

Inhalt

Abkürzungen	XV
Schrifttum	XIX

Kommentar Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Einleitung

I. Grundstücksvollstreckung als Verfahrensrecht	1
II. Immobiliervollstreckung (ZPO §§ 864–871)	8
III. Vollstreckungsverfahrensrecht, Verfahrensgrundsätze	19
IV. Schuldnerschutz nach ZPO § 765a	73
V. Zwangshypothek (ZPO §§ 866–868)	95
VI. Zwangsvollstreckung und Kostenrecht	125

Erster Abschnitt. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Grundstücken im Wege der Zwangsvollstreckung [§§ 1–161]

Erster Titel. Allgemeine Vorschriften [§§ 1–14]

§ 1	[Zuständiges Amtsgericht – Vollstreckungsgericht]	161
§ 2	[Bestimmung des zuständigen Gerichts]	164
§ 3	[Zustellungen von Amts wegen]	170
§ 4	[Zustellung durch Aufgabe zur Post]	176
§ 5	[Zustellungsbevollmächtigter beim Grundbuchamt]	179
§ 6	[Bestellung eines Zustellungsververtreters]	180
§ 7	[Aufgaben und Vergütung des Zustellungsververtreters]	184
§ 8	[Zustellung des Anordnungs- und Beitrittsbeschlusses]	187
§ 9	[Beteiligte]	188
§ 10	[Rangordnung der Rechte]	200
§ 11	[Rangfolge in derselben Rangklasse]	239
§ 12	[Rangfolge von Haupt- und Nebenansprüchen]	243
§ 13	[Laufende Beträge wiederkehrender Leistungen]	248
§ 14	[Ansprüche von unbestimmtem Betrag]	254

Zweiter Titel. Zwangsversteigerung [§§ 15–145 a]

I. Anordnung der Versteigerung [§§ 15–27]		
§ 15	[Anordnungsbeschluss]	256
§ 16	[Inhalt des Antrags]	369
§ 17	[Voraussetzungen der Anordnung]	376
§ 18	[Verbindung mehrerer Verfahren]	383
§ 19	[Grundbucheintragung, Mitteilungen des Grundbuchamts]	388
§ 20	[Beschlagnahmebeschluss, Beschlagnahmeumfang]	397
§ 21	[Umfang der Beschlagnahme: Besonderheiten]	410
§ 22	[Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot]	413
§ 23	[Wirkung der Beschlagnahme]	417
§ 24	[Verwaltung und Benutzung durch den Schuldner]	425
§ 25	[Sicherung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung]	426

VII

Inhalt

§ 26	[Veräußerung nach der Beschlagnahme]	430
§ 27	[Beitrittsbeschluss]	433

II. Aufhebung und einstweilige Einstellung des Verfahrens [§§ 28–34]

§ 28	[Entgegenstehende grundbuchmäßige Rechte, andere Hindernisse]	443
§ 29	[Rücknahme des Antrags]	462
§ 30	[Einstweilige Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers]	466
§ 30 a	[Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners]	476
§ 30 b	[Antrag, Belehrung, Entscheidung, Rechtsmittel]	485
§ 30 c	[Erneute einstweilige Einstellung auf Antrag]	501
§ 30 d	[Einstweilige Einstellung während eines Insolvenzverfahrens]	506
§ 30 e	[Auflagen bei Einstellung infolge eines Insolvenzverfahrens]	515
§ 30 f	[Aufhebung der Einstellung infolge des Insolvenzverfahrens]	519
§ 31	[Fortsetzung des eingestellten Verfahrens]	523
§ 32	[Zustellung der Einstellungs- und Aufhebungsbeschlüsse]	535
§ 33	[Einstellung oder Aufhebung durch Versagung des Zuschlags]	536
§ 34	[Löschung des Versteigerungsvermerks bei Aufhebung]	540

