

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>11</b>
<b>Verzeichnis der Muster</b>	<b>15</b>
<b>1 Vollstreckungsversteigerung</b>	<b>19</b>
1.1 Überlegungen vor Beantragung des Zwangsversteigerungsverfahrens	19
1.2 Voraussetzungen für einen Zwangsversteigerungsantrag	22
1.2.1 Fälligkeit der gesicherten persönlichen Forderung	22
1.2.2 Persönlicher Titel	25
1.2.3 Dinglicher Titel	27
1.2.4 Kündigung der Grundschuld	36
1.2.5 Sonstige Voraussetzungen	41
1.3 Zwangsversteigerungsantrag und/oder Zwangssicherungshypothek	49
1.4 Kosten der Vollstreckung	51
1.4.1 Gerichtskosten	51
1.4.2 Rechtsanwaltsgebühren	53
1.5 Bewertung und Berücksichtigung vorrangiger Ansprüche und ihre Bedeutung für das geringste Gebot	54
1.5.1 Rangklassen des ZVG	54
1.5.2 Geringstes Gebot	57
1.5.3 Rechte in Abteilung II des Grundbuchs	58
1.5.4 Rechte in Abteilung III des Grundbuchs	62
1.5.5 Öffentliche Grundstückslasten	65
1.5.5.1 Übliche öffentliche Grundstückslasten	65
1.5.5.2 Kosten der Altlastensanierung	66
1.5.6 Umfang und Wirkung der Beschlagnahme	68
1.6 Darstellung des Mustergrundbuchs	71
1.6.1 Berechnung der dinglichen Forderung in Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG	72
1.6.2 Antrag auf Zwangsversteigerung	75
1.7 Verhalten während des laufenden Verfahrens	78
1.7.1 Einstellungsantrag nach § 30a ZVG	78

## Inhaltsverzeichnis

---

1.7.2	Einstellungsantrag nach § 765a ZPO. ....	82
1.7.3	Einstellungsantrag nach § 30d ZVG durch einen Insolvenzverwalter. ....	83
1.7.4	Insolvenzantrag anstelle eines Zwangsversteigerungsantrags .....	87
1.7.5	Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren .....	91
1.7.6	Möglichkeiten der Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens .....	92
1.7.7	Bedeutung der Wertfestsetzung .....	109
1.7.8	Bestimmung des Versteigerungstermins .....	113
1.7.9	Versteigerungstermin .....	125
1.7.9.1	Anmeldung von Ansprüchen .....	126
1.7.9.2	Wesentliche Bestandteile/Grundstückszubehör. ....	130
1.7.9.3	Vorbereitung des Versteigerungstermins. ....	136
1.7.9.4	Ausgebotsarten .....	141
1.7.9.5	Gläubigerablösung als taktisches Mittel .....	155
1.7.9.6	Sicherheitsleistung. ....	160
1.7.9.7	Ablauf eines Versteigerungstermins anhand des Beispielsfalls .....	169
1.7.9.8	Gebotsabgabe/Bietungsvollmacht .....	190
1.7.9.9	Zuschlagsversagung nach § 85a ZVG bzw. § 74a ZVG ..	195
1.7.9.10	Befriedigungsfiktion nach § 114a ZVG .....	202
1.7.9.11	Die Zuschlagsentscheidung .....	205
1.7.9.12	Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel .....	217
1.7.9.13	Mietverträge .....	219
1.7.9.14	Ausbietungsgarantien. ....	223
1.7.9.15	Verkaufsvollmacht durch den Eigentümer. ....	229
1.8	Das Verteilungsverfahren .....	231
1.8.1	Allgemeines .....	231
1.8.2	Grundsätze für die Aufstellung des Teilungsplanes und Berücksichtigung der Ansprüche .....	231
1.8.3	Ablauf eines Verteilungsverfahrens anhand des Beispielsfalls .....	246
1.8.4	Außergerichtliche Verteilung .....	262
1.8.5	Wahlrecht des Gesamtgläubigers nach § 1132 BGB. ....	264
1.8.6	Rückgewähranspruch bei Grundschulden .....	268
1.8.7	Löschungsanspruch gemäß § 1179a BGB .....	273
1.8.8	Wahlmöglichkeit Löschungsanspruch/ Rückgewähranspruch .....	279
1.8.9	Verteilung nach § 112 Abs. 3 ZVG .....	280
1.9	Forderungsübertragung und Wiederversteigerung ...	283
1.10	Abweichende Versteigerungsbedingungen. ....	289

