

# **ZVG-Handbuch**

Stöber

11. Auflage 2026  
ISBN 978-3-406-81808-0  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://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.

Stöber  
Handbuch der Rechtspraxis

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Handbuch der Rechtspraxis

## Band 2

### ZVG-Handbuch

Zwangsvollstreckung  
in das unbewegliche Vermögen

Herausgegeben von

**Prof. Dipl.-Rpfl. Ulrich Keller**

Bearbeitet von

**Dipl.-Rpfl. Kai Achenbach**

Hochschule der Justiz  
Nordrhein-Westfalen, Bad Münstereifel

**Prof. Dr. Matthias Becker**

Hochschule der Justiz  
Nordrhein-Westfalen, Bad Münstereifel

**RA Michael Drasdo**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungs-  
eigentumsrecht, Köln/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

von der 3. bis zur 9. Aufl. bearbeitet von

**Kurt Stöber †**

Regierungsdirektor a. D.  
Rothenburg ob der Tauber

11., neubearbeitete Auflage 2026



Zitievorschlag: 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  
ab der 5. Auflage 1988

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG  
**beck.de**

ISBN 978 3 406 77238 2

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

[info@beck.de](mailto:info@beck.de)

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

(Adresse wie Verlag)

Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

[produksicherheit.beck.de](http://produksicherheit.beck.de)

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort

Die vorliegende 11. Auflage des ZVG-Handbuchs bringt das Werk auf den neuesten Stand von Gesetzgebung, Rechtsprechung und immobiliarvollstreckungsrechtlicher Literatur. Berücksichtigt sind unter anderem das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10.8.2021 (BGBl. I S. 3436), das am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist und mit seinen tiefgreifenden Änderungen zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch die Immobiliarvollstreckung betrifft, sind doch nach wie vor zahlreiche Eigentümer von Grundbesitz, sei es aus Nachfolge- oder aus steuerlichen Gründen, als Gesellschafter bürgerlichen Rechts in den Grundbüchern eingetragen. Kritisch muss bereits im Vorwort angemerkt werden, dass der Gesetzgeber des sog. MoPeG die Aspekte der Zwangsvollstreckung gegen die Gesellschaft beinahe sträflich vernachlässigt hat. Berücksichtigt sind ferner die Änderungen im Gebührenrecht durch das sog. KostBRÄG vom 7.4.2025 (BGBl. I Nr. 109), die am 1. Juni 2025 in Kraft getreten sind sowie mögliche Änderungen des allgemeinen Zwangsvollstreckungsrechts durch den Regierungsentwurf eines Gesetzes zur weiteren Digitalisierung des Zwangsvollstreckungsrechts vom 7.11.2025 (BR-Drs. 643/25). In allen Kapiteln wurden Rechtsprechung und Literatur umfangreich berücksichtigt, etwa die Rechtsprechung des BVerfG zur fairen Verfahrensgestaltung, auch unter Berücksichtigung der Rechte des Erstehers, oder des BGH zu Störungen im Versteigerungstermin. Das ZVG-Handbuch ergänzt mit seinen Mustern und Beispielen den Kommentar zum ZVG in der Reihe Beck'scher Kurz-Kommentare, die kürzlich erschienene 24. Auflage ist mit ihren Änderungen umfassend eingearbeitet.

Auch unter der neuen Herausgeberschaft und mit dem bewährten Autorenteam der Vorauflage wird das ZVG-Handbuch im Sinne des langjährigen Namensgebers Kurt Stöber fortgeführt. Es dient der Rechtspraxis, ob auf gerichtlicher Seite oder auch auf Gläubigerseite oder aus der Sicht weiterer Beteiligter, zur Bewältigung der vielfachen Probleme dieses seit jeher schwierigen und anspruchsvollen Rechtsgebietes.

Das Handbuch gibt den Stand des Gesetzes zum Dezember 2025 wieder; Rechtsprechung und Literatur wurden bis Herbst 2025 berücksichtigt. Möge das Buch dem Leitbild Kurt Stöbers folgend der Rechtspraxis Klarheit und Gewinn bringen.

