

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Abkürzungsverzeichnis	11
Verzeichnis der Muster	15
1 Vollstreckungsversteigerung	19
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 Beispieldfalls	169
1.7.9.8	Gebotsabgabe/Bietungsvollmacht	190
1.7.9.9	Zuschlagsversagung nach § 85a ZVG bzw. § 74a ZVG ..	195
1.7.9.10	Befriedigungsifiktion 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 Beispieldfalls	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

Inhaltsverzeichnis

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 Grundschuld und Forderung durch Forderungsverkauf	305
1.16	Rechtsmittel	307
2	Zwangsverwaltung	311
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
3	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung (Teilungsversteigerung).....	377
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 Grundschulden.	432
3.7	Kosten der Teilungsversteigerung	433
4	Besondere Zwangsversteigerungsverfahren.	435
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
Anhang		447
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
Literaturverzeichnis		517
Stichwortverzeichnis		523