ZVG-Handbuch

Stöber

10., neubearbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-77238-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Handbuch der Rechtspraxis
Band 2

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Handbuch der Rechtspraxis

Band 2

ZVG-Handbuch

Zwangsvollstreckung
in das unbewegliche Vermögen

von

Dipl.-Rpfl. Kai Achenbach
Fachhochschule für Rechtspflege,
Nordrhein-Westfalen, Bad Münstereifel

Prof. Dr. Matthias Becker
Fachhochschule für Rechtspflege,
Nordrhein-Westfalen, Bad Münstereifel

RA Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Neuss

Prof. Dr. Heiko Gojowczyk LL.M.
Hochschule Meißen (FH),
Fachbereich Rechtspflege, Meißen

Prof. Dipl.-Rpfl. Ulrich Keller
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin,
Fachbereich Rechtspflege, Berlin

RA Bernd Kiderlen
Stuttgart

Prof. Dr. Matthias Nicht
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin,
Fachbereich Rechtspflege, Berlin

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

als Handbuch begründet
und bis zur 9. Aufl. bearbeitet von

Kurt Stöber †
Regierungsdirektor a. D.
Rothenburg ob der Tauber

10., neubearbeitete Auflage 2023

C.H.BECK

Zitiervorschlag: Stöber ZVG-HdB/Keller Kap. 1 Rn. 1

Dr. Hermann Vogel und Hans Korn,
Handbuch der amtsgerichtlichen Praxis,
Erster Teil, Band II: Zwangsvollstreckung, 1954
Dr. Hermann Vogel und Hans Korn,
Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen,
2. Auflage 1959
Kurt Stöber und Dr. Friedrich Zeller,
Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen,
3. Auflage 1974
4. Auflage 1979
Kurt Stöber
Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
5. Auflage 1988
6. Auflage 1992
7. Auflage 1999
8. Auflage 2007
9. Auflage 2010

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 77238 2

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80 801 München
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

CO2 neutral
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Mit der 10. Auflage des ZVG-Handbuchs legen wir die völlig neubearbeite Auflage des zuletzt im Jahre 2010 von Kurt Stöber selbst noch bearbeiteten Werkes vor. Er war Autor des Handbuchs seit der 3. Auflage 1974 und alleiniger Bearbeiter seit der 5. Auflage 1988. Ebenso wie den Kommentar zum ZVG in der Reihe Beck'scher Kurz-Kommentare prägte er dieses Werk, wie er auch das gesamte Recht der Immobiliarvollstreckung über Jahrzehnte maßgeblich beeinflußt hat.

In die Neubearbeitung sind sämtliche Gesetzesänderungen und sämtliche Rechtsprechung eingeflossen, die sich seit der 9. Auflage ergeben haben. Es sind dies die zahlreichen Änderungen des Vollstreckungsrechts in den letzten Jahren, Reformen des Insolvenzrechts, die auch die Immobiliarvollstreckung betreffen sowie Änderungen des allgemeinen Zivilverfahrensrechts insbesondere betreffend den elektronischen Rechtsverkehr. Nicht zu vergessen ist natürlich die Reform des Wohnungseigentumsrechts zum 1. Dezember 2020. Das ZVG-Handbuch ist die Ergänzung des ZVG-Kommentars für den praktischen Gebrauch, insbesondere bei den Vollstreckungsgerichten, Banken, Gläubiger- oder Schuldnervertretern. Natürlich müssen auch sie den Verfahrensablauf und seine Tücken kennen. Auch für sie wird das Handbuch ein hilfreicher Begleiter sein.

In den Fußnoten wird zahlreich auf die entsprechenden Ausführungen im Kommentar verwiesen, insbesondere wenn wissenschaftlich vertiefende Aspekte zu prüfen sind. Über den Kommentar hinaus erleichtern zahlreiche (Berechnungs-)Beispiele, Formulierungsvorschläge für Beschlüsse und gerichtliche Verfügungen, Muster und grafische Darstellungen das Verstehen und die praktische Umsetzung des Verfahrensrechts. Das ZVG-Handbuch bildet damit zur aktuellen 23. Auflage des Kommentars die passende und hinsichtlich der Beispiele und Muster auch erforderliche Ergänzung.

Das Immobiliarvollstreckungsrecht zeichnet sich seit jeher durch hohe Abstraktion in den gesetzlichen Regelungen und Verwobenheit mit dem materiellen und dem formellen Grundstücksrecht aus. Das ZVG-Handbuch zeigt für die Praktiker diese besondere Rechtsmaterie strukturiert und praxisgerecht auf. Die Autoren des Handbuchs haben dazu diejenigen Abschnitte und Kapitel bearbeitet, welche sie auch im ZVG-Kommentar verantworten. Sie sind teilweise als Anwälte oder ehemalige Rechtspfleger auch ausgewiesene Praktiker und als Hochschullehrer in der Ausbildung künftiger Vollstreckungsrechtspfleger tätig.