München, im Dezember 2025

Herausgeber und 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. 680c ..   | 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. 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. 98 .....  | 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    |



The logo for beck-shop.de features the word "beck" in a bold, black, sans-serif font. A thin horizontal line extends from the right side of "beck" to the right. The word "shop" is in a bold, black, sans-serif font, positioned below and to the right of "beck". A thin horizontal line extends from the right side of "shop" to the right. The suffix ".de" is in a bold, black, sans-serif font, positioned below and to the right of "shop". Above the "shop" part of the logo, there are three small, solid black circles of increasing size from left to right, arranged in a slight curve.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Einzelbearbeiterverzeichnis .....	VII
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 .....	14
Kapitel 3. Allgemeine Vorschriften des ZVG .....	32
Kapitel 4. Zwangsversteigerung .....	66
Kapitel 5. Zwangsverwaltung .....	403
Kapitel 6. Andere Verwaltungsverfahren .....	457
Kapitel 7. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung .....	475

### 2. Teil. Vollstreckungssähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen

Kapitel 8. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters .....	477
Kapitel 9. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben .....	480
Kapitel 10. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Ge- meinschaft .....	482

### 3. Teil. Kostenrecht der Immobilienvollstreckung

Kapitel 11. Einführung (Kostenrecht) .....	519
Kapitel 12. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek .....	520
Kapitel 13. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung .....	521
Kapitel 14. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung .....	530
Kapitel 15. Kosten des Grundbuchamts .....	532
Anhang 1. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) .....	535
Anhang 2. Basiszinssatz .....	543
Sachregister .....	545

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

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

### 1. Teil. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

<b>Kapitel 1. Einführung (unbewegliches Vermögen) .....</b>	1
A. Immobilienvollstreckung als Verfahrensrecht .....	1
I. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung .....	1
II. Verfahrensrecht und Grundgesetz .....	2
B. Gegenstand und Umfang der Immobilienvollstreckung .....	5
I. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte .....	6
II. Bruchteil eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts .....	6
III. Wohnungs- und Teileigentum .....	7
IV. Veränderungen im Grundstücksbestand .....	9
V. Mithafende Gegenstände .....	10
VI. Gebäudeeigentum im Beitragsgebiet .....	10
C. Arten der Immobilienvollstreckung .....	11
D. Zwangsversteigerungsgesetz und Zivilprozessordnung .....	12
<b>Kapitel 2. Die Zwangssicherungshypothek .....</b>	14
A. Die Zwangshypothek allgemein .....	14
I. Vollstreckungs- und Grundbuchverfahren .....	14
II. Grundbucheintragung .....	19
III. Belastung mehrerer Grundstücke .....	23
IV. Verwaltungszwangsverfahren .....	26
V. Besonderheiten .....	27
VI. Eintragungsnachricht, Rechtsbehelfe, Zurücknahme des Antrags .....	28
VII. Eigentümergrundschuld .....	28
VIII. Zwangshypothek und Insolvenz .....	29
B. Die Arrest-Zwangshypothek .....	30
<b>Kapitel 3. Allgemeine Vorschriften des ZVG .....</b>	32
A. Zuständigkeit .....	32
I. Vollstreckungsgericht und Rechtspfleger .....	32
II. Bestimmung des zuständigen Gerichts .....	33
B. Die Beteiligten .....	34
C. Die Zustellungen .....	37
I. Zustellungen von Amts wegen .....	37
II. Zustellungsvertreter .....	41
D. Ansprüche auf Befriedigung aus dem Grundstück .....	43
I. Grundsätze der Rangfolge .....	44
II. Rangklassen .....	44
1. Zwangsverwaltungsvorschuss .....	45
2. Feststellungskosten zur Insolvenzmasse .....	45

## Inhaltsverzeichnis

---

3. Hausgeld (Wohngeld) .....	46
a) Art der Ansprüche .....	46
b) Fälligkeit .....	46
c) Nebenleistungen .....	47
d) Zeitliche Beschränkung .....	47
e) Betragsmäßige Beschränkung .....	47
f) Objektbezogenheit und „Verdinglichung“ .....	48
g) Geltendmachung .....	48
h) Anmeldung der Hausgeldansprüche .....	49
i) Vollstreckung des Hausgeldanspruchs (§ 10 Abs. 3) .....	49
4. Öffentliche Lasten .....	51
5. Rechte am Grundstück .....	55
6. Ansprüche des Gläubigers .....	57
7. Dem Beschlagnahmegläubiger gegenüber unwirksame Rechte ..	58
8. Ältere Rückstände .....	58
III. Sonstige Rangvorschriften .....	59
1. Ansprüche mit gleichem Rang .....	59
2. Ansprüche aus demselben Recht .....	59
3. Laufende Beträge und Rückstände .....	60
IV. Kündigungs- und Rechtsverfolgungskosten .....	63
V. Rechtsnachfolge nach Ablösung .....	65
<b>Kapitel 4. Zwangsversteigerung</b> .....	66
A. Anordnung und Beitritt .....	66
I. Der Antrag .....	66
1. Form des Antrags .....	66
2. Inhalt des Antrags .....	67
3. Beizufügende Urkunden .....	69
4. Eigentümergrundschuld .....	69
5. Vollstreckungsregister, Aufbewahrungsfristen .....	69
II. Voraussetzungen der Anordnung und Entscheidung über den Antrag .....	70
1. Schuldner als eingetragener Eigentümer .....	70
2. Entscheidung über den Antrag; Rechtsschutzbedürfnis .....	72
3. Aufklärungsverfügung (§ 139 ZPO): .....	74
4. Zurückweisungsbeschluss .....	75
III. Der Anordnungsbeschluss .....	75
1. Form und Inhalt .....	75
2. Zustellungen, Mitteilungen .....	77
3. Rechtsbehelfe .....	77
4. Einheitlicher Anordnungsbeschluss .....	78
IV. Grundbuchersuchen .....	78
1. Zweck des Ersuchens .....	79
2. Form und Inhalt .....	79
3. Prüfung des Grundbuchamts .....	79
4. Eintragung im Grundbuch .....	80
5. Nicht erledigte Eintragungsanträge .....	80
6. Bekanntmachung und Mitteilungen .....	83
7. Wirkung der Eintragung .....	83
8. Rechtsbehelfe .....	83
V. Der Beitrittsbeschluss .....	84
1. Beitrittsantrag und -beschluss .....	84
2. Rechte des Beitrittsgläubigers .....	86