III. Bestimmung des Versteigerungstermins [§§ 35–43]

§ 35	[Versteigerungsgericht]	541
§ 36	[Zeit und Ort des Versteigerungstermins]	543
§ 37	[Mussinhalt der Terminbestimmung]	547
§ 38	[Sollinhalt der Terminbestimmung; Bekanntmachung des Wertgutachtens]	560
§ 39	[Bekanntmachung der Terminbestimmung im Amtsblatt]	563
§ 40	[Anheftung an Gerichtstafel, sonstige Veröffentlichung]	567
§ 41	[Zustellung der Terminbestimmung, Mitteilungen]	569
§ 42	[Akteneinsicht]	573
§ 43	[Bekanntmachungs- und Zustellungsfristen]	576

IV. Geringstes Gebot. Versteigerungsbedingungen [§§ 44–65]

§ 44	[Begriff des geringsten Gebots, Deckungsgrundsatz]	583
§ 45	[Berücksichtigung im geringsten Gebot]	604
§ 46	[Wert wiederkehrender Naturalleistungen]	616
§ 47	[Berechnungszeit wiederkehrender Leistungen]	617
§ 48	[Bedingte Rechte, Vormerkung, Widerspruch]	619
§ 49	[Bargebot]	626
§ 50	[Zuzahlung für nichtbestehendes Grundpfandrecht]	634
§ 51	[Zuzahlung für nichtbestehendes sonstiges Recht]	639
§ 52	[Bestehenbleibende Rechte]	649
§ 53	[Schuldübernahme bei Grundpfandrechten]	663
§ 54	[Fälligkeit der bestehenbleibenden Grundpfandrechte]	666
§ 55	[Gegenstand der Versteigerung, Zubehör]	669
§ 56	[Gefahrübergang, Nutzungen, Lasten, Mängelgewähr]	678
§ 57	[Rechte und Pflichten aus einem Miet-(Pacht-)Vertrag]	685
§ 57 a	[Kündigungsrecht gegenüber dem Mieter (Pächter)]	694
§ 57 b	[Vorausverfügung, Rechtsgeschäft über Miete (Pacht)]	701
§§ 57 c und d	[aufgehoben]	710
§ 58	[Zuschlagskosten]	710
§ 59	[Abweichung bei geringstem Gebot und Versteigerungsbedingungen]	711
§§ 60 und 61	[aufgehoben]	724
§ 62	[Vorbereitende Erörterungen, Vortermine]	724
§ 63	[Einzel-, Gruppen- und Gesamtausgebot]	725

Inhalt

§ 64	[Verteilung eines vorgehenden Gesamtgrundpfandrechts]	735
§ 65	[Abgesonderte Versteigerung, anderweitige Verwertung]	744

V. Versteigerung [§§ 66–78]

§ 66	[Versteigerungstermin bis zur Geboteaufforderung]	748
§ 67	[Verlangen nach Sicherheitsleistung]	768
§ 68	[Höhe der Sicherheitsleistung]	774
§ 69	[Art der Sicherheitsleistung]	778
§ 70	[Entscheidung über die Sicherheitsleistung]	783
§ 71	[Behandlung unwirksamer Gebote]	787
§ 72	[Erlöschen der Gebote, Übergebot]	810
§ 73	[Bietzeit; Schluss der Versteigerung]	815
§ 74	[Verhandlung über den Zuschlag]	821
§ 74 a	[Wertfestsetzung, Mindestgebot]	822
§ 74 b	[Ausnahme von § 74 a]	857
§ 75	[Einstweilige Einstellung wegen Zahlung bis zum Termin]	859
§ 76	[Einstweilige Einstellung nach Deckung aus Einzelgebot]	863
§ 77	[Ergebnisloser Termin, Fortsetzung als Zwangsverwaltung]	866
§ 78	[Feststellungen im Protokoll]	871