Das ZVG erfuhr – anders als das allgemeine Vollstreckungsrecht oder das Insolvenzrecht – in den letzten Jahren wenig Änderungen. Auch die Zahl an Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen war in den letzten Jahren auf eher niedrigem Niveau stagnierend. Das wird nicht so bleiben. Die Herausforderungen der aktuellen Weltläufte, insbesondere aber steigende Kreditzinsen bei Anschlussfinanzierungen oder geringere Rentabilität vermieteter Immobilien werden auch bei Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen zu steigenden Verfahrenszahlen führen. Das ZVG muss dafür gewappnet sein. Für die Zukunft wird zu prüfen sein, ob der Schuldnerschutz des § 30a ZVG oder des § 765a ZPO differenzierter geregelt werden muss. Auch die Sachverständigenbeauftragung und die öffentliche Bekanntmachung des Versteigerungstermins muss den Erfordernissen der Zeit angepasst werden. Insbesondere wird aber zu prüfen sein, ob ein Versteigerungsverfahren nicht auch digital, als Online-Versteigerung durchgeführt werden kann. Eine wissenschaftliche Untersuchung zu all diesen Fragen verbunden mit konkreten Empfehlungen liegt seit 2017 vor. Sie aufzugreifen und das ZVG für die Zukunft fit zu machen, sollte ein dringliches Anliegen des Gesetzgebers werden.

Leseprobe

Das nun in zehnter Auflage vorliegende Werk wurde den heutigen Anforderungen entsprechend neu und übersichtlich gegliedert. Es erfolgte eine Strukturierung durch Teile und Kapitel. Ebenso wurde die Randnummerzählung angepasst, sodass jedes Kapitel mit einer neuen Randnummernzählung beginnt. Die Fußnoten wurden geprüft und angepasst, die Zitierweise folgt den redaktionellen Vorgaben des Verlages. Die Verteilung der Sachgebiete folgt der Bearbeitung der Vorschriften im ZVG-Kommentar. Der Gesetzestext der Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) im Anhang des Handbuchs wurde beibehalten.

Das Handbuch gibt den Stand des Gesetzes zum Januar 2023 wieder; Rechtsprechung und Literatur wurden überwiegend bis Dezember 2022 berücksichtigt. Möge das Buch dem Leitbild Kurt Stöbers folgend der Rechtspraxis Klarheit und Gewinn bringen.

München, im Januar 2023 Die Autoren

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Einzelbearbeiterverzeichnis

Kap. 1 Rn. 1	– Kap. 3 Rn. 48	.....	Keller
Kap. 3 Rn. 49	– Kap. 3 Rn. 119	....	Achenbach
Kap. 4 Rn. 1	– Kap. 4 Rn. 130	....	Becker
Kap. 4 Rn. 131	– Kap. 4 Rn. 265	....	Nicht
Kap. 4 Rn. 266	– Kap. 4 Rn. 288	....	Becker
Kap. 4 Rn. 289	– Kap. 4 Rn. 518	....	Gojowczyk
Kap. 4 Rn. 519	– Kap. 4 Rn. 680	....	Becker
Kap. 4 Rn. 681	– Kap. 4 Rn. 699	....	Achenbach
Kap. 4 Rn. 700	– Kap. 4 Rn. 715	....	Keller
Kap. 4 Rn. 716	– Kap. 4 Rn. 751	....	Achenbach
Kap. 4 Rn. 752	– Kap. 4 Rn. 782	....	Keller
Kap. 4 Rn. 783	– Kap. 4 Rn. 799	....	Achenbach
Kap. 4 Rn. 800	– Kap. 4 Rn. 808	....	Keller
Kap. 4 Rn. 809	– Kap. 4 Rn. 1072	..	Nicht
Kap. 4 Rn. 1073	– Kap. 4 Rn. 1201	..	Achenbach
Kap. 5 Rn. 1	– Kap. 6 Rn. 52	.....	Drasdo
Kap. 7 Rn. 1	– Kap. 9 Rn. 11	.....	Gojowczyk
Kap. 10 Rn. 1	– Kap. 10 Rn. 129	..	Kiderlen
Kap. 11 Rn. 1	– Kap. 15 Rn. 12	....	Keller

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort V
Inhaltsverzeichnis XI
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur XXIII

1. Teil. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Kapitel 1. Einführung (unbewegliches Vermögen) 1
Kapitel 2. Die Zwangssicherungshypothek 12
Kapitel 3. Allgemeine Vorschriften des ZVG 30
Kapitel 4. Zwangsversteigerung 58
Kapitel 5. Zwangsverwaltung 391
Kapitel 6. Andere Verwaltungsverfahren 443
Kapitel 7. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung 454

2. Teil. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen

Kapitel 8. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters 457
Kapitel 9. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben 460
Kapitel 10. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft 462