3. Beitrittszulassung nur vor Beendigung des Verfahrens .....	87
4. Zubehör und mithaltende Gegenstände .....	88
5. Rechtsstellung des Zessionars und des Ablösenden .....	88
VI. Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren .....	89
1. Vollstreckungsverbot für Insolvenzgläubiger .....	90
2. Abgesonderte Befriedigung .....	90
3. Rückschlagsperre .....	91
4. Vollstreckung während des Eröffnungsverfahrens .....	93
5. Eigenverwaltung .....	94
6. Grundstücksfreigabe, Einstellung des Insolvenzverfahrens .....	94
7. Restschuldbefreiung .....	94
8. Restrukturierungsverfahren .....	95
B. Die Grundstücksbeschlagnahme .....	95
I. Beschlagnahme zugunsten des Gläubigers .....	96
II. Verwaltung und Benutzung des Grundstücks .....	96
III. Dauer der Beschlagnahme .....	97
IV. Gegenstände und Umfang der Beschlagnahme .....	98
1. Grundstück, wesentliche Bestandteile .....	98
2. Bewegliche Gegenstände im Haftungsverband .....	99
a) Getrennte Erzeugnisse, sonstige Bestandteile .....	100
b) Zubehör .....	100
c) Versicherungsforderungen .....	101
d) Ausnahmen von der Beschlagnahme .....	102
V. Gutgläubiger Rechtserwerb .....	103
VI. Grundstück und Gebäude im Beitrittsgebiet .....	105
C. Entgegenstehende Rechte; Verfügungsbeschränkung;	
Verfahrensmangel .....	106
I. Entgegenstehende grundbuchmäßige Rechte .....	106
II. Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel .....	111
III. Nacherbenschutz .....	112
D. Vollstreckungsschutz .....	113
I. Schutz des Eigentümers als Schuldner .....	113
a) Antragsbelehrung des Schuldners .....	115
b) Schutzzvoraussetzungen .....	115
c) Einstellungsantrag des Schuldners .....	117
d) Einstellungsverfahren .....	118
e) Entscheidung, Rechtsbehelf .....	119
f) Verfahren mehrerer Gläubiger; mehrere Grundstücke .....	120
g) Nochmaliger Antrag .....	120
h) Erneute Einstellung, Einstellungsbewilligung .....	121
i) § 765a ZPO als Härteklausel des Vollstreckungsrechts .....	122
II. Schutz im Verfahren gegen den Insolvenzverwalter .....	124
a) Einstellungsvoraussetzungen .....	125
b) Einstellungsantrag .....	125
c) Einstellungsverfahren .....	126
d) Auflagen bei Einstellung .....	126
e) Aufhebung der Einstellung .....	127
f) Rechtsbehelf .....	127
g) Verfahren mehrerer Gläubiger .....	127
h) § 765a ZPO als Härteklausel .....	128

