

## INHALTSÜBERSICHT

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Schrifttumsverzeichnis .....	XV
Abkürzungen .....	XIX
Gesetzestexte .....	XXI

### Erstes Buch. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Erster Teil. Einführung .....	1
Zweiter Teil. Die Zwangssicherungshypothek .....	10
Dritter Teil. Allgemeine Vorschriften des ZVG .....	27
Vierter Teil. Zwangsversteigerung .....	54
Fünfter Teil. Zwangsverwaltung .....	371
Sechster Teil. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung .....	409

### Zweites Buch. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen

Erster Teil. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters .....	411
Zweiter Teil. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben usw. ....	414
Dritter Teil. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft .....	415

### Drittes Buch. Kostenrecht der Immobilienvollstreckung

Erster Teil. Einführung .....	453
Zweiter Teil. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek .....	453
Dritter Teil. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung .....	454
Vierter Teil. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung .....	462
Fünfter Teil. Kosten des Grundbuchamts .....	464
<b>Anhang</b> .....	467
<b>Sachregister</b> .....	477

# INHALTSVERZEICHNIS

Schrifttumsverzeichnis .....	XV
Abkürzungen .....	XIX
Gesetzestexte .....	XXI

## Erstes Buch. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

### Erster Teil. Einführung

1. Abschnitt. Immobiliervollstreckung als Verfahrensrecht .....	1
2. Abschnitt. Gegenstand und Umfang der Immobiliervollstreckung .....	4
3. Abschnitt. Arten der Immobiliervollstreckung .....	8
4. Abschnitt. Zwangsversteigerungsgesetz und Zivilprozeßordnung .....	10

### Zweiter Teil. Die Zwangssicherungshypothek

1. Abschnitt. Die Zwangshypothek allgemein .....	11
2. Abschnitt. Die Arrest-Zwangshypothek .....	25

### Dritter Teil. Allgemeine Vorschriften des ZVG

1. Abschnitt. Zuständigkeit .....	27
2. Abschnitt. Die Beteiligten .....	29
3. Abschnitt. Die Zustellungen .....	32
4. Abschnitt. Ansprüche auf Befriedigung aus dem Grundstück .....	36
1. Unterabschnitt. Grundsätze der Rangfolge .....	37
2. Unterabschnitt. Rangklassen .....	37
3. Unterabschnitt. Sonstige Rangvorschriften .....	47
4. Unterabschnitt. Kündigungs- und Rechtsverfolgungskosten .....	51
5. Unterabschnitt. Rechtsnachfolge nach Ablösung .....	53

### Vierter Teil. Zwangsversteigerung

1. Abschnitt. Anordnung und Beitritt .....	54
1. Unterabschnitt. Der Antrag .....	54
2. Unterabschnitt. Voraussetzungen der Anordnung und Entscheidung über den Antrag .....	57
3. Unterabschnitt. Der Anordnungsbeschluß .....	62
4. Unterabschnitt. Grundbuchersuchen .....	65
5. Unterabschnitt. Der Beitrittsbeschluß .....	68
6. Unterabschnitt. Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren .....	74
2. Abschnitt. Die Grundstücksbeschlagnahme .....	77
3. Abschnitt. Entgegenstehende Rechte; Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel .....	86
1. Unterabschnitt. Entgegenstehende grundbuchmäßige Rechte .....	86
2. Unterabschnitt. Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel .....	91
4. Abschnitt. Vollstreckungsschutz .....	93
1. Unterabschnitt. Schutz des Eigentümers als Schuldner .....	93
2. Unterabschnitt. Schutz im Verfahren gegen den Insolvenzverwalter .....	104

