

# Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

ZVG-Handbuch

von  
Kurt Stöber, Dr. Friedrich Zeller

9., neubearbeitete Auflage

Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – Stöber / Zeller

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Immobilienvollstreckung



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 59907 1

# beck-shop.de

Handbuch der Rechtspraxis

Band 2

**beck-shop.de**

Handbuch der Rechtspraxis

Band 2

## Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen – ZVG-Handbuch –

Von

**Kurt Stöber**

Regierungsdirektor a. D.  
Rothenburg ob der Tauber

9., neubearbeitete Auflage  
des von Dr. Friedrich Zeller  
in 3. und 4. Auflage mitbearbeiteten Handbuchs



Verlag C.H. Beck München 2010

Zitiervorschlag: *Stöber*, ZVG-Handbuch, 9. Aufl. 2010, Rdn ...

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  
5. Auflage 1988  
6. Auflage 1992  
7. Auflage 1999  
8. Auflage 2007

Verlag C. H. Beck im Internet:  
**beck.de**

ISBN 978 3 406 59907 1

© 2010 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80 801 München

Satz, Druck und Bindung:  
Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

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

## Vorwort

Das Immobiliervollstreckungsrecht charakterisieren eigenartige rechtliche Schwierigkeiten und folgenschwere wirtschaftliche Probleme. Besonderheiten ergeben sich aus seiner Verzahnung mit anderen Rechtsgebieten, vornehmlich mit dem Sachen- und Grundbuchrecht. Mit seiner nach dem Verfahrensablauf gegliederten Darstellung bietet dieser Band der Praxis eine systematische Übersicht des Vollstreckungsverfahrens in das unbewegliche Vermögen. Er will damit den Gesetzesaufbau und den Verfahrensgang überschaubar sowie Sinn und Zweck der zwangsläufig oft formalen Regelungen verständlich machen. Damit ergänzt das Buch auch weiterhin den Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz (19. Auflage 2009); auf ihn ist wegen der Einzelheiten daher immer wieder verwiesen. Kommentar und Handbuch gemeinsam sollen die praktische Arbeit fördern.

Das Handbuch will zugleich den mit dem Immobiliervollstreckungsrecht weniger Vertrauten die Zusammenhänge aufzeigen und ihnen einen sicheren Überblick, ebenso aber auch die Kenntnis wichtiger Einzelfragen vermitteln. Hilfe will es vor allem aber bei der Bearbeitung des praktischen Falles und für Wahrung der Rechte der Beteiligten bieten. Es enthält daher auch viele Beispiele sowie Muster für Anträge und Entscheidungen. Den Lernenden und ihren Ausbildern wird damit ein Unterrichtsmittel vorgelegt, in dem das Immobiliervollstreckungsrecht anschaulich und verständlich dargestellt ist, aber auch wesentliche Rechtsfragen einer Klärung zugeführt sind.

Neu darzustellen waren in dieser Bearbeitung vielfache Besonderheiten bei Vollstreckung in Wohnungseigentum, die sich mit Schaffung eines Vorrechts für Hausgeldforderungen ergeben haben. Dass vier weitere Bundesgesetze beiläufig auch Änderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes gebracht haben sei vermerkt.

Einzelfragen des Immobiliervollstreckungs- und Grundstücksrechts haben Rechtspraxis, Rechtsprechung und Schrifttum in der doch kurzen Zeit seit dem Erscheinen der Voraufgabe wiederum in überreichem Maße beschäftigt. So war das Handbuch in vielen Teilen zu überarbeiten. Rechtsbeschwerdeentscheidungen des Bundesgerichtshofs waren in stattlicher Zahl auszuwerten und einzubringen.

Die Neubearbeitung wurde Ende Juli 2010 abgeschlossen. Möge sie wiederum Anklang finden und der Band sich für die Rechtspraxis weiterhin als nützlich erweisen.

