

# Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i> .....	V
<i>Abkürzungsverzeichnis</i> .....	XXXIII
<i>Literaturverzeichnis</i> .....	XXXVII

## Einführung

A. Definition .....	1
B. Arten der Immobiliarvollstreckung .....	1
C. Gegenstände der Immobiliarvollstreckung .....	1
D. Gesetzliche Grundlagen .....	2

## 1. Teil

### Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Zwangsvollstreckung (Vollstreckungsversteigerung)

1. Abschnitt Versteigerung eines Grundstücks .....	5
1. Kapitel Verfahren über die Anordnung der Vollstreckungsversteigerung .....	5
A. Versteigerungsobjekte .....	5
B. Versteigerungsantrag .....	6
I. Zuständigkeit .....	6
1. Sachliche Zuständigkeit .....	6
2. Örtliche Zuständigkeit .....	6
3. Funktionelle Zuständigkeit .....	6
II. Voraussetzungen und Inhalt des Antrags .....	7
1. Übersicht .....	7
2. Vollstreckungsschuldner .....	8
a) Normalfall .....	8
b) Mehrere Schuldner .....	8
c) Gütergemeinschaft .....	8
d) Tod des Grundstückseigentümers .....	9
aa) Titel lautet gegen den Verstorbenen .....	9
bb) Titel lautet gegen den oder die Erben .....	10
e) Juristische Person, Handelsgesellschaft .....	10
f) Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) .....	10
g) Wohnungseigentümergemeinschaft .....	10
3. Bezeichnung des Grundstücks .....	10
4. Die zu vollstreckende Forderung .....	11
a) Rangklassen (RK) .....	11
b) Hauptforderung .....	11
c) Zinsen .....	11
d) Kosten der Rechtsverfolgung .....	12
5. Vollstreckungstitel .....	13

C. Entscheidung über den Antrag .....	15
I. Prüfung durch das Vollstreckungsgericht .....	15
1. Allgemeine Prüfung .....	15
a) Tätigkeit der Geschäftsstelle .....	15
b) Allgemeine Prozessvoraussetzungen .....	16
c) Allgemeine und besondere Vollstreckungsvoraussetzungen .....	16
2. Besondere Prüfung (§ 28 ZVG) .....	16
II. Entscheidung des Vollstreckungsgerichts .....	17
1. Beanstandung des Antrags .....	17
2. Aufklärungsverfügung .....	18
3. Zurückweisung des Antrags .....	18
4. Verfügungsbeschränkungen .....	18
a) Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen den Eigentümer .....	18
b) Anordnung einer Testamentsvollstreckung .....	19
c) Schuldner ist nur Vorerbe .....	19
d) Auflassungsvormerkung .....	19
5. Anordnungsbeschluss .....	19
6. Bekanntmachung der Anordnung und Grundbuchersuchen .....	20
7. Beitritt weiterer Gläubiger zum Verfahren .....	21
D. Beschlagnahme .....	22
I. Allgemeines .....	22
II. Eintritt der Beschlagnahme .....	22
III. Wirkung der Beschlagnahme .....	22
1. Relatives Veräußerungsverbot .....	22
2. Gläubiger mit Grundpfandrecht (Haftungsverband) .....	24
3. Gläubiger ohne Haftungsverband .....	24
IV. „Mithaltende Gegenstände“ (Haftungsverband) .....	25
1. Vorbemerkung .....	25
2. Haftungsverband der Hypothek .....	25
3. Beschlagnahmeumfang in der Zwangsversteigerung .....	25
4. Haftungsverband, Beschlagnahme und Mobiliarvollstreckung .....	29
E. Rechtsbehelfe im Verfahren über Anordnung und Beitritt .....	30
I. Rechtsbehelf des Schuldners .....	30
II. Rechtsbehelf des Gläubigers .....	31
F. Kosten im Verfahren über Anordnung und Beitritt .....	32
I. Kosten des Gerichts .....	32
II. Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz .....	32
III. Rechtsanwaltskosten .....	33
2. Kapitel Einstweilige Einstellung und Aufhebung .....	34
A. Das System und seine Anwendung .....	34
B. Gegenrechte und Verfügungsbeschränkungen (Beispiele) .....	35
I. Allgemeine Vorbemerkung .....	35
II. Neues Eigentum .....	35
III. Auflassungsvormerkung .....	36
IV. Testamentsvollstreckung .....	37

---

V. Nachlassverwaltung .....	38
VI. Vorerbe und Nacherbe .....	38
VII. Keine Hindernisse .....	38
VIII. Rechtsnachfolge auf Gläubigerseite .....	39
C. Zwangsversteigerung und Insolvenz .....	39
I. Insolvenzverfahren als Vollstreckungshindernis .....	39
1. Die vollstreckenden Gläubiger .....	39
a) Insolvenzgläubiger .....	39
b) Gläubiger mit Absonderungsrecht .....	39
c) Massegläubiger .....	39
d) Berechtigter einer Zwangshypothek .....	39
2. Beschlagnahme vor Eröffnung .....	40
3. Beschlagnahme zwischen Sicherung und Eröffnung .....	40
4. Beschlagnahme nach Eröffnung .....	40
a) Insolvenzgläubiger .....	40
b) Neugläubiger .....	41
c) Absonderungsberechtigte .....	41
d) Massegläubiger .....	41
5. Vollstreckung aus einer Zwangshypothek .....	42
II. Einstweilige Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters .....	42
1. Antrag .....	42
2. Einstellungsgründe und Auflagen .....	43
a) Einstellungsgründe .....	43
b) Einstellung bei vorläufigem Verwalter .....	43
c) Auflagen .....	43
3. Aufhebung der einstweiligen Einstellung .....	44
D. Einstweilige Einstellung und Aufhebung auf Grund einer Verfahrenshandlung .....	45
I. Antragsrücknahme durch den Gläubiger .....	45
II. Bewilligung der einstweiligen Einstellung durch den Gläubiger .....	46
III. Einstweilige Einstellung auf Schuldnerantrag nach § 30a ZVG .....	47
1. Schuldnervertrag .....	47
2. Gläubigervertrag .....	48
3. Verfahren .....	48
IV. Antrag des Schuldners nach § 765a ZPO .....	49
V. Entscheidung des Prozessgerichts .....	51
VI. Sonstige Einstellungsfälle (Beispiele) .....	51
E. Rechtsbehelfe bei einstweiliger Einstellung und Aufhebung .....	52
F. Kosten bei einstweiliger Einstellung und Aufhebung .....	52
I. Kosten des Gerichts .....	52
II. Rechtsanwaltskosten .....	53
3. Kapitel Verfahren bis zum Versteigerungstermin .....	54
A. Was jetzt zu erledigen ist .....	54
B. Wertfestsetzung .....	54
I. Allgemeines .....	54
II. Vorüberlegung .....	56
III. Verfahren bis zum Gutachten .....	56
IV. Entscheidung .....	57