5. Abschnitt. Einstellungsbewilligung, Verfahrensfortsetzung, Einstellung durch Prozeßgericht, Verfahrensaufhebung .....	108
1. Unterabschnitt. Einstellungsbewilligung des Gläubigers .....	108
2. Unterabschnitt. Einstellung durch das Prozeßgericht .....	112
3. Unterabschnitt. Fortsetzung des eingestellten Verfahrens .....	114
4. Unterabschnitt. Aufhebung des Verfahrens .....	118
6. Abschnitt. Vorbereitung des Versteigerungstermins .....	121
1. Unterabschnitt. Festsetzung des Grundstückswerts .....	121
2. Unterabschnitt. Ermittlung und Aufforderung der Mieter (Pächter) .....	129
3. Unterabschnitt. Terminbestimmung und -bekanntmachung .....	131
4. Unterabschnitt. Mitteilung an die Beteiligten .....	137
5. Unterabschnitt. Akteneinsicht .....	138
6. Unterabschnitt. Vortermine .....	139
7. Unterabschnitt. Anmeldung von Rechten und Ansprüchen .....	141
7. Abschnitt. Geringstes Gebot und Versteigerungsbedingungen .....	147
1. Unterabschnitt. Allgemeines .....	147
2. Unterabschnitt. Geringstes Gebot .....	148
1. Kapitel. Deckungsgrundsatz, Ausgangsbeispiel .....	148
2. Kapitel. Anspruch des betreibenden Gläubigers als Grundlage des geringsten Gebots .....	152
3. Kapitel. Berücksichtigung der Rechte und Ansprüche im geringsten Gebot .....	154
4. Kapitel. Berechnung des geringsten Gebots .....	158
3. Unterabschnitt. Versteigerungsbedingungen .....	172
8. Abschnitt. Der Versteigerungstermin .....	189
1. Unterabschnitt. Überlegungen von Gericht und Beteiligten über den Verfahrensablauf .....	189
1. Kapitel. Gericht .....	189
2. Kapitel. Beteiligte .....	191
2. Unterabschnitt. Äußerer Rahmen, Feststellungen, Mitteilungen .....	192
3. Unterabschnitt. Gebote .....	199
4. Unterabschnitt. Sicherheitsleistung .....	204
5. Unterabschnitt. Einstweilige Einstellung während der Versteigerung .....	209
1. Kapitel. Bei Zahlung im Termin (ZVG § 75) .....	209
2. Kapitel. Nach Schluß der Versteigerung (ZVG § 33) .....	210
3. Kapitel. Wegen Nichtabgabe eines Gebots (ZVG § 77) .....	211
6. Unterabschnitt. Nachverhandlung, Entscheidung .....	212
7. Unterabschnitt. Mindestgebot .....	213
8. Unterabschnitt. Zuschlagversagung bei Meistgebot unter halbem Grundstückswert (absolutes Mindestangebot) .....	216
9. Unterabschnitt. Zuschlagsversagung mit neuem Termin .....	222
9. Abschnitt. Die Zuschlagsentscheidung .....	223
1. Unterabschnitt. Voraussetzungen, Hindernisse .....	223
2. Unterabschnitt. Inhalt, Zustellung, Mitteilung des Zuschlags .....	226
3. Unterabschnitt. Tragweite und Folgen des Zuschlags .....	228
4. Unterabschnitt. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot, verdeckter Vollmachtgeber .....	232
10. Abschnitt. Rechtsmittel, Rechtsbehelfe .....	234
1. Unterabschnitt. Erinnerung, Beschwerde, Klagen .....	234
2. Unterabschnitt. Härteklausel, Vollstreckungsschutz nach Schluß der Versteigerung .....	237
3. Unterabschnitt. Aufschub der Verfahrensaufhebung bis zur Rechtskraft .....	240
11. Abschnitt. Versteigerung mehrerer Grundstücke in einem Verfahren .....	240
1. Unterabschnitt. Verbindung und Trennung der Verfahren .....	240

