

Inhaltsverzeichnis

Literaturhinweis	XXI
-------------------------------	------------

Einführung.....	1
------------------------	----------

Kapitel 1

Zwangsversteigerung eines Grundstücks

A. Anordnung und Beitritt	5
I. Anordnung der Zwangsversteigerung	6
1. Antragsgrundsatz	6
2. Zuständigkeiten	6
3. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen	6
a) Partei- und Prozessfähigkeit	6
b) Rechtsschutzbedürfnis	7
4. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	8
5. Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen.....	8
6. Vollstreckungshindernisse	9
7. Der Zwangsversteigerung entgegenstehende Rechte und Verfügungsbeschränkungen	9
8. Entscheidung über den Antrag	10
a) Die Beanstandungsverfügung	10
b) Die Zurückweisung des Antrags	11
c) Der Anordnungsbeschluss	11
II. Der Beitritt zum Verfahren	14
III. Rechtsbehelfe gegen die Entscheidung über den Anordnungs- bzw. Beitrittsantrag	15
1. Rechtsbehelfe des Schuldners	15
a) Vollstreckungserinnerung und sofortige Beschwerde	15
b) Vollstreckungsabwehrklage.....	16
2. Rechtsbehelfe des Gläubigers.....	16
3. Rechtsbehelf eines Dritten	16

IV. Anordnungs- und Beitrittskosten.....	17
1. Gerichtskosten.....	17
2. Außergerichtliche Kosten	17
V. Die Beschlagnahme als Folge von Anordnung und Beitritt	17
1. Wirkung der Beschlagnahme	17
a) Verstrickung und Veräußerungsverbot;	
Zwangsversteigerungsvermerk	17
b) Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück.....	19
2. Wirksamwerden und Beendigung der Beschlagnahme	20
a) Wirksamwerden	20
b) Beendigung	20
3. Umfang der Beschlagnahme	21
4. Beispiele zur Auswirkung der Beschlagnahme	22
B. Einstweilige Einstellung, Fortsetzung und Aufhebung	
des Zwangsversteigerungsverfahrens	29
I. Einstweilige Einstellung und Fortsetzung	29
1. Einstweilige Einstellung nach dem ZVG	30
a) Einstweilige Einstellung aufgrund der Bewilligung	
des Gläubigers, § 30 ZVG	30
b) Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners,	
§§ 30 a, b, c ZVG	31
c) Einstweilige Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters,	
§§ 30 d, e, f ZVG	34
d) Einstweilige Einstellung von Amts wegen, § 28 ZVG	35
e) Sonstige Einstellung nach dem ZVG	36
2. Einstweilige Einstellung nach der ZPO	36
II. Aufhebung des Verfahrens.....	37
1. Aufhebung nach dem ZVG	38
a) Rücknahme des Versteigerungsantrags,	
§§ 29, 31 Abs. 1 S. 3 ZVG	38
b) Versäumung der Fortsetzungsfrist, § 31 Abs. 1 S. 2 ZVG	38

c) Aufhebung von Amts wegen, § 28 ZVG	38
d) Weitere Aufhebungsmöglichkeiten nach dem ZVG	39
2. Aufhebung nach der ZPO	39
C. Die Verfahrensbeteiligten	39
1. Gläubiger und Schuldner	39
2. Beteiligte kraft Grundbucheintragung, § 9 Nr. 1 ZVG	40
3. Beteiligte kraft Anmeldung, § 9 Nr. 2 ZVG	40
D. Auswirkung der Vermietung des Grundstücks	
im Versteigerungsverfahren	41
1. „Zuschlag bricht nicht Miete“	42
2. Sonderkündigungsrecht des Erstehers, § 57 a ZVG	42
3. Einschränkung des Sonderkündigungsrechts	43
a) Einschränkung durch gesetzlichen Mieterschutz	43
b) Einschränkung infolge Vorauszahlungen des Mieters, § 57 c ZVG	43
4. Pflichten des Vollstreckungsgerichts gegenüber dem Mieter und Bieter, § 57 d ZVG	44
E. Festsetzung des Verkehrswertes	44
1. Bedeutung der Wertfestsetzung für die Versteigerung	44
2. Die Wertermittlung	45
a) Gegenstand der Bewertung	45
b) Ermittlung und Festsetzung des Verkehrswertes	45
3. Anfechtung der Wertermittlung	46
a) Formelle Rechtskraft	46
b) Materielle Rechtskraft	46
c) Anfechtung des Zuschlags wegen unrichtiger Verkehrswertfestsetzung?	46
F. Die Versteigerung	48
I. Die Terminsbestimmung	48
1. Zeitpunkt	48
2. Inhalt	48