3. Teil. Kostenrecht der Immobiliarvollstreckung

Kapitel 11. Einführung (Kostenrecht) 497
Kapitel 12. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek 497
Kapitel 13. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung 498
Kapitel 14. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung 506
Kapitel 15. Kosten des Grundbuchamts 507

Anhang 1. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) 511

Anhang 2. Basiszinssatz 517

Sachverzeichnis 519

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Inhaltsübersicht IX
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur XXIII

1. Teil. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Kapitel 1. Einführung (unbewegliches Vermögen) 1
A. Immobiliarvollstreckung als Verfahrensrecht 1
I. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 1
II. Verfahrensrecht und Grundgesetz 2
B. Gegenstand und Umfang der Immobiliarvollstreckung 5
I. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte 5
II. Bruchteil eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts 6
III. Wohnungs- und Teileigentum 7
IV. Veränderungen im Grundstücksbestand 8
V. Mithaftende Gegenstände 9
VI. Gebäudeeigentum im Beitrittsgebiet 10
C. Arten der Immobiliarvollstreckung 11
D. Zwangsversteigerungsgesetz und Zivilprozessordnung 12

Kapitel 2. Die Zwangssicherungshypothek 12
A. Die Zwangshypothek allgemein 13
I. Vollstreckungs- und Grundbuchverfahren 13
II. Grundbucheintragung 18
III. Belastung mehrerer Grundstücke 22
IV. Verwaltungszwangsverfahren 25
V. Besonderheiten 26
VI. Eintragungsnachricht, Rechtsbehelfe, Zurücknahme des Antrags 27
VII. Eigentümergrundschuld 27
VIII. Zwangshypothek und Insolvenz 28
B. Die Arrest-Zwangshypothek 29

Kapitel 3. Allgemeine Vorschriften des ZVG 30
A. Zuständigkeit 30
I. Vollstreckungsgericht und Rechtspfleger 30
II. Bestimmung des zuständigen Gerichts 32
B. Die Beteiligten 33
C. Die Zustellungen 36
I. Zustellungen von Amts wegen 36
II. Zustellungsvertreter 39
D. Ansprüche auf Befriedigung aus dem Grundstück 42
I. Grundsätze der Rangfolge 42
II. Rangklassen 42
1. Zwangsverwaltungsvorschuss 43
2. Feststellungskosten zur Insolvenzmasse 44
3. Hausgeld (Wohngeld) 44

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

4. Öffentliche Lasten 44
5. Rechte am Grundstück 48
6. Ansprüche des Gläubigers 50
7. Dem Beschlagnahmegläubiger gegenüber unwirksame Rechte 51
8. Ältere Rückstände 51
III. Sonstige Rangvorschriften 52
1. Ansprüche mit gleichem Rang 52
2. Ansprüche aus demselben Recht 52
3. Laufende Beträge und Rückstände 53
IV. Kündigungs- und Rechtsverfolgungskosten 56
V. Rechtsnachfolge nach Ablösung 58

Kapitel 4. Zwangsversteigerung 58
A. Anordnung und Beitritt 58
I. Der Antrag 59
1. Form und Inhalt 59
2. Beizufügende Urkunden 60
3. Eigentümergrundschuld 60
4. Vollstreckungsregister, Aufbewahrungsfristen 61
II. Voraussetzungen der Anordnung und Entscheidung über den Antrag 61
1. Schuldner als eingetragener Eigentümer 61
2. Entscheidung über den Antrag; Rechtsschutzbedürfnis 63
3. Aufklärungsverfügung (§ 139 ZPO): 65
4. Zurückweisungsbeschluss 66
III. Der Anordnungsbeschluss 66
1. Form und Inhalt 66
2. Zustellungen, Mitteilungen 68
3. Rechtsbehelfe 69
4. Einheitlicher Anordnungsbeschluss 69
IV. Grundbuchersuchen 70
1. Zweck des Ersuchens 70
2. Form und Inhalt 70
3. Prüfung des Grundbuchamts 70
4. Eintragung im Grundbuch 71
5. Nicht erledigte Eintragungsanträge 71
6. Bekanntmachung und Mitteilungen 74
7. Wirkung der Eintragung 74
8. Rechtsbehelfe 74
V. Der Beitrittsbeschluss 74
1. Beitrittsantrag und -beschluss 75
2. Rechte des Beitrittsgläubigers 77
3. Beitrittszulassung nur vor Beendigung des Verfahrens 78
4. Zubehör und mithaftende Gegenstände 79
5. Rechtsstellung des Zessionars und des Ablösenden 79
VI. Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren 80
1. Vollstreckungsverbot für Insolvenzgläubiger 80
2. Abgesonderte Befriedigung 81
3. Rückschlagsperre 82
4. Vollstreckung während des Eröffnungsverfahrens 84
5. Eigenverwaltung 85
6. Grundstücksfreigabe, Einstellung des Insolvenzverfahrens 85
7. Restschuldbefreiung 85
8. Restrukturierungsverfahren 86