Rothenburg ob der Tauber, im September 2010

Kurt Stöber

**beck-shop.de**

## Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Schrifttumsverzeichnis .....	XV
Abkürzungen .....	XVII
Gesetzestexte .....	XIX

### Erstes Buch. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Erster Teil. Einführung .....	1
Zweiter Teil. Die Zwangssicherungshypothek .....	11
Dritter Teil. Allgemeine Vorschriften des ZVG .....	29
Vierter Teil. Zwangsversteigerung .....	57
Fünfter Teil. Zwangsverwaltung .....	409
Sechster Teil. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung .....	457

### Zweites Buch. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen

Erster Teil. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters .....	459
Zweiter Teil. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben usw. ....	461
Dritter Teil. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft .....	463

### Drittes Buch. Kostenrecht der Immobiliervollstreckung

Erster Teil. Einführung .....	503
Zweiter Teil. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek .....	503
Dritter Teil. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung .....	504
Vierter Teil. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung .....	513
Fünfter Teil. Kosten des Grundbuchamts .....	515
Anhang .....	519
Sachregister .....	527



**beck-shop.de**

## Inhaltsverzeichnis

Schrifttumsverzeichnis .....	XV
Abkürzungen .....	XVII
Gesetzestexte .....	XIX

### Erstes Buch. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

#### Erster Teil. Einführung

1. Abschnitt. Immobiliervollstreckung als Verfahrensrecht .....	1
2. Abschnitt. Gegenstand und Umfang der Immobiliervollstreckung .....	5
3. Abschnitt. Arten der Immobiliervollstreckung .....	9
4. Abschnitt. Zwangsversteigerungsgesetz und Zivilprozessordnung .....	11

#### Zweiter Teil. Die Zwangssicherungshypothek

1. Abschnitt. Die Zwangshypothek allgemein .....	12
2. Abschnitt. Die Arrest-Zwangshypothek .....	27

#### Dritter Teil. Allgemeine Vorschriften des ZVG

1. Abschnitt. Zuständigkeit .....	29
2. Abschnitt. Die Beteiligten .....	32
3. Abschnitt. Die Zustellungen .....	34
4. Abschnitt. Ansprüche auf Befriedigung aus dem Grundstück .....	40
1. Unterabschnitt. Grundsätze der Rangfolge .....	40
2. Unterabschnitt. Rangklassen .....	41
3. Unterabschnitt. Sonstige Rangvorschriften .....	50
4. Unterabschnitt. Kündigungs- und Rechtsverfolgungskosten .....	54
5. Unterabschnitt. Rechtsnachfolge nach Ablösung .....	57

#### Vierter Teil. Zwangsversteigerung

1. Abschnitt. Anordnung und Beitritt .....	57
1. Unterabschnitt. Der Antrag .....	58
2. Unterabschnitt. Voraussetzungen der Anordnung und Entscheidung über den Antrag .....	60
3. Unterabschnitt. Der Anordnungsbeschluss .....	65
4. Unterabschnitt. Grundbuchersuchen .....	69
5. Unterabschnitt. Der Beitrittsbeschluss .....	72
6. Unterabschnitt. Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren .....	78
2. Abschnitt. Die Grundstücksbeschlagnahme .....	82
3. Abschnitt. Entgegenstehende Rechte; Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel ....	93
1. Unterabschnitt. Entgegenstehende grundbuchmäßige Rechte .....	93
2. Unterabschnitt. Verfügungsbeschränkung; Verfahrensmangel .....	98
3. Unterabschnitt. Nacherbenschutz .....	99
4. Abschnitt. Vollstreckungsschutz .....	100
1. Unterabschnitt. Schutz des Eigentümers als Schuldner .....	100
2. Unterabschnitt. Schutz im Verfahren gegen den Insolvenzverwalter .....	111