## Inhaltsverzeichnis

---

E. Einstellungsbewilligung, Verfahrensfortsetzung, Einstellung durch Prozessgericht, Verfahrensaufhebung .....	128
I. Einstellungsbewilligung des Gläubigers .....	128
a) Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers .....	129
b) Einstellungsbeschluss .....	130
c) Verfahren mehrerer Gläubiger .....	130
d) Wirkung der Einstellung .....	131
e) Wiederholte Einstellungsbewilligung .....	131
II. Einstellung durch das Prozessgericht .....	132
III. Vollstreckungssperre bei Stabilisierungsmaßnahmen .....	134
IV. Fortsetzung des eingestellten Verfahrens .....	136
a) Fortsetzungsantrag des Gläubigers .....	137
b) Fortsetzungsbeschluss .....	139
V. Aufhebung des Verfahrens .....	140
F. Vorbereitung des Versteigerungstermins .....	143
I. Festsetzung des Grundstückswerts .....	143
1. Grundstückswert .....	145
2. Grundsätze der Wertermittlung .....	146
3. Zeitpunkt der Wertfestsetzung .....	147
4. Anhörung eines Sachverständigen .....	148
5. Wertfeststellungsverfahren .....	149
6. Überprüfung und Abänderung des Wertes .....	150
7. Terminsbestimmung und Versteigerungstermin .....	151
8. Bekanntmachung des Wertgutachtens .....	152
II. Terminsbestimmung und -bekanntmachung .....	153
1. Voraussetzungen der Terminsbestimmung .....	154
2. Inhalt der Terminsbestimmung .....	154
3. Bekanntmachung und Zustellung der Terminsbestimmung; Fristen .....	157
III. Mitteilung an die Beteiligten .....	159
IV. Akteneinsicht .....	160
V. Vortermin .....	161
VI. Anmeldung von Rechten und Ansprüchen .....	163
1. Die Anmeldung .....	164
2. Anzumeldende Rechte und Ansprüche .....	165
3. Glaubhaftmachung .....	166
4. Unterlassene Anmeldung .....	167
5. Beschlagnahmegläubiger; Verfahrensdauer .....	167
6. Minderanmeldung .....	168
7. Bekanntmachung im Versteigerungstermin; Berechtigung bei unterbliebener Anmeldung .....	169
G. Geringstes Gebot und Versteigerungsbedingungen .....	169
I. Allgemeines .....	169
II. Geringstes Gebot .....	170
1. Deckungsgrundsatz und Ausgangsbeispiel .....	170
2. Anspruch des betreibenden Gläubigers als Grundlage des geringsten Gebots .....	175
a) Rangstelle des betreibenden Gläubigers .....	175
b) Mehrere Gläubiger .....	175
c) Mehrere Ansprüche eines Gläubigers .....	176
d) Vorgehender persönlicher Anspruch .....	176
e) Antragsrücknahme oder Verfahrenseinstellung .....	176

3. Berücksichtigung der Rechte und Ansprüche im geringsten Gebot .....	177
a) Berücksichtigung der Rechte und Ansprüche .....	177
b) Nichtige, erloschene und löschungsreife Rechte .....	177
c) Eigentümergrundpfandrechte .....	178
4. Berechnung des geringsten Gebots .....	181
a) Bezeichnung der Rechte und Ansprüche .....	181
b) Laufende wiederkehrende Leistungen .....	181
c) Andere Leistungen .....	181
d) Vormerkung und Widerspruch .....	182
e) Höchstbetragshypothek, Sicherungshypothek und Zwangssicherungshypothek .....	185
f) Gesamthypothek .....	185
g) Grundschuld .....	186
h) Tilgungshypothek (Annuitätenhypothek) .....	188
i) Erbbaurecht, Nacherbenvermerk, Nebenrechte und Vorkaufsrecht .....	189
j) Rangänderung und Rangvorbehalt .....	190
k) Zuzahlungsbetrag für bestehen bleibende sonstige Rechte ..	191
l) Außerhalb des geringsten Gebots bestehen bleibende Rechte ..	192
m) Abweichende Feststellung des geringsten Gebots, Anfechtung .....	193
III. Versteigerungsbedingungen .....	194
1. Die Versteigerungsbedingungen .....	194
2. Feststellung der Versteigerungsbedingungen .....	194
3. Zahlungspflicht des Erstehers .....	195
4. Schuldübernahme .....	195
5. Fälligkeit eines bestehen bleibenden Grundpfandrechts .....	197
6. Urteilswirkung gegen den Erstehер .....	197
7. Umfang der Versteigerung .....	198
8. Gefahrübergang, Gewährleistungsausschluss .....	201
9. Nutzungen und Lasten .....	201
10. Versicherungen .....	202
11. Miet- und Pachtverhältnisse .....	202
a) Fortbestand des Miet- bzw. Pachtverhältnisses .....	202
b) Außerordentliches Kündigungsrecht .....	203
c) Vorausverfügungen, Rechtsgeschäfte und Aufrechnung .....	204
12. Kosten des Zuschlagsbeschlusses .....	207
13. Abweichende Versteigerungsbedingungen .....	207
14. Besondere Versteigerung; anderweitige Verwertung .....	210
H. Der Versteigerungstermin .....	211
I. Überlegungen von Gericht und Beteiligten über den Verfahrensablauf .....	211
1. Gericht .....	211
2. Beteiligte .....	213
II. Äußerer Rahmen, Feststellungen, Mitteilungen .....	215
1. Gang der Verhandlung, Aufruf der Sache .....	216
2. Bekanntmachungen .....	217
3. Abgabe von Geboten .....	219
III. Gebote .....	220
1. Rechtsnatur des Gebots .....	221
2. Person des Bieters, Vertretung .....	221
3. Bindende Wirkung, Willensmängel .....	225

