

Studium und Praxis

Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht

Kurzlehrbuch

von

Prof. Dieter Eickmann, Prof. Roland Böttcher

3. Auflage

Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht – Eickmann / Böttcher

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Immobilienvollstreckung



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 64623 2

beck-shop.de

STUDIUM UND PRAXIS

Eickmann/Böttcher
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht

beck-shop.de

beck-shop.de

Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht

von

Dieter Eickmann

Professor a. D. an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

und

Roland Böttcher

Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

3., neubearbeitete Auflage



Verlag C. H. Beck München 2013

beck-shop.de

Bearbeiterverzeichnis

Prof. Eickmann: §§ 1–3, 7, 9, 12, 16–18, 21, 25–27, 36–42

Prof. Böttcher: §§ 4–6, 8, 10, 11, 13–15, 19, 20, 22–24, 28–35

www.beck.de

ISBN 978 3406 646232

© 2013 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG

In den Lissen 12, D-76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

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

beck-shop.de

Vorwort

Nach etlichen Jahren bedurfte das Buch – bei Beibehaltung seiner Grundprinzipien – einer gründlichen Neubearbeitung.

Gesetzliche Neuregelungen und die gerichtliche Praxis mussten berücksichtigt werden.

Als weiterer Bearbeiter ist Prof. Böttcher hinzugekommen. Das ist nicht nur dem fortschreitenden Alter des Erstautors geschuldet, sondern er macht sich auch die wissenschaftliche und praktische Erfahrung des neuen Mitautors zu Nutze.

Mag das Buch auch weiterhin der Praxis Anregung und Hilfe sein!

Berlin, im Januar 2013

Die Verfasser

Vorwort zur 1. Auflage

Im Jahre 1916 legte Arthur Nussbaum sein auch heute noch bekanntes Werk über „Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung“ vor. Seither ist kein Lehrbuch zu diesem Rechtsgebiet mehr erschienen. Zwar fehlt es nicht an ausgezeichneten Kommentaren und hervorragenden Handbüchern für die Rechtspraxis, wohl aber fehlt es an einer systematischen Darstellung dieses wichtigen Gebietes.

Mit dem vorliegenden Buch soll versucht werden, die Lücke zu schließen. Ich habe mich dabei von dem Bestreben leiten lassen, die dogmatischen Grundlagen des Immobiliervollstreckungsrechts ebenso darzustellen, wie seine praktischen Auswirkungen und Probleme. Besonderen Wert habe ich darauf gelegt, die Zusammenhänge mit dem materiellen Recht, insbesondere mit dem Recht der Sicherungsgrundschuld, herauszuarbeiten. Bei der Behandlung der Institutionen des Verfahrens verfolge ich, der modernen Verfahrensrechtswissenschaft folgend, eine streng verfahrensrechtliche Betrachtungsweise.

Nicht behandelt habe ich die Vollstreckung in Schiffe und Luftfahrzeuge. Zusätzliche Erkenntnisse von allgemeinerer Bedeutung, so meine ich, kann die Erörterung dieser in der Regelung ebenso wie in der Praxis hochspezialisierten Materien nicht vermitteln.

Das Buch wendet sich an alle, die das Immobiliervollstreckungsrecht zu erlernen haben. Es wendet sich aber auch an den Praktiker, der sich nicht damit begnügen will, zu wissen „wie man es macht“, sondern nach systematischer Erklärung und dogmatischem Verständnis verlangt.