---

1.11	Besonderheiten bei der Versteigerung eines Erbbaurechts .....	292
1.12	Finanzierung des Erstehers .....	297
1.13	Abrechnung des Versteigerungserlöses mit dem Eigentümer .....	300
1.14	Zwangsversteigerung und Umsatzsteuer .....	301
1.15	Verwertung der Grundschild und Forderung durch Forderungsverkauf .....	305
1.16	Rechtsmittel .....	307
<b>2</b>	<b>Zwangsverwaltung .....</b>	<b>311</b>
2.1	Allgemeines .....	311
2.2	Zwangsverwaltungsantrag und Ablauf des Verfahrens .....	312
2.2.1	Anordnung und Beitritt zum Verfahren .....	312
2.2.2	Institutsverwaltung oder Fremdverwaltung .....	317
2.2.3	Aufgaben des Zwangsverwalters .....	325
2.2.4	Vergütung des Zwangsverwalters und Behandlung der Vorschüsse .....	337
2.2.5	Änderungen durch die neue Zwangsverwalterverordnung .....	342
2.2.6	Besonderheiten bei der Zwangsverwaltung/Rechtsprechung .....	345
2.2.7	Kosten des Zwangsverwaltungsverfahrens .....	349
2.3	Verteilungstermin und die Rangfolge der Ansprüche .....	350
2.4	Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren .....	364
2.5	Mietpfändung aus dem dinglichen Anspruch .....	369
2.6	Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrags/ Aufhebung des Verfahrens .....	372
<b>3</b>	<b>Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung (Teilungsversteigerung) .....</b>	<b>377</b>
3.1	Einführung .....	377
3.2	Voraussetzungen für eine Teilungsversteigerung .....	381
3.3	Bewertung und Berücksichtigung eingetragener Rechte .....	383
3.3.1	Besonderheiten in der Teilungsversteigerung .....	383
3.3.2	Umfang und Wirkung der Beschlagnahme .....	386
3.3.3	Einstellungsmöglichkeiten .....	386
3.4	Geringstes Gebot .....	389
3.4.1	Grundsätze für die Aufstellung .....	389
3.4.2	Rechte in Abteilung II und III .....	390
3.4.3	Unterschiedliche Belastung der Anteile .....	391
3.4.4	Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG .....	395

## Inhaltsverzeichnis

---

3.5	Verhalten während des laufenden Verfahrens . . . . .	396
3.5.1	Bedeutung Antragsteller/Antragsgegner. . . . .	396
3.5.2	Grundpfandgläubiger mit Gesamtrechten. . . . .	397
3.5.3	Grundpfandgläubiger mit Anteilsrechten . . . . .	401
3.5.4	Pfändungs-/Verpfändungsgläubiger . . . . .	402
3.5.5	Anwendbare Vorschriften der Vollstreckungsversteigerung. . . . .	403
3.5.6	Darstellung des Mustergrundbuchs und des Verfahrensablaufs mit den Abweichungen zur Vollstreckungsversteigerung. . . . .	405
3.6	Erlösverteilung. . . . .	421
3.6.1	Ziel . . . . .	421
3.6.2	Verteilung an die früheren Miteigentümer. . . . .	422
3.6.3	Finanzierung des Meistgebots eines der früheren Miteigentümer. . . . .	431
3.6.4	Beachtung des Rückgewähranspruchs bei Grundsschulden. . . . .	432
3.7	Kosten der Teilungsversteigerung . . . . .	433
<b>4</b>	<b>Besondere Zwangsversteigerungsverfahren. . . . .</b>	<b>435</b>
4.1	Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters. . . . .	435
4.2	Zwangsversteigerung von Schiffen. . . . .	439
4.3	Zwangsversteigerung von Luftfahrzeugen . . . . .	443
4.4	Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben . . . . .	444
<b>Anhang</b>		<b>447</b>
1	Mustergrundbücher. . . . .	447
2	Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren. . . . .	461
3	Sterbetafel 2017/2019 . . . . .	464
4	Zwangsverwalterverordnung vom 19. Dezember 2003 . . . . .	465
5	§ 9 EGZVG. . . . .	473
6	Formulare des DG VERLAGES zum Themengebiet „Zwangsversteigerung“ . . . . .	475
<b>Literaturverzeichnis . . . . .</b>		<b>517</b>
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>		<b>523</b>