestehenbleibende Grundschulden in der Teilungsversteigerung“	131