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

B. Die Grundstücksbeschlagnahme ... 86
I. Beschlagnahme zugunsten des Gläubigers ... 87
II. Verwaltung und Benutzung des Grundstücks ... 87
III. Dauer der Beschlagnahme ... 88
IV. Gegenstände und Umfang der Beschlagnahme ... 89
V. Gutgläubiger Rechtserwerb ... 94
VI. Grundstück und Gebäude im Beitrittsgebiet ... 96
C. Entgegenstehende Rechte; Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel ... 97
I. Entgegenstehende grundbuchmäßige Rechte ... 97
II. Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel ... 102
III. Nacherbenschutz ... 103
D. Vollstreckungsschutz ... 104
I. Schutz des Eigentümers als Schuldner ... 104
a) Antragsbelehrung des Schuldners ... 106
b) Schutzvoraussetzungen ... 106
c) Einstellungsantrag des Schuldners ... 108
d) Einstellungsverfahren ... 109
e) Entscheidung, Rechtsbehelf ... 109
f) Verfahren mehrerer Gläubiger; mehrere Grundstücke ... 110
g) Nochmaliger Antrag ... 111
h) Erneute Einstellung, Einstellungsbewilligung ... 111
i) § 765a ZPO als Härteklausel des Vollstreckungsrechts ... 113
II. Schutz im Verfahren gegen den Insolvenzverwalter ... 114
a) Einstellungsvoraussetzungen ... 115
b) Einstellungsantrag ... 116
c) Einstellungsverfahren ... 116
d) Auflagen bei Einstellung ... 116
e) Aufhebung der Einstellung ... 117
f) Rechtsbehelf ... 117
g) Verfahren mehrerer Gläubiger ... 117
h) § 765a ZPO als Härteklausel ... 118
E. Einstellungsbewilligung, Verfahrensfortsetzung, Einstellung durch Prozessgericht, Verfahrensaufhebung ... 118
I. Einstellungsbewilligung des Gläubigers ... 118
a) Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers ... 118
b) Einstellungsbeschluss ... 119
c) Verfahren mehrerer Gläubiger ... 120
d) Wirkung der Einstellung ... 121
e) Wiederholte Einstellungsbewilligung ... 121
II. Einstellung durch das Prozessgericht ... 122
III. Vollstreckungssperre bei Stabilisierungsmaßnahmen ... 124
IV. Fortsetzung des eingestellten Verfahrens ... 125
a) Fortsetzungsantrag des Gläubigers ... 126
b) Fortsetzungsbeschluss ... 128
V. Aufhebung des Verfahrens ... 129
F. Vorbereitung des Versteigerungstermins ... 132
I. Festsetzung des Grundstückswerts ... 132
1. Der Grundstückswert ... 134
2. Zeitpunkt der Wertfestsetzung ... 135
3. Anhörung eines Sachverständigen ... 135
4. Wertfestsetzungsverfahren ... 136
5. Überprüfung und Abänderung des Wertes ... 138

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

6. Terminsbestimmung und Versteigerungstermin 139
7. Bekanntmachung des Wertgutachtens 139
II. Terminsbestimmung und -bekanntmachung 140
1. Voraussetzungen der Terminsbestimmung 141
2. Inhalt der Terminsbestimmung 141
3. Bekanntmachung und Zustellung der Terminsbestimmung; Fristen 145
III. Mitteilung an die Beteiligten 147
IV. Akteneinsicht 148
V. Vortermin 148
VI. Anmeldung von Rechten und Ansprüchen 150
1. Die Anmeldung 151
2. Anzumeldende Rechte und Ansprüche 151
3. Glaubhaftmachung 153
4. Unterlassene Anmeldung 154
5. Beschlagnahmegläubiger; Verfahrensdauer 154
6. Minderanmeldung 155
7. Bekanntmachung im Versteigerungstermin; Berechtigung bei unterbliebener Anmeldung 156
G. Geringstes Gebot und Versteigerungsbedingungen 156
I. Allgemeines 156
II. Geringstes Gebot 157
1. Deckungsgrundsatz und Ausgangsbeispiel 157
2. Anspruch des betreibenden Gläubigers als Grundlage des geringsten Gebots 162
a) Rangstelle des betreibenden Gläubigers 162
b) Mehrere Gläubiger 162
c) Mehrere Ansprüche eines Gläubigers 163
d) Vorgehender persönlicher Anspruch 163
e) Antragsrücknahme oder Verfahrenseinstellung 163
3. Berücksichtigung der Rechte und Ansprüche im geringsten Gebot 163
a) Berücksichtigung der Rechte und Ansprüche 163
b) Nichtige, erloschene und löschungsreife Rechte 164
c) Eigentümergrundpfandrechte 165
4. Berechnung des geringsten Gebots 167
a) Bezeichnung der Rechte und Ansprüche 167
b) Laufende wiederkehrende Leistungen 168
c) Andere Leistungen 168
d) Vormerkung und Widerspruch 169
e) Höchstbetragshypothek, Sicherungshypothek und Zwangssicherungshypothek 171
f) Gesamthypothek 172
g) Grundschuld 172
h) Tilgungshypothek (Annuitätenhypothek) 175
i) Erbbaurecht, Nacherbenvermerk, Nebenrechte und Vorkaufsrecht 176
j) Rangänderung und Rangvorbehalt 177
k) Zuzahlungsbetrag für bestehen bleibende sonstige Rechte 178
l) Außerhalb des geringsten Gebots bestehen bleibende Rechte ... 179
m) Abweichende Feststellung des geringsten Gebots, Anfechtung .. 180
III. Versteigerungsbedingungen 181
1. Die Versteigerungsbedingungen 181
2. Feststellung der Versteigerungsbedingungen 181