C. Bestimmung des Versteigerungstermins .....	59
I. Terminstag und Terminsort .....	59
II. Terminsbestimmung .....	61
III. Bekanntmachung .....	62
IV. Zustellungsformen .....	62
V. Die Zeit bis zum Termin .....	63
D. Grundsätze für das weitere Verfahren .....	63
I. Einführung einer Forderung in das Verfahren .....	63
II. Wiederkehrende Leistungen .....	64
E. Rangklassen (RK) des § 10 Abs. 1 ZVG .....	66
I. Rangklasse 1 .....	66
II. Rangklasse 1a .....	66
III. Rangklasse 2 .....	67
IV. Rangklasse 3 .....	67
1. Einmalige Leistungen .....	67
2. Wiederkehrende Leistungen .....	68
V. Rangklasse 4 .....	68
VI. Rangklasse 5 .....	70
VII. Rangklasse 6 .....	70
VIII. Rangklassen 7 und 8 .....	71
IX. „Inoffizielle“ Rangklassen .....	71
F. Das geringste Gebot (gG) .....	71
I. Begriffsbestimmung .....	71
II. Bestbetreibender Gläubiger .....	72
III. Aufbau .....	73
IV. Bestehen bleibende Rechte .....	74
V. Mindestbargebot .....	76
1. Kosten des Verfahrens .....	76
2. Weitere Beträge .....	76
4. Kapitel Versteigerungstermin .....	80
A. Vom Aufruf der Sache bis zur Aufforderung, Gebote abzugeben .....	80
I. Gliederung, Öffentlichkeit und Protokoll .....	80
II. Feststellung der Beteiligten .....	80
III. Bekanntmachungen .....	81
IV. Miet- und Pachtverhältnisse/Mietkaution .....	82
V. Anträge zum Verfahren .....	83
1. Abweichende Versteigerungsbedingungen .....	83
2. Schuldnerfremdes Zubehör .....	84
3. Zuzahlungsbetrag .....	85
VI. Bekanntgabe der Versteigerungsbedingungen .....	86
VII. Aufforderung zur Abgabe von Geboten .....	88
B. Die Bietezeit .....	88
I. Abgabe von Geboten .....	88
II. Zulassung, Zurückweisung, Widerspruch .....	90

III. Sicherheitsleistung .....	91
1. Grundsätze .....	91
2. Darf der Beteiligte Sicherheit verlangen? .....	91
3. Muss der Bieter Sicherheit leisten? .....	92
4. Wie hoch ist die Sicherheit? .....	92
5. Welches Sicherungsmittel ist tauglich? .....	93
6. Sicherheitsverlangen; Verfahren .....	94
7. Behandlung der Sicherheit .....	96
IV. Vorzeitige Beendigung des Termins .....	97
1. Aufhebung oder einstweilige Einstellung .....	97
2. Zahlung an das Gericht .....	98
3. Ablösung .....	98
C. Schlussverhandlung .....	99
I. Schluss der Versteigerung .....	99
II. Ergebnisloser Termin .....	100
III. Verhandlung über den Zuschlag .....	100
<b>5. Kapitel Zuschlag .....</b>	<b>103</b>
A. Entscheidung über den Zuschlag .....	103
I. Versagung des Zuschlags .....	103
1. Grundlagen .....	103
2. Versagungsgründe .....	103
a) Unzulässiges Gebot .....	103
b) Fehlende Identität von Versteigerungs- und Zuschlagsobjekt ...	104
c) Handlungen nach Schluss der Versteigerung .....	104
d) Nicht ausreichendes Meistgebot .....	105
e) Versagungsgründe nach § 83 ZVG .....	109
3. Entscheidung .....	110
4. Fortsetzung des Verfahrens .....	110
II. Erteilung des Zuschlags .....	110
B. Inhalt, Bekanntmachung, Wirkungen .....	111
I. Inhalt des Zuschlagsbeschlusses .....	111
II. Bekanntmachung des Zuschlagsbeschlusses .....	112
III. Wirkungen des Zuschlagsbeschlusses .....	113
1. Eigentumserwerb .....	113
2. Erlöschen der Rechte .....	113
3. Vollstreckungstitel .....	114
C. Rechtsbehelfe bei der Entscheidung über den Zuschlag .....	115
D. Kosten für den Versteigerungstermin und die Entscheidung über den Zuschlag .....	117
I. Kosten des Gerichts .....	117
II. Rechtsanwaltskosten .....	117
<b>6. Kapitel Verteilung des Erlöses .....</b>	<b>119</b>
A. Vorbereitung des Verteilungstermins .....	119
I. Terminsbestimmung .....	119
II. Bekanntmachung des Verteilungstermins .....	119

III. Vorläufiger Teilungsplan .....	120
1. Begriff .....	120
2. Grundlagen für die Aufstellung des Plans .....	120
a) Grundbuch .....	120
b) Anmeldungen .....	121
c) Grundlagen für die Berechnung .....	121
B. Teilungsplan .....	122
I. Zweck und Form .....	122
II. Einzelteile des Plans .....	124
1. Vorbericht .....	124
2. Bestehen bleibende Rechte .....	124
3. Teilungsmasse .....	124
4. Schuldenmasse .....	124
a) Bedeutung .....	124
b) Kosten .....	124
c) Rangklassen 1 und 1a .....	125
d) Rangklasse 2 .....	125
e) Rangklasse 3 .....	126
f) Nebenleistungen bestehen gebliebener Rechte (RK 4) .....	126
g) Erlöschen Rechte (RK 4) .....	126
h) Gläubiger der Rangklasse 5 .....	127
i) Berechtigte der Rangklasse 6 .....	128
j) Rangklassen 7 und 8 .....	129
k) Ansprüche mit Rangverlust .....	129
5. Zuteilung .....	129
III. Bewertung der nicht auf Kapital gerichteten Rechte .....	130
1. Einteilung .....	130
2. Wertersatz durch Einmalzahlung .....	131
3. Wertersatz durch Rente .....	132
4. Auszahlung des Wertersatzes .....	133
C. Verteilungstermin .....	133
I. Verfahren im Termin .....	133
1. Terminsverlauf ohne Notwendigkeit einer Planänderung .....	133
2. Erklärungen im Termin, die zur Planänderung führen .....	134
a) Anmeldungen .....	134
b) Widersprüche .....	134
c) Vereinbarung über das Bestehen bleiben erloschener Rechte ..	137
d) Aussetzung mangels Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses ..	138
3. Beträge, die nicht ohne Weiteres auszahlbar sind .....	139
a) Briefrechte .....	139
b) Rechte unbestimmten Betrages .....	139
II. Eigentümerrechte und Erlösverteilung .....	140
1. Offene und verdeckte Eigentümergrundschuld .....	140
2. Die Eigentümergrundschuld im Verteilungstermin .....	141
a) Bestehen gebliebene Eigentümergrundschuld .....	141
b) Erlöschen Eigentümergrundschuld .....	142