VI. Entscheidung über den Zuschlag [§§ 79–94]

§ 79	[Keine Bindung an Vorentscheidungen]	874
§ 80	[Nicht protokollierte Terminvorgänge]	877
§ 81	[Zuschlagsberechtigte: Meistbietender, Zessionar, Vollmachtgeber]	878
§ 82	[Wesentlicher Inhalt des Zuschlagsbeschlusses]	896
§ 83	[Zuschlagsversagungsgründe]	900
§ 84	[Heilung von Verfahrensmängeln des § 83]	909
§ 85	[Antrag auf Zuschlagsversagung mit neuer Versteigerung]	911
§ 85 a	[Zuschlagsversagung bei Meistgebot unter 50%]	915
§ 86	[Wirkung der Zuschlagsversagung]	929
§ 87	[Verkündung der Zuschlagsentscheidung]	932
§ 88	[Zustellung des Zuschlagsbeschlusses]	937
§ 89	[Wirksamwerden des Zuschlags]	938
§ 90	[Eigentumserwerb durch Zuschlag]	939
§ 91	[Erlöschen von Rechten, Liegenbelassungsvereinbarung]	948
§ 92	[Wertersatz für erlöschende Rechte]	962
§ 93	[Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel]	981
§ 94	[Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers]	989

VII. Beschwerde [§§ 95–104]

§ 95	[Zulässigkeit der Beschwerde vor Zuschlagsentscheidung]	994
§ 96	[Anzuwendende Vorschriften für Beschwerde gegen Zuschlag]	1000
§ 97	[Beschwerdeberechtigte bei Zuschlagsentscheidung]	1005
§ 98	[Beginn der Beschwerdefrist bei Zuschlagsentscheidung]	1009
§ 99	[Beschwerdegegner, mehrere Beschwerden gegen Zuschlag]	1012
§ 100	[Zulässige Beschwerdegründe gegen Zuschlagsentscheidung]	1014
§ 101	[Zuschlagsentscheidung auf Beschwerde]	1018
§ 102	[Zusätzliche Rechtsbeschwerde nach Erlösverteilung]	1019
§ 103	[Zustellung der Beschwerdeerteilung]	1020
§ 104	[Wirksamwerden der Zuschlagserteilung in der Beschwerde]	1021

VIII. Verteilung des Erlöses [§§ 105–145]

§ 105	[Bestimmung und Bekanntmachung des Verteilungstermins]	1022
§ 106	[Vorbereitende Anmeldungen, vorläufiger Teilungsplan]	1026
§ 107	[Feststellung der Teilungsmasse]	1026
§ 108	[aufgehoben]	1029