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

3. Zahlungspflicht des Erstehers ... 182
4. Schuldübernahme ... 182
5. Fälligkeit eines bestehen bleibenden Grundpfandrechts ... 184
6. Urteilswirkung gegen den Ersteher ... 184
7. Umfang der Versteigerung ... 185
8. Gefahrübergang, Gewährleistungsausschluss ... 188
9. Nutzungen und Lasten ... 188
10. Versicherungen ... 189
11. Miet- und Pachtverhältnisse ... 189
a) Fortbestand des Miet- bzw. Pachtverhältnisses ... 189
b) Außerordentliches Kündigungsrecht ... 190
c) Vorausverfügungen, Rechtsgeschäfte und Aufrechnung ... 191
12. Kosten des Zuschlagsbeschlusses ... 193
13. Abweichende Versteigerungsbedingungen ... 194
14. Besondere Versteigerung; anderweitige Verwertung ... 197

H. Der Versteigerungstermin ... 198
I. Überlegungen von Gericht und Beteiligten über den Verfahrensablauf 198
1. Gericht ... 198
2. Beteiligte ... 200
II. Äußerer Rahmen, Feststellungen, Mitteilungen ... 201
1. Gang der Verhandlung, Aufruf der Sache ... 202
2. Bekanntmachungen ... 203
3. Abgabe von Geboten ... 205
III. Gebote ... 207
1. Rechtsnatur des Gebots ... 207
2. Person des Bieters, Vertretung ... 208
3. Bindende Wirkung, Willensmängel ... 212
4. Zulässigkeit und Wirksamkeit des Gebots ... 212
5. Feststellung zur Niederschrift ... 214
6. Erlöschen des Gebots ... 215
7. Ausbietungsgarantie, Bietabkommen ... 215
IV. Sicherheitsleistung ... 216
1. Verlangen nach Sicherheitsleistung ... 216
2. Höhe der Sicherheitsleistung ... 217
3. Art der Sicherheitsleistung ... 218
4. Entscheidung über die Sicherheitsleistung ... 219
5. Zeitpunkt der Sicherheitsleistung ... 219
6. Niederschrift, Rechtsbehelf ... 220
7. Verzinsung des Bargebots nach Sicherheitsleistung ... 220
8. Rückgabe der Sicherheit ... 220
V. Einstweilige Einstellung während der Versteigerung ... 221
1. Zahlungsnachweis im Termin ... 221
2. Nach Schluss der Versteigerung ... 222
3. Wegen Nichtabgabe eines Gebots ... 223
VI. Nachverhandlung, Entscheidung ... 224
VII. Mindestgebot ... 225
1. Schutz des in der -Wertgrenze Berechtigten ... 225
2. Widerspruch des betreibenden Gläubigers ... 227
3. Entscheidung über den Antrag und Widerspruch ... 228
4. Grundsatz der Einmaligkeit ... 228
5. Vertagung des Termins? ... 229