3. Sicherungsgrundschuld .....	145
a) Grundsätze .....	145
b) Bestehen gebliebene Sicherungsgrundschuld .....	146
c) Erloschene Sicherungsgrundschuld .....	146
III. Außergerichtliche Erlösverteilung .....	149
1. Allgemeines .....	149
2. Außergerichtliche Einigung .....	149
3. Außergerichtliche Befriedigung .....	149
D. Rechtsbehelfe im Verteilungsverfahren .....	151
E. Kosten im Verteilungsverfahren .....	152
I. Kosten des Gerichts .....	152
II. Rechtsanwaltskosten .....	152
F. Pfändungen im Verteilungsverfahren .....	153
I. Erloschenes Grundpfandrecht .....	153
II. Erloschene Eigentümergrundschuld .....	154
III. Hinterlegung und Pfändung .....	155
IV. Pfändung des Rückgewähranspruchs bei erloschener Sicherungsgrundschuld .....	155
1. Vornahme .....	155
2. Wirkung der Pfändung .....	156
V. Pfändung des Erlösüberschusses .....	157
7. Kapitel Schlussabwicklung .....	158
A. Auszahlung des Erlöses .....	158
B. Grundbuchersuchen .....	159
I. Umfang des Ersuchens .....	159
II. Form des Ersuchens .....	160
III. Prüfungspflicht des Grundbuchamts .....	161
IV. Kosten .....	161
C. Sonstige Tätigkeiten .....	162
8. Kapitel Nichtzahlung des Bargebots .....	163
A. Allgemeines .....	163
B. Forderungsübertragung .....	163
I. Allgemeines .....	163
II. Übertragungsgegenstand .....	164
III. Begünstigter der Übertragung .....	164
IV. Besonderheiten .....	165
V. Rechtsfolgen der Forderungsübertragung .....	165
VI. Wegfall der Befriedigungswirkung .....	166
1. Verzicht .....	166
2. Wiederversteigerung .....	166
C. Sicherungshypotheken .....	166
I. Allgemeines .....	166
II. Besonderheiten .....	167
III. Rangverhältnis .....	168

D. Zwangsvollstreckung aus übertragener Forderung .....	168
I. Zwangsvollstreckung in das sonstige Vermögen .....	168
II. Zwangsvollstreckung in das versteigerte Grundstück (Wiederversteigerung) .....	169
1. Allgemeines .....	169
2. Besonderheiten der Wiederversteigerung .....	169
<b>9. Kapitel Erbbaurecht und Wohnungseigentum .....</b>	<b>171</b>
A. Erbbaurecht .....	171
I. Allgemeines .....	171
II. Gemeinsame Regeln für die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts .....	171
1. Anordnung der Zwangsversteigerung .....	171
2. Einzelfragen .....	172
3. Grundsätze zum Erbbauzins .....	172
4. Zuschlag in der Zwangsversteigerung .....	173
5. Heimfall .....	174
III. Erbbauzins beim „alten“ Erbbaurecht .....	175
IV. Erbbauzins beim „neuen“ Erbbaurecht .....	176
B. Wohnungs- und Teileigentum .....	177
I. Allgemeines .....	177
II. Wohnungseigentum als Objekt der Zwangsversteigerung .....	178
1. Zustimmung .....	178
2. Geld der Wohnungseigentümer .....	179
3. Vermietung vor Aufteilung .....	180
III. Forderungen der Eigentümergemeinschaft in der Zwangsversteigerung .....	181
1. Vorbemerkung .....	181
2. Das Vorrecht der Eigentümergemeinschaft .....	181
3. Die Verfolgung des Vorrechts .....	182
4. Bestehen bleibende Rechte .....	183
5. Besonderheit .....	183
6. Übergangsrecht .....	183
<b>2. Abschnitt Versteigerung mehrerer Grundstücke .....</b>	<b>184</b>
1. Kapitel Grundsatz, Allgemeine Voraussetzungen und Auswirkungen .....	184
A. Grundsatz der Einzelversteigerung .....	184
B. Voraussetzungen für die gemeinsame Versteigerung .....	184
I. Mehrheit von Grundstücken (Versteigerungsgegenständen) .....	184
II. Zuständigkeit .....	185
III. Identität .....	185
C. Allgemeine Auswirkungen .....	185
I. Beschlagnahmezeitpunkt .....	185
II. Grundstückswert (Verkehrswert) .....	186

<b>2. Kapitel Ausgebotsarten, Geringstes Gebot, Zuschlag</b> .....	187
A. Ausgebotsarten und Verfahren .....	187
I. Einzelausgebot .....	187
II. Gesamtausgebot .....	187
III. Gruppenausgebot .....	187
IV. Verfahren .....	188
V. Verhältnis der einzelnen Ausgebotsarten zueinander .....	189
1. Wegfall des Einzelausgebots .....	189
2. Reihenfolge der Ausgebotsarten .....	190
B. Das geringste Gebot (gG) .....	190
I. Allgemeines .....	191
II. Grundsätze .....	191
III. Einzelausgebot .....	191
1. Verfahrenskosten .....	191
a) Gebühren .....	191
b) Auslagen .....	191
2. Ansprüche der Rangklassen 1 bis 3 .....	192
3. Ansprüche der Rangklasse 4 .....	192
4. Ansprüche der Rangklasse 5 .....	192
IV. Gesamtausgebot .....	192
V. Gruppenausgebot .....	193
VI. Erhöhung des geringsten Gebots .....	194
C. Zuschlagsentscheidung .....	195
<b>3. Kapitel Verteilung von Gesamtgrundpfandrechten</b> .....	199
A. Voraussetzungen .....	199
I. Gesamtgrundpfandrecht .....	199
II. Einzel- oder Gruppenausgebot .....	199
III. Antrag .....	199
B. Durchführung der Verteilung .....	200
C. Gegenantrag .....	202
D. Erhöhung nach § 63 Abs. 3 Satz 1 ZVG .....	203
E. Zuschlagsentscheidung .....	205
I. Gesamtsummenvergleich .....	205
II. Einzelerlösvergleich .....	206
<b>4. Kapitel Zuschlagsversagung und Einstellung</b> .....	207
A. Zuschlagsversagung nach §§ 74a, 85a ZVG .....	207
I. Zuschlagsversagung nach § 74a ZVG .....	207
II. Zuschlagsversagung nach § 85a ZVG .....	208
B. Einstweilige Einstellung und Aufhebung .....	208
C. Einstellung nach § 76 ZVG .....	209
I. Allgemeines .....	209
II. Voraussetzungen .....	209
III. Verfahren .....	210
IV. Rechtsbehelfe .....	210

<b>5. Kapitel Erlösverteilung</b> .....	212
A. Erlösverteilung nach § 112 ZVG .....	212
I. Allgemeines .....	212
II. Voraussetzungen .....	212
III. Verfahren .....	213
IV. Fehlbetrag .....	214
B. Erlösverteilung bei Gesamtrechten .....	216
I. Wesen des Gesamtrechts .....	216
II. Das Gesamtrecht in der Zwangsversteigerung .....	216
III. Voraussetzungen für die Verteilung .....	217
1. Gesamtrecht .....	217
2. Anspruch auf Barzahlung .....	217
3. Einzelmassen .....	218
4. Ein Versteigerungsverfahren .....	218
5. Keine Verteilung nach § 1132 BGB .....	218
IV. Durchführung der Verteilung .....	218
1. Verteilung bei bezahltem Bargebot .....	218
2. Verteilung bei Nichtzahlung des Bargebots .....	219
<b>6. Kapitel Fallbeispiel zum 2. Abschnitt des 1. Teils</b> .....	220
A. 1. Abschnitt Geringstes Gebot (Rn. 347 ff.) .....	220
B. 2. Abschnitt Zuschlagsentscheidung .....	229
C. 3. Abschnitt Teilungsplan .....	231
D. Grundbuchblattabschrift Amtsgerichtsbezirk Mannheim .....	238