Dieses Buch ist kein Produkt praxisferner Glasperlenspiele. Auch wenn die eigene Rechtspraxis des Autors einige Zeit zurückliegt, so steht er doch in ständigem Kontakt und Diskurs mit Richtern und Rechtspflegern, Anwälten, Notaren und den juristischen Sachbearbeitern der Kreditinstitute. Ihnen allen verdankt das Buch eine Fülle von Anregungen, Hinweisen und aktuellen Praxistipps. Ich hoffe, dass es deshalb als das angesehen werden wird, was es sein soll: ein Lehrbuch für Studium und Praxis.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXIII
1. Buch. Allgemeine Lehren und Verfahrensgrundsätze	
§ 1. Begriff und Aufgabe von Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	1
I. Die Verfahren der Immobiliervollstreckung	1
II. Andere Verfahren	3
III. Zwangsvollstreckung als Rechtsverwirklichung und Wirtschaftsvorgang	5
1. Pfandrechtsdurchsetzung	5
2. Zwangsversteigerung als Wirtschaftsvorgang	6
§ 2. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung als Verfahren	6
I. Die Grundsätze des Verfahrens	6
1. Dispositionsmaxime und Amtsbetrieb	6
2. Die Formalisierung der Verfahren	7
3. Einzelverfahren und Gesamtverfahren	8
4. Die Rechtsmittelbeschränkung	10
5. Die subsidiäre Anwendung der Zivilprozessordnung	11
II. Die Beteiligten	11
1. Beteiligungsarten	11
2. Stellung der Beteiligten	12
§ 3. Immobiliervollstreckung und Verfassungsrecht	13
I. Immobiliervollstreckung in der Rechtsprechung des BVerfG	13
1. Zuschlagsentscheidung I	14
2. Zuschlagsentscheidung II	14
3. Zuschlagsentscheidung III	14
4. Zuschlagsentscheidung IV	14
5. Zuschlagsentscheidung V	15
II. Grundrechtsproblematik	15
1. Der Gleichheitssatz	15
2. Eigentumsgarantie und Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	16
3. Leben und körperliche Unversehrtheit	17
4. Rechtliches Gehör	17
5. Faires Verfahren	18
§ 4. Die Rechte auf Befriedigung aus dem Grundstück und ihre Rangordnung	21
I. Das Befriedigungsrecht	21
1. Rechtsgrundlagen	21
2. Rechtliche Qualifikation	22
II. Die Rangklassen	22
1. Grundsätze	22
2. Rangklasse 1	23
3. Rangklasse 1a	24
4. Rangklasse 2	24
5. Rangklasse 3	32
6. Rangklasse 4	35
7. Rangklasse 5	35
8. Rangklasse 6	35
9. Rangklasse 7	36
10. Rangklasse 8	36

	Seite
11. Mehrere Berechtigte in einer Rangklasse	36
12. Der Umfang der Ansprüche	36
III. Die Berücksichtigung der Ansprüche	37
1. Die Berücksichtigungsarten	37
2. Von Amts wegen zu berücksichtigende Ansprüche	37
3. Ansprüche, deretwegen das Verfahren betrieben wird	37
4. Anzumeldende Ansprüche	38
5. Übersicht	38
IV. Das Anmeldeverfahren	38
1. Anmeldungsarten	38
2. Rechtsnatur; Voraussetzungen	39
3. Widerspruch gegen die Anmeldung	39
V. Besonderheiten der Zwangsverwaltung	40
1. Rangklasse 1	40
2. Rangklasse 2	40
3. Rangklasse 3	40
4. Rangklasse 4	40
5. Rangklasse 5	40
§ 5. Rechte Dritter	42
I. Verfahrensformalisierung und Drittrecht	42
II. Drittrechte gegenüber der Zwangsversteigerung	43
1. Die Bedeutung der Haftungszuordnung	43
2. Insolvenz und Versteigerung	43
3. Andere Fälle	44
III. Drittrechte gegenüber der Zwangsverwaltung	46
1. Die Bedeutung der Haftungszuordnung	46
2. Die Auswirkung von Nutzungsverhältnissen	46
§ 6. Einstellung und Aufhebung des Verfahrens	49
I. Das System der Einstellungen	49
II. Einstellungsentscheidungen des Versteigerungsgerichts auf Grund Verfahrenshandlung	50
1. § 30 a ZVG	50
2. § 765 a ZPO	51
3. § 180 II und III ZVG	55
4. § 30 ZVG	55
5. § 30 d ZVG	56
III. Einstellungsentscheidungen des Versteigerungsgerichts von Amts wegen	57
1. § 28 ZVG	57
2. § 75 ZVG	57
3. § 76 ZVG	63
4. § 77 I ZVG	63
5. § 775 Nr. 3 ZPO	63
6. § 775 Nr. 4 ZPO	64
7. § 775 Nr. 5 ZPO	64
IV. Einstellungen als unselbstständige Vollzugsmaßnahmen	64
1. § 775 Nr. 1 ZPO	64
2. § 775 Nr. 2 ZPO	64
V. Verhältnis der Einstellungen zueinander; Mehrfacheinstellungen	65
1. Die unselbstständigen Vollzugsmaßnahmen	65
2. Die amtswegigen Entscheidungen des Versteigerungsgerichts	65
3. Die Eigenentscheidungen	66
VI. Verfahrensaufhebung	66
1. Das System	66
2. Die Eigenentscheidungen auf Grund einer Verfahrenshandlung	67
3. Amtswegige Eigenentscheidungen	68
4. Vollzugsbeschlüsse	68
VII. Einstellungswirkungen, Aufhebungswirkungen	68
1. Die Einstellung	68
2. Die Aufhebung	70

Inhaltsverzeichnis

IX

Seite

VIII. Besonderheiten der Zwangsverwaltung	70
1. Einstellung	70
2. Aufhebung	71
§ 7. Die Versteigerungsgrundsätze	72
I. Der Deckungsgrundsatz	72
II. Der Übernahmegrundsatz	73
III. Der Surrogationsgrundsatz	74
2. Buch. Die Vollstreckungsversteigerung	
§ 8. Verfahrensordnung und Beitritt	77
I. Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen	77
1. Ihre allgemeine Geltung	77
2. Deutsche Gerichtsbarkeit	77
3. Zuständigkeit	77
4. Partei- und Prozessfähigkeit	78
5. Titel	79
6. Vollstreckungsklausel	80
7. Zustellung	82
8. Weitere vollstreckungsrechtliche Erfordernisse	83
9. Rechtsschutzbedürfnis	85
II. Besondere Voraussetzungen des ZVG	87
1. Antrag	87
2. Schuldnerertrugung	89
III. Verfahren und Entscheidung	93
1. Die gerichtliche Prüfung	93
2. Die Beanstandungsverfügung	93
3. Der Zurückweisungsbeschluss	93
4. Der Anordnungsbeschluss	94
5. Der Beitrittsbeschluss	94
§ 9. Die Beschlagnahme	94
I. Wesen und Bedeutung im Allgemeinen	95
II. Die Verknüpfung von Anspruch und Grundstück	95
III. Die Aktualisierung des Haftungsverbandes	97
1. Die widerstreitenden Interessenlagen	97
2. Grundstück und Bestandteile	98
3. Zubehör	98
4. Beschlagnahme haftender Forderungen	101
IV. Die Schutzwirkung	103
1. Beschlagnahme als relatives Verfügungsverbot	103
2. Veräußerung des Grundstückes	104
3. Belastungen des Grundstückes	106
4. Andere Verfügungen über das Grundstück	107
5. Die Grundstücksbewirtschaftung	108
6. Verfügungen über Eigentümerrechte	108
7. Verfügungen über mithaftende Gegenstände	109
V. Das zeitliche Wirksamwerden der Beschlagnahme	109
1. Anordnungsbeschlagnahme	109
2. Beitrittsbeschlagnahme	110
3. Beschlagnahme gegenüber Drittschuldnern	110
VI. Die fehlerhafte Beschlagnahme	110
1. Grundsätze	110
2. Die Nichtigkeitsgründe	111
3. Folgen der Nichtigkeit	112
4. Anfechtungsgründe, Folgen, Heilung	112
VII. Das Ende der Beschlagnahme	113

	Seite
§ 10. Das geringste Gebot	113
I. Begriff und Bedeutung	113
II. Die Zweiteilung des geringsten Gebotes	115
1. Der bar zu zahlende Teil	115
2. Die bestehen bleibenden Rechte	116
III. Geringstes Gebot nach Rangänderungen	118
1. Rechte, die auf einen Geldbetrag gerichtet sind	118
2. Rechte, die nicht auf einen Geldbetrag gerichtet sind	119
IV. Verfahrensmäßige Feststellung des geringsten Gebotes	121
V. Änderungen des geringsten Gebots	121
VI. Übungsfall	122
§ 11. Gesetzliche Durchbrechungen des Deckungsgrundsatzes	126
I. Das Erbbaurecht	126
II. Das Altenteil	127
1. Begriff	127
2. Versteigerungsrechtliche Besonderheiten	128
III. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nach WEG	129
1. Begriff	129
2. Versteigerungsrechtliche Besonderheiten	129
§ 12. Modifizierungen des Deckungs- und des Übernahmegrundsatzes	130
I. Die Versteigerungsgrundsätze als Erwerbsbedingungen für den Ersteher und Befriedigungsbedingungen für die Gläubiger	130
II. Der kalkulationswidrige Wegfall eines Rechts: Zuzahlungspflicht	132
1. Zuzahlungspflicht	132
2. Höhe der Zuzahlung	134
III. Das vereinbarte Bestehenbleiben eines Rechts	136
1. Die gesetzliche Möglichkeit	136
2. Die Vereinbarung	136
3. Die Wirkungen	136
§ 13. Versteigerungsbedingungen und ihre Änderung	141
I. Der Begriff der Versteigerungsbedingungen	141
II. Das Abänderungsverfahren	143
1. Antrag	143
2. Beeinträchtigung; Zustimmung; Doppelausgebot	144
3. Zuschlagsentscheidung	147
§ 14. Die Vorbereitung des Versteigerungstermins	149
I. Fristen	150
1. Beschlusszustellungsfrist	150
2. Terminsfrist	151
3. Bekanntmachungsfrist	151
4. Ladungsfrist	152
5. Mitteilungsfrist	152
II. Mitteilungen und Bekanntmachungen	153
1. Terminsbekanntmachung	153
2. Mitteilung nach § 41 II ZVG	155
3. Weitere Mitteilungen	155
III. Die Festsetzung des Grundstückswertes	155
1. Notwendigkeit und Bedeutung	155
2. Der Verkehrswert	156
3. Festsetzungsverfahren	157
4. Rechtsmittel; Rechtskraft	159
5. Änderungen der Wertfestsetzung	160
§ 15. Der Versteigerungstermin	161
I. Die Dreiteilung des Termins	161
1. Bekanntmachungen und Belehrung	161

	Seite
2. Das Bietgeschäft	162
3. Die Zuschlagsentscheidung	164
II. Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Geboten	164
1. Rechtsnatur des Gebotes	164
2. Folgerungen aus der Rechtsnatur	164
3. Ursprüngliche Unwirksamkeitsgründe bei Geboten	167
4. Behandlung unwirksamer Gebote	169
5. Erlöschen ursprünglich wirksamer Gebote	170
III. Sicherheitsleistung	172
1. Regelungszweck	172
2. Antragsberechtigung und Leistungspflicht	172
3. Höhe der Sicherheit	173
4. Arten der Sicherheitsleistung	174
5. Bewirkung der Sicherheit	175
6. Rückgabe der Sicherheit	178
7. Verwertung der Sicherheit	178
IV. Vereinbarungen über das Bietgeschäft	179
1. Allgemeines	179
2. Ausbietungsgarantien	179
3. Pacta de non licitando	180
4. Vereinbarung von Sondervorteilen	180
§ 16. Der Zuschlag	181
I. Allgemeine Bedeutung; Rechtsnatur	181
II. Das Recht auf Zuschlagsentscheidung	182
1. Grundsatz	182
2. Übertragbarkeit; Pfändung	183
III. Zuschlagsversagungsgründe	184
1. Das System	184
2. Versagungsgründe wegen unrechtmäßigem (fehlerhaftem) Verfahrensbetrieb	184
3. Versagung wegen gehindertem Verfahrenfortgang	185
IV. Zuschlagsentscheidung	186
1. Umfang der Prüfungspflicht	186
2. Entscheidung	187
3. Begründung	188
4. Bekanntmachung; Wirksamwerden	188
5. Rechtsbehelfe; Rechtskraft	189
§ 17. Schuldner- und Gläubigerschutz gegen Grundstücksverschleuderung	191
I. Die $\frac{5}{10}$ -Grenze	191
1. Die Schutznorm	191
2. Die Ausnahme beim sog. Rettungserwerb	194
II. Die Generalklausel des § 765 a ZPO	200
III. Die $\frac{7}{10}$ -Grenze	201
1. Die Schutznorm	201
2. Besonderheiten beim Rettungserwerb	202
§ 18. Folgen des Zuschlags	204
I. Eigentumserwerb des Erstehers	204
1. Grundsatz	204
2. Umfang des Erwerbes	206
II. Erlöschen von Rechten	207
1. Grundsatz	207
2. Dienstbarkeiten	208
3. Tilgungsrechte	208
III. Gefahrübergang; Nutzungen und Lasten; Gewährleistung	209
1. Gefahrübergang	209
2. Das Recht auf die Nutzungen	212
3. Die Lastentragungspflicht	212
4. Gewährleistungsausschluss	213

	Seite
IV. Schuldübernahme bei dinglichen Rechten; Rückgewähransprüche	213
1. Grundsatz	213
2. Einzelheiten bei der Hypothek	214
3. Einzelheiten bei der Grundschild	216
V. Forderungsverlust beim Rettungserwerb	219
1. Grundsatz	219
2. Betroffene Ersteher	220
3. Das Mindergebot	220
4. Befriedigungsfiktion	221
5. Bedeutung der Fiktion	224
§ 19. Auswirkungen des Zuschlags auf grundstücksbezogene Verhältnisse	224
I. Miet- und Pachtverträge	224
1. Versteigerung bricht nicht Miete	224
2. Das Kündigungsrecht des Erstehers	225
3. Voraussetzungen über den Miet-(Pacht-)zins	226
II. Versicherungsverträge	227
III. Verpflichtungen und Berechtigungen aus der Zugehörigkeit zur Eigentümer- gemeinschaft nach dem WEG	228
1. Laufende Kosten	228
2. Vorschüsse; Rücklagen	228
IV. Energieversorgungsverträge	228
§ 20. Die Erlösverteilung	229
I. Allgemeine Grundsätze	229
1. Rechtsnatur des Verteilungsvorganges	229
2. Grundlagen der Verteilung	230
3. Der Ablauf des Verteilungsverfahrens	232
II. Der Verteilungsplan	232
1. Rechtsnatur	232
2. Aufstellung, Wirksamwerden	232
3. Anfechtung wegen Verfahrensverstößes	233
4. Widerspruch	233
III. Die Verteilungsmasse	236
1. Grundsatz	236
2. Die einzelnen Massebestandteile	236
3. Fehlerhafte Feststellung der Teilungsmasse	237
IV. Die Berücksichtigung von Ansprüchen in der Verteilung	237
1. Grundsätze	237
2. Anmeldeverfahren; Minderanmeldung	238
V. Rechte, die auf Kapitalzahlung gerichtet sind	239
1. Die Hypothek	239
2. Die (Sicherungs-)Grundschild	239
3. Die Eigentümergrundschild	242
VI. Rechte, die nicht auf Kapitalzahlung gerichtet sind	244
1. Die gesetzliche Systematik	244
2. Der einmalige Wertersatz (§ 92 I)	244
3. Die Geldrente (§ 92 II)	246
VII. Die Ausführung des Teilungsplanes bei Bezahlung des Meistgebotes	247
1. Der Grundsatz der Auszahlung	247
2. Hinterlegung von Erlösanteilen	248
3. Die Behandlung von Zuzahlungsverpflichtungen	251
VIII. Übungsfall	252
§ 21. Der Lösungsanspruch und seine Behandlung	256
I. Wesen und Zweck des Lösungsanspruchs	256
II. Die beteiligten Rechte	257
1. Begriffe	257
2. Das betroffene Recht	258
3. Das begünstigte Recht	258

	Seite
III. Die Auswirkungen des Lösungsanspruches in der Versteigerung	259
IV. Geltendmachung und Durchsetzung des Lösungsanspruches	261
V. Rückgewähranspruch und Lösungsanspruch	265
§ 22. Die Nichtbezahlung des Bargebots	266
I. Die Forderungsübertragung	266
1. Der Vorgang	266
2. Die Wirkungen	268
II. Die Sicherung der übertragenen Forderung	270
1. Grundsatz	270
2. Der Belastungsgegenstand	271
3. Der Belastungsinhalt	272
4. Der Gläubiger; Drittberechtigte	272
5. Der Rang	273
6. Gesetzliche Rangverschiebungen	275
III. Die Wiederversteigerung	276
1. Der Begriff	276
2. Die Besonderheiten des Verfahrens	277
§ 23. Besonderheiten bei der gemeinsamen Versteigerung mehrerer Grundstücke	278
I. Die Verfahrensbindung	279
II. Die Ausgebotsarten im verbundenen Verfahren	280
1. Das Einzelausgebot	280
2. Gesamt- und Gruppenausgebot	281
III. Das geringste Gebot im Verbundverfahren	282
1. Einzelausgebote	282
2. Gesamtausgebot; Gruppenausgebot	283
IV. Bietgeschäft; Zuschlagsentscheidung	283
1. Das Nebeneinander der Ausgebotsarten	283
2. Die Zuschlagsentscheidung	283
V. Die Erlösverteilung	285
1. Zuschlag auf Einzelausgebot	285
2. Zuschlag auf Gesamtausgebot	285
§ 24. Besonderheiten bei Gesamtrechten	287
I. Die Aufteilung nach § 64 ZVG	287
1. Das Problem	287
2. Der Aufteilungsantrag	288
3. Die Aufteilung	289
II. Der Gegenantrag nach § 64 II ZVG	290
III. Die Zuschlagsentscheidung	290
1. Einzelausgebot; Gesamtausgebot	290
2. Doppelausgebot nach § 64 II ZVG	290
IV. Das Gesamtrecht in der Verteilung	292
1. Zuschlag auf Einzelausgebot	292
2. Zuschlag auf Gesamtausgebot	293
3. Verteilung bei Nichtbelegung des Bargebots	293
§ 25. Die abschließenden Maßnahmen	294
I. Das Eintragungsersuchen an das Grundbuchamt	294
1. Die grundbuchrechtliche Situation	294
2. Der Inhalt des Ersuchens	295
3. Rechtsnatur; Anfechtung des Ersuchens	296
4. Vollzugssperre	297
II. Behandlung von Briefen und Schuldtiteln	298
1. Grundpfandrechtsbriefe	298
2. Vollstreckungstitel	299
III. Der Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel	299
1. Grundsatz	299
2. Bestehen bleibendes und erloschenes Besitzrecht	299

	Seite
3. Verfahren	300
4. Herausgabe von Sachen	301
 3. Buch. Die Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters oder des Erben	
§ 26. Die Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	303
I. Verfahrenszweck	303
II. Besonderheiten gegenüber der regulären Versteigerung	303
1. Antrag	303
2. Anordnung	303
3. Einstellung	305
4. Geringstes Gebot	305
5. Terminbestimmung	307
6. Zuschlag	307
§ 27. Die Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben	308
I. Verfahrenszweck	308
II. Besonderheiten des Verfahrens	308
1. Antrag	308
2. Beschlagnahme	308
3. Einstellung	309
4. Geringstes Gebot	309
5. Terminbestimmung	309
6. Zuschlag	309
7. Einrederecht des Erben als Verfahrensfolge	309
 4. Buch. Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft	
§ 28. Wesen und Bedeutung der Aufhebungsversteigerung	311
I. Abgrenzung zur allgemeinen Zwangsversteigerung	311
II. Vom Verfahren erfasste Rechtsgemeinschaften	311
1. Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff. BGB)	311
2. Gesellschaften (§§ 705 ff. BGB)	312
3. Eheleiche Gütergemeinschaft (§§ 1415 ff. BGB)	312
4. Erbengemeinschaft	313
§ 29. Die Verfahrenseinleitung	314
I. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen	314
II. Das Antragsrecht der Teilhaber	315
1. Bruchteilsgemeinschaft	315
2. Erbengemeinschaft	316
III. Das Antragsrecht von Pfandgläubigern	317
1. Pfändungspfandrecht	317
2. Rechtsgeschäftliches Pfandrecht	319
IV. Besonderheiten bei Belastung mit einem Nießbrauch	319
V. Güterrechtliche Beschränkung	320
1. Die Regel des § 1365 BGB	320
2. Amtsprüfung oder Gegenrecht?	320
3. Zeitliche Grenzen	321
4. Sonderfälle	321
§ 30. Besonderheiten der Verfahrens	322
I. Beteiligte	322
II. Beschlagnahme	322
1. Keine Verfügungsbeschränkung	322
2. Andere Beschlagnahmewirkungen; Grundbuchvermerk	323
III. Beitritt; Nebeneinander von Verfahren	323
1. Der Beitritt	323
2. Vollstreckungsverfahren neben Aufhebungsversteigerung	323

	Seite
§ 31. Einstellung des Verfahrens	325
I. Übertragbarkeit der Regeln für die Vollstreckungsversteigerung	325
II. Besonderheiten bei Betreiben eines Pfändungsgläubigers	327
III. Der allgemeine Schutz des § 180 II ZVG	328
1. Das Antragsrecht	328
2. Die Antragsfrist	329
3. Die Einstellungsgründe	329
IV. Der Kinderschutz nach § 180 III ZVG	330
1. Der Grundsatz	330
2. Die Einstellungs Voraussetzungen	330
3. Die Antragsberechtigung; Antragsfrist	331
4. Gründe für die Einstellung	331
V. Der Schutz vor sittenwidrigem Verfahren; § 765 a ZPO	332
§ 32. Das Geringste Gebot	333
I. Modifizierung des Deckungsgrundsatzes in der Aufhebungsversteigerung	333
II. Geringstes Gebot bei der Bruchteilsgemeinschaft	333
III. Geringstes Gebot bei Gesamthandsgemeinschaften	334
IV. Betreiben durch mehrere Bruchteilseigentümer; sog. Verfahrensblockade	334
1. Das Problem	334
2. Die verschiedenen Lösungsansätze	334
3. Stellungnahme	335
4. Einzelfragen	337
V. Der Ausgleichsbetrag nach § 182 II ZVG	337
1. Das Problem	337
2. Die Berechnung des Ausgleichsbetrages	338
3. Behandlung des Ausgleichsbetrages	339
§ 33. Der Versteigerungstermin	340
I. Die Terminbestimmung	340
II. Kein Einzelausgebot	340
III. Sicherheitsleistung	341
IV. Begrenzung des Bieterkreises	341
§ 34. Zuschlag und Zuschlagsfolgen	342
I. Eigentumsübergang	342
II. Erlöschende und bestehen bleibende Rechte	342
III. Miet- und Pachtrechte	346
IV. Vorkaufsrechte	346
§ 35. Die Erlösverteilung	347
I. Gerichtliche Verteilung	347
1. Grundsatz	347
2. Verteilung je nach Gemeinschaftsart	347
II. Der Erlösüberschuss	348
III. Übungsfall	349
5. Buch. Die Zwangsverwaltung	
§ 36. Die Bedeutung der Zwangsverwaltung	355
I. Begriff	355
II. Verhältnis zur Zwangsversteigerung	355
III. Verfahrensgrundsätze	356
§ 37. Anordnung des Verfahrens	356
I. Allgemeines	356
II. Die Besonderheiten	356
1. Zwangsverwaltung gegen den Eigenbesitzer	356
2. Zwangsverwaltung bei Fremdbesitz	358
3. Rechtsschutzbedürfnis	359

	Seite
§ 38. Besonderheiten der Verfahrens	359
I. Beschlagnahme	359
1. Umfang	359
2. Wirksamwerden	359
3. Wirkung	360
II. Wohnrecht des Schuldners	360
III. Unterhaltsanspruch des Schuldners	361
§ 39. Der Zwangsverwalter	361
I. Rechtsstellung des Verwalters	362
II. Bestellung; Arten der Verwaltung	363
1. Verwalterbestellung	363
2. Arten der Verwaltung	363
III. Haftung des Verwalters	365
IV. Verhältnis zum Insolvenzverwalter	366
1. Die praktische Situation	366
2. Wohnrecht und Unterstützung des Schuldners	366
3. Grundstücksnutzung und Betriebsfortführung; gesellschaftsrechtliche Kapitalerhaltung	367
§ 40. Die Geschäftsführung des Verwalters	368
I. Allgemeine Grundsätze	368
1. Der gesetzliche Pflichtenkreis	368
2. Weitere Verwalterpflichten	369
II. Inbesitznahme des Grundstücks	370
III. Vertragseintritt und Vertragsabschluss	372
1. Bestehende Verträge	372
2. Vertragsabschluss	373
IV. Prozessführung	373
V. Befugnis zur Geschäftsführung	374
§ 41. Die Verteilungen in der Zwangsverwaltung	375
I. Die Verteilungsgrundsätze	375
II. Das Verteilungsverfahren	376
1. Der regelmäßige Ablauf	376
2. Der Teilungsplan	376
3. Zwangsverwaltungsverteilung und Zwangsversteigerung	379
§ 42. Die Aufhebung des Verfahrens	379
I. Die Aufhebungsgründe	379
II. Form der Aufhebung	379
III. Die Aufhebungsfolgen	380
1. Wirkung und Wirksamkeitszeitpunkt	380
2. Verwalterrechte und -pflichten	381
3. Besonderheiten bei der Aufhebung nach Zuschlag	383
Gesetzesregister	385
Sachverzeichnis	387