## Inhaltsverzeichnis

---

4. Zulässigkeit und Wirksamkeit des Gebots .....	226
5. Feststellung zur Niederschrift .....	227
6. Erlöschen des Gebots .....	228
7. Ausbietungsgarantie, Bietabkommen .....	229
IV. Sicherheitsleistung .....	229
1. Verlangen nach Sicherheitsleistung .....	229
2. Höhe der Sicherheitsleistung .....	230
3. Art der Sicherheitsleistung .....	231
4. Entscheidung über die Sicherheitsleistung .....	232
5. Zeitpunkt der Sicherheitsleistung .....	233
6. Niederschrift, Rechtsbehelf .....	233
7. Verzinsung des Bargebots nach Sicherheitsleistung .....	233
8. Rückgabe der Sicherheit .....	234
V. Einstweilige Einstellung während der Versteigerung .....	234
1. Zahlungsnachweis im Termin .....	234
2. Nach Schluss der Versteigerung .....	235
3. Wegen Nichtabgabe eines Gebots .....	236
VI. Nachverhandlung, Entscheidung .....	237
VII. Mindestgebot .....	239
1. Schutz des in der -Wertgrenze Berechtigten .....	239
2. Widerspruch des betreibenden Gläubigers .....	241
3. Entscheidung über den Antrag und Widerspruch .....	241
4. Grundsatz der Einmaligkeit .....	241
5. Vertagung des Termins? .....	242
VIII. Zuschlagversagung bei Meistgebot unter halbem Grundstückswert (absolutes Mindestgebot) .....	242
1. Schutz vor Verschleuderung des Grundstücks .....	243
2. Recht des Meistbietenden am Grundstück .....	245
3. Berechtigung eines Dritten .....	247
IX. Zuschlagversagung mit neuem Termin .....	249
I. Die Zuschlagsentscheidung .....	250
I. Voraussetzungen, Hindernisse .....	250
II. Inhalt, Zustellung, Mitteilung des Zuschlags .....	254
III. Tragweite und Folgen des Zuschlags .....	256
1. Wirkungen des Zuschlags .....	257
2. Gerichtliche Verwaltung .....	259
3. Räumungs- und Herausgabevollstreckung .....	260
IV. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot, verdeckter Vollmachtgeber .....	261
V. Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses .....	263
J. Rechtsmittel, Rechtsbehelfe .....	264
I. Erinnerung, Beschwerde, Klagen .....	264
II. Härteklausel, Vollstreckungsschutz nach Schluss der Versteigerung ..	269
III. Aufschub der Verfahrensaufhebung bis zur Rechtskraft .....	273
K. Versteigerung mehrerer Grundstücke in einem Verfahren .....	273
I. Verbindung und Trennung der Verfahren .....	274
II. Einzel- und Gesamtausgebot .....	276
1. Einzelausgebot als Regel .....	276
2. Grundstücke mit einheitlichem Bauwerk .....	277
3. Gesamtausgebot .....	278
III. Verteilung einer Gesamthypothek .....	280
1. Verteilung eines Gesamtrechts .....	280
2. Folge der Verteilung .....	281

3. Gegenantrag .....	282
4. Wahlrecht des Gesamtrechtsgläubigers und Zuschlagsentscheidung .....	282
5. Persönlich vollstreckender Gläubiger .....	282
L. Einzelfälle .....	282
I. Erbbaurecht .....	282
1. Versteigerung des Erbbaurechts .....	283
2. Erbbauzins-Reallast .....	285
3. Wirkung des Zuschlags .....	287
4. Erbbaurechts-Grundstück .....	287
II. Wohnungseigentum .....	287
1. Versteigerung von Wohnungs- und Teileigentum .....	288
2. Bezeichnung in der Terminsbekanntmachung .....	288
3. Öffentliche Lasten des Sondereigentums .....	289
4. Zustimmungspflicht nach § 12 WEG .....	290
5. Sondernutzungsrecht und Annex-eigentum .....	290
6. Zuschlagswirkungen .....	291
7. Wohnungserbau- und Teilerbaurecht .....	293
8. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht .....	293
III. Gesetzlich bestehend bleibende Dienstbarkeiten .....	293
IV. Teileigentum, Wohnungserbau- und Teilerbaurecht .....	295
V. (Vormalige) Heimstätte .....	295
VI. Flurbereinigung, Umlegungsverfahren .....	295
M. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	296
I. Terminsbestimmung und -vorbereitung, Vortermin .....	297
1. Terminsbestimmung .....	297
2. Terminsvorbereitung .....	299
3. Verteilungstermin .....	299
II. Aufstellung des Teilungsplans .....	301
1. Grundfassung .....	301
2. Die Teilungsmasse .....	305
3. Besteht bleibende Rechte .....	308
4. Schuldenmasse .....	309
5. Kosten des Verfahrens .....	309
III. Berücksichtigung der Einzelnen auf Kapitalzahlung gerichteten Rechte .....	311
1. Hypothek .....	311
2. Eigentümergrundschuld(-hypothek) .....	311
3. Sicherungshypothek .....	315
4. Höchstbetragshypothek .....	317
5. Grundschuld .....	318
6. Sicherungsgrundschuld .....	318
a) Grundschuld als Grundstücksrecht .....	319
b) Aufnahme in den Teilungsplan .....	319
c) Der Gläubiger der Grundschuld als Berechtigter .....	320
d) Die Grundschuld als Sicherungsrecht .....	320
e) Rechtliche Selbstständigkeit der Grundschuld .....	321
f) Einrede des Grundstückseigentümers .....	323
g) Rückgewähranspruch .....	323
h) Abtretung und Pfändung des Rückgewähranspruchs .....	323
i) Erfüllung des Rückgewähranspruchs .....	324
j) Rückgewähranspruch nach Erlöschen der Grundschuld .....	324
k) Geltendmachung der Grundschuld .....	326