3. Bekanntmachung	49
a) Notwendige Bekanntmachung	49
b) Weitere Bekanntmachung	49
c) Bekanntmachung an die Beteiligten	49
d) Fristen	49
II. Das geringste Gebot in der Vollstreckungsversteigerung	52
1. Deckungsgrundsatz	53
2. Die Rangfolge der Ansprüche	53
a) Die einzelnen Rangklassen	53
b) Die Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung	57
c) Die Verfahrenskosten im Sinne des § 109 Abs. 1 ZVG	57
3. Grundbuchersichtlichkeit oder Anmeldung als Voraussetzung für die Berücksichtigung von Ansprüchen	58
a) Grundbuchersichtlichkeit	58
b) Anmeldung	58
c) Behandlung aus dem Grundbuch ersichtlicher wiederkehrender Leistungen, § 45 Abs. 2 ZVG	59
4. Der Aufbau des geringsten Gebots	59
a) Geringstes Bargebot	59
b) Bestehen bleibende Rechte	62
5. Fall zum geringsten Gebot	63
6. Einzelfragen bei der Feststellung des geringsten Gebots	75
a) Auswirkung von Rangänderungen	75
b) Bestimmung des Beginns der laufenden wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 13 ZVG	82
c) Minderanmeldung	85
III. Zuzahlungspflicht als gesetzliche Versteigerungsbedingung	88
1. Meistgebot als „Kaufpreis“	88
2. Zuzahlungspflicht gemäß den §§ 50 Abs. 1, 51 ZVG	89
a) Übernahme von Grundpfandrechten und Zuzahlung nach § 50 Abs. 1 ZVG	89
b) Übernahme von Rechten der Abteilung II und Zuzahlung, § 51 ZVG	90

3. Zuzahlungspflicht gemäß den §§ 50 Abs. 2, 51 ZVG	90
a) Zuzahlungspflicht bei der Übernahme bedingter Rechte, §§ 50 Abs. 2 Nr. 1, 51 ZVG	91
b) Zuzahlungspflicht bei der Übernahme von Gesamtrechten, §§ 50 Abs. 2 Nr. 2, 51 ZVG	92
4. Beispiele für die Bestimmung des Zuzahlungsbetrags nach § 51 Abs. 2 ZVG	93
IV. Abweichende Versteigerungsbedingungen.....	95
1. Gesetzliche Versteigerungsbedingungen als nachgiebiges Recht.....	95
2. Das Abänderungsverfahren nach § 59 Abs. 1 ZVG	96
a) Voraussetzungen der Feststellung abweichender Versteigerungsbedingungen.....	96
b) Das Verfahren.....	98
3. Doppelausgebot nach § 59 Abs. 2 ZVG	99
a) Voraussetzungen und Verfahren.....	99
b) Beispiele zu § 59 Abs. 2 ZVG	100
4. Die Sonderregelung des § 59 Abs. 3 ZVG	104
V. Durchführung des Versteigerungstermins.....	106
1. Bekanntmachungen und Aufforderung zur Abgabe von Geboten	106
2. Der Bietvorgang	107
a) Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Geboten.....	107
b) Erlöschen von Geboten	108
c) Anfechtung eines Gebots.....	111
d) Sicherheitsleistung	112
e) Beendigung der Bietstunde	120
f) Beispiel eines Versteigerungsprotokolls	121
3. Zahlung an das Gericht nach Beginn der Versteigerung	125
4. Entscheidung bei Ausbleiben von Geboten	127
VI. Die Zuschlagsentscheidung	128
1. Anhörung über den Zuschlag	128
2. Zeitpunkt der Zuschlagsentscheidung.....	129