buchshop.de
DUDEN BUCHHANDLUNG

VIII. Zuschlagversagung bei Meistgebot unter halbem Grundstückswert (absolutes Mindestgebot) ... 229
1. Schutz vor Verschleuderung des Grundstücks ... 229
2. Recht des Meistbietenden am Grundstück ... 231
3. Berechtigung eines Dritten ... 233
IX. Zuschlagversagung mit neuem Termin ... 236
I. Die Zuschlagentscheidung ... 237
I. Voraussetzungen, Hindernisse ... 237
II. Inhalt, Zustellung, Mitteilung des Zuschlags ... 241
III. Tragweite und Folgen des Zuschlags ... 243
1. Wirkungen des Zuschlags ... 243
2. Gerichtliche Verwaltung ... 245
3. Räumungs- und Herausgabevollstreckung ... 247
IV. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot, verdeckter Vollmachtgeber ... 248
J. Rechtsmittel, Rechtsbehelfe ... 250
I. Erinnerung, Beschwerde, Klagen ... 250
II. Härteklausel, Vollstreckungsschutz nach Schluss der Versteigerung ... 254
III. Aufschub der Verfahrensaufhebung bis zur Rechtskraft ... 258
K. Versteigerung mehrerer Grundstücke in einem Verfahren ... 258
I. Verbindung und Trennung der Verfahren ... 259
II. Einzel- und Gesamtausgebot ... 261
1. Einzelausgebot als Regel ... 261
2. Grundstücke mit einheitlichem Bauwerk ... 262
3. Gesamtausgebot ... 263
III. Verteilung einer Gesamthypothek ... 265
1. Verteilung eines Gesamtrechts ... 265
2. Folge der Verteilung ... 266
3. Gegenantrag ... 266
4. Persönlich vollstreckender Gläubiger ... 267
L. Einzelfälle ... 267
I. Erbbaurecht ... 267
1. Versteigerung des Erbbaurechts ... 267
2. Erbbauzins-Reallast ... 270
3. Wirkung des Zuschlags ... 271
4. Erbbaurechts-Grundstück ... 272
II. Wohnungseigentum ... 272
1. Versteigerung von Wohnungs- und Teileigentum ... 272
2. Bezeichnung in der Terminsbekanntmachung ... 273
3. Öffentliche Lasten des Sondereigentums ... 274
4. Zustimmungspflicht nach § 12 WEG ... 275
5. Sondernutzungsrecht und Annexeigentum ... 275
6. Zuschlagswirkungen ... 276
7. Wohnungserbbau- und Teilerbbaurecht ... 277
8. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht ... 277
III. Anmeldung und Vollstreckung des Haus-/Wohngeldanspruchs ... 278
1. Rangklasse 2 für Hausgeldansprüche ... 278
a) Art der Ansprüche ... 278
b) Fälligkeit ... 278
c) Nebenleistungen ... 279
d) Zeitliche Beschränkung ... 279
e) Betragsmäßige Beschränkung ... 279

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

f) Objektbezogenheit und „Verdinglichung“ 280
g) Geltendmachung 280
2. Anmeldung der Hausgeldansprüche 280
3. Vollstreckung des Hausgeldanspruchs (§ 10 Abs. 3 ZVG) 281
IV. Gesetzlich bestehen bleibende Dienstbarkeiten 283
V. Teileigentum, Wohnungserbbau- und Teilerbbaurecht 284
VI. (Vormalige) Heimstätte 284
VII. Flurbereinigung, Umlegungsverfahren 285
M. Verteilung des Versteigerungserlöses 286
I. Terminsbestimmung und -vorbereitung, Vortermin 286
1. Terminsbestimmung 286
2. Terminsvorbereitung 288
3. Verteilungstermin 289
II. Aufstellung des Teilungsplans 291
1. Grundfassung 291
2. Die Teilungsmasse 295
3. Bestehen bleibende Rechte 298
4. Schuldenmasse 298
5. Kosten des Verfahrens 299
III. Berücksichtigung der Einzelnen auf Kapitalzahlung gerichteten Rechte 301
1. Hypothek 301
2. Eigentümergrundschuld (-hypothek) 301
3. Sicherungshypothek 305
4. Höchstbetragshypothek 306
5. Grundschuld 308
6. Sicherungsgrundschuld 308
a) Grundschuld als Grundstücksrecht 309
b) Aufnahme in den Teilungsplan 309
c) Der Gläubiger der Grundschuld als Berechtigter 310
d) Die Grundschuld als Sicherungsrecht 310
e) Rechtliche Selbstständigkeit der Grundschuld 311
f) Einrede des Grundstückseigentümers 312
g) Rückgewähranspruch 313
h) Abtretung und Pfändung des Rückgewähranspruchs 313
i) Erfüllung des Rückgewähranspruchs 314
j) Rückgewähranspruch nach Erlöschen der Grundschuld 314
k) Geltendmachung der Grundschuld 316
l) Nachrangige Grundpfandgläubiger 317
m) Kosten der Rechtsverfolgung 317
n) Rechtsbehelfe 318
o) Mehrerlös 318
p) Vormerkung für Rückgewähranspruch 318
q) Eigentümergrundschuld aus Grundschuld 318
7. Rentenschuld 319
8. Vormerkung, Widerspruch 319
IV. Wertersatz für erlöschende andere Rechte 319
1. Wertersatzanspruch und Teilungsplan 319
2. Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast von unbestimmter Dauer 322
3. Die übrigen Rechte 325
4. Feststellung eines unbestimmten Betrags 326
V. Zuteilung 327

