

Martin Löhnig (Hrsg.)

**Gesetz über die  
Zwangsvorsteigerung  
und die  
Zwangsvorwaltung**

**Kohlhammer**



# **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