## Inhaltsverzeichnis

---

l) Nachrangige Grundpfandgläubiger .....	327
m) Kosten der Rechtsverfolgung .....	327
n) Rechtsbehelfe .....	327
o) Mehrerlös .....	328
p) Vormerkung für Rückgewähranspruch .....	328
q) Eigentümergrundschuld aus Grundschuld .....	328
7. Rentenschuld .....	329
8. Vormerkung, Widerspruch .....	329
IV. Wertersatz für erlöschende andere Rechte .....	329
1. Wertersatzanspruch und Teilungsplan .....	329
2. Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast von unbestimmter Dauer .....	332
3. Die übrigen Rechte .....	335
4. Feststellung eines unbestimmten Betrags .....	336
V. Zuteilung .....	337
VI. Verhandlung über den Teilungsplan .....	337
VII. Ausführung des Teilungsplans bei Zahlung des Bargebots .....	338
1. Zeit der Planausführung .....	338
2. Berechtigter bei Planausführung .....	339
3. Auszahlung .....	341
4. Befriedigungserklärung .....	341
VIII. Planausführung bei Nichtzahlung des Bargebots .....	342
1. Forderungsübertragung auf Berechtigte .....	342
2. Wirkungen der Forderungsübertragung, Verzicht .....	346
IX. Widerspruch .....	347
1. Widerspruch gegen den Teilungsplan .....	347
2. Ziel des Widerspruchs .....	348
3. Protokoll; Verhandlung über den Widerspruch .....	349
4. Anlegung des streitigen Betrags .....	350
5. Widerspruchsklage .....	351
6. Widerspruch des Schuldners gegen vollstreckbaren Anspruch .....	352
7. Bereicherungsanspruch und -klage .....	353
X. Behandlung bedingter Ansprüche .....	354
1. Bedingte Ansprüche bei Erlösverteilung .....	354
2. Eventualberechtigter, Ersatzzuteilung .....	356
3. Ausführung des Teilungsplans bei bedingtem Anspruch .....	357
XI. Der betagte Anspruch .....	358
XII. Der unbekannte Berechtigte .....	359
1. Aufstellung des Teilungsplans .....	359
2. Ausführung des Teilungsplans .....	360
3. Ermittlung des unbekannten Berechtigten .....	361
XIII. Zuzahlung .....	362
1. Zuzahlung für Grundpfandrechte .....	362
2. Zuzahlung für sonstige Rechte .....	363
3. Zuteilung der Zuzahlung .....	364
XIV. Löschungsvormerkung .....	366
1. Die erloschene Eigentümergrundschuld .....	366
a) Löschungsanspruch und -vormerkung .....	366
b) Berücksichtigung im Verteilungsverfahren .....	367
c) Rechtliches Interesse; mehrere Löschungsvormerkungen .....	367
d) Zwischenrechte .....	368
e) Sonstiges .....	369
2. Die bestehen bleibende Eigentümergrundschuld .....	370

