

Stöber
Handbuch der Rechtspraxis

Handbuch der Rechtspraxis

Band 2

ZVG-Handbuch

Zwangsvollstreckung
in das unbewegliche Vermögen

Herausgegeben von

Prof. Dipl.-Rpfl. Ulrich Keller

Bearbeitet von

Dipl.-Rpfl. Kai Achenbach

Hochschule der Justiz
Nordrhein-Westfalen, Bad Münstereifel

Prof. Dr. Matthias Becker

Hochschule der Justiz
Nordrhein-Westfalen, Bad Münstereifel

RA Michael Drasdo

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln/Neuss

Prof. Dr. Heiko Gojowczyk LL.M.

Hochschule Meißen (FH),
Fachbereich Rechtspflege, Meißen

Prof. Dipl.-Rpfl. Ulrich Keller

Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin,
Fachbereich Rechtspflege, Berlin

RA Bernd Kiderlen

Stuttgart

Prof. Dr. Matthias Nicht

Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin,
Fachbereich Rechtspflege, Berlin

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

Kurt Stöber †

Regierungsdirektor a. D.
Rothenburg ob der Tauber

11., neubearbeitete Auflage 2026



Zitiervorschlag: Stöber ZVG-HdB/Keller Kap. 1 Rn. 1

Dr. Hermann Vogel und Hans Korn,
Handbuch der amtsgerichtlichen Praxis,
Erster Teil, Band II: Zwangsvollstreckung, 1954
Dr. Hermann Vogel und Hans Korn,
Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen,
2. Auflage 1959
Kurt Stöber und Dr. Friedrich Zeller,
Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen,
3. Auflage 1974
4. Auflage 1979
Kurt Stöber
Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
ab der 5. Auflage 1988

beck.de

ISBN 978 3 406 77238 2

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

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

Vorwort

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

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

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

München, im Dezember 2025

Herausgeber und Autoren

Einzelbearbeiterverzeichnis

Kap. 1 Rn. 1	–	Kap. 3 Rn. 48	Keller
Kap. 3 Rn. 49	–	Kap. 3 Rn. 119	...	Achenbach
Kap. 4 Rn. 1	–	Kap. 4 Rn. 130	...	Becker
Kap. 4 Rn. 131	–	Kap. 4 Rn. 265	...	Nicht
Kap. 4 Rn. 266	–	Kap. 4 Rn. 288	...	Becker
Kap. 4 Rn. 289	–	Kap. 4 Rn. 518	...	Gojowczyk
Kap. 4 Rn. 519	–	Kap. 4 Rn. 680c	..	Becker
Kap. 4 Rn. 681	–	Kap. 4 Rn. 699	...	Achenbach
Kap. 4 Rn. 700	–	Kap. 4 Rn. 715	...	Keller
Kap. 4 Rn. 716	–	Kap. 4 Rn. 751	...	Achenbach
Kap. 4 Rn. 752	–	Kap. 4 Rn. 808	...	Keller
Kap. 4 Rn. 809	–	Kap. 4 Rn. 1072	..	Nicht
Kap. 4 Rn. 1073	–	Kap. 4 Rn. 1201	..	Achenbach
Kap. 5 Rn. 1	–	Kap. 6 Rn. 98	Drasdo
Kap. 7 Rn. 1	–	Kap. 9 Rn. 11	Gojowczyk
Kap. 10 Rn. 1	–	Kap. 10 Rn. 129	...	Kiderlen
Kap. 11 Rn. 1	–	Kap. 15 Rn. 12	Keller

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Einzelbearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur	XXIII

1. Teil. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Kapitel 1. Einführung (unbewegliches Vermögen)	1
Kapitel 2. Die Zwangssicherungshypothek	14
Kapitel 3. Allgemeine Vorschriften des ZVG	32
Kapitel 4. Zwangsversteigerung	66
Kapitel 5. Zwangsverwaltung	403
Kapitel 6. Andere Verwaltungsverfahren	457
Kapitel 7. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung	475

2. Teil. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen

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

3. Teil. Kostenrecht der Immobiliervollstreckung

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

Inhaltsverzeichnis

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

1. Teil. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

Kapitel 7. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung	475
---	-----

2. Teil. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen

Kapitel 8. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters	477
A. Voraussetzungen und Anordnung	477
B. Besondere Bestimmungen	478

Kapitel 9. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben	480
A. Voraussetzungen und Anordnung	480
B. Besondere Bestimmungen	480

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

Inhaltsverzeichnis

III. Einigung und Erklärung der Erlösberechtigten im Verteilungsverfahren	513
IV. Auszahlung/Hinterlegung des unverteilter Erlösüberschusses	514
V. Miteigentümer als Ersteher	515
VI. Bestehen bleibende Grundschulden bei Erlösaufteilung	515
VII. Erlöschene Sonderbelastung eines Miteigentümer-Bruchteils	516
VIII. Pfandgläubiger am Miterbenanteil	516
IX. „Abwicklung“ des Anteils des Ersteher am Erlösüberschuss	516

3. Teil. Kostenrecht der Immobilienvollstreckung

Kapitel 11. Einführung (Kostenrecht)	519
Kapitel 12. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek	520
Kapitel 13. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung	521
A. Gerichtskosten	521
I. Anordnung des Verfahrens, Zulassung des Beitritts	521
II. Gebühr für das Verfahren im Allgemeinen	522
III. Gebühr für Abhaltung des Versteigerungstermins	523
IV. Gebühr für Erteilung des Zuschlags	524
V. Gebühr für das Verteilungsverfahren	524
VI. Gebühr für das Beschwerdeverfahren	525
B. Gebühren des Rechtsanwalts	526
Kapitel 14. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung	530
A. Gerichtskosten	530
B. Gebühren des Rechtsanwalts	531
Kapitel 15. Kosten des Grundbuchamts	532
Anhang 1. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)	535
Anhang 2. Basiszinssatz	543
Sachregister	545