## 2. Teil

### Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (Teilungsversteigerung)

<b>1. Kapitel Begriffsklärung und systematische Einordnung</b> .....	243
A. Verfahrenszweck .....	243
B. Der Begriff „Teilungsversteigerung“ .....	243
C. Gesetzesystematik .....	244
D. Teilungsversteigerung als Zwangsvollstreckung? .....	244
E. Verhältnis von Teilungsversteigerung zur Vollstreckungsversteigerung ...	244
<b>2. Kapitel Dem Verfahren zugängliche Gemeinschaften Der Versteigerung entgegenstehende Rechte</b> .....	246
A. Bruchteilsgemeinschaft .....	246
I. Allgemeines zur Bruchteilsgemeinschaft .....	246
II. Entgegenstehende Rechte .....	247
1. Naturalteilung (gesetzlicher Ausschluss) .....	247
2. Treu und Glauben (gesetzlicher Ausschluss) .....	247
3. Anderweitige Auseinandersetzung vereinbart .....	248
4. Ausschlussvereinbarung .....	248

---

III. Sonderfall: Zugewinngemeinschaft .....	249
1. Zeitpunkt der Anwendung von § 1365 BGB .....	249
2. Berücksichtigung durch das Vollstreckungsgericht .....	250
3. Verfahren der Geltendmachung von § 1365 BGB .....	250
4. Geltungsdauer von § 1365 BGB .....	250
IV. Sonderfall: Lebenspartnerschaft .....	250
V. Sonderfall: Wohnungseigentümergemeinschaft .....	251
B. Gesamthandsgemeinschaft .....	251
I. Allgemeines zur Gesamthandsgemeinschaft .....	251
II. Erbengemeinschaft .....	251
1. Allgemeines zur Erbengemeinschaft .....	251
2. Entgegenstehende Rechte .....	252
a) Naturalteilung / Treu und Glauben / Anderweitige Vereinbarung .....	252
b) Ausschlussvereinbarung .....	252
c) Besondere Gegenrechte bei der Erbengemeinschaft .....	252
d) Nacherbenvermerk .....	253
III. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) .....	253
IV. Handelsrechtliche Personengesellschaft (OHG, KG) .....	254
V. Partnerschaft und Europäische Wirtschaftliche Interessen-vereinigung .....	254
VI. Gütergemeinschaft .....	254
1. Eheliche Gütergemeinschaft .....	254
2. Fortgesetzte Gütergemeinschaft .....	255
3. Kapitel Verfahren über die Anordnung der Teilungsversteigerung .....	256
A. Versteigerungsobjekte .....	256
B. Versteigerungsantrag .....	256
I. Zuständigkeit .....	256
II. Antragsrecht und Antragsteller .....	256
1. Antragsrecht der Teilhaber .....	257
a) Bruchteilsgemeinschaft .....	257
b) Erbengemeinschaft .....	257
2. Sonderfälle beim Antragsrecht der Teilhaber .....	257
a) Testamentsvollstreckung .....	257
b) Vor- / Nacherbschaft .....	258
c) Insolvenzverwalter .....	258
d) Vormund / Betreuer .....	258
e) Eltern .....	258
f) Nachlasspfleger / Nachlassverwalter .....	258
g) Nießbrauch .....	258
3. Antragsrecht der Gläubiger .....	259
III. Antragsgegner .....	259
IV. Antragsinhalt und Nachweisungen .....	260
1. Inhalt .....	260
2. Nachweisungen .....	260

C. Entscheidung über den Antrag .....	260
I. Gewährung rechtlichen Gehörs .....	260
II. Entgegenstehende Rechte .....	261
III. Beanstandung des Antrags .....	261
IV. Anordnungsbeschluss .....	261
1. Inhalt .....	261
2. Bekanntmachung der Anordnung und Grundbuchersuchen .....	261
D. Beitritt zum Verfahren .....	262
E. Beteiligte .....	263
F. Beschlagnahme .....	263
G. Rechtsbehelfe im Verfahren über Anordnung und Beitritt .....	264
I. Rechtsbehelf des Antragsgegners .....	264
II. Rechtsbehelf des Antragstellers .....	265
H. Kosten im Verfahren über Anordnung und Beitritt .....	265
<b>4. Kapitel Einstweilige Einstellung und Aufhebung des Verfahrens .....</b>	<b>266</b>
A. Das System und seine Anwendung .....	266
B. Gegenrechte (§ 28 ZVG) .....	266
I. Aufhebungsausschluss bei Bruchteilsgemeinschaften .....	266
II. Eigentumswechsel nach Verfahrensanordnung .....	267
C. Teilungsversteigerung und Insolvenz .....	267
D. Einstweilige Einstellung und Aufhebung auf Grund einer Verfahrenshandlung .....	268
I. Antragsrücknahme .....	268
II. Bewilligung der einstweiligen Einstellung durch den Antragsteller .....	268
III. Einstweilige Einstellung auf Antrag des Antragsgegners nach § 180 ZVG .....	268
1. Der allgemeine Schutz (§ 180 Abs. 2 ZVG) .....	268
a) Antragsberechtigung .....	268
b) Antragsfrist .....	269
c) Selbstständigkeit der Einzelverfahren .....	269
d) Materielle Voraussetzungen .....	269
2. Der Kinderschutz (§ 180 Abs. 3 ZVG) .....	270
a) Antragsberechtigung .....	270
b) Antragsfrist .....	270
c) Materielle Voraussetzungen .....	271
IV. Einstweilige Einstellung auf Antrag des Antragsgegners nach § 765a ZPO .....	274
E. Einstellung durch das Prozessgericht .....	274
F. Sonstige Einstellungsfälle .....	274
G. Rechtsbehelfe bei einstweiliger Einstellung und Aufhebung .....	275
H. Kosten bei einstweiliger Einstellung und Aufhebung .....	275
<b>5. Kapitel Verfahren bis zum Versteigerungstermin .....</b>	<b>276</b>
A. Die nächsten Schritte (Überblick) .....	276
B. Wertfestsetzung .....	276
C. Beurkundung eines Vergleichs zur Verfahrensbeendigung .....	276
D. Bestimmung des Versteigerungstermins .....	277

