

Inhalt

Abkürzungen	XV
Schrifttum	XIX

Kommentar Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Einleitung

I. Grundlagen zur Immobiliervollstreckung	4
II. Gegenstand und Arten der Immobiliervollstreckung nach §§ 864–871 ZPO	13
III. Verfahrensgrundsätze der Immobiliervollstreckung	25
IV. Persönliche Haftung der Verfahrensbeteiligten	68
V. Schuldnerschutz nach § 765a ZPO	74
VI. Die Zwangshypothek nach §§ 866–868 ZPO	104
VII. Zwangsvollstreckung und Kostenrecht	137

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

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

§ 1	[Zuständiges Amtsgericht – Vollstreckungsgericht]	179
§ 2	[Bestimmung des zuständigen Gerichts]	184
§ 3	[Zustellungen von Amts wegen]	190
§ 4	[Zustellung durch Aufgabe zur Post]	199
§ 5	[Zustellungsbevollmächtigter beim Grundbuchamt]	202
§ 6	[Bestellung eines Zustellungsverreters]	203
§ 7	[Aufgaben und Vergütung des Zustellungsverreters]	208
§ 8	[Zustellung des Anordnungs- und Beitrittsbeschlusses]	212
§ 9	[Beteiligte]	214
§ 10	[Rangordnung der Rechte]	231
§ 11	[Rangfolge in derselben Rangklasse]	271
§ 12	[Rangfolge von Haupt- und Nebenansprüchen]	276
§ 13	[Laufende Beträge wiederkehrender Leistungen]	281
§ 14	[Ansprüche von unbestimmtem Betrag]	287

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

I. Anordnung der Versteigerung [§§ 15–27]		
§ 15	[Anordnungsbeschluss]	290
§ 16	[Inhalt des Antrags]	413
§ 17	[Voraussetzungen der Anordnung]	421
§ 18	[Verbindung mehrerer Verfahren]	428
§ 19	[Grundbucheintragung, Mitteilungen des Grundbuchamts]	434
§ 20	[Beschlagnahmebeschluss, Beschlagnahmeumfang]	443
§ 21	[Umfang der Beschlagnahme: Besonderheiten]	459
§ 22	[Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot]	462
§ 23	[Wirkung der Beschlagnahme]	467
§ 24	[Verwaltung und Benutzung durch den Schuldner]	479

XIX

§ 25	[Sicherung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung]	481
§ 26	[Veräußerung nach der Beschlagnahme]	488
§ 27	[Beitrittsbeschluss]	493

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

§ 28	[Entgegenstehende grundbuchmäßige Rechte, andere Hindernisse]	503
§ 29	[Rücknahme des Antrags]	523
§ 30	[Einstweilige Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers]	528
§ 30a	[Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners]	538
§ 30b	[Antrag, Belehrung, Entscheidung, Rechtsmittel]	549
§ 30c	[Erneute einstweilige Einstellung auf Antrag]	566
§ 30d	[Einstweilige Einstellung während eines Insolvenzverfahrens]	571
§ 30e	[Auflagen bei Einstellung infolge eines Insolvenzverfahrens]	581
§ 30f	[Aufhebung der Einstellung infolge des Insolvenzverfahrens]	586
§ 31	[Fortsetzung des eingestellten Verfahrens]	590
§ 32	[Zustellung der Einstellungs- und Aufhebungsbeschlüsse]	603
§ 33	[Einstellung oder Aufhebung durch Versagung des Zuschlags]	604
§ 34	[Löschung des Versteigerungsvermerks bei Aufhebung]	608

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

§ 35	[Versteigerungsgericht]	610
§ 36	[Zeit und Ort des Versteigerungstermins]	611
§ 37	[Mussinhalt der Terminbestimmung]	616
§ 38	[Sollinhalt der Terminbestimmung; Bekanntmachung des Wertgutachtens]	628
§ 39	[Bekanntmachung der Terminbestimmung im Amtsblatt]	632
§ 40	[Anheftung an Gerichtstafel, sonstige Veröffentlichung]	636
§ 41	[Zustellung der Terminbestimmung, Mitteilungen]	639
§ 42	[Akteneinsicht]	643
§ 43	[Bekanntmachungs- und Zustellungsfristen]	646