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

VI. Verhandlung über den Teilungsplan 327
VII. Ausführung des Teilungsplans bei Zahlung des Bargebots 328
1. Zeit der Planausführung 328
2. Berechtigter bei Planausführung 329
3. Auszahlung 331
4. Befriedigungserklärung 331
VIII. Planausführung bei Nichtzahlung des Bargebots 332
1. Forderungsübertragung auf Berechtigte 332
2. Wirkungen der Forderungsübertragung, Verzicht 335
IX. Widerspruch 337
1. Widerspruch gegen den Teilungsplan 337
2. Ziel des Widerspruchs 338
3. Protokoll; Verhandlung über den Widerspruch 338
4. Anlegung des streitigen Betrags 340
5. Widerspruchsklage 341
6. Widerspruch des Schuldners gegen vollstreckbaren Anspruch 342
7. Bereicherungsanspruch und -klage 343
X. Behandlung bedingter Ansprüche 343
1. Bedingte Ansprüche bei Erlösverteilung 343
2. Eventualberechtigter, Ersatzzuteilung 345
3. Ausführung des Teilungsplans bei bedingtem Anspruch 347
XI. Der betagte Anspruch 348
XII. Der unbekannte Berechtigte 349
1. Aufstellung des Teilungsplans 349
2. Ausführung des Teilungsplans 350
3. Ermittlung des unbekannten Berechtigten 350
XIII. Zuzahlung 351
1. Zuzahlung für Grundpfandrechte 352
2. Zuzahlung für sonstige Rechte 353
3. Zuteilung der Zuzahlung 354
XIV. Löschungsvormerkung 355
1. Die erloschene Eigentümergrundschuld 356
a) Löschungsanspruch und -vormerkung 356
b) Berücksichtigung im Verteilungsverfahren 356
c) Rechtliches Interesse; mehrere Löschungsvormerkungen 357
d) Zwischenrechte 357
e) Sonstiges 359
2. Die bestehen bleibende Eigentümergrundschuld 359
3. Löschungsvormerkung und Grundschuld 360
4. Rückgewährvormerkung bei Grundschuld 361
XV. Gesetzlicher Löschungsanspruch 361
1. Anspruch mit Vormerkungswirkungen 361
2. Eigentümergrundschuld und begünstigtes Recht sind durch den Zuschlag erloschen 363
3. Der nach dem Zuschlag entstandene Eigentümer-Erlösanspruch 364
4. Die bestehengebliebene Eigentümergrundschuld 364
XVI. Wertersatz für fremdes Eigentum (insbesondere Zubehör) 367
XVII. Liegenbelassungsvereinbarung 369
1. Vereinbarung über das Bestehen bleiben eines Rechts 369
2. Folgen der Liegenbelassungsvereinbarung 371
XVIII. Verteilung des Erlöses aus einem Gesamtausgebot 374
XIX. Verteilung eines Gesamtrechts 375
XX. Behandlung der Grundpfandrechtsbriefe und Vollstreckungstitel 376

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

XXI. Grundbuchersuchen, Sicherungshypothek 378
1. Ersuchen des Vollstreckungsgerichts 379
2. Inhalt des Ersuchens 379
3. Eintragung der Sicherungshypotheken 381
4. Prüfung des Grundbuchamts, Eintragungsmitteilung 382
XXII. Vollstreckbarkeit der übertragenen Forderung und Wiederversteigerung 382
XXIII. Außergerichtliche Einigung über Erlösverteilung und außergerichtliche Befriedigung des Berechtigten 384
1. Außergerichtliche Einigung 384
2. Außergerichtliche Befriedigung 384
XXIV. Erweiterte Befriedigung des Erstehers 385

Kapitel 5. Zwangsverwaltung 391
A. Anordnung und Beitritt 391
I. Antrag, Beschluss 391
II. Grundbuchersuchen 393
III. Zwangsverwaltung gegen Eigenbesitzer 393
IV. Mehrere Grundstücke, Bruchteile 394
V. Nießbrauch, Nacherbschaft 394
VI. Mitteilung an die Beteiligten 396
B. Die Beschlagnahme 396
I. Beschlagnahmeumfang und -wirkungen 396
II. Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot 398
III. Wohnrecht und Unterhalt des Schuldners 399
C. Der Zwangsverwalter 401
I. Bestellung 402
II. Besitzverschaffung 403
III. Aufgaben 404
1. Verwalterrechte und -pflichten 404
2. Miete und Pacht 405
3. Gewerbliche Tätigkeit 407
4. Versicherungen 409
5. Prozessführung 409
6. Steuerliche Pflichten 409
7. Weisungen des Vollstreckungsgerichts 410
8. Vorschussanforderung 410
9. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) 411
IV. Rechnungslegung 411
V. Vergütung, Auslagenersatz 412
VI. Haftung für öffentliche Abgaben 415
VII. Instituts-Zwangsverwalter 415
VIII. Schuldner als Zwangsverwalter, Aufsichtsperson 416
D. Verwendung der Einnahmen 417
I. Verteilung der Nutzungen des Grundstücks 417
II. Hausgeld als Verwaltungsausgabe 418
1. Grundsatz 418
2. Altverfahren 418
3. Vorschusspflichten 419
III. Verteilung der Überschüsse 419
E. Verteilung der Einnahmen 420
I. Grundsätze der Erlösverteilung 420