3. Der Zuschlagsbeschluss.....	129
a) Wirksamkeit und Inhalt	129
b) Wirkungen des Zuschlag, § 90 ZVG	131
c) Beispiel eines Zuschlagsbeschlusses	133
4. Die Zuschlagsversagung	134
a) Verfahren und Wirkungen	134
b) Zuschlagsversagung gemäß § 85 a ZVG	136
c) Zuschlagsversagung gemäß § 74 a Abs. 1 ZVG	141
d) Zuschlagsversagung statt einstweiliger Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens gemäß § 33 ZVG	144
5. Zuschlagsentscheidung nach Abtretung des Meistgebots und nach Gebot für den verdeckten Vollmachtgeber, § 81 Abs. 2 bis 4 ZVG	147
6. Die Beschwerde gegen die Zuschlagsentscheidung.....	149
7. Der Zuschlagsbeschluss als Räumungstitel.....	150
G. Die Erlösverteilung.....	153
I. Die Bestimmung des Verteilungstermins	153
II. Der Verteilungstermin	154
1. Die Aufstellung des Teilungsplans.....	154
2. Beispiel eines Teilungsplans	155
3. Protokoll des Verteilungstermins und Ausführung des Teilungsplans bei rechtzeitiger Zahlung des Bargebots	159
4. Forderungsübertragung bei Nichtzahlung des Bargebots	161
5. Bedingte Ansprüche im Teilungsplan.....	164
a) Bedingte Ansprüche.....	164
b) Zuteilung auf bedingte Ansprüche	165
c) Ausführung der Zuteilung	165
d) Sonderfälle und Abgrenzung	166
e) Beispiel zur Behandlung eines bedingten Anspruchs (hier: einer Vormerkung) im Teilungsplan	167

6. Behandlung von Rechten, die nicht auf Zahlung eines Kapitals gerichtet sind	169
a) Entschädigung durch eine Geldrente.....	169
b) Entschädigung durch einmalige Kapitalabfindung	170
c) Grundbuchersichtlichkeit oder Anmeldung eines Geldbetrages als Voraussetzung der Entschädigung	172
d) Ansprüche von unbestimmtem Betrage im Teilungsplan	172
e) Beispiel zu den §§ 92, 14 ZVG	173
7. Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	178
a) Die sofortige Beschwerde.....	178
b) Der Widerspruch gegen den Teilungsplan	179
III. Das Grundbuchersuchen	185
1. Gesetzliche Regelung	185
2. Beispiel eines Ersuchens.....	186
IV. Besonderheiten des Verteilungsverfahrens	189
1. Zuzahlungspflicht des Erstehers, §§ 50, 51, 125 ZVG	189
a) Berücksichtigung der Zuzahlungspflicht im Verteilungsverfahren	189
b) Beispiele zur Zuzahlung.....	191
2. Die Liegenbelassungsvereinbarung	196
a) Inhalt der Liegenbelassungsvereinbarung	196
b) Auswirkung der Liegenbelassung.....	197
c) Beispiel einer Liegenbelassungsvereinbarung	198
d) Liegenbelassung eines Rechts der Abteilung II des Grundbuchs.....	202
3. Die erlöschende Grundschuld im Verteilungsverfahren.....	203
4. Die erlöschende Höchstbetragshypothek	209
5. Der unbekannte Berechtigte	212
6. Gesetzlicher Lösungsanspruch und Löschungsvormerkung in der Erlösverteilung	215
a) Die Bedeutung des Lösungsanspruchs in der Zwangsversteigerung	215
b) Gesetzlicher Lösungsanspruch gegenüber einer durch den Zuschlag erblichen Eigentümergrundschuld	216