---

E. Das geringste Gebot .....	278
I. Der Deckungsgrundsatz in der Teilungsversteigerung .....	278
II. Sonderfall: Bruchteilsgemeinschaft .....	278
1. Ein Antragsteller .....	278
2. Mehrere Antragsteller .....	280
3. Ausgleichsbetrag .....	281
a) Begründung .....	281
b) Berechnung .....	282
F. Grundsätze für das weitere Verfahren .....	283
G. Rangklassen .....	283
<b>6. Kapitel Der Versteigerungstermin .....</b>	<b>284</b>
A. Vom Aufruf der Sache bis zur Aufforderung, Gebote abzugeben .....	284
I. Erste Schritte .....	284
II. Ausgebotsarten .....	284
III. Miet- und Pachtverhältnisse .....	285
IV. Begrenzung des Bieterkreises .....	285
V. Weiterer Ablauf und Aufforderung zur Abgabe von Geboten .....	285
B. Die Bietezeit .....	286
I. Abgabe von Geboten, Zulassung, Zurückweisung, Widerspruch .....	286
II. Sicherheitsleistung .....	286
III. Vorzeitige Beendigung des Termins .....	287
1. Aufhebung oder einstweilige Einstellung .....	287
2. Zahlung .....	287
3. Ablösung .....	287
C. Schlussverhandlung .....	287
<b>7. Kapitel Zuschlag .....</b>	<b>288</b>
A. Entscheidung über den Zuschlag .....	288
I. Versagung des Zuschlags .....	288
II. Erteilung des Zuschlags .....	288
B. Inhalt, Bekanntmachung, Wirkungen .....	288
C. Rechtsbehelfe bei der Entscheidung über den Zuschlag .....	289
I. Allgemeines .....	289
II. Gesamthandsgemeinschaften .....	289
III. Bei gepfändetem Miteigentumsanteil .....	289
IV. Antragsgegner gegen Zuschlagsversagung .....	289
D. Kosten für den Versteigerungstermin und die Entscheidung über den Zuschlag .....	290
I. Allgemeines .....	290
II. Reduzierung des Geschäftswerts bei Zuschlagsgebühr .....	290
<b>8. Kapitel Verteilung des Erlöses und Schlussabwicklung .....</b>	<b>291</b>
A. Allgemeines .....	291
B. Teilungsmasse .....	291
C. Einzelmassenbildung bei Bruchteilseigentum .....	291
D. Erlösüberschuss .....	291
E. Schlussabwicklung .....	293

9. Kapitel Nichtzahlung des Bargebots .....	294
A. Allgemeines .....	294
B. Ehemaliger Miteigentümer als Ersteher .....	294
C. Zuweisung des Erlöstüberschusses .....	294
D. Wiederversteigerung .....	295
10. Kapitel Teilungsversteigerung auf Antrag eines Gläubigers .....	296
A. Allgemeines .....	296
B. Schuldner ist Miteigentümer in Bruchteilsgemeinschaft .....	296
I. Pfändung .....	296
II. Das Problem mangelnder Erfolgsaussicht .....	297
III. Hindernisse für die Teilungsversteigerung .....	300
C. Schuldner ist Miteigentümer in Gesamthandsgemeinschaft .....	300
I. Pfändung .....	300
II. Das geringste Gebot .....	301
III. Hindernisse für die Teilungsversteigerung .....	301
D. Gemeinsame Verfahrensregeln .....	301
I. Anordnung und Beitritt .....	301
II. Einstweilige Einstellung des Verfahrens .....	303
III. Verfahren bis zum Verteilungstermin .....	303
IV. Verteilungstermin .....	304
11. Kapitel Fallbeispiel zum 2. Teil (Teilungsversteigerung) .....	306
A. 1. Abschnitt Geringstes Gebot (Rn. 1335 f.) .....	306
B. 2. Abschnitt Teilungsplan (Rn. 1391 ff.) .....	310
C. Grundbuchblattabschrift Amtsgericht Kaiserslautern .....	314
12. Kapitel Muster Gerichtlich protokollierter Vergleich zur Abwendung der Teilungsversteigerung .....	317

### 3. Teil

#### Zwangsverwaltung

1. Kapitel Systematische Einordnung und Allgemeines .....	323
A. Zwangsverwaltung als Maßnahme der Immobiliarvollstreckung .....	323
B. Verfahrenszweck .....	323
C. Verhältnis der Zwangsverwaltung zur Zwangsversteigerung .....	324
I. Bestimmte Zwangsverwaltungsvorschüsse .....	324
II. Zwangsverwaltung zur Sicherung .....	324
III. Überleitung einer ergebnislosen Zwangsversteigerung .....	324
IV. Zwangsverwaltung und Zuschlag .....	325
V. Gerichtliche Verwaltung gem. § 94 ZVG .....	325
2. Kapitel Dingliche Mietpfändung – Alternative zur Zwangsverwaltung? .....	327
A. Miete als Vollstreckungsobjekt .....	327
B. Zwangsverwaltung „bricht“ Mobiliarpfändung .....	327
C. Alternativ: Auch „dingliche Pfändung“ bricht Mobiliarpfändung .....	328
D. Prozessökonomisches Gläubigerverhalten .....	329

---

<b>3. Kapitel Verfahren über die Anordnung der Zwangsverwaltung</b> .....	<b>331</b>
A. Objekte der Zwangsverwaltung .....	331
B. Antrag auf Zwangsverwaltung .....	332
I. Zuständigkeit .....	332
II. Antragsvoraussetzungen .....	332
1. Vollstreckungstitel .....	332
2. Schuldner muss Besitzer sein .....	332
3. Zwangsverwaltung gegen den Eigenbesitzer .....	333
a) Besitz und Eigenbesitz .....	333
b) Voraussetzungen .....	333
III. Inhalt des Antrags und Anlagen .....	334
C. Entscheidung über den Antrag .....	336
I. Prüfung durch das Vollstreckungsgericht .....	336
1. Allgemeine Prüfung .....	336
a) Tätigkeit der Geschäftsstelle .....	336
b) Allgemeine Prozessvoraussetzungen .....	336
c) Allgemeine und besondere Vollstreckungsvoraussetzungen .....	336
2. Besondere Prüfung (§ 28 ZVG) .....	336
II. Entscheidung des Vollstreckungsgerichts .....	337
1. Beanstandung des Antrags .....	337
2. Hindernisse für die Anordnung .....	337
a) Grundproblematik bei Nießbrauch, Altanteil (Leibgeding) und Wohnungsrecht .....	337
b) Nießbrauch .....	337
c) Altanteil (Leibgeding) und Wohnungsrecht .....	338
d) Besitzaufgabe durch den Eigentümer .....	338
3. Verfügungsbeschränkungen .....	339
a) Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen den Eigentümer .....	339
b) Anordnung der Testamentsvollstreckung .....	339
c) Schuldner ist nur Vorerbe .....	339
d) Auflassungsvormerkung .....	339
4. Anordnungsbeschluss .....	340
5. Bekanntmachung der Anordnung und Grundbuchersuchen .....	340
6. Beitritt weiterer Gläubiger zum Verfahren .....	341
D. Beschlagnahme .....	341
I. Eintritt der Beschlagnahme .....	341
II. Wirkung der Beschlagnahme .....	342
1. Relatives Veräußerungsverbot .....	342
2. Aktivierung des Haftungsverbandes/Befriedigungsrecht .....	342
3. Grundstücksverwaltung und -benutzung .....	342
4. Wirkung gegenüber Drittschuldnern .....	342
III. Umfang der Beschlagnahme .....	343
1. Grundsätzliches .....	343
2. Erweiterter Umfang in der Zwangsverwaltung .....	343