3. Löschungsvormerkung und Grundschuld .....	371
4. Rückgewährvormerkung bei Grundschuld .....	371
XV. Gesetzlicher Löschungsanspruch .....	372
1. Anspruch mit Vormerkungswirkungen .....	372
2. Eigentümergrundschuld und begünstigtes Recht sind durch den Zuschlag erloschen .....	373
3. Der nach dem Zuschlag entstandene Eigentümer-Erlösanspruch ..	375
4. Die bestehengebliebene Eigentümergrundschuld .....	375
XVI. Wertersatz für fremdes Eigentum (insbesondere Zubehör) .....	377
XVII. Liegenbelassungsvereinbarung .....	379
1. Vereinbarung über das Bestehen bleiben eines Rechts .....	379
2. Folgen der Liegenbelassungsvereinbarung .....	382
XVIII. Verteilung des Erlöses aus einem Gesamtausgebot .....	384
XIX. Verteilung eines Gesamtrechts .....	386
XX. Behandlung der Grundpfandrechtsbriefe und Vollstreckungstitel ...	387
XXI. Grundbuchersuchen, Sicherungshypothek .....	388
1. Ersuchen des Vollstreckungsgerichts .....	389
2. Inhalt des Ersuchens .....	390
3. Eintragung der Sicherungshypotheken .....	391
4. Prüfung des Grundbuchamts, Eintragungsmitteilung .....	393
XXII. Vollstreckbarkeit der übertragenen Forderung und Wiederversteigerung .....	393
XXIII. Außergerichtliche Einigung über Erlösverteilung und außergerichtliche Befriedigung des Berechtigten .....	395
1. Außergerichtliche Einigung .....	395
2. Außergerichtliche Befriedigung .....	395
XXIV. Erweiterte Befriedigung des Erstehers .....	396
<b>Kapitel 5. Zwangsverwaltung .....</b>	<b>403</b>
A. Anordnung und Beitritt .....	403
I. Antrag, Beschluss .....	403
II. Grundbuchersuchen .....	405
III. Zwangsverwaltung gegen Eigenbesitzer .....	405
IV. Mehrere Grundstücke, Bruchteile .....	406
V. Nießbrauch, Nacherbschaft .....	406
VI. Mitteilung an die Beteiligten .....	408
B. Die Beschlagnahme .....	409
I. Beschlagnahmeumfang und -wirkungen .....	409
II. Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot .....	410
III. Wohnrecht und Unterhalt des Schuldners .....	411
C. Der Zwangsverwalter .....	414
I. Bestellung .....	414
II. Besitzverschaffung .....	415
III. Aufgaben .....	416
1. Verwalterrechte und -pflichten .....	416
2. Miete und Pacht .....	417
3. Gewerbliche Tätigkeit .....	419
4. Versicherungen .....	421
5. Prozessführung .....	421
6. Steuerliche Pflichten .....	421
7. Weisungen des Vollstreckungsgerichts .....	422
8. Vorschussanforderung .....	423
9. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) .....	424

## Inhaltsverzeichnis

---

IV. Rechnungslegung .....	424
V. Vergütung, Auslagenersatz .....	425
VI. Haftung für öffentliche Abgaben .....	427
VII. Instituts-Zwangsverwalter .....	428
VIII. Schuldner als Zwangsverwalter, Aufsichtsperson .....	429
D. Verwendung der Einnahmen .....	430
I. Verteilung der Nutzungen des Grundstücks .....	430
II. Hausgeld als Verwaltungsausgabe .....	430
1. Grundsatz .....	430
2. Altverfahren .....	431
3. Vorschusspflichten .....	431
III. Verteilung der Überschüsse .....	432
E. Verteilung der Einnahmen .....	433
I. Grundsätze der Erlösverteilung .....	433
II. Management des Zwangsverwalters .....	433
1. Grundsätze .....	433
2. Problem der Einkommensteuerlast .....	435
3. Planungen von Reparaturen und Baumaßnahmen .....	435
4. Haftung des Zwangsverwalters .....	436
III. Bestimmung des Verteilungstermins .....	436
IV. Anmeldungen .....	437
V. Der Teilungsplan .....	438
VI. Verhandlung über den Teilungsplan, Widerspruch .....	441
VII. Zahlung durch den Zwangsverwalter .....	443
VIII. Kapitalzahlungstermin .....	445
IX. Änderung der Zahlungsanordnung .....	447
X. Außergerichtliche Verteilung und Befriedigung .....	448
F. Verfahrenseinstellung .....	448
G. Aufhebung des Verfahrens .....	449
H. Zwangsverwaltung und Zuschlag .....	452
I. Abwicklung des Zwangsverwaltungsverfahrens .....	452
II. Abrechnung des Zwangsverwalters gegenüber dem Ersteherrn .....	454
<b>Kapitel 6. Andere Verwaltungsverfahren .....</b>	<b>457</b>
A. Die Sicherungsverwaltung .....	457
B. Die gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers .....	462
C. Gerichtliche Verwaltung auf Antrag einer Gemeinde .....	467
1. Anwendungsbereich .....	468
2. Antrag auf gerichtliche Verwaltung (§ 94a Abs. 1 ZVG) .....	468
a) Zahlung oder Hinterlegung des Bargebotes .....	469
b) Außergerichtliche Einigung über Erlösverteilung .....	469
c) Außergerichtliche Befriedigung .....	469
3. Antragsfristen und -voraussetzungen (§ 94a Abs. 2 ZVG) .....	470
a) Antragsfrist .....	470
b) Antragsvoraussetzungen .....	470
4. Durchführung der Verwaltung (§ 94a Abs. 3 ZVG) .....	471
5. Kosten der Verwaltung .....	471
6. Aufhebung des Verfahrens (Abs. 4) .....	471
a) Anordnung der Zwangsverwaltung gegen den Ersteherrn .....	472
b) Befriedigung der Berechtigten .....	472
7. Vorschusspflicht .....	472
D. Strafrechtliche Sicherungsmaßnahmen .....	473