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

§ 44	[Begriff des geringsten Gebots, Deckungsgrundsatz]	653
§ 45	[Berücksichtigung im geringsten Gebot]	674
§ 46	[Wert wiederkehrender Naturalleistungen]	685
§ 47	[Berechnungszeit wiederkehrender Leistungen]	687
§ 48	[Bedingte Rechte, Vormerkung, Widerspruch]	690
§ 49	[Bargebot]	696
§ 50	[Zuzahlung für nichtbestehendes Grundpfandrecht]	704
§ 51	[Zuzahlung für nichtbestehendes sonstiges Recht]	710
§ 52	[Bestehenbleibende Rechte]	720
§ 53	[Schulübernahme bei Grundpfandrechten]	733
§ 54	[Fälligkeit der bestehenbleibenden Grundpfandrechte]	737
§ 55	[Gegenstand der Versteigerung, Zubehör]	740
§ 56	[Gefahrübergang, Nutzungen, Lasten, Mängelgewähr]	749
§ 57	[Rechte und Pflichten aus einem Miet-(Pacht-)Vertrag]	757
§ 57a	[Kündigungsrecht gegenüber dem Mieter (Pächter)]	766
§ 57b	[Vorausverfügung, Rechtsgeschäft über Miete (Pacht)]	774
§§ 57c und d	[aufgehoben]	782
§ 58	[Zuschlagskosten]	783
§ 59	[Abweichung bei geringstem Gebot und Versteigerungsbedingungen]	784
§§ 60 und 61	[aufgehoben]	797
§ 62	[Vorbereitende Erörterungen, Vortermine]	797

§ 63	[Einzel-, Gruppen- und Gesamtausgebot]	798
§ 64	[Verteilung eines vorgehenden Gesamtgrundpfandrechts]	808
§ 65	[Abgesonderte Versteigerung, anderweitige Verwertung]	817

V. Versteigerung [§§ 66–78]

§ 66	[Versteigerungstermin bis zur Geboteaufforderung]	821
§ 67	[Verlangen nach Sicherheitsleistung]	841
§ 68	[Höhe der Sicherheitsleistung]	846
§ 69	[Art der Sicherheitsleistung]	851
§ 70	[Entscheidung über die Sicherheitsleistung]	857
§ 71	[Behandlung unwirksamer Gebote]	861
§ 72	[Erlöschen der Gebote, Übergebot]	887
§ 73	[Bietzeit; Schluss der Versteigerung]	893
§ 74	[Verhandlung über den Zuschlag]	898
§ 74a	[Wertfestsetzung, Mindestgebot]	899
§ 74b	[Ausnahme von § 74a]	933
§ 75	[Einstweilige Einstellung wegen Zahlung bis zum Termin]	936
§ 76	[Einstweilige Einstellung nach Deckung aus Einzelgebot]	941
§ 77	[Ergebnisloser Termin, Fortsetzung als Zwangsverwaltung]	944
§ 78	[Feststellungen im Protokoll]	950

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

§ 79	[Keine Bindung an Vorentscheidungen]	955
§ 80	[Nicht protokollierte Terminvorgänge]	957
§ 81	[Zuschlagsberechtigte: Meistbietender, Zessionar, Vollmachtgeber]	959
§ 82	[Wesentlicher Inhalt des Zuschlagsbeschlusses]	976
§ 83	[Zuschlagsversagungsgründe]	981
§ 84	[Heilung von Verfahrensmängeln des § 83]	990
§ 85	[Antrag auf Zuschlagsversagung mit neuer Versteigerung]	993
§ 85a	[Zuschlagsversagung bei Meistgebot unter 50%]	998
§ 86	[Wirkung der Zuschlagsversagung]	1011
§ 87	[Verkündung der Zuschlagsentscheidung]	1013
§ 88	[Zustellung des Zuschlagsbeschlusses]	1019
§ 89	[Wirksamwerden des Zuschlags]	1022
§ 90	[Eigentumserwerb durch Zuschlag]	1023
§ 91	[Erlöschen von Rechten, Liegenbelassungsvereinbarung]	1036
§ 92	[Wertersatz für erlöschende Rechte]	1049
§ 93	[Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel]	1069
§ 94	[Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Ersteher]	1079

VII. Beschwerde [§§ 95–104]

§ 95	[Zulässigkeit der Beschwerde vor Zuschlagsentscheidung]	1087
§ 96	[Anzuwendende Vorschriften für Beschwerde gegen Zuschlag]	1094
§ 97	[Beschwerdeberechtigte bei Zuschlagsentscheidung]	1099
§ 98	[Beginn der Beschwerdefrist bei Zuschlagsentscheidung]	1102
§ 99	[Beschwerdegegner, mehrere Beschwerden gegen Zuschlag]	1105
§ 100	[Zulässige Beschwerdegründe gegen Zuschlagsentscheidung]	1107
§ 101	[Zuschlagsentscheidung auf Beschwerde]	1111
§ 102	[Zusätzliche Rechtsbeschwerde nach Erlösverteilung]	1113
§ 103	[Zustellung der Beschwerdeentscheidung]	1114
§ 104	[Wirksamwerden der Zuschlagserteilung in der Beschwerde]	1115

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

§ 105	[Bestimmung und Bekanntmachung des Verteilungstermins]	1116
§ 106	[Vorbereitende Anmeldungen, vorläufiger Teilungsplan]	1121
§ 107	[Feststellung der Teilungsmasse]	1121

§ 108	[aufgehoben]	1125
§ 109	[Verfahrenskosten; Verteilung des Überschusses]	1125
§ 110	[Zurücksetzung nicht rechtzeitig angemeldeter Rechte]	1127
§ 111	[Betagte Ansprüche; Abzug von Zwischenzins]	1130
§ 112	[Verteilung des Erlöses beim Gesamtausgebot]	1132
§ 113	[Aufstellung des Teilungsplans]	1138
§ 114	[Aufnahme in Teilungsplan nach Grundbuch oder Anmeldung] ...	1143
§ 114a	[Erweiterte Befriedigung des Erstehers]	1196
§ 115	[Verhandlung über den Teilungsplan; Widerspruch]	1210
§ 116	[Aussetzung des Teilungsplans bis zur Rechtskraft des Zuschlags]	1227
§ 117	[Ausführung des Teilungsplans bei Bargebotszahlung]	1229
§ 118	[Ausführung des Teilungsplans bei Nichtzahlung]	1239
§ 119	[Hilfsverteilung bei bedingten Ansprüchen]	1250
§ 120	[Ausführung des Teilungsplans bei bedingten Ansprüchen]	1253
§ 121	[Zuteilung auf Ersatzansprüche nach § 92 Abs 2]	1256
§ 122	[Verteilung des Erlöses auf Gesamtrecht]	1261
§ 123	[Hilfsverteilung bei Forderungsübertragung auf Gesamtrecht]	1265
§ 124	[Hilfsverteilung bei Widerspruch und im Falle des § 115 Abs 4] ...	1267
§ 125	[Zuteilung der Zuzahlungen nach §§ 50, 51]	1270
§ 126	[Unbekannter Berechtigter: Hilfsverteilung, Hinterlegung]	1278
§ 127	[Grundpfandrechtsbriefe und Vollstreckungstitel]	1281
§ 128	[Sicherungshypothek für Forderungen und Übererlös]	1284
§ 129	[Beschränkte Geltendmachung der Sicherungshypotheken]	1294
§ 130	[Eintragungs- und Lösungsersuchen]	1298
§ 130a	[Löschungsanspruch im Eintragungsersuchen]	1312
§ 131	[Vorlegung der Grundpfandrechtsbriefe nicht nötig]	1319
§ 132	[Vollstreckbarkeit der übertragenen Forderung]	1320
§ 133	[Wiedervollstreckung]	1323
§ 134	[aufgehoben]	1330
§ 135	[Vertreter zur Ermittlung des unbekanntem Berechtigten]	1330
§ 136	[Kraftloserklärung von Grundpfandrechtsbriefen]	1332
§ 137	[Nachträgliche Ermittlung des Berechtigten]	1333
§ 138	[Ermächtigung zum Aufgebot des unbekanntem Berechtigten]	1334
§ 139	[Termin bei nachträglicher Ermittlung des Berechtigten]	1336
§ 140	[Aufgebotsverfahren zur Ausschließung des Berechtigten]	1337
§ 141	[Termin nach Erlass des Ausschlussurteils]	1338
§ 142	[Erlöschen der Rechte auf den hinterlegten Betrag]	1340
§ 143	[Außergerichtliche Einigung über die Erlösverteilung]	1341
§ 144	[Außergerichtliche Befriedigung der Berechtigten]	1344
§ 145	[Anzuwendende Vorschriften im Falle der §§ 143, 144]	1348

IX. Grundpfandrechte in ausländischer Währung [§ 145a]

§ 145a	[Ausländische Währung bei Zwangsversteigerung]	1349
--------	--	------

Dritter Titel. Zwangsverwaltung [§§ 146–161]

§ 146	[Anzuwendende Vorschriften; Mitteilung an die Beteiligten]	1354
§ 147	[Zwangsverwaltung gegen den Eigenbesitzer]	1373
§ 148	[Umfang der Beschlagnahme, Verwaltung und Benutzung]	1376
§ 149	[Wohnrecht und Unterhalt des Schuldners]	1386
§ 150	[Bestellung des Zwangsverwalters; Übergabe des Grundstücks]	1416
§ 150a	[Institut-Zwangsverwalter]	1432
§ 150b	[Schuldner als Zwangsverwalter]	1438
§ 150c	[Aufsichtsperson für den Schuldner-Zwangsverwalter]	1441
§ 150d	[Beschränktes Verfügungsrecht des Schuldner-Verwalters]	1445
§ 150e	[Vergütung des Schuldner-Zwangsverwalters]	1446

§ 151	[Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot]	1448
§ 152	[Aufgaben des Zwangsverwalters, Miet- und Pachtverträge]	1450
§ 152a	[Rechtsverordnung über Geschäftsführung und Vergütung]	1514
§ 153	[Vollstreckungsgericht und Zwangsverwalter]	1525
§ 153a	[Entgelt für Ernährung der Tiere des Schuldners]	1536
§ 153b	[Einstellung der Zwangsverwaltung auf Insolvenzverwalterantrag]	1537
§ 153c	[Fortsetzung der Zwangsverwaltung]	1542
§ 154	[Verantwortlichkeit und Rechnungslegung]	1545
§ 155	[Die zu berücksichtigenden Ansprüche]	1575
§ 156	[Öffentliche Lasten; Verteilungstermin; Teilungsplan]	1586
§ 157	[Planausführung und Ergänzung; unbekannte Berechtigte]	1603
§ 158	[Termin für Zahlungen auf das Kapital von Grundpfandrechten] ..	1606
§ 158a	[Ausländische Währung bei Zwangsverwaltung]	1608
§ 159	[Klage auf Abänderung des Teilungsplans]	1610
§ 160	[Außergerichtliche Verteilung]	1611
§ 161	[Aufhebung der Zwangsverwaltung]	1612

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

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

§ 162	[Anzuwendende Vorschriften]	1627
§ 163	[Zuständiges Vollstreckungsgericht, weitere Beteiligte]	1634
§ 164	[Antragsvoraussetzungen]	1636
§ 165	[Bewachung und Verwahrung des Schiffes, Treuhandschaft, zusätzliches Wirksamwerden der Beschlagnahme]	1637
§ 166	[Beschlagnahme gegen Schiffer, Schiffer als Beteiligter]	1642
§ 167	[Besonderheiten zur Terminbestimmung]	1643
§ 168	[Bekanntmachung der Terminbestimmung]	1644
§ 168a	[aufgehoben]	1645
§ 168b	[Anmeldung beim Registergericht vor Terminbekanntmachung]	1645
§ 168c	[Schiffshypothek in ausländischer Währung]	1646
§ 169	[Miete und Pacht, Schiffshypothek gegen Ersteher]	1647
§ 169a	[Wertfestsetzung und Zuschlagsversagung bei Seeschiff]	1648
§ 170	[Bewachung und Verwahrung des versteigerten Schiffes]	1649
§ 170a	[Zwangsversteigerung eines Schiffsbauwerks]	1650
§ 171	[Zwangsversteigerung ausländischer Schiffe]	1651

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

§ 171a	[Anzuwendende Vorschriften]	1654
§ 171b	[Zuständiges Amtsgericht – Vollstreckungsgericht]	1657
§ 171c	[Antrag und Anordnung, Bewachung und Verwahrung, Treuhandschaft, Beschlagnahme]	1658
§ 171d	[Besonderheiten zur Terminbestimmung]	1660
§ 171e	[Registerpfandrechte in ausländischer Währung]	1661
§ 171f	[Miete und Pacht, Registerpfandrecht gegen Ersteher]	1662
§ 171g	[Bewachung und Verwahrung des versteigerten Luftfahrzeugs]	1662
§ 171h	[Zwangsversteigerung ausländischer Luftfahrzeuge]	1663
§ 171i	[Rangklasse 3 und 4 bei ausländischen Luftfahrzeugen]	1663
§ 171k	[Veräußerung und Belastung ausländischer Luftfahrzeuge nach der Beschlagnahme]	1664

§ 171l	[Benachrichtigung der ausländischen Registerbehörde und Beteiligten, öffentliche Bekanntmachung im Ausland]	1665
§ 171m	[Beschwerde gegen Zuschlag ausländischer Luftfahrzeuge]	1666
§ 171n	[Wertersatz für Mietrecht an ausländischem Luftfahrzeug]	1667

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

§ 172	[Versteigerung und Verwaltung auf Insolvenzverwalterantrag]	1667
§ 173	[Beschlagnahmewirkung nur im Sinne von ZVG §§ 13, 55]	1677
§ 174	[Abweichendes geringstes Gebot, Doppelausgebot]	1678
§ 174a	[Abweichendes geringstes Gebot auf Antrag des Insolvenzverwalters]	1682
§ 175	[Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben]	1684
§ 176	[Anzuwendende Vorschriften nach Antrag des Erben]	1686
§ 177	[Glaubhaftmachung bei Versteigerung auf Erbenantrag]	1688
§ 178	[Einfluss des Nachlassinsolvenzverfahrens bei Antrag des Erben] ...	1689
§ 179	[Ausschluss des Nachlassgläubigers vom übrigen Nachlass]	1690
§ 180	[Teilungsversteigerung; anzuwendende Vorschriften; Einstellung]	1691
§ 181	[Voraussetzungen für Antrag auf Teilungsversteigerung]	1759
§ 182	[Geringstes Gebot und Ausgleichsbetrag]	1764
§ 183	[Kein Kündigungsrecht für Miet- und Pachtverträge]	1780
§ 184	[Sicherheitsleistung der Miteigentümer]	1780
§ 185	[Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebs]	1783
§ 186	[Übergangsvorschrift]	1784

Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

§ 1	[Inkrafttreten des ZVG; allgemeine Vorschriften]	1790
§ 2	[Fortgeltung des Landesrechts allgemein]	1794
§ 3	[Landesgesetzliche Entschädigungsansprüche]	1799
§ 4	[Rang öffentlicher Lasten]	1800
§ 5	[Katastrerauszug]	1801
§ 6	[Zusätzlicher Inhalt der Terminbestimmung]	1802
§ 7	[Weitere Terminveröffentlichungen]	1802
§ 8	[Anmeldung alter Hypotheken]	1803
§ 9	[Nicht eintragungspflichtige Rechte, Altenteil]	1804
§ 9a	[Bebaute Grundstücke im Beitrittsgebiet]	1817
§ 10	[Landesrecht zur Sicherheitsleistung]	1828
§ 11	[Landesrecht zur Feststellung des Grundstückswertes]	1829
§ 12	[Landesrecht zum Aufgebotsverfahren]	1830
§ 13	[Übertragung der Verfahrensdurchführung auf andere Stellen]	1831
§ 14	[aufgehoben]	1833
§ 15	[gegenstandslos]	1834

Anhang

A. Textanhang

	Nr	Seite
Zwangsversteigerungsgesetz vom 24.3.1897 (Hinweis)	T 1	1837
ZVG-Einführungsgesetz vom 20.5.1898 (Hinweis)	T 2	1837
Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) vom 19.12.2003	T 3	1837
Abgabenordnung (AO) vom 1.10.2002	T 4	1843
Abgabenordnung-Einführungsgesetz (EGAO) vom 14.12.1976	T 5	1847
Apothekengesetz (ApoG) vom 15.10.1980	T 6	1847
Außenwirtschaftsgesetz vom 26.6.2013	T 7	1847
Bahnunternehmensgesetz vom 7.3.1934	T 8	1848
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017	T 9	1849
Binnenschiffahrtsgesetz (BinSchG) vom 20.5.1898	T 10	1856
Binnenschiffahrt-Vollstreckungsschutzgesetz vom 24.5.1933 (Hinw) ..	T 11	1858
Bundesbankgesetz vom 22.10.1992	T 12	1858
Bundesversorgungsgesetz (BVG) vom 22.1.1982	T 13	1858
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16.3.1976	T 14	1859
Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) vom 26.2.1997	T 15	1861
Grundsteuergesetz (GrStG) vom 7.8.1973	T 16	1864
Handelsgesetzbuch (Seerecht) vom 10.5.1897	T 17	1864
Handwerksordnung vom 24.9.1998	T 18	1866
Luftfahrzeugrechtgesetz vom 26.2.1959	T 19	1867
Reichssiedlungsgesetz vom 11.8.1919	T 20	1870
Sozialgesetzbuch (SGB) – Sozialverwaltungsverfahren, vom 18.1.2001	T 21	1871
Vermögensgesetz (VermG) vom 9.2.2005	T 22	1871
Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz vom 27.4.1953	T 23	1872
Wasserverbandsgesetz (WVG) vom 12.2.1991	T 24	1873
Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) vom 13.9.2001	T 25	1873

B. Tabellenanhang

Basiszinssatz ab 1. Januar 1999	Tab 1	1875
Lebenserwartung	Tab 2	1876
Zins- und Diskontierungsformeln	Tab 3	1877
Sachregister		1885