5. Abschnitt. Einstellungsbewilligung, Verfahrensfortsetzung, Einstellung durch Prozessgericht, Verfahrensaufhebung .....	115
1. Unterabschnitt. Einstellungsbewilligung des Gläubigers .....	115
2. Unterabschnitt. Einstellung durch das Prozessgericht .....	120
3. Unterabschnitt. Fortsetzung des eingestellten Verfahrens .....	121
4. Unterabschnitt. Aufhebung des Verfahrens .....	125
6. Abschnitt. Vorbereitung des Versteigerungstermins .....	128
1. Unterabschnitt. Festsetzung des Grundstückswerts .....	128
2. Unterabschnitt. (Frühere) Ermittlung und Aufforderung der Mieter (Pächter) .....	137
3. Unterabschnitt. Terminbestimmung und -bekanntmachung .....	137
4. Unterabschnitt. Mitteilung an die Beteiligten .....	144
5. Unterabschnitt. Akteneinsicht .....	145
6. Unterabschnitt. Vortermine .....	146
7. Unterabschnitt. Anmeldung von Rechten und Ansprüchen .....	148
7. Abschnitt. Geringstes Gebot und Versteigerungsbedingungen .....	155
1. Unterabschnitt. Allgemeines .....	155
2. Unterabschnitt. Geringstes Gebot .....	156
1. Kapitel. Deckungsgrundsatz, Ausgangsbeispiel .....	156
2. Kapitel. Anspruch des betreibenden Gläubigers als Grundlage des geringsten Gebots .....	160
3. Kapitel. Berücksichtigung der Rechte und Ansprüche im geringsten Gebot .....	162
4. Kapitel. Berechnung des geringsten Gebots .....	166
3. Unterabschnitt. Versteigerungsbedingungen .....	180
8. Abschnitt. Der Versteigerungstermin .....	200
1. Unterabschnitt. Überlegungen von Gericht und Beteiligten über den Verfahrensablauf .....	200
1. Kapitel. Gericht .....	200
2. Kapitel. Beteiligte .....	202
2. Unterabschnitt. Äußerer Rahmen, Feststellungen, Mitteilungen .....	203
3. Unterabschnitt. Gebote .....	210
4. Unterabschnitt. Sicherheitsleistung .....	218
5. Unterabschnitt. Einstweilige Einstellung während der Versteigerung .....	223
1. Kapitel. Zahlungsnachweis im Termin (ZVG § 75) .....	223
2. Kapitel. Nach Schluss der Versteigerung (ZVG § 33) .....	225
3. Kapitel. Wegen Nichtabgabe eines Gebots (ZVG § 77) .....	226
6. Unterabschnitt. Nachverhandlung, Entscheidung .....	227
7. Unterabschnitt. Mindestgebot .....	228
8. Unterabschnitt. Zuschlagversagung bei Meistgebot unter halbem Grundstückswert (absolutes Mindestangebot) .....	232
9. Unterabschnitt. Zuschlagsversagung mit neuem Termin .....	239
9. Abschnitt. Die Zuschlagsentscheidung .....	240
1. Unterabschnitt. Voraussetzungen, Hindernisse .....	240
2. Unterabschnitt. Inhalt, Zustellung, Mitteilung des Zuschlags .....	245
3. Unterabschnitt. Tragweite und Folgen des Zuschlags .....	247
4. Unterabschnitt. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot, verdeckter Vollmachtgeber .....	252
10. Abschnitt. Rechtsmittel, Rechtsbehelfe .....	253
1. Unterabschnitt. Erinnerung, Beschwerde, Klagen .....	253
2. Unterabschnitt. Härteklausele, Vollstreckungsschutz nach Schluss der Versteigerung .....	260
3. Unterabschnitt. Aufschub der Verfahrensaufhebung bis zur Rechtskraft .....	263
11. Abschnitt. Versteigerung mehrerer Grundstücke in einem Verfahren .....	264
1. Unterabschnitt. Verbindung und Trennung der Verfahren .....	264
2. Unterabschnitt. Einzel- und Gesamtausgebot .....	266
3. Unterabschnitt. Verteilung einer Gesamthypothek .....	270