2. Unterabschnitt. Einzel- und Gesamtausgebot .....	243
3. Unterabschnitt. Verteilung einer Gesamthypothek .....	246
12. Abschnitt. Einzelfälle .....	249
1. Unterabschnitt. Erbbaurecht .....	249
2. Unterabschnitt. Wohnungseigentum .....	254
3. Unterabschnitt. (Vormalige) Heimstätte .....	258
4. Unterabschnitt. Flurbereinigung, Umlegungsverfahren .....	259
13. Abschnitt. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	260
1. Unterabschnitt. Terminbestimmung und -vorbereitung, Vortermine .....	260
1. Kapitel. Terminbestimmung .....	260
2. Kapitel. Terminvorbereitung .....	262
3. Kapitel. Verteilungstermin .....	263
2. Unterabschnitt. Aufstellung des Teilungsplans .....	266
1. Kapitel. Grundfassung .....	266
2. Kapitel. Die Teilungsmasse .....	268
3. Kapitel. Bestehenbleibende Rechte .....	271
4. Kapitel. Schuldenmasse .....	271
5. Kapitel. Kosten des Verfahrens .....	272
3. Unterabschnitt. Berücksichtigung der einzelnen auf Kapitalzahlung gerichteten Rechte .....	273
1. Kapitel. Hypothek .....	273
2. Kapitel. Eigentümergrundschuld (-hypothek) .....	274
3. Kapitel. Sicherungshypothek .....	279
4. Kapitel. Höchstbetragshypothek .....	280
5. Kapitel. Grundschuld .....	282
6. Kapitel. Sicherungsgrundschuld .....	282
7. Kapitel. Rentenschuld .....	294
8. Kapitel. Vormerkung, Widerspruch .....	295
4. Unterabschnitt. Wertersatz für erlöschende andere Rechte .....	295
1. Kapitel. Wertersatzanspruch und Teilungsplan .....	295
2. Kapitel. Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast von unbestimmter Dauer .....	298
3. Kapitel. Die übrigen Rechte .....	301
4. Kapitel. Feststellung eines unbestimmten Betrags .....	303
5. Unterabschnitt. Zuteilung .....	303
6. Unterabschnitt. Verhandlung über den Teilungsplan .....	304
7. Unterabschnitt. Ausführung des Teilungsplans bei Barzahlung .....	305
8. Unterabschnitt. Planausführung bei Nichtzahlung des Bargebots .....	309
9. Unterabschnitt. Widerspruch .....	313
10. Unterabschnitt. Behandlung bedingter Ansprüche .....	320
11. Unterabschnitt. Der betagte Anspruch .....	325
12. Unterabschnitt. Der unbekannte Berechtigte .....	326
13. Unterabschnitt. Zuzahlung .....	329
14. Unterabschnitt. Löschungs vormerkung .....	333
1. Kapitel. Die erloschene Eigentümergrundschuld .....	334
2. Kapitel. Die bestehenbleibende Eigentümergrundschuld .....	338
3. Kapitel. Löschungs vormerkung und Grundschuld .....	340
4. Kapitel. Rückgewähr vormerkung bei Grundschuld .....	340
15. Unterabschnitt. Gesetzlicher Löschungsanspruch .....	340
1. Kapitel. Anspruch mit Vormerkungswirkungen .....	341
2. Kapitel. Eigentümergrundschuld und begünstigtes Recht sind durch den Zuschlag erloschen .....	343
3. Kapitel. Die bestehengebliebene Eigentümergrundschuld .....	344
16. Unterabschnitt. Wertersatz für fremdes Eigentum (insbesondere Zubehör) .....	347

17. Unterabschnitt. Liegenbelassungsvereinbarung .....	348
18. Unterabschnitt. Verteilung des Erlöses aus einem Gesamtausgebot .....	354
19. Unterabschnitt. Verteilung eines Gesamtrechts .....	355
20. Unterabschnitt. Behandlung der Grundpfandrechtsbriefe und Vollstreckungstitel .....	356
21. Unterabschnitt. Grundbuchersuchen, Sicherungshypothek .....	357
22. Unterabschnitt. Vollstreckbarkeit der übertragenen Forderung und Wieder- versteigerung .....	362
23. Unterabschnitt. Außergerichtliche Einigung über Erlösverteilung und außergerichte- liche Befriedigung des Berechtigten .....	363
1. Kapitel. Außergerichtliche Einigung .....	363
2. Kapitel. Außergerichtliche Befriedigung .....	364
24. Unterabschnitt. Erweiterte Befriedigung des Erstehers .....	365

### Fünfter Teil. Zwangsverwaltung

1. Abschnitt. Anordnung und Beitritt .....	371
1. Unterabschnitt. Antrag, Beschluß .....	371
2. Unterabschnitt. Grundbuchersuchen .....	372
3. Unterabschnitt. Zwangsverwaltung gegen Eigenbesitzer .....	372
4. Unterabschnitt. Mehrere Grundstücke, Bruchteile, Nießbrauch, sonstiges .....	373
5. Unterabschnitt. Mitteilung an die Beteiligten .....	375
2. Abschnitt. Die Beschlagnahme .....	375
1. Unterabschnitt. Beschlagnahmeumfang und -wirkungen .....	375
2. Unterabschnitt. Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot .....	377
3. Unterabschnitt. Wohnrecht und Unterhalt des Schuldners .....	378
3. Abschnitt. Der Zwangsverwalter .....	380
1. Unterabschnitt. Bestellung .....	380
2. Unterabschnitt. Besitzverschaffung .....	380
3. Unterabschnitt. Aufgaben .....	382
4. Unterabschnitt. Rechnungslegungspflicht .....	385
5. Unterabschnitt. Vergütung, Auslagensatz .....	386
6. Unterabschnitt. Haftung für öffentliche Abgaben .....	387
7. Unterabschnitt. Instituts-Zwangsverwalter .....	388
8. Unterabschnitt. Schuldner als Zwangsverwalter, Aufsichtsperson .....	389
4. Abschnitt. Verwendung der Einnahmen .....	390
5. Abschnitt. Verteilung der Einnahmen .....	393
1. Unterabschnitt. Grundsätze der Erlösverteilung .....	393
2. Unterabschnitt. Bestimmung des Verteilungstermins .....	393
3. Unterabschnitt. Anmeldungen .....	394
4. Unterabschnitt. Der Teilungsplan .....	395
5. Unterabschnitt. Verhandlung über den Teilungsplan, Widerspruch .....	398
6. Unterabschnitt. Zahlung durch den Zwangsverwalter .....	400
7. Unterabschnitt. Kapitalzahlungstermin .....	402
8. Unterabschnitt. Änderung der Zahlungsanordnung .....	404
9. Unterabschnitt. Außergerichtliche Verteilung und Befriedigung .....	405
6. Abschnitt. Verfahrenseinstellung .....	405
7. Abschnitt. Aufhebung des Verfahrens .....	407
8. Abschnitt. Zwangsverwaltung und Zuschlag .....	407

**Sechster Teil. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken  
und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung**

**Zweites Buch. Vollstreckungsähnliche Verfahren  
über das unbewegliche Vermögen**

**Erster Teil. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung  
auf Antrag des Insolvenzverwalters**

1. Abschnitt. Voraussetzungen und Anordnung .....	411
2. Abschnitt. Besondere Bestimmungen .....	412

**Zweiter Teil. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben usw.**

1. Abschnitt. Voraussetzungen und Anordnung .....	414
2. Abschnitt. Besondere Bestimmungen .....	414

**Dritter Teil. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung  
einer Gemeinschaft**

1. Abschnitt. Die Aufhebung einer Gemeinschaft .....	416
2. Abschnitt. Anordnung des Verfahrens .....	417
3. Abschnitt. Zulassung des Beitritts .....	428
4. Abschnitt. Rechtsbehelfe .....	429
5. Abschnitt. Einstellung auf Antrag eines Miteigentümers .....	430
1. Unterabschnitt. Schutz des Antragsgegners .....	430
2. Unterabschnitt. Schutz im Interesse des Kindeswohls .....	433
3. Unterabschnitt. Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO .....	436
4. Unterabschnitt. Einstellung nach § 3 b Abs 3 VermG .....	436
6. Abschnitt. Einstellungsbewilligung, Verfahrensaufhebung .....	437
7. Abschnitt. Verfahren bis zum Versteigerungstermin .....	437
8. Abschnitt. Geringstes Gebot .....	439
9. Abschnitt. Gebote, Sicherheitsleistung, Belehrung, erfolglose Versteigerung .....	442
10. Abschnitt. Zuschlag, Vorkaufsrecht .....	443
11. Abschnitt. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	446

**Drittes Buch. Kostenrecht der Immobilienvollstreckung**

**Erster Teil. Einführung**

**Zweiter Teil. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek**

**Dritter Teil. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung**

1. Abschnitt. Gerichtskosten .....	454
1. Unterabschnitt. Anordnung des Verfahrens, Zulassung des Beitritts .....	454
2. Unterabschnitt. Gebühr für das Verfahren im allgemeinen .....	455
3. Unterabschnitt. Gebühr für Abhaltung des Versteigerungstermins .....	457
4. Unterabschnitt. Gebühr für Erteilung des Zuschlags .....	458
5. Unterabschnitt. Gebühr für das Verteilungsverfahren .....	459
6. Unterabschnitt. Gebühr für das Beschwerdeverfahren .....	459
2. Abschnitt. Kosten des Rechtsanwalts .....	461

#### **Vierter Teil. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung**

1. Abschnitt. Gerichtskosten .....	462
2. Abschnitt. Kosten des Rechtsanwalts .....	463

#### **Fünfter Teil. Kosten des Grundbuchamts**

##### **Anhang**

Anhang 1. Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangs- verwalters vom 16. 2. 1970 .....	467
Anhang 2. Diskont- und Lombardsätze .....	476
Sachregister .....	477