

	Seite
<b>Vorwort .....</b>	<b>9</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>13</b>
<b>Verzeichnis der Muster .....</b>	<b>17</b>
<b>A      Vollstreckungsversteigerung .....</b>	<b>21</b>
<b>1      Überlegungen vor Beantragung des Zwangsversteigerungsverfahrens .....</b>	<b>21</b>
<b>2      Voraussetzungen für einen Zwangsversteigerungsantrag .....</b>	<b>24</b>
<b>2.1     Fälligkeit der gesicherten persönlichen Forderung .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2     Persönlicher Titel .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3     Dinglicher Titel .....</b>	<b>28</b>
<b>2.4     Kündigung der Grundschuld .....</b>	<b>38</b>
<b>2.5     Sonstige Voraussetzungen .....</b>	<b>41</b>
<b>3      Zwangsversteigerungsantrag und/oder Zwangssicherungshypothek .....</b>	<b>50</b>
<b>4      Kosten der Vollstreckung .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1     Gerichtskosten .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2     Rechtsanwaltsgebühren .....</b>	<b>53</b>
<b>5      Bewertung und Berücksichtigung vorrangiger Ansprüche und ihre Bedeutung für das geringste Gebot .....</b>	<b>54</b>

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	<b>Darstellung des Mustergrundbuchs . . . . .</b>	<b>70</b>
6.1	Berechnung der dinglichen Forderung in Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG . . . . .	71
6.2	Antrag auf Zwangsversteigerung . . . . .	74
7	<b>Verhalten während des laufenden Verfahrens . . . . .</b>	<b>78</b>
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 Beispieldfalls . . . . .	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
<b>8</b>	<b>Das Verteilungsverfahren . . . . .</b>	<b>227</b>
8.1	Allgemeines . . . . .	227
8.2	Grundsätze für die Aufstellung des Teilungsplanes und Berücksichtigung der Ansprüche . . . . .	228
8.3	Ablauf eines Verteilungsverfahrens anhand des Beispieldfalls . . . . .	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
<b>9</b>	<b>Forderungsübertragung und Wiederversteigerung . . . . .</b>	<b>279</b>
<b>10</b>	<b>Abweichende Versteigerungsbedingungen . . . . .</b>	<b>285</b>

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

<b>1</b>	<b>Einführung . . . . .</b>	<b>371</b>
<b>2</b>	<b>Voraussetzungen für eine Teilungsversteigerung . . . . .</b>	<b>374</b>
<b>3</b>	<b>Bewertung und Berücksichtigung eingetragener Rechte . . . . .</b>	<b>377</b>
3.1	Besonderheiten in der Teilungsversteigerung . . . . .	377
3.2	Umfang und Wirkung der Beschlagnahme . . . . .	380
3.3	Einstellungsmöglichkeiten . . . . .	380
<b>4</b>	<b>Geringstes Gebot . . . . .</b>	<b>383</b>
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
<b>5</b>	<b>Verhalten während des laufenden Verfahrens . . . . .</b>	<b>390</b>
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
<b>6</b>	<b>Erlösverteilung . . . . .</b>	<b>416</b>
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

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