12. Abschnitt. Einzelfälle .....	273
1. Unterabschnitt. Erbbaurecht .....	274
2. Unterabschnitt. Wohnungseigentum .....	278
3. Unterabschnitt. Anmeldung und Vollstreckung des Haus-/Wohngeldanspruchs ...	285
4. Unterabschnitt. Gesetzlich bestehen bleibende Dienstbarkeiten .....	290
5. Unterabschnitt. Teileigentum, Wohnungserbbau- und Teilerbbaurecht .....	292
6. Unterabschnitt. (Vormalige) Heimstätte .....	292
7. Unterabschnitt. Flurbereinigung, Umlegungsverfahren .....	292
13. Abschnitt. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	294
1. Unterabschnitt. Terminbestimmung und -vorbereitung, Vortermine .....	294
1. Kapitel. Terminbestimmung .....	294
2. Kapitel. Terminvorbereitung .....	296
3. Kapitel. Verteilungstermin .....	297
2. Unterabschnitt. Aufstellung des Teilungsplans .....	299
1. Kapitel. Grundfassung .....	299
2. Kapitel. Die Teilungsmasse .....	302
3. Kapitel. Bestehen bleibende Rechte .....	305
4. Kapitel. Schuldenmasse .....	306
5. Kapitel. Kosten des Verfahrens .....	307
3. Unterabschnitt. Berücksichtigung der Einzelnen auf Kapitalzahlung gerichteten Rechte .....	308
1. Kapitel. Hypothek .....	308
2. Kapitel. Eigentümergrundschuld (-hypothek) .....	309
3. Kapitel. Sicherungshypothek .....	314
4. Kapitel. Höchstbetragshypothek .....	315
5. Kapitel. Grundschuld .....	316
6. Kapitel. Sicherungsgrundschuld .....	317
7. Kapitel. Rentenschuld .....	329
8. Kapitel. Vormerkung, Widerspruch .....	330
4. Unterabschnitt. Wertersatz für erlöschende andere Rechte .....	330
1. Kapitel. Wertersatzanspruch und Teilungsplan .....	330
2. Kapitel. Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast von un- bestimmter Dauer .....	332
3. Kapitel. Die übrigen Rechte .....	335
4. Kapitel. Feststellung eines unbestimmten Betrags .....	337
5. Unterabschnitt. Zuteilung .....	338
6. Unterabschnitt. Verhandlung über den Teilungsplan .....	339
7. Unterabschnitt. Ausführung des Teilungsplans bei Zahlung des Bargebots .....	340
8. Unterabschnitt. Planausführung bei Nichtzahlung des Bargebots .....	344
9. Unterabschnitt. Widerspruch .....	349
10. Unterabschnitt. Behandlung bedingter Ansprüche .....	356
11. Unterabschnitt. Der betagte Anspruch .....	361
12. Unterabschnitt. Der unbekannte Berechtigte .....	362
13. Unterabschnitt. Zuzahlung .....	364
14. Unterabschnitt. Löschungsvormerkung .....	369
1. Kapitel. Die erloschene Eigentümergrundschuld .....	370
2. Kapitel. Die bestehen bleibende Eigentümergrundschuld .....	374
3. Kapitel. Löschungsvormerkung und Grundschuld .....	375
4. Kapitel. Rückgewährvormerkung bei Grundschuld .....	376
15. Unterabschnitt. Gesetzlicher Lösungsanspruch .....	376
1. Kapitel. Anspruch mit Vormerkungswirkungen .....	377
2. Kapitel. Eigentümergrundschuld und begünstigtes Recht sind durch den Zu- schlag erloschen .....	379
3. Kapitel. Der nach dem Zuschlag entstandene Eigentümer-Erlösanspruch .....	380
4. Kapitel. Die bestehengebliebene Eigentümergrundschuld .....	382
16. Unterabschnitt. Wertersatz für fremdes Eigentum (insbesondere Zubehör) .....	384

17. Unterabschnitt. Liegenbelassungsvereinbarung .....	386
18. Unterabschnitt. Verteilung des Erlöses aus einem Gesamtausgebot .....	391
19. Unterabschnitt. Verteilung eines Gesamtrechts .....	393
20. Unterabschnitt. Behandlung der Grundpfandrechtsbriefe und Vollstreckungstitel .....	394
21. Unterabschnitt. Grundbuchersuchen, Sicherungshypothek .....	395
22. Unterabschnitt. Vollstreckbarkeit der übertragenen Forderung und Wiederversteigerung .....	400
23. Unterabschnitt. Außergerichtliche Einigung über Erlösverteilung und außergerichtliche Befriedigung des Berechtigten .....	401
1. Kapitel. Außergerichtliche Einigung .....	401
2. Kapitel. Außergerichtliche Befriedigung .....	402
24. Unterabschnitt. Erweiterte Befriedigung des Erstehers .....	403

## Fünfter Teil. Zwangsverwaltung

1. Abschnitt. Anordnung und Beitritt .....	409
1. Unterabschnitt. Antrag, Beschluss .....	409
2. Unterabschnitt. Grundbuchersuchen .....	411
3. Unterabschnitt. Zwangsverwaltung gegen Eigenbesitzer .....	411
4. Unterabschnitt. Mehrere Grundstücke, Bruchteile .....	412
5. Unterabschnitt. Nießbrauch, Nacherbschaft .....	412
6. Unterabschnitt. Mitteilung an die Beteiligten .....	414
2. Abschnitt. Die Beschlagnahme .....	415
1. Unterabschnitt. Beschlagnahmeumfang und -wirkungen .....	415
2. Unterabschnitt. Wirksamwerden der Beschlagnahme, Zahlungsverbot .....	417
3. Unterabschnitt. Wohnrecht und Unterhalt des Schuldners .....	417
3. Abschnitt. Der Zwangsverwalter .....	420
1. Unterabschnitt. Bestellung .....	420
2. Unterabschnitt. Besitzverschaffung .....	421
3. Unterabschnitt. Aufgaben .....	422
4. Unterabschnitt. Rechnungslegung .....	429
5. Unterabschnitt. Vergütung, Auslagenersatz .....	430
6. Unterabschnitt. Haftung für öffentliche Abgaben .....	433
7. Unterabschnitt. Instituts-Zwangsverwalter .....	433
8. Unterabschnitt. Schuldner als Zwangsverwalter, Aufsichtsperson .....	434
4. Abschnitt. Verwendung der Einnahmen .....	435
5. Abschnitt. Verteilung der Einnahmen .....	439
1. Unterabschnitt. Grundsätze der Erlösverteilung .....	439
2. Unterabschnitt. Bestimmung des Verteilungstermins .....	439
3. Unterabschnitt. Anmeldungen .....	440
4. Unterabschnitt. Der Teilungsplan .....	441
5. Unterabschnitt. Verhandlung über den Teilungsplan, Widerspruch .....	444
6. Unterabschnitt. Zahlung durch den Zwangsverwalter .....	446
7. Unterabschnitt. Kapitalzahlungstermin .....	448
8. Unterabschnitt. Änderung der Zahlungsanordnung .....	450
9. Unterabschnitt. Außergerichtliche Verteilung und Befriedigung .....	451
6. Abschnitt. Verfahrenseinstellung .....	451
7. Abschnitt. Aufhebung des Verfahrens .....	453
8. Abschnitt. Zwangsverwaltung und Zuschlag .....	455

## Sechster Teil. Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung

## **Zweites Buch. Vollstreckungsähnliche Verfahren über das unbewegliche Vermögen**

### **Erster Teil. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters**

1. Abschnitt. Voraussetzungen und Anordnung .....	459
2. Abschnitt. Besondere Bestimmungen .....	459

### **Zweiter Teil. Zwangsversteigerung auf Antrag des Erben usw.**

1. Abschnitt. Voraussetzungen und Anordnung .....	461
2. Abschnitt. Besondere Bestimmungen .....	462

### **Dritter Teil. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft**

1. Abschnitt. Die Aufhebung einer Gemeinschaft .....	463
2. Abschnitt. Anordnung des Verfahrens .....	464
3. Abschnitt. Zulassung des Beitritts .....	476
4. Abschnitt. Rechtsbehelfe .....	477
5. Abschnitt. Einstellung auf Antrag eines Miteigentümers .....	478
1. Unterabschnitt. Schutz des Antragsgegners .....	478
2. Unterabschnitt. Schutz im Interesse des Kindeswohls .....	481
3. Unterabschnitt. Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO .....	484
4. Unterabschnitt. Einstellung nach § 3 b Abs 3 VermG .....	485
6. Abschnitt. Einstellungsbewilligung, Verfahrensaufhebung .....	485
7. Abschnitt. Verfahren bis zum Versteigerungstermin .....	486
8. Abschnitt. Geringstes Gebot .....	487
9. Abschnitt. Gebote, Sicherheitsleistung, Belehrung, erfolglose Versteigerung .....	492
10. Abschnitt. Zuschlag, Vorkaufsrecht .....	493
11. Abschnitt. Verteilung des Versteigerungserlöses .....	495

## **Drittes Buch. Kostenrecht der Immobilienvollstreckung**

### **Erster Teil. Einführung**

### **Zweiter Teil. Kosten der Eintragung einer Sicherungshypothek**

### **Dritter Teil. Kosten im Verfahren der Zwangsversteigerung**

1. Abschnitt. Gerichtskosten .....	504
1. Unterabschnitt. Anordnung des Verfahrens, Zulassung des Beitritts .....	504
2. Unterabschnitt. Gebühr für das Verfahren im Allgemeinen .....	505
3. Unterabschnitt. Gebühr für Abhaltung des Versteigerungstermins .....	507
4. Unterabschnitt. Gebühr für Erteilung des Zuschlags .....	508
5. Unterabschnitt. Gebühr für das Verteilungsverfahren .....	508
6. Unterabschnitt. Gebühr für das Beschwerdeverfahren .....	509
2. Abschnitt. Kosten des Rechtsanwalts .....	510

**Vierter Teil. Kosten im Verfahren der Zwangsverwaltung**

1. Abschnitt. Gerichtskosten .....	513
2. Abschnitt. Kosten des Rechtsanwalts .....	515

**Fünfter Teil. Kosten des Grundbuchamts**

**Anhang**

Anhang 1. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) vom 19. Dezember 2003 .....	519
Anhang 2. Basiszinssatz .....	525
Sachregister .....	527