3. Exkurs: Räume des Schuldners .....	343
a) Privaträume .....	343
b) Geschäftsräume .....	344
c) Zwangsräumung wegen Gefährdung .....	344
E. Rechtsbehelfe im Verfahren über Anordnung und Beitritt .....	345
I. Rechtsbehelf des Schuldners .....	345
II. Rechtsbehelfe des Gläubigers .....	345
F. Kosten im Verfahren über Anordnung und Beitritt .....	346
I. Kosten des Gerichts .....	346
II. Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz .....	346
III. Rechtsanwaltskosten .....	346
4. Kapitel Der Zwangsverwalter .....	347
A. Bedeutung für das Verfahren .....	347
B. Theorien der Amtsführung .....	347
C. Bestellung .....	347
I. Bestellung durch das Vollstreckungsgericht .....	347
II. Person und Qualifikation .....	348
III. Zeitpunkt der Bestellung .....	348
IV. Ausweis .....	348
V. Rechtsbehelf gegen die Auswahl .....	349
D. Aufgaben .....	349
I. Allgemeines .....	349
II. Rechnungslegung .....	350
1. Pflicht zur Rechnungslegung .....	350
2. Inhalt der Rechnungslegung .....	350
3. Prüfung und Einwendungen .....	350
E. Haftung .....	351
I. Allgemeines .....	351
II. Haftung nach § 154 ZVG .....	351
III. Haftung nach dem BGB .....	352
IV. Geltendmachung der Ansprüche und Verjährung .....	352
F. Besondere Verwalter .....	353
I. Institutsverwalter .....	353
1. Vorschlagsrecht und Bestellung .....	353
2. Rechtsstellung .....	353
II. Schuldner als Verwalter .....	354
1. Zweck der Regelung .....	354
2. Aufsichtsperson .....	355
G. Vergütung .....	356
I. Allgemeines .....	356
II. Regelvergütung .....	356
III. Verminderung/Erhöhung der Regelvergütung .....	357
IV. Vergütung nach Zeitaufwand .....	357
1. Voraussetzungen .....	357
2. Berechnung .....	358

---

V. Mindestvergütung .....	358
1. Bei erlangtem Besitz .....	358
2. Ohne Besitzerlangung .....	359
VI. Auslagen .....	359
VII. Besonderheiten .....	360
1. Fertigstellung von Bauvorhaben .....	360
2. Besondere Sachkunde .....	360
VIII. Vorschuss .....	360
IX. Festsetzung durch das Gericht .....	360
X. Durchsetzung des Anspruchs .....	361
<b>5. Kapitel Einstweilige Einstellung und Aufhebung .....</b>	<b>362</b>
A. Das System und seine Anwendung .....	362
B. Gegenrechte und Verfügungsbeschränkungen .....	362
I. Allgemeine Vorbemerkung .....	362
II. Neues Eigentum .....	362
III. Auflassungsvormerkung .....	362
IV. Testamentsvollstreckung .....	362
V. Nachlassverwaltung .....	363
VI. Vorerbe und Nacherbe .....	363
C. Zwangsverwaltung und Insolvenz .....	363
I. Insolvenzeröffnung als Vollstreckungshindernis .....	363
II. Einstweilige Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters .....	364
1. Materielle Voraussetzungen .....	364
2. Verfahren .....	365
3. Entscheidung .....	365
4. Folgen der (einstweiligen) Einstellung .....	366
5. Rechtsbehelfe .....	366
III. Fortsetzung der Zwangsverwaltung .....	366
1. Materielle Voraussetzungen .....	366
2. Verfahren .....	367
D. Einstweilige Einstellung und Aufhebung auf Grund einer Verfahrenshandlung .....	367
I. Antragsrücknahme durch den Gläubiger .....	367
II. Bewilligung der einstweiligen Einstellung durch den Gläubiger .....	368
III. Einstweilige Einstellung auf Schuldnerantrag nach § 30a ZVG .....	369
IV. Antrag des Schuldners nach § 765a ZPO .....	369
V. Entscheidung des Prozessgerichts und sonstige Einstellungsfälle nach § 775 ZPO .....	369
E. Aufhebung der Zwangsverwaltung nach § 161 ZVG .....	370
I. Befriedigung des Gläubigers (§ 161 Abs. 2 ZVG) .....	370
1. Befriedigung durch Zahlung des Zwangsverwalters .....	370
2. Befriedigung durch Zahlung außerhalb des Verfahrens .....	370
3. Befriedigung aus dem Erlös der Zwangsversteigerung .....	370
II. Aufhebung mangels Vorschusszahlung (§ 161 Abs. 3 ZVG) .....	370

F. Zuschlag in der Zwangsversteigerung .....	371
I. Allgemeines .....	371
II. Wirkung des Zuschlagsbeschlusses .....	371
III. Verwaltungsbefugnis zwischen Zuschlag und Aufhebung .....	372
IV. Nicht versteigerte Gegenstände .....	372
<b>6. Kapitel Verfahren bis zum Verteilungstermin .....</b>	<b>373</b>
A. Inbesitznahme des Grundstücks .....	373
I. Allgemeines .....	373
II. Schuldner ist unmittelbarer Besitzer .....	373
1. Freiwillige Besitzübergabe .....	373
2. Zwangsweise Besitzteinweisung .....	373
III. Schuldner ist mittelbarer Besitzer .....	374
IV. Bericht über die Besitzerlangung .....	374
B. Geltendmachung beschlagnahmter Ansprüche .....	374
I. Miete und Pacht .....	374
II. Mietverträge des Verwalters .....	377
III. Zubehör .....	378
IV. Weitere beschlagnahmte Gegenstände .....	378
V. Prozessführung .....	379
1. Allgemeines .....	379
2. Rechtstreit ist bereits anhängig .....	380
3. Ende der Prozessführungsbefugnis .....	380
C. Verwaltung des beschlagnahmten Objekts .....	381
I. Einzelheiten zur Verwaltung .....	381
II. Fortführung eines Gewerbebetriebs .....	382
D. Zahlungen aus dem Erlös .....	383
I. Allgemeines .....	383
II. Aufwendungen nach § 155 Abs. 1 ZVG .....	383
III. Einzelheiten zu § 155 Abs. 1 ZVG .....	384
1. Die Kosten des Verfahrens .....	384
2. Ausgaben der Verwaltung .....	384
IV. Öffentliche Lasten .....	385
V. Überschüsse .....	385
E. Bestimmung des Verteilungstermins .....	385
F. Anmeldungen zum Verteilungstermin .....	386
I. Allgemeines .....	386
II. Anzumeldende Ansprüche .....	387
III. Rechtsanwaltskosten für die Anmeldung .....	388
<b>7. Kapitel Verteilung der Überschüsse .....</b>	<b>389</b>
A. Die Rangklassen in der Zwangsverwaltung .....	389
I. Rangklassen 1 und 1a .....	389
II. Rangklasse 2 .....	389
III. Rangklasse 3 .....	390
IV. Rangklasse 4 .....	390
V. Rangklasse 5 .....	390
VI. Weitere Rangklassen .....	390