c) Gesetzlicher Lösungsanspruch gegenüber einer beim Zuschlag bestehen gebliebenen Eigentümergrundschild und seine Sicherung durch Löschungsvormerkung nach § 130 a Abs. 2 ZVG	222
d) Löschungsvormerkung in der Erlösverteilung.....	228
e) Lösungsanspruch gegenüber einer Grundschild	228
7. Pfändung von Ansprüchen am Erlös	229
a) Pfändung des Erlösanspruchs für ein erloschenes Grundpfandrecht	230
b) Pfändung von Erlösansprüchen für Rechte der Abteilung II des Grundbuchs.....	231
c) Pfändung des Erlösüberschusses des Schuldners.....	232
d) Pfändung von hinterlegtem Erlös	232
e) Pfändung des Erlösanspruchs bei Nichtzahlung des Bargebots	232
8. Zuteilung auf betagte Ansprüche	233

Kapitel 2

Zwangsversteigerung mehrerer Grundstücke in demselben Verfahren

A. Zulässigkeit des einheitlichen Verfahrens.....	235
B. Die geringsten Gebote	236
I. Die geringsten Gebote gemäß § 63 ZVG	237
1. Vorrang des Einzelausgebots, § 63 Abs. 1 S. 1 ZVG	237
a) Berechnung der Einzelausgebote.....	237
b) Beispiel zu § 63 Abs. 1 S. 1 ZVG	238
2. Gesamt- und Gruppenausgebot.....	241
a) Gesamt- und Gruppenausgebot auf Antrag.....	241
b) Gesamt- oder Gruppenausgebot von Amts wegen	242
c) Berechnung des Gesamt- und Gruppenangebots und Beispiel.....	242
II. Die geringsten Gebote gemäß § 64 ZVG	244
1. Aufteilung der Gesamtgrundpfandrechte gemäß § 64 Abs. 1 ZVG	245
a) Voraussetzungen der Verteilung	245

b) Durchführung der Verteilung.....	245
c) Beispiel einer Verteilung.....	246
2. Gegenantrag nach § 64 Abs. 2 S. 1 ZVG	252
a) Doppelausgebot nach § 64 Abs. 2 S. 1 ZVG	252
b) Beispiel zu § 64 Abs. 2 S. 1 ZVG	253
C. Durchführung der Versteigerung.....	255
I. Gleichzeitigkeit der verschiedenen Ausgebote	255
II. Erhöhung des geringsten Gebots im Gesamtausgebot gem. § 63 Abs. 3 S. 1 ZVG	255
1. Zweck und Voraussetzung der Erhöhung.....	255
2. Beispiel zu § 63 Abs. 3 S. 1 ZVG	256
III. Beschränkung der Zwangsvollstreckung gem. § 76 ZVG.....	258
D. Die Zuschlagsentscheidung	263
I. Nebeneinander von Einzelmeistgeboten und Gruppen-/Gesamtmeistgeboten	264
1. Vergleichsrechnung nach § 63 Abs. 3 S. 2 ZVG	264
2. Zuschlagsentscheidung bei Grund zur einstweiligen Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens hinsichtlich einzelner Grundstücke nach Schluss der Versteigerung.....	266
II. Zuschlagsentscheidung unter Berücksichtigung der nachträglichen Erhöhung des geringsten Gebots nach § 63 Abs. 3 S. 1 ZVG	269
III. Wahlrecht des Gesamtrechtsgläubigers nach § 64 Abs. 2 S. 2 ZVG	271
IV. Beachtung der Mindestgebotsgrenzen gem. den §§ 74 a Abs. 1 und 85 a Abs. 1 ZVG	272
1. Beachtung des § 85 a ZVG	273
2. Antrag nach § 74 a Abs. 1 ZVG	275
E. Die Erlösverteilung	276
I. Zuteilung auf Gesamtrechte, §§ 122, 123 ZVG	276
1. Anteilmäßige Befriedigung aus den Einzelerlösen	276