---

<b>Kapitel 7. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung .....</b>	475
<b>2. Teil. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen</b>	
<b>Kapitel 8. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters .....</b>	477
A. Voraussetzungen und Anordnung .....	477
B. Besondere Bestimmungen .....	478
<b>Kapitel 9. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben .....</b>	480
A. Voraussetzungen und Anordnung .....	480
B. Besondere Bestimmungen .....	480
<b>Kapitel 10. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft .....</b>	482
A. Die Aufhebung einer Gemeinschaft .....	482
B. Anordnung des Verfahrens .....	483
I. Antrag .....	484
II. § 1365 Abs. 1 BGB bei Ehegattenantrag .....	484
III. Großes und kleines Antragsrecht .....	486
IV. Pfandgläubiger .....	488
V. Besonderheiten .....	489
VI. Grundbucheintragung .....	490
VII. Inhalt des Antrags .....	490
VIII. Anordnungsbeschluss, Beschlagnahme .....	490
IX. Unzulässigkeit des Verfahrens .....	492
C. Zulassung des Beitritts .....	493
D. Rechtsbehelfe .....	494
E. Einstellung auf Antrag eines Miteigentümers .....	495
I. Schutz des Antragsgegners .....	495
II. Schutz im Interesse des Kindeswohls .....	497
III. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO .....	500
IV. Einstellung nach § 3b Abs. 3 VermG .....	501
F. Einstellungsbewilligung, Verfahrensaufhebung .....	501
G. Verfahren bis zum Versteigerungstermin .....	502
H. Geringstes Gebot .....	503
a) Deckungsgrundsatz .....	503
b) Grundbucheintragung und Anmeldung .....	505
c) Bestehen bleibende Rechte und Bargebot .....	505
d) Niedrigstgebot bei mehreren Antragstellern .....	505
e) Ausgleichsbetrag bei ungleicher Anteilsbelastung .....	506
I. Gebote, Sicherheitsleistung, Belehrung, erfolglose Versteigerung .....	507
J. Zuschlag, Vorkaufsrecht .....	509
I. Erteilung des Zuschlags .....	509
II. Räumungsvollstreckung, gerichtliche Verwaltung, Mieter und Pächter .....	509
III. Vorkaufsrecht .....	509
K. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	511
I. Erlösverteilung .....	513
II. Aufteilung des Erlösüberschusses .....	513

## Inhaltsverzeichnis

---

III. Einigung und Erklärung der Erlösberechtigten im Verteilungsverfahren .....	513
IV. Auszahlung/Hinterlegung des unverteilten Erlösüberschusses .....	514
V. Miteigentümer als Ersteher .....	515
VI. Bestehen bleibende Grundschulden bei Erlösaufteilung .....	515
VII. Erlöschen Sonderbelastung eines Miteigentümer-Bruchteils .....	516
VIII. Pfandgläubiger am Miterbenanteil .....	516
IX. „Abwicklung“ des Anteils des Erstehers am Erlösüberschuss .....	516
 <b>3. Teil. Kostenrecht der Immobilienvollstreckung</b>	
<b>Kapitel 11. Einführung (Kostenrecht)</b> .....	519
<b>Kapitel 12. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek</b> .....	520
<b>Kapitel 13. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung</b> .....	521
A. Gerichtskosten .....	521
I. Anordnung des Verfahrens, Zulassung des Beitriffs .....	521
II. Gebühr für das Verfahren im Allgemeinen .....	522
III. Gebühr für Abhaltung des Versteigerungstermins .....	523
IV. Gebühr für Erteilung des Zuschlags .....	524
V. Gebühr für das Verteilungsverfahren .....	524
VI. Gebühr für das Beschwerdeverfahren .....	525
B. Gebühren des Rechtsanwalts .....	526
<b>Kapitel 14. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung</b> .....	530
A. Gerichtskosten .....	530
B. Gebühren des Rechtsanwalts .....	531
<b>Kapitel 15. Kosten des Grundbuchamts</b> .....	532
<b>Anhang 1. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)</b> .....	535
<b>Anhang 2. Basiszinssatz</b> .....	543
Sachregister .....	545