---

B. Aufstellung des Teilungsplans .....	391
I. Allgemeines .....	391
II. Verhandlung über den Teilungsplan .....	393
III. Rechtsbehelfe .....	394
1. Sofortige Beschwerde .....	395
2. Widerspruch .....	395
3. Klage auf Änderung des Teilungsplans .....	395
C. Zahlungen auf das Kapital .....	396
<b>8. Kapitel Jahresrechnung und Schlussrechnung .....</b>	<b>397</b>
A. Der Bericht .....	397
B. Prüfung durch das Gericht .....	398
<b>9. Kapitel Wohnungseigentum .....</b>	<b>399</b>
A. Allgemeines .....	399
B. Verfahren .....	399
I. Zustimmung .....	399
II. Verfahrensverbindung .....	399
C. Beschlagnahme .....	399
D. Geld der Wohnungseigentümer .....	400
E. Grundsteuer und Nebenkosten .....	401
F. Vergütung des Verwalters .....	401

#### 4. Teil

##### Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters

<b>1. Kapitel Einordnung, Gesetzesystematik, Zweck .....</b>	<b>405</b>
A. Einordnung des Verfahrens .....	405
B. Gesetzliche Systematik .....	405
C. Zweck des Verfahrens – Insolvenzrechtliches .....	406
I. Aufgaben eines Insolvenzverwalters .....	406
II. Aufgaben eines Treuhänders .....	406
III. Verwertung nach Wahl des Insolvenzverwalters .....	407
D. Verhältnis zu anderen Versteigerungsverfahren .....	407
<b>2. Kapitel Verfahren über die Anordnung der Insolvenzverwalterversteigerung .....</b>	<b>408</b>
A. Versteigerungsobjekte .....	408
B. Versteigerungsantrag .....	408
I. Zuständigkeit .....	408
II. Antragsberechtigung .....	408
III. Voraussetzungen und Inhalt des Antrags .....	408
C. Entscheidung über den Antrag .....	409
I. Anordnungsbeschluss .....	409
II. Bekanntmachung der Anordnung und Grundbuchersuchen .....	410
III. Beitritt zum Verfahren .....	411

D. Beschlagnahme .....	411
I. Kein Veräußerungsverbot .....	411
II. Verbliebene Wirkungen .....	411
E. Rechtsbehelfe im Verfahren über die Anordnung .....	412
<b>3. Kapitel Einstweilige Einstellung und Aufhebung .....</b>	<b>413</b>
A. Einstweilige Einstellung und Aufhebung auf Grund einer Verfahrenshandlung .....	413
I. Antragsrücknahme durch den Insolvenzverwalter .....	413
II. Bewilligung der einstweiligen Einstellung durch den Insolvenzverwalter .....	413
III. Einstweilige Einstellung auf Antrag nach § 30a ZVG .....	413
B. Besondere Beendigungsgründe .....	413
I. Freigabe des Grundbesitzes .....	413
II. Aufhebung des Insolvenzverfahrens .....	414
<b>4. Kapitel Weiteres Verfahren .....</b>	<b>415</b>
A. Wertfestsetzung .....	415
B. Bestimmung des Versteigerungstermins .....	415
C. Das geringste Gebot .....	415
I. Umsetzung des Deckungsgrundsatzes .....	415
II. Abweichende Feststellung auf Antrag eines Gläubigers (§ 174 ZVG) .....	416
1. Zweck der Regelung .....	417
2. Voraussetzungen und Verfahren .....	417
a) Antrag und Antragsberechtigung .....	417
b) Zeitpunkt der Antragstellung .....	418
c) Antragsrücknahme .....	418
d) Rechtsfolge .....	418
e) Antragstellung durch mehrere Gläubiger .....	418
f) Zuschlagsentscheidung .....	419
III. Abweichende Feststellung auf Antrag des Insolvenzverwalters (§ 174a ZVG) .....	419
1. Zweck der Regelung und Kritik .....	420
2. Voraussetzungen und Verfahren .....	420
a) Antrag und Antragsberechtigung .....	420
b) Zeitpunkt der Antragstellung .....	420
c) Anspruch nach § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG .....	420
d) Antragsrücknahme .....	421
e) Rechtsfolge .....	421
f) Antrag nach § 174a ZVG neben Antrag nach § 174 ZVG .....	421
g) Zuschlagsentscheidung .....	421

## 5. Teil

### Zwangshypothek

<b>1. Kapitel Rechtsnatur, Zweck</b> .....	425
A. Rechtsnatur .....	425
B. Zweck .....	425
<b>2. Kapitel Eintragungsvoraussetzungen</b> .....	427
A. Allgemeines .....	427
B. Vollstreckungsantrag .....	427
I. Zuständigkeit .....	427
1. Sachliche Zuständigkeit .....	427
2. Örtliche Zuständigkeit .....	427
3. Funktionelle Zuständigkeit .....	427
II. Form und Inhalt des Antrags .....	428
1. Form .....	428
2. Inhalt .....	428
3. Antragstellung bei mehreren Gläubigern .....	429
III. Vollmacht .....	430
C. Allgemeine Prozessvoraussetzungen .....	431
D. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen .....	431
I. Vollstreckungstitel .....	431
1. Zustand und Inhalt .....	431
2. Vollstreckungskosten .....	432
a) Bisherige Vollstreckungskosten .....	432
b) Kosten der Eintragung .....	432
II. Vollstreckungsklausel .....	433
1. Allgemeines .....	433
2. Parteienidentität .....	433
a) Allgemeines .....	433
b) Einzelkaufmann .....	433
c) Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) .....	434
d) Wohnungseigentümergemeinschaft .....	435
e) Änderung der Parteienbezeichnung .....	435
f) Rechtsnachfolgeklausel .....	436
III. Zustellung .....	436
E. Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen .....	436
I. Eintritt eines Kalendertages .....	436
II. Wartefrist .....	437
III. Sicherheitsleistung/Sicherungsvollstreckung .....	437
IV. Zug um Zug zu bewirkende Leistungen .....	438
F. Keine Vollstreckungshindernisse .....	439
I. Allgemeines .....	439
II. Einzelne Vollstreckungshindernisse .....	439
1. Insolvenzeröffnung .....	439
2. Nachlassverwaltung .....	441
3. Vollstreckungsverbote nach § 775 ZPO .....	442