Inhalt

§ 109	[Verfahrenskosten; Verteilung des Überschusses]	1029
§ 110	[Zurücksetzung nicht rechtzeitig angemeldeter Rechte]	1031
§ 111	[Betagte Ansprüche; Abzug von Zwischenzins]	1033
§ 112	[Verteilung des Erlöses beim Gesamtausgebot]	1036
§ 113	[Aufstellung des Teilungsplans]	1041
§ 114	[Aufnahme in Teilungsplan nach Grundbuch oder Anmeldung]	1046
§ 114 a	[Erweiterte Befriedigung des Erstehers]	1095
§ 115	[Verhandlung über den Teilungsplan; Widerspruch]	1108
§ 116	[Aussetzung des Teilungsplans bis zur Rechtskraft des Zuschlags]	1125
§ 117	[Ausführung des Teilungsplans bei Bargebotszahlung]	1126
§ 118	[Ausführung des Teilungsplans bei Nichtzahlung]	1135
§ 119	[Hilfsverteilung bei bedingten Ansprüchen]	1145
§ 120	[Ausführung des Teilungsplans bei bedingten Ansprüchen]	1148
§ 121	[Zuteilung auf Ersatzansprüche nach § 92 Abs 2]	1150
§ 122	[Verteilung des Erlöses auf Gesamtrecht]	1154
§ 123	[Hilfsverteilung bei Forderungsübertragung auf Gesamtrecht]	1157
§ 124	[Hilfsverteilung bei Widerspruch und im Falle des § 115 Abs 4]	1159
§ 125	[Zuteilung der Zuzahlungen nach §§ 50, 51]	1162
§ 126	[Unbekannter Berechtigter: Hilfsverteilung, Hinterlegung]	1169
§ 127	[Grundpfandrechtsbriefe und Vollstreckungstitel]	1171
§ 128	[Sicherungshypothek für Forderungen und Übererlös]	1174
§ 129	[Beschränkte Geltendmachung der Sicherungshypotheken]	1183
§ 130	[Eintragungs- und Löschungsersuchen]	1186
§ 130 a	[Löschungsanspruch im Eintragungsersuchen]	1199
§ 131	[Vorlegung der Grundpfandrechtsbriefe nicht nötig]	1205
§ 132	[Vollstreckbarkeit der übertragenen Forderung]	1206
§ 133	[Wiedervollstreckung]	1208
§ 134	[aufgehoben]	1215
§ 135	[Vertreter zur Ermittlung des unbekannten Berechtigten]	1215
§ 136	[Kraftloserklärung von Grundpfandrechtsbriefen]	1216
§ 137	[Nachträgliche Ermittlung des Berechtigten]	1217
§ 138	[Ermächtigung zum Aufgebot des unbekannten Berechtigten]	1218
§ 139	[Termin bei nachträglicher Ermittlung des Berechtigten]	1219
§ 140	[Aufgebotsverfahren zur Ausschließung des Berechtigten]	1220
§ 141	[Termin nach Erlass des Ausschlussurteils]	1221
§ 142	[Erlöschen der Rechte auf den hinterlegten Betrag]	1222
§ 143	[Außergerichtliche Einigung über die Erlösverteilung]	1223
§ 144	[Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten]	1226
§ 145	[Anzuwendende Vorschriften im Falle der §§ 143, 144]	1229

IX. Grundpfandrechte in ausländischer Währung [§ 145 a]	
§ 145 a [Ausländische Währung bei Zwangsversteigerung]	1230

Dritter Titel. Zwangsverwaltung [§§ 146–161]

§ 146	[Anzuwendende Vorschriften; Mitteilung an die Beteiligten]	1232
§ 147	[Zwangsverwaltung gegen den Eigenbesitzer]	1249
§ 148	[Umfang der Beschlagnahme, Verwaltung und Benutzung]	1252
§ 149	[Wohnrecht und Unterhalt des Schuldners]	1257
§ 150	[Bestellung des Zwangsverwalters; Übergabe des Grundstücks]	1267
§ 150 a	[Instituts-Zwangsverwalter]	1273
§ 150 b	[Schuldner als Zwangsverwalter]	1279
§ 150 c	[Aufsichtsperson für den Schuldner-Zwangsverwalter]	1282
§ 150 d	[Beschränktes Verfügungsrecht des Schuldner-Verwalters]	1284
§ 150 e	[Vergütung des Schuldner-Zwangsverwalters]	1286
§ 151	[Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot]	1287

Inhalt

§ 152	[Aufgaben des Zwangsverwalters, Miet- und Pachtverträge]	1289
§ 152 a	[Rechtsverordnung über Geschäftsführung und Vergütung]	1324
§ 153	[Vollstreckungsgericht und Zwangsverwalter]	1335
§ 153 a	[Entgelt für Ernährung der Tiere des Schuldners]	1345
§ 153 b	[Einstellung der Zwangsverwaltung auf Insolvenzverwalterantrag]	1345
§ 153 c	[Fortsetzung der Zwangsverwaltung]	1351
§ 154	[Verantwortlichkeit und Rechnungslegung]	1353
§ 155	[Die zu berücksichtigenden Ansprüche]	1359
§ 156	[Öffentliche Lasten; Verteilungstermin; Teilungsplan]	1371
§ 157	[Planausführung und Ergänzung; unbekannte Berechtigte]	1380
§ 158	[Termin für Zahlungen auf das Kapital von Grundpfandrechten] ..	1383
§ 158 a	[Ausländische Währung bei Zwangsverwaltung]	1385
§ 159	[Klage auf Abänderung des Teilungsplans]	1386
§ 160	[Außergerichtliche Verteilung]	1387
§ 161	[Aufhebung der Zwangsverwaltung]	1387