a) bei Zahlung der Erlöse.....	276
b) bei Nichtzahlung der Erlöse	277
2. Beispiel einer Zuteilung nach § 122 Abs. 1 ZVG	278
3. Beispiel einer Zuteilung nach den §§ 122 Abs. 2, 123 ZVG	283
II. Verteilung des Gesamterlöses gem. § 112 ZVG	285
1. Notwendigkeit der Verteilung	285
2. Durchführung der Verteilung	285
a) Entnahme der Verfahrenskosten und der baren Gesamtansprüche des geringsten Gebots	285
b) Bildung der Sondermassen	286
3. Beispiel einer Verteilung.....	286
4. Ausgleichung von Fehlbeträgen gemäß § 112 Abs. 3 ZVG	290

Kapitel 3

Teilungsversteigerung

A. Zweck und Bedeutung der Teilungsversteigerung	295
I. Grundstücksversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft am Grundstück.....	295
II. Die verschiedenen Gemeinschaften und der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft	296
1. Bruchteilsgemeinschaft	296
2. Gesamthandsgemeinschaften	296
a) Erbengemeinschaft	296
b) Eheleiche Gütergemeinschaft	297
c) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	297
B. Das Verfahren.....	298
I. Anwendung der Regeln der Vollstreckungsversteigerung	298
II. Anordnung der Teilungsversteigerung	299
1. Antragsberechtigung	299
a) Antragsrecht des eingetragenen Eigentümers oder seines Erben.....	299
b) Antragsrecht des (Pfändungs-)Pfandgläubigers	300

2. Der Anordnung entgegenstehende Hindernisse	303
a) Ausschluss der Auseinandersetzung	303
b) Verfügungsbeschränkungen.....	303
c) § 1365 BGB.....	304
3. Rechtliches Gehör.....	305
4. Beschlagnahme.....	306
a) Wirksamwerden der Beschlagnahme	306
b) Wirkung und Umfang der Beschlagnahme.....	306
5. Beitritt zum Verfahren.....	307
6. „Großes“ und „kleines“ Antragsrecht.....	307
7. Einstweilige Einstellung der Teilungsversteigerung.....	308
a) Einstweilige Einstellung auf Antrag des Antragsgegners gemäß § 180 Abs. 2 ZVG	309
b) Einstweilige Einstellung zum Wohl eines gemeinschaftlichen Kindes	309
III. Das geringste Gebot in der Teilungsversteigerung	310
1. Deckungsgrundsatz in der Teilungsversteigerung, § 182 Abs. 1 ZVG	310
2. Ausgleichung der Anteilsbelastung nach § 182 Abs. 2 ZVG.....	313
3. Beispiele zur Berechnung des geringsten Gebots in der Teilungs- versteigerung	316
a) Gesamthandsgemeinschaft am Grundstück.....	316
b) Bruchteilsgemeinschaft am Grundstück.....	321
IV. Die Erlösverteilung.....	327
1. Grundzüge des Verteilungsverfahrens	327
2. Beispiel einer Erlösverteilung (Bruchteilsgemeinschaft am Grundstück)	329
C. Einzelfragen zur Teilungsversteigerung	333
I. Nacherbschaft und Teilungsversteigerung	333
1. Anordnung der Versteigerung	334
2. Überlassung des Erlösüberschusses an den Vorerben.....	335
II. Mehrere Antragsteller und geringstes Gebot.....	336

III. Der Nießbrauch in der Teilungsversteigerung	340
IV. Das Vorkaufsrecht in der Teilungsversteigerung	341
1. Das dingliche Vorkaufsrecht	341
2. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde, §§ 24 ff BauGB	341

Kapitel 4

Wiederversteigerung

A. Begriff	343
B. Besonderheiten im Verfahren der (echten) Wiederversteigerung	344
I. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	345
1. Titel	345
2. Vollstreckungsklausel	345
3. Zustellung	346
II. Sonstige Erleichterungen in den Vollstreckungsvoraussetzungen	346
III. Anordnung der Wiederversteigerung aus der Sicherungshypothek vor Eintragung der Hypothek	347
C. Die Sicherungshypothek des § 128 ZVG in der erneuten Versteigerung des Grundstücks	348
I. Rangverschiebung nach § 129 ZVG	349
II. Rangverlust des Eigentümerrechts nach § 128 Abs. 3 S. 2 ZVG	351
III. Behandlung der Sicherungshypotheken des § 128 ZVG im geringsten Gebot, § 128 Abs. 4 ZVG	351
D. Beispiel einer Wiederversteigerung	352

Kapitel 5

Zwangsverwaltung

A. Bedeutung und grundsätzliche gesetzliche Regelung	365
B. Anordnung des Verfahrens	366
I. Entsprechende Anwendung der Vorschrift über die Anordnung der Zwangsversteigerung	367

II. Besonderheiten bei der Anordnung der Zwangsverwaltung.....	369
1. Beschlagnahme in der Zwangsverwaltung	369
2. Dingliche Nutzungsrechte und Zwangsverwaltung	370
a) Zwangsverwaltung aus vorrangigem Anspruch.....	371
b) Zwangsverwaltung aus nachrangigem Anspruch.....	372
3. Schuldrechtliche Nutzungsrechte.....	372
4. Zwangsverwaltung und einstweilige Einstellung des Verfahrens	373
a) Einstweilige Einstellung nach den Regeln der ZPO	373
b) Einstweilige Einstellung des Verfahrens nach den Regeln des ZVG	373
5. Zwangsverwaltung gegen den Schuldner als Eigenbesitzer, § 147 ZVG	375
C. Der Zwangsverwalter	377
I. Bestellung und Auswahl des Verwalters	377
II. Stellung und Aufgabe des Verwalters	378
1. Besitzergreifung durch den Zwangsverwalter	378
a) Unmittelbarer Eigenbesitz des Schuldners.....	379
b) Mittelbarer Eigenbesitz des Schuldners	379
2. Aufgaben des Verwalters.....	381
D. Verteilung der Nutzungen.....	383
I. Ausgaben der Verwaltung und Kosten des Verfahrens, § 155 Abs. 1 ZVG	383
II. Öffentliche Lasten, § 156 Abs. 1 ZVG.....	384
III. Verteilung der Überschüsse.....	384
1. Aufstellung des Teilungsplans	384
2. Verteilung auf Ansprüche der Rangklasse 1 bis 5.....	385
IV. Beispiel eines Teilungsplans	390
1. Sachverhalt	390
2. Vorarbeit zum Teilungsplan	392
3. Teilungsplan.....	393

V. Rechtsbehelfe gegen den Teilungsplan	399
1. Widerspruch gegen den Teilungsplan.....	399
2. Abänderungsklage, § 159 ZVG	399
3. Sofortige Beschwerde.....	400
E. Die Aufhebung der Zwangsverwaltung	400
I. Verfahren der Aufhebung.....	400
II. Wirkungen der Aufhebung des Verfahrens	402
1. Wegfall der Beschlagnahme.....	402
2. Beendigung der Verwaltungstätigkeit.....	402

Literaturhinweis

- Böttcher*, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 3. Aufl., 2000
- Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth*, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 12. Aufl., 1991
- Eickmann*, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 1991
- Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen*, Zwangsverwaltung, 2000
- Hamme*, Die Teilungsversteigerung, 2001
- Hintzen*, Handbuch der Immobilienvollstreckung, 3. Aufl., 1999
- Hock/Mayer*, Immobilienvollstreckung I: Zwangsversteigerungsrecht, 2001
- Mohrbutter/Drischler*, Zwangsversteigerungspraxis, 7. Aufl., Bd. I: 1986, Bd. II: 1990
- Steiner* (Bearbeiter: *Eickmann, Hagemann, Storz, Teufel*), Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., Bd. 1: 1984, Bd. 2: 1986
- Stöber*, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, 7. Aufl., 1999
- Zeller/Stöber*, Zwangsversteigerungsgesetz, 16. Aufl., 1999