

	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 Grundschild	38
2.5 Sonstige Voraussetzungen	41
3 Zwangsversteigerungsantrag und/oder Zwangssicherungshypothek	50
4 Kosten der Vollstreckung	51
4.1 Gerichtskosten	51
4.2 Rechtsanwaltsgebühren	53
5 Bewertung und Berücksichtigung vorrangiger Ansprüche und ihre Bedeutung für das geringste Gebot	54

5.1	Rangklassen des ZVG	54
5.2	Geringstes Gebot	57
5.3	Rechte in Abteilung II des Grundbuchs	58
5.4	Rechte in Abteilung III des Grundbuchs	62
5.5	Öffentliche Grundstückslasten	64
5.5.1	Übliche öffentliche Grundstückslasten	65
5.5.2	Kosten der Altlastensanierung	65
5.6	Umfang und Wirkung der Beschlagnahme	68
6	Darstellung des Mustergrundbuchs	70
6.1	Berechnung der dinglichen Forderung in Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG	71
6.2	Antrag auf Zwangsversteigerung	74
7	Verhalten während des laufenden Verfahrens	78
7.1	Einstellungsantrag nach § 30a ZVG	78
7.2	Einstellungsantrag nach § 765a ZPO	81
7.3	Einstellungsantrag nach § 30d ZVG durch einen Insolvenzverwalter	83
7.4	Insolvenzantrag anstelle eines Zwangsversteigerungsantrags	87
7.5	Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren	90
7.6	Möglichkeiten der Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens	91
7.7	Bedeutung der Wertfestsetzung	109
7.8	Bestimmung des Versteigerungstermins	114
7.9	Versteigerungstermin	125
7.9.1	Anmeldung von Ansprüchen	126
7.9.2	Wesentliche Bestandteile/Grundstückszubehör	130
7.9.3	Vorbereitung des Versteigerungstermins	136

7.9.4	Ausgebotsarten	141
7.9.5	Gläubigerablösung als taktisches Mittel	154
7.9.6	Sicherheitsleistung	159
7.9.7	Ablauf eines Versteigerungstermins anhand des Beispielsfalls	167
7.9.8	Gebotsabgabe/Bietungsvollmacht	188
7.9.9	Zuschlagsversagung nach § 85a ZVG bzw. § 74a ZVG . . .	194
7.9.10	Befriedigungsfiktion nach § 114a ZVG	201
7.9.11	Die Zuschlagsentscheidung	204
7.9.12	Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel	214
7.9.13	Mietverträge	216
7.9.14	Ausbietungsgarantien	219
7.9.15	Verkaufsvollmacht durch den Eigentümer	226
8	Das Verteilungsverfahren	227
8.1	Allgemeines	227
8.2	Grundsätze für die Aufstellung des Teilungsplanes und Berücksichtigung der Ansprüche	228
8.3	Ablauf eines Verteilungsverfahrens anhand des Beispielsfalls	243
8.4	Außergerichtliche Verteilung	260
8.5	Wahlrecht des Gesamtgläubigers nach § 1132 BGB	261
8.6	Rückgewähranspruch bei Grundschulden	265
8.7	Löschungsanspruch gem. § 1179a BGB	269
8.8	Wahlmöglichkeit Löschungsanspruch/ Rückgewähranspruch	275
8.9	Verteilung nach § 112 Abs. 3 ZVG	276
9	Forderungsübertragung und Wiederversteigerung	279
10	Abweichende Versteigerungsbedingungen	285

11	Besonderheiten bei der Versteigerung eines Erbbaurechts	288
12	Finanzierung des Erstehers	293
13	Abrechnung des Versteigerungserlöses mit dem Eigentümer	296
14	Zwangsversteigerung und Umsatzsteuer	297
15	Verwertung der Grundschild und Forderung durch Forderungsverkauf	301
16	Rechtsmittel	303
B	Zwangsverwaltung	307
1	Allgemeines	307
2	Zwangsverwaltungsantrag und Ablauf des Verfahrens	308
2.1	Anordnung und Beitritt zum Verfahren	308
2.2	Institutsverwaltung oder Fremdverwaltung	312
2.3	Aufgaben des Zwangsverwalters	320
2.4	Vergütung des Zwangsverwalters und Behandlung der Vorschüsse	332
2.5	Änderungen durch die neue Zwangsverwalterverordnung	337
2.6	Besonderheiten bei der Zwangsverwaltung/ Rechtsprechung	340
2.7	Kosten des Zwangsverwaltungsverfahrens	343
3	Verteilungstermin und die Rangfolge der Ansprüche	344
4	Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren	360
5	Mietpfändung aus dem dinglichen Anspruch	364
6	Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrags/ Aufhebung des Verfahrens	366
C	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung (Teilungsversteigerung)	371

1	Einführung	371
2	Voraussetzungen für eine Teilungsversteigerung	374
3	Bewertung und Berücksichtigung eingetragener Rechte	377
3.1	Besonderheiten in der Teilungsversteigerung	377
3.2	Umfang und Wirkung der Beschlagnahme	380
3.3	Einstellungsmöglichkeiten	380
4	Geringstes Gebot	383
4.1	Grundsätze für die Aufstellung	383
4.2	Rechte in Abteilung II und III	384
4.3	Unterschiedliche Belastung der Anteile	385
4.4	Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG	390
5	Verhalten während des laufenden Verfahrens	390
5.1	Bedeutung Antragsteller/Antragsgegner	390
5.2	Grundpfandgläubiger mit Gesamtrechten	391
5.3	Grundpfandgläubiger mit Anteilsrechten	395
5.4	Pfändungs-/Verpfändungsgläubiger	396
5.5	Anwendbare Vorschriften der Vollstreckungsversteigerung	398
5.6	Darstellung des Mustergrundbuchs und des Verfahrensablaufs mit den Abweichungen zur Vollstreckungsversteigerung	399
6	Erlösverteilung	416
6.1	Ziel	416
6.2	Verteilung an die früheren Miteigentümer	416
6.3	Finanzierung des Meistgebots eines der früheren Miteigentümer	425
6.4	Beachtung des Rückgewähranspruchs bei Grundschulden	426

7	Kosten der Teilungsversteigerung	427
D	Besondere Zwangsversteigerungsverfahren	429
1	Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	429
2	Zwangsversteigerung von Schiffen	433
3	Zwangsversteigerung von Luftfahrzeugen	436
4	Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben	438
	Anhang	441
Anhang 1	Mustergrundbücher	441
Anhang 2	Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren	455
Anhang 3	Sterbetafel 2012/2014	458
Anhang 4	Zwangsverwalterverordnung vom 19.12.2003	459
Anhang 5	§ 9 EGZVG	466
Anhang 6	Formulare des DG VERLAGES zum Themengebiet „Zwangsversteigerung“	466
	Literaturverzeichnis	493
	Stichwortverzeichnis	495