Zweiter Abschnitt. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung [§§ 162–171 n]

Erster Titel. Zwangsversteigerung von Schiffen und Schiffsbauwerken [§§ 162–171]

§ 162	[Anzuwendende Vorschriften]	1402
§ 163	[Zuständiges Vollstreckungsgericht, weitere Beteiligte]	1409
§ 164	[Antragsvoraussetzungen]	1410
§ 165	[Bewachung und Verwahrung des Schiffes, Treuhandschaft, zusätzliches Wirksamwerden der Beschlagnahme]	1411
§ 166	[Beschlagnahme gegen Schiffer, Schiffer als Beteiligter]	1416
§ 167	[Besonderheiten zur Terminbestimmung]	1417
§ 168	[Bekanntmachung der Terminbestimmung]	1417
§ 168 a	[aufgehoben]	1418
§ 168 b	[Anmeldung beim Registergericht vor Terminbekanntmachung] ..	1418
§ 168 c	[Schiffshypothek in ausländischer Währung]	1419
§ 169	[Miete und Pacht, Schiffshypothek gegen Ersteher]	1420
§ 169 a	[Wertfestsetzung und Zuschlagsversagung bei Seeschiff]	1421
§ 170	[Bewachung und Verwahrung des versteigerten Schiffes]	1422
§ 170 a	[Zwangsversteigerung eines Schiffsbauwerks]	1422
§ 171	[Zwangsversteigerung ausländischer Schiffe]	1424

Zweiter Titel. Zwangsversteigerung von Luftfahrzeugen [§§ 171 a–171 n]

§ 171 a	[Anzuwendende Vorschriften]	1427
§ 171 b	[Zuständiges Amtsgericht – Vollstreckungsgericht]	1429
§ 171 c	[Antrag und Anordnung, Bewachung und Verwahrung, Treuhandschaft, Beschlagnahme]	1429
§ 171 d	[Besonderheiten zur Terminbestimmung]	1431
§ 171 e	[Registerpfandrechte in ausländischer Währung]	1431
§ 171 f	[Miete und Pacht, Registerpfandrecht gegen Ersteher]	1432
§ 171 g	[Bewachung und Verwahrung des versteigerten Luftfahrzeugs]	1432
§ 171 h	[Zwangsversteigerung ausländischer Luftfahrzeuge]	1433
§ 171 i	[Rangklasse 3 und 4 bei ausländischen Luftfahrzeugen]	1433
§ 171 k	[Veräußerung und Belastung ausländischer Luftfahrzeuge nach der Beschlagnahme]	1434

Inhalt

§ 171 l	[Benachrichtigung der ausländischen Registerbehörde und Beteiligten, öffentliche Bekanntmachung im Ausland]	1435
§ 171 m	[Beschwerde gegen Zuschlag ausländischer Luftfahrzeuge]	1435
§ 171 n	[Wertersatz für Mietrecht an ausländischem Luftfahrzeug]	1436

Dritter Abschnitt. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung in besonderen Fällen [§§ 172–185]