G. Besondere Voraussetzungen für Zwangshypothek .....	442
I. Mindestbetrag .....	442
II. Belastungsgegenstand .....	445
III. Belastung mehrerer Grundstücke .....	446
1. Verteilung .....	446
2. Belastung von Gebäudeeigentum im Beitragsgebiet .....	448
3. Nachträgliche Grundstücksteilung .....	448
4. Gesamtschuldner/Gesamtzwangshypothek .....	448
5. Erstreckung auf Miteigentumsanteil .....	449
6. Besonderes Rechtsschutzinteresse .....	450
IV. Minderjähriger Schuldner .....	451
V. Vormundschaft/Betreuung/Pflegschaft .....	451
VI. Erbbaurecht .....	451
VII. Wohnungs-/Teileigentum .....	452
VIII. Umlegung, Sanierung, Entwicklungsbereich .....	452
IX. Weitere Sonderfälle .....	453
X. Relative Verfügungsbeschränkungen .....	453
XI. Auflassungsvormerkung .....	455
XII. Vor- und Nacherbschaft .....	455
XIII. Vollstreckung gegen Ehegatten .....	456
1. Zugewinngemeinschaft und Gütertrennung .....	456
2. Gütergemeinschaft .....	456
XIV. Zwangsvollstreckung in den Nachlass/das Eigenvermögen der Erben .....	456
XV. Testamentsvollstreckung .....	457
XVI. Rangvorbehalt .....	457
H. Grundbuchrechtliche Voraussetzungen .....	457
I. Antrag .....	457
II. Bewilligung .....	457
III. Grundstücksbezeichnung .....	458
IV. Voreintragung des Schuldners/Eigentümers .....	458
V. Berechtigter und Bezeichnung des Gläubigers .....	459
1. Allgemeines .....	459
2. Einzelkaufmann .....	460
3. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) .....	460
4. Wohnungseigentümergemeinschaft .....	461
5. Partei kraft Amtes .....	463
6. Vorerbe/Nacherbe .....	464
7. Nicht eingetragener Verein .....	464
8. Politische Parteien .....	464
9. Zahlung an Dritten .....	464
10. Gläubigerwechsel vor Eintragung .....	464
VI. Mehrheit von Gläubigern .....	466
VII. Materiell-rechtliche Einwendungen .....	468

I. Verfahren bei Eintragungshindernissen .....	468
I. Grundbuchrechtliche Hindernisse .....	468
1. Erlass einer Zwischenverfügung .....	468
2. Vormerkung nach § 18 Abs. 2 GBO .....	469
II. Vollstreckungsrechtliche Hindernisse .....	472
1. Nicht behebbare Mängel .....	472
2. Behebbare Mängel .....	472
III. Grundbuchrechtliche und vollstreckungsrechtliche Mängel .....	474
<b>3. Kapitel Eintragung, Rechtsbehelfe, Umschreibung, Löschung .....</b>	<b>476</b>
A. Eintragung im Grundbuch .....	476
I. Keine Anhörung des Schuldners .....	476
II. Inhalt .....	476
III. Vermerk auf dem Vollstreckungstitel .....	479
IV. Eintragung eines unrichtigen Geldbetrages .....	480
V. Kosten im Eintragungsverfahren .....	481
1. Kosten des Grundbuchamts .....	481
a) Eintragung .....	481
b) Zurückweisung des Antrags .....	481
c) Antragsrücknahme .....	481
2. Rechtsanwaltskosten .....	482
3. Keine Grundbucheintragung .....	482
B. Rechtsbehelfe .....	482
I. Rechtsbehelf des Gläubigers .....	482
II. Rechtsbehelf des Schuldners .....	483
III. Rechtsbehelf eines Dritten .....	483
C. Mängel bei Grundbucheintragung .....	484
I. Verletzung grundbuchrechtlicher Vorschriften .....	484
II. Verletzung vollstreckungsrechtlicher Vorschriften .....	484
1. Löschung wegen inhaltlicher Unzulässigkeit .....	484
2. Eintragung eines Amtswiderspruchs .....	485
D. Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer .....	486
I. Nicht entstandene Forderung .....	486
II. Erloschene Forderung .....	487
III. Verzicht des Gläubigers .....	487
IV. Umwandlung nach § 868 ZPO .....	487
1. Voraussetzungen .....	487
2. Folgen des Rechtserwerbs .....	490
3. Grundbuchberichtigung .....	491
4. Gesamtzwangshypothek und § 868 ZPO .....	492
E. Aufhebung/Löschung der Zwangshypothek .....	492
I. Materielle Aufhebungsvoraussetzungen .....	492
II. Formelle Löschungsvoraussetzungen .....	492
III. Löschungsfähige Quittung .....	493
IV. Löschung bei Gesamtgläubigerschaft .....	493

## Inhaltsverzeichnis

---

V. Löschung bei Hypothek für Wohnungseigentümergemeinschaft .....	494
1. Löschungsfähige Quittung .....	494
2. Löschungsbewilligung .....	494
VI. Löschung bei Verschiedenheit von Gläubiger und Zahlungsempfänger .....	494
<b>4. Kapitel Verwaltungsvollstreckung (Verwaltungzwangsverfahren) durch     Finanzamt .....</b>	<b>495</b>
A. Ersuchen .....	495
I. Allgemeines .....	495
II. Form .....	495
III. Inhalt .....	495
B. Anwendbare Vorschriften .....	496
C. Erbgangsähnliche Gesamtrechtsnachfolge .....	497
D. Eintragung im Grundbuch .....	497
E. Kosten der Eintragung .....	498
F. Mängel des Ersuchens .....	498
G. Rechtsbehelfe .....	499
I. Rechtsbehelf des Finanzamts .....	499
II. Rechtsbehelf des Eigentümers (Schuldners) .....	499
H. Wechsel der örtlichen Zuständigkeit (anderes Bundesland) .....	499
I. Beitreibung anderer öffentlicher Zahlungsansprüche .....	500

## 6. Teil

### Arresthypothek

<b>1. Kapitel Allgemeines, Rechtsnatur .....</b>	<b>503</b>
A. Allgemeines .....	503
B. Rechtsnatur .....	503
<b>2. Kapitel Eintragungsvoraussetzungen .....</b>	<b>505</b>
A. Allgemeines .....	505
B. Verweisung auf Zwangshypothek .....	505
C. Besonderheiten .....	506
I. Vollstreckungstitel (Arrestbefehl) .....	506
II. Vollziehungsfrist .....	507
III. Vollstreckungsklausel .....	508
IV. Zustellung .....	508
<b>3. Kapitel Eintragung, Umwandlung, Löschung .....</b>	<b>511</b>
A. Eintragung im Grundbuch .....	511
B. Aufhebung des Arrestbefehls .....	511
C. Umwandlung der Arresthypothek in eine Zwangshypothek .....	512
I. Allgemeines .....	512
II. Vorteile .....	512
III. Voraussetzungen .....	513

<b>4. Kapitel Eintragung der Arresthypothek im Verwaltungszwangsvorfahren .....</b>	<b>516</b>
A. Ersuchen des Finanzamts .....	516
B. Andere öffentliche Zahlungsansprüche .....	517
C. Vermögensabschöpfung nach der StPO .....	517
<b>5. Kapitel Die Arresthypothek in der Zwangsversteigerung .....</b>	<b>520</b>

### Anhänge

<b>Anhang 1 Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) .....</b>	<b>523</b>
<b>Anhang 2 Paragrafenregister zum ZVG .....</b>	<b>530</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>535</b>