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

II. Management des Zwangsverwalters 421
1. Grundsätze 421
2. Problem der Einkommensteuerlast 422
3. Planungen von Reparaturen und Baumaßnahmen 423
4. Haftung des Zwangsverwalters 423
III. Bestimmung des Verteilungstermins 424
IV. Anmeldungen 424
V. Der Teilungsplan 425
VI. Verhandlung über den Teilungsplan, Widerspruch 428
VII. Zahlung durch den Zwangsverwalter 430
VIII. Kapitalzahlungstermin 432
IX. Änderung der Zahlungsanordnung 434
X. Außergerichtliche Verteilung und Befriedigung 435
F. Verfahrenseinstellung 435
G. Aufhebung des Verfahrens 437
H. Zwangsverwaltung und Zuschlag 439
I. Abwicklung des Zwangsverwaltungsverfahrens 439
II. Abrechnung des Zwangsverwalters gegenüber dem Ersteher 441

Kapitel 6. Andere Verwaltungsverfahren 443
A. Die Sicherungsverwaltung 443
B. Die gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers 449

Kapitel 7. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung 454

2. Teil. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen

Kapitel 8. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters 457
A. Voraussetzungen und Anordnung 457
B. Besondere Bestimmungen 458

Kapitel 9. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben 460
A. Voraussetzungen und Anordnung 460
B. Besondere Bestimmungen 461

Kapitel 10. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft 462
A. Die Aufhebung einer Gemeinschaft 462
B. Anordnung des Verfahrens 463
I. Antrag 464
II. § 1365 Abs. 1 BGB bei Ehegattenantrag 464
III. Großes und kleines Antragsrecht 466
IV. Pfandgläubiger 468
V. Besonderheiten 469
VI. Grundbucheintragung 470
VII. Inhalt des Antrags 470
VIII. Anordnungsbeschluss, Beschlagnahme 470
IX. Unzulässigkeit des Verfahrens 472

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

C. Zulassung des Beitritts ... 473
D. Rechtsbehelfe ... 474
E. Einstellung auf Antrag eines Miteigentümers ... 475
I. Schutz des Antragsgegners ... 475
II. Schutz im Interesse des Kindeswohls ... 478
III. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO ... 480
IV. Einstellung nach § 3b Abs. 3 VermG ... 481
F. Einstellungsbewilligung, Verfahrensaufhebung ... 481
G. Verfahren bis zum Versteigerungstermin ... 482
H. Geringstes Gebot ... 483
a) Deckungsgrundsatz ... 483
b) Grundbucheintragung und Anmeldung ... 485
c) Bestehen bleibende Rechte und Bargebot ... 485
d) Niedrigstgebot bei mehreren Antragstellern ... 485
e) Ausgleichsbetrag bei ungleicher Anteilsbelastung ... 486
I. Gebote, Sicherheitsleistung, Belehrung, erfolglose Versteigerung ... 487
J. Zuschlag, Vorkaufsrecht ... 488
I. Erteilung des Zuschlags ... 488
II. Räumungsvollstreckung, gerichtliche Verwaltung, Mieter und Pächter 489
III. Vorkaufsrecht ... 489
K. Verteilung des Versteigerungserlöses ... 490
I. Erlösverteilung ... 491
II. Aufteilung des Erlösüberschusses ... 492
III. Einigung und Erklärung der Erlösberechtigten im Verteilunsverfahren 492
IV. Auszahlung/Hinterlegung des unverteilten Erlösüberschusses ... 493
V. Miteigentümer als Ersteher ... 494
VI. Bestehen bleibende Grundschulden bei Erlösaufteilung ... 494
VII. Erloschene Sonderbelastung eines Miteigentümer-Bruchteils ... 495
VIII. Pfandgläubiger am Miterbenanteil ... 495
IX. „Abwicklung“ des Anteils des Erstehers am Erlösüberschuss ... 495

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

3. Teil. Kostenrecht der Immobiliarvollstreckung

Kapitel 11. Einführung (Kostenrecht) ... 497

Kapitel 12. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek ... 497

Kapitel 13. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung ... 498
A. Gerichtskosten ... 498
I. Anordnung des Verfahrens, Zulassung des Beitritts ... 498
II. Gebühr für das Verfahren im Allgemeinen ... 499
III. Gebühr für Abhaltung des Versteigerungstermins ... 501
IV. Gebühr für Erteilung des Zuschlags ... 501
V. Gebühr für das Verteilungsverfahren ... 502
VI. Gebühr für das Beschwerdeverfahren ... 502
B. Kosten des Rechtsanwalts ... 503

Kapitel 14. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung ... 506
A. Gerichtskosten ... 506
B. Kosten des Rechtsanwalts ... 507

Kapitel 15. Kosten des Grundbuchamts 507

Anhang 1. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) 511

Anhang 2. Basiszinssatz 517

Sachverzeichnis 519

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG