

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
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	12
Kapitel 3. Allgemeine Vorschriften des ZVG	30
Kapitel 4. Zwangsversteigerung	58
Kapitel 5. Zwangsverwaltung	391
Kapitel 6. Andere Verwaltungsverfahren	443
Kapitel 7. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung	454
2. Teil. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen	
Kapitel 8. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters	457
Kapitel 9. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben	460
Kapitel 10. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	462
3. Teil. Kostenrecht der Immobiliervollstreckung	
Kapitel 11. Einführung (Kostenrecht)	497
Kapitel 12. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek	497
Kapitel 13. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung	498
Kapitel 14. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung	506
Kapitel 15. Kosten des Grundbuchamts	507
Anhang 1. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)	511
Anhang 2. Basiszinssatz	517
 Sachverzeichnis	 519

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
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	5
II. Bruchteil eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts ..	6
III. Wohnungs- und Teileigentum	7
IV. Veränderungen im Grundstücksbestand	8
V. Mithaftende Gegenstände	9
VI. Gebäudeeigentum im Beitrittsgebiet	10
C. Arten der Immobiliervollstreckung	11
D. Zwangsversteigerungsgesetz und Zivilprozessordnung	12
Kapitel 2. Die Zwangssicherungshypothek	12
A. Die Zwangshypothek allgemein	13
I. Vollstreckungs- und Grundbuchverfahren	13
II. Grundbucheintragung	18
III. Belastung mehrerer Grundstücke	22
IV. Verwaltungszwangsverfahren	25
V. Besonderheiten	26
VI. Eintragungsnachricht, Rechtsbehelfe, Zurücknahme des Antrags	27
VII. Eigentümergrundschuld	27
VIII. Zwangshypothek und Insolvenz	28
B. Die Arrest-Zwangshypothek	29
Kapitel 3. Allgemeine Vorschriften des ZVG	30
A. Zuständigkeit	30
I. Vollstreckungsgericht und Rechtspfleger	30
II. Bestimmung des zuständigen Gerichts	32
B. Die Beteiligten	33
C. Die Zustellungen	36
I. Zustellungen von Amts wegen	36
II. Zustellungsvertreter	39
D. Ansprüche auf Befriedigung aus dem Grundstück	42
I. Grundsätze der Rangfolge	42
II. Rangklassen	42
1. Zwangsverwaltungsvorschuss	43
2. Feststellungskosten zur Insolvenzmasse	44
3. Hausgeld (Wohngeld)	44

4. Öffentliche Lasten	44
5. Rechte am Grundstück	48
6. Ansprüche des Gläubigers	50
7. Dem Beschlagnahmegläubiger gegenüber unwirksame Rechte	51
8. Ältere Rückstände	51
III. Sonstige Rangvorschriften	52
1. Ansprüche mit gleichem Rang	52
2. Ansprüche aus demselben Recht	52
3. Laufende Beträge und Rückstände	53
IV. Kündigungs- und Rechtsverfolgungskosten	56
V. Rechtsnachfolge nach Ablösung	58
Kapitel 4. Zwangsversteigerung	58
A. Anordnung und Beitritt	58
I. Der Antrag	59
1. Form und Inhalt	59
2. Beizufügende Urkunden	60
3. Eigentümergrundschuld	60
4. Vollstreckungsregister, Aufbewahrungsfristen	61
II. Voraussetzungen der Anordnung und Entscheidung über den Antrag ..	61
1. Schuldner als eingetragener Eigentümer	61
2. Entscheidung über den Antrag; Rechtsschutzbedürfnis	63
3. Aufklärungsverfügung (§ 139 ZPO):	65
4. Zurückweisungsbeschluss	66
III. Der Anordnungsbeschluss	66
1. Form und Inhalt	66
2. Zustellungen, Mitteilungen	68
3. Rechtsbehelfe	69
4. Einheitlicher Anordnungsbeschluss	69
IV. Grundbuchersuchen	70
1. Zweck des Ersuchens	70
2. Form und Inhalt	70
3. Prüfung des Grundbuchamts	70
4. Eintragung im Grundbuch	71
5. Nicht erledigte Eintragungsanträge	71
6. Bekanntmachung und Mitteilungen	74
7. Wirkung der Eintragung	74
8. Rechtsbehelfe	74
V. Der Beitrittsbeschluss	74
1. Beitrittsantrag und -beschluss	75
2. Rechte des Beitrittsgläubigers	77
3. Beitrittszulassung nur vor Beendigung des Verfahrens	78
4. Zubehör und mithaftende Gegenstände	79
5. Rechtsstellung des Zessionars und des Ablösenden	79
VI. Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren	80
1. Vollstreckungsverbot für Insolvenzgläubiger	80
2. Abgesonderte Befriedigung	81
3. Rückschlagsperre	82
4. Vollstreckung während des Eröffnungsverfahrens	84
5. Eigenverwaltung	85
6. Grundstücksfreigabe, Einstellung des Insolvenzverfahrens	85
7. Restschuldbefreiung	85
8. Restrukturierungsverfahren	86

B. Die Grundstücksbeschlagnahme	86
I. Beschlagnahme zugunsten des Gläubigers	87
II. Verwaltung und Benutzung des Grundstücks	87
III. Dauer der Beschlagnahme	88
IV. Gegenstände und Umfang der Beschlagnahme	89
V. Gutgläubiger Rechtserwerb	94
VI. Grundstück und Gebäude im Beitrittsgebiet	96
C. Entgegenstehende Rechte; Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel	97
I. Entgegenstehende grundbuchmäßige Rechte	97
II. Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel	102
III. Nacherbenschutz	103
D. Vollstreckungsschutz	104
I. Schutz des Eigentümers als Schuldner	104
a) Antragsbelehrung des Schuldners	106
b) Schutzvoraussetzungen	106
c) Einstellungsantrag des Schuldners	108
d) Einstellungsverfahren	109
e) Entscheidung, Rechtsbehelf	109
f) Verfahren mehrerer Gläubiger; mehrere Grundstücke	110
g) Nochmaliger Antrag	111
h) Erneute Einstellung, Einstellungsbewilligung	111
i) § 765a ZPO als Härteklausel des Vollstreckungsrechts	113
II. Schutz im Verfahren gegen den Insolvenzverwalter	114
a) Einstellungsvoraussetzungen	115
b) Einstellungsantrag	116
c) Einstellungsverfahren	116
d) Auflagen bei Einstellung	116
e) Aufhebung der Einstellung	117
f) Rechtsbehelf	117
g) Verfahren mehrerer Gläubiger	117
h) § 765a ZPO als Härteklausel	118
E. Einstellungsbewilligung, Verfahrensfortsetzung, Einstellung durch Prozessgericht, Verfahrensaufhebung	118
I. Einstellungsbewilligung des Gläubigers	118
a) Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers	118
b) Einstellungsbeschluss	119
c) Verfahren mehrerer Gläubiger	120
d) Wirkung der Einstellung	121
e) Wiederholte Einstellungsbewilligung	121
II. Einstellung durch das Prozessgericht	122
III. Vollstreckungssperre bei Stabilisierungsmaßnahmen	124
IV. Fortsetzung des eingestellten Verfahrens	125
a) Fortsetzungsantrag des Gläubigers	126
b) Fortsetzungsbeschluss	128
V. Aufhebung des Verfahrens	129
F. Vorbereitung des Versteigerungstermins	132
I. Festsetzung des Grundstückswerts	132
1. Der Grundstückswert	134
2. Zeitpunkt der Wertfestsetzung	135
3. Anhörung eines Sachverständigen	135
4. Wertfestsetzungsverfahren	136
5. Überprüfung und Abänderung des Wertes	138

6. Terminbestimmung und Versteigerungstermin	139
7. Bekanntmachung des Wertgutachtens	139
II. Terminbestimmung und -bekanntmachung	140
1. Voraussetzungen der Terminbestimmung	141
2. Inhalt der Terminbestimmung	141
3. Bekanntmachung und Zustellung der Terminbestimmung; Fristen	145
III. Mitteilung an die Beteiligten	147
IV. Akteneinsicht	148
V. Vortermine	148
VI. Anmeldung von Rechten und Ansprüchen	150
1. Die Anmeldung	151
2. Anzumeldende Rechte und Ansprüche	151
3. Glaubhaftmachung	153
4. Unterlassene Anmeldung	154
5. Beschlagnahmegläubiger; Verfahrensdauer	154
6. Minderanmeldung	155
7. Bekanntmachung im Versteigerungstermin; Berechtigung bei unterbliebener Anmeldung	156
G. Geringstes Gebot und Versteigerungsbedingungen	156
I. Allgemeines	156
II. Geringstes Gebot	157
1. Deckungsgrundsatz und Ausgangsbeispiel	157
2. Anspruch des betreibenden Gläubigers als Grundlage des geringsten Gebots	162
a) Rangstelle des betreibenden Gläubigers	162
b) Mehrere Gläubiger	162
c) Mehrere Ansprüche eines Gläubigers	163
d) Vorgehender persönlicher Anspruch	163
e) Antragsrücknahme oder Verfahrenseinstellung	163
3. Berücksichtigung der Rechte und Ansprüche im geringsten Gebot	163
a) Berücksichtigung der Rechte und Ansprüche	163
b) Nichtig, erloschene und löschungsreife Rechte	164
c) Eigentümergrundpfandrechte	165
4. Berechnung des geringsten Gebots	167
a) Bezeichnung der Rechte und Ansprüche	167
b) Laufende wiederkehrende Leistungen	168
c) Andere Leistungen	168
d) Vormerkung und Widerspruch	169
e) Höchstbetragshypothek, Sicherungshypothek und Zwangssicherungshypothek	171
f) Gesamthypothek	172
g) Grundschild	172
h) Tilgungshypothek (Annuitätenhypothek)	175
i) Erbbaurecht, Nacherbenvermerk, Nebenrechte und Vorkaufsrecht	176
j) Rangänderung und Rangvorbehalt	177
k) Zuzahlungsbetrag für bestehen bleibende sonstige Rechte	178
l) Außerhalb des geringsten Gebots bestehen bleibende Rechte	179
m) Abweichende Feststellung des geringsten Gebots, Anfechtung	180
III. Versteigerungsbedingungen	181
1. Die Versteigerungsbedingungen	181
2. Feststellung der Versteigerungsbedingungen	181

3. Zahlungspflicht des Erstehers	182
4. Schuldübernahme	182
5. Fälligkeit eines bestehenden bleibenden Grundpfandrechts	184
6. Urteilstwirkung gegen den Ersteher	184
7. Umfang der Versteigerung	185
8. Gefahrübergang, Gewährleistungsausschluss	188
9. Nutzungen und Lasten	188
10. Versicherungen	189
11. Miet- und Pachtverhältnisse	189
a) Fortbestand des Miet- bzw. Pachtverhältnisses	189
b) Außerordentliches Kündigungsrecht	190
c) Voraussetzungen, Rechtsgeschäfte und Aufrechnung	191
12. Kosten des Zuschlagsbeschlusses	193
13. Abweichende Versteigerungsbedingungen	194
14. Besondere Versteigerung; anderweitige Verwertung	197
H. Der Versteigerungstermin	198
I. Überlegungen von Gericht und Beteiligten über den Verfahrensablauf	198
1. Gericht	198
2. Beteiligte	200
II. Äußerer Rahmen, Feststellungen, Mitteilungen	201
1. Gang der Verhandlung, Aufruf der Sache	202
2. Bekanntmachungen	203
3. Abgabe von Geboten	205
III. Gebote	207
1. Rechtsnatur des Gebots	207
2. Person des Bieters, Vertretung	208
3. Bindende Wirkung, Willensmängel	212
4. Zulässigkeit und Wirksamkeit des Gebots	212
5. Feststellung zur Niederschrift	214
6. Erlöschen des Gebots	215
7. Ausbietungsgarantie, Bietabkommen	215
IV. Sicherheitsleistung	216
1. Verlangen nach Sicherheitsleistung	216
2. Höhe der Sicherheitsleistung	217
3. Art der Sicherheitsleistung	218
4. Entscheidung über die Sicherheitsleistung	219
5. Zeitpunkt der Sicherheitsleistung	219
6. Niederschrift, Rechtsbehelf	220
7. Verzinsung des Bargebots nach Sicherheitsleistung	220
8. Rückgabe der Sicherheit	220
V. Einstweilige Einstellung während der Versteigerung	221
1. Zahlungsnachweis im Termin	221
2. Nach Schluss der Versteigerung	222
3. Wegen Nichtabgabe eines Gebots	223
VI. Nachverhandlung, Entscheidung	224
VII. Mindestgebot	225
1. Schutz des in der -Wertgrenze Berechtigten	225
2. Widerspruch des betreibenden Gläubigers	227
3. Entscheidung über den Antrag und Widerspruch	228
4. Grundsatz der Einmaligkeit	228
5. Vertagung des Termins?	229

VIII. Zuschlagversagung bei Meistgebot unter halbem Grundstückswert (absolutes Mindestgebot)	229
1. Schutz vor Verschleuderung des Grundstücks	229
2. Recht des Meistbietenden am Grundstück	231
3. Berechtigung eines Dritten	233
IX. Zuschlagversagung mit neuem Termin	236
I. Die Zuschlagentscheidung	237
I. Voraussetzungen, Hindernisse	237
II. Inhalt, Zustellung, Mitteilung des Zuschlags	241
III. Tragweite und Folgen des Zuschlags	243
1. Wirkungen des Zuschlags	243
2. Gerichtliche Verwaltung	245
3. Räumungs- und Herausgabevollstreckung	247
IV. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot, verdeckter Vollmachtgeber	248
J. Rechtsmittel, Rechtsbehelfe	250
I. Erinnerung, Beschwerde, Klagen	250
II. Härteklausel, Vollstreckungsschutz nach Schluss der Versteigerung	254
III. Aufschub der Verfahrensaufhebung bis zur Rechtskraft	258
K. Versteigerung mehrerer Grundstücke in einem Verfahren	258
I. Verbindung und Trennung der Verfahren	259
II. Einzel- und Gesamtausgebot	261
1. Einzelausgebot als Regel	261
2. Grundstücke mit einheitlichem Bauwerk	262
3. Gesamtausgebot	263
III. Verteilung einer Gesamthypothek	265
1. Verteilung eines Gesamtrechts	265
2. Folge der Verteilung	266
3. Gegenantrag	266
4. Persönlich vollstreckender Gläubiger	267
L. Einzelfälle	267
I. Erbbaurecht	267
1. Versteigerung des Erbbaurechts	267
2. Erbbauzins-Reallast	270
3. Wirkung des Zuschlags	271
4. Erbbaurechts-Grundstück	272
II. Wohnungseigentum	272
1. Versteigerung von Wohnungs- und Teileigentum	272
2. Bezeichnung in der Terminbekanntmachung	273
3. Öffentliche Lasten des Sondereigentums	274
4. Zustimmungspflicht nach § 12 WEG	275
5. Sondernutzungsrecht und Annexeigentum	275
6. Zuschlagswirkungen	276
7. Wohnungserbbau- und Teilerbbaurecht	277
8. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	277
III. Anmeldung und Vollstreckung des Haus-/Wohngeldanspruchs	278
1. Rangklasse 2 für Hausgeldansprüche	278
a) Art der Ansprüche	278
b) Fälligkeit	278
c) Nebenleistungen	279
d) Zeitliche Beschränkung	279
e) Betragsmäßige Beschränkung	279

f) Objektbezogenheit und „Verdinglichung“	280
g) Geltendmachung	280
2. Anmeldung der Hausgeldansprüche	280
3. Vollstreckung des Hausgeldanspruchs (§ 10 Abs. 3 ZVG)	281
IV. Gesetzlich bestehen bleibende Dienstbarkeiten	283
V. Teileigentum, Wohnungserbbau- und Teilerbbaurecht	284
VI. (Vormalige) Heimstätte	284
VII. Flurbereinigung, Umlegungsverfahren	285
M. Verteilung des Versteigerungserlöses	286
I. Terminbestimmung und -vorbereitung, Vortermine	286
1. Terminbestimmung	286
2. Terminvorbereitung	288
3. Verteilungstermin	289
II. Aufstellung des Teilungsplans	291
1. Grundfassung	291
2. Die Teilungsmasse	295
3. Bestehen bleibende Rechte	298
4. Schuldenmasse	298
5. Kosten des Verfahrens	299
III. Berücksichtigung der Einzelnen auf Kapitalzahlung gerichteten Rechte	301
1. Hypothek	301
2. Eigentümergrundschuld (-hypothek)	301
3. Sicherungshypothek	305
4. Höchstbetragshypothek	306
5. Grundschuld	308
6. Sicherungsgrundschuld	308
a) Grundschuld als Grundstücksrecht	309
b) Aufnahme in den Teilungsplan	309
c) Der Gläubiger der Grundschuld als Berechtigter	310
d) Die Grundschuld als Sicherungsrecht	310
e) Rechtliche Selbstständigkeit der Grundschuld	311
f) Einrede des Grundstückseigentümers	312
g) Rückgewähranspruch	313
h) Abtretung und Pfändung des Rückgewähranspruchs	313
i) Erfüllung des Rückgewähranspruchs	314
j) Rückgewähranspruch nach Erlöschen der Grundschuld	314
k) Geltendmachung der Grundschuld	316
l) Nachrangige Grundpfandgläubiger	317
m) Kosten der Rechtsverfolgung	317
n) Rechtsbehelfe	318
o) Mehrerlös	318
p) Vormerkung für Rückgewähranspruch	318
q) Eigentümergrundschuld aus Grundschuld	318
7. Rentenschuld	319
8. Vormerkung, Widerspruch	319
IV. Wertersatz für erlöschende andere Rechte	319
1. Wertersatzanspruch und Teilungsplan	319
2. Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast von unbestimmter Dauer	322
3. Die übrigen Rechte	325
4. Feststellung eines unbestimmten Betrags	326
V. Zuteilung	327

VI. Verhandlung über den Teilungsplan	327
VII. Ausführung des Teilungsplans bei Zahlung des Bargebots	328
1. Zeit der Planausführung	328
2. Berechtigter bei Planausführung	329
3. Auszahlung	331
4. Befriedigungserklärung	331
VIII. Planausführung bei Nichtzahlung des Bargebots	332
1. Forderungsübertragung auf Berechtigte	332
2. Wirkungen der Forderungsübertragung, Verzicht	335
IX. Widerspruch	337
1. Widerspruch gegen den Teilungsplan	337
2. Ziel des Widerspruchs	338
3. Protokoll; Verhandlung über den Widerspruch	338
4. Anlegung des streitigen Betrags	340
5. Widerspruchsklage	341
6. Widerspruch des Schuldners gegen vollstreckbaren Anspruch	342
7. Bereicherungsanspruch und -klage	343
X. Behandlung bedingter Ansprüche	343
1. Bedingte Ansprüche bei Erlösverteilung	343
2. Eventualberechtigter, Ersatzzuteilung	345
3. Ausführung des Teilungsplans bei bedingtem Anspruch	347
XI. Der betagte Anspruch	348
XII. Der unbekannte Berechtigte	349
1. Aufstellung des Teilungsplans	349
2. Ausführung des Teilungsplans	350
3. Ermittlung des unbekannteten Berechtigten	350
XIII. Zuzahlung	351
1. Zuzahlung für Grundpfandrechte	352
2. Zuzahlung für sonstige Rechte	353
3. Zuteilung der Zuzahlung	354
XIV. Löschungsvormerkung	355
1. Die erloschene Eigentümergrundsuld	356
a) Lösungsanspruch und -vormerkung	356
b) Berücksichtigung im Verteilungsverfahren	356
c) Rechtliches Interesse; mehrere Löschungsvormerkungen	357
d) Zwischenrechte	357
e) Sonstiges	359
2. Die bestehen bleibende Eigentümergrundsuld	359
3. Löschungsvormerkung und Grundsuld	360
4. Rückgewährvormerkung bei Grundsuld	361
XV. Gesetzlicher Lösungsanspruch	361
1. Anspruch mit Vormerkungswirkungen	361
2. Eigentümergrundsuld und begünstigtes Recht sind durch den Zuschlag erloschen	363
3. Der nach dem Zuschlag entstandene Eigentümer-Erlösanspruch ...	364
4. Die bestehengebliebene Eigentümergrundsuld	364
XVI. Wertersatz für fremdes Eigentum (insbesondere Zubehör)	367
XVII. Liegenbelassungsvereinbarung	369
1. Vereinbarung über das Bestehen bleiben eines Rechts	369
2. Folgen der Liegenbelassungsvereinbarung	371
XVIII. Verteilung des Erlöses aus einem Gesamtausgebot	374
XIX. Verteilung eines Gesamtrechts	375
XX. Behandlung der Grundpfandrechtsbriefe und Vollstreckungstitel	376

XXI. Grundbuchersuchen, Sicherungshypothek	378
1. Ersuchen des Vollstreckungsgerichts	379
2. Inhalt des Ersuchens	379
3. Eintragung der Sicherungshypotheken	381
4. Prüfung des Grundbuchamts, Eintragungsmitteilung	382
XXII. Vollstreckbarkeit der übertragenen Forderung und Wiederversteigerung	382
XXIII. Außergerichtliche Einigung über Erlösverteilung und außergerichtliche Befriedigung des Berechtigten	384
1. Außergerichtliche Einigung	384
2. Außergerichtliche Befriedigung	384
XXIV. Erweiterte Befriedigung des Erstehers	385
Kapitel 5. Zwangsverwaltung	391
A. Anordnung und Beitritt	391
I. Antrag, Beschluss	391
II. Grundbuchersuchen	393
III. Zwangsverwaltung gegen Eigenbesitzer	393
IV. Mehrere Grundstücke, Bruchteile	394
V. Nießbrauch, Nacherbschaft	394
VI. Mitteilung an die Beteiligten	396
B. Die Beschlagnahme	396
I. Beschlagnahmeumfang und -wirkungen	396
II. Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot	398
III. Wohnrecht und Unterhalt des Schuldners	399
C. Der Zwangsverwalter	401
I. Bestellung	402
II. Besitzverschaffung	403
III. Aufgaben	404
1. Verwalterrechte und -pflichten	404
2. Miete und Pacht	405
3. Gewerbliche Tätigkeit	407
4. Versicherungen	409
5. Prozessführung	409
6. Steuerliche Pflichten	409
7. Weisungen des Vollstreckungsgerichts	410
8. Vorschussanforderung	410
9. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)	411
IV. Rechnungslegung	411
V. Vergütung, Auslagensatz	412
VI. Haftung für öffentliche Abgaben	415
VII. Instituts-Zwangsverwalter	415
VIII. Schuldner als Zwangsverwalter, Aufsichtsperson	416
D. Verwendung der Einnahmen	417
I. Verteilung der Nutzungen des Grundstücks	417
II. Hausgeld als Verwaltungsausgabe	418
1. Grundsatz	418
2. Altverfahren	418
3. Vorschusspflichten	419
III. Verteilung der Überschüsse	419
E. Verteilung der Einnahmen	420
I. Grundsätze der Erlösverteilung	420

II. Management des Zwangsverwalters	421
1. Grundsätze	421
2. Problem der Einkommensteuerlast	422
3. Planungen von Reparaturen und Baumaßnahmen	423
4. Haftung des Zwangsverwalters	423
III. Bestimmung des Verteilungstermins	424
IV. Anmeldungen	424
V. Der Teilungsplan	425
VI. Verhandlung über den Teilungsplan, Widerspruch	428
VII. Zahlung durch den Zwangsverwalter	430
VIII. Kapitalzahlungstermin	432
IX. Änderung der Zahlungsanordnung	434
X. Außergerichtliche Verteilung und Befriedigung	435
F. Verfahrenseinstellung	435
G. Aufhebung des Verfahrens	437
H. Zwangsverwaltung und Zuschlag	439
I. Abwicklung des Zwangsverwaltungsverfahrens	439
II. Abrechnung des Zwangsverwalters gegenüber dem Ersteher	441
Kapitel 6. Andere Verwaltungsverfahren	443
A. Die Sicherungsverwaltung	443
B. Die gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Ersteher	449
Kapitel 7. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung	454

2. Teil. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen

Kapitel 8. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters	457
A. Voraussetzungen und Anordnung	457
B. Besondere Bestimmungen	458
Kapitel 9. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben	460
A. Voraussetzungen und Anordnung	460
B. Besondere Bestimmungen	461
Kapitel 10. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	462
A. Die Aufhebung einer Gemeinschaft	462
B. Anordnung des Verfahrens	463
I. Antrag	464
II. § 1365 Abs. 1 BGB bei Ehegattenantrag	464
III. Großes und kleines Antragsrecht	466
IV. Pfandgläubiger	468
V. Besonderheiten	469
VI. Grundbucheintragung	470
VII. Inhalt des Antrags	470
VIII. Anordnungsbeschluss, Beschlagnahme	470
IX. Unzulässigkeit des Verfahrens	472

C. Zulassung des Beitritts	473
D. Rechtsbehelfe	474
E. Einstellung auf Antrag eines Miteigentümers	475
I. Schutz des Antragsgegners	475
II. Schutz im Interesse des Kindeswohls	478
III. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	480
IV. Einstellung nach § 3b Abs. 3 VermG	481
F. Einstellungsbewilligung, Verfahrensaufhebung	481
G. Verfahren bis zum Versteigerungstermin	482
H. Geringstes Gebot	483
a) Deckungsgrundsatz	483
b) Grundbucheintragung und Anmeldung	485
c) Bestehen bleibende Rechte und Bargebot	485
d) Niedrigstgebot bei mehreren Antragstellern	485
e) Ausgleichsbetrag bei ungleicher Anteilsbelastung	486
I. Gebote, Sicherheitsleistung, Belehrung, erfolglose Versteigerung	487
J. Zuschlag, Vorkaufsrecht	488
I. Erteilung des Zuschlags	488
II. Räumungsvollstreckung, gerichtliche Verwaltung, Mieter und Pächter	489
III. Vorkaufsrecht	489
K. Verteilung des Versteigerungserlöses	490
I. Erlösverteilung	491
II. Aufteilung des Erlösüberschusses	492
III. Einigung und Erklärung der Erlösberechtigten im Verteilungsverfahren	492
IV. Auszahlung/Hinterlegung des unverteilter Erlösüberschusses	493
V. Miteigentümer als Ersteher	494
VI. Bestehen bleibende Grundschulden bei Erlösaufteilung	494
VII. Erlöschene Sonderbelastung eines Miteigentümer-Bruchteils	495
VIII. Pfandgläubiger am Miterbenanteil	495
IX. „Abwicklung“ des Anteils des Erstehers am Erlösüberschuss	495

3. Teil. Kostenrecht der Immobiliervollstreckung

Kapitel 11. Einführung (Kostenrecht)	497
Kapitel 12. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek	497
Kapitel 13. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung	498
A. Gerichtskosten	498
I. Anordnung des Verfahrens, Zulassung des Beitritts	498
II. Gebühr für das Verfahren im Allgemeinen	499
III. Gebühr für Abhaltung des Versteigerungstermins	501
IV. Gebühr für Erteilung des Zuschlags	501
V. Gebühr für das Verteilungsverfahren	502
VI. Gebühr für das Beschwerdeverfahren	502
B. Kosten des Rechtsanwalts	503
Kapitel 14. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung	506
A. Gerichtskosten	506
B. Kosten des Rechtsanwalts	507

Kapitel 15. Kosten des Grundbuchamts	507
Anhang 1. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)	511
Anhang 2. Basiszinssatz	517
Sachverzeichnis	519