§ 172	[Versteigerung und Verwaltung auf Insolvenzverwalterantrag]	1436
§ 173	[Beschlagnahmewirkung nur im Sinne von ZVG §§ 13, 55]	1446
§ 174	[Abweichendes geringstes Gebot, Doppelausgebot]	1448
§ 174 a	[Abweichendes geringstes Gebot auf Antrag des Insolvenzverwalters]	1451
§ 175	[Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben]	1453
§ 176	[Anzuwendende Vorschriften nach Antrag des Erben]	1454
§ 177	[Glaubhaftmachung bei Versteigerung auf Erbenantrag]	1457
§ 178	[Einfluss des Nachlassinsolvenzverfahrens bei Antrag des Erben] ..	1458
§ 179	[Ausschluss des Nachlassgläubigers vom übrigen Nachlass]	1459
§ 180	[Teilungsversteigerung; anzuwendende Vorschriften; Einstellung] ..	1460
§ 181	[Voraussetzungen für Antrag auf Teilungsversteigerung]	1529
§ 182	[Geringstes Gebot und Ausgleichsbetrag]	1534
§ 183	[Kein Kündigungsrecht für Miet- und Pachtverträge]	1549
§ 184	[Sicherheitsleistung der Miteigentümer]	1549
§ 185	[Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebs]	1552
§ 186	[Übergangsvorschrift]	1553

Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

§ 1	[Inkrafttreten des ZVG; allgemeine Vorschriften]	1555
§ 2	[Fortgeltung des Landesrechts allgemein]	1556
§ 3	[Landesgesetzliche Entschädigungsansprüche]	1556
§ 4	[Rang öffentlicher Lasten]	1556
§ 5	[Katasterauszug]	1557
§ 6	[Zusätzlicher Inhalt der Terminbestimmung]	1557
§ 7	[Weitere Terminveröffentlichungen]	1557
§ 8	[Anmeldung alter Hypotheken]	1557
§ 9	[Nicht eintragungspflichtige Rechte, Altenteil]	1557
§ 9 a	[Bebaute Grundstücke im Beitrittsgebiet]	1564
§ 10	[Landesrecht zur Sicherheitsleistung]	1571
§ 11	[Landesrecht zur Feststellung des Grundstückswertes]	1571
§ 12	[Landesrecht zum Aufgebotsverfahren]	1571
§ 13	[Übertragung der Verfahrensdurchführung auf andere Stellen]	1572
§ 14	[aufgehoben]	1572
§ 15	[gegenstandslos]	1572

Anhang

A. Textanhang

	Nr	Seite
Zwangsversteigerungsgesetz (Hinweis)	T 1	1573
ZVG-Einführungsgesetz (Hinweis)	T 2	1573
Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)	T 3	1573
Abgabenordnung (AO) vom 1.10.2002	T 4	1579
Abgabenordnung-Einführungsgesetz vom 14.12.1976	T 5	1583
Apothekengesetz vom 15.10.1980	T 6	1583
Außenwirtschaftsgesetz vom 27.5.2009	T 7	1583
Bahnunternehmensgesetz vom 7.3.1934	T 8	1584
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004	T 9	1584
Binnenschiffahrtsgesetz (BinSchG)	T 10	1591
Binnenschiffahrt-Vollstreckungsschutzgesetz vom 24.5.1933 (Hinw) ..	T 11	1593
Bundesbankgesetz vom 22.10.1992	T 12	1593
Bundesversorgungsgesetz (BVG) vom 22.1.1982	T 13	1593
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16.3.1976	T 14	1594
Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) vom 26.2.1997	T 15	1596
Grundsteuergesetz (GrStG) vom 7.8.1973	T 16	1599
Handelsgesetzbuch (Seerecht) vom 10.5.1897	T 17	1599
Handwerksordnung vom 24.9.1998	T 18	1601
Luftfahrzeugrechtgesetz vom 26.2.1959	T 19	1603
Reichssiedlungsgesetz vom 11.8.1919	T 20	1605
Sozialgesetzbuch (SGB) – Sozialverwaltungsverfahren, vom 18.1.2001 .	T 21	1606
Vermögensgesetz (VermG) vom 9.2.2005	T 22	1607
Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz vom 27.4.1953	T 23	1607
Wasserverbandsgesetz (WVG) vom 12.2.1991	T 24	1608
Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) vom 13.9.2001	T 25	1608

B. Tabellenanhang

Basiszinssatz ab 1. Januar 1999	Tab 1	1610
Lebenserwartung	Tab 2	1611
Zins- und Diskontierungsformeln	Tab 3	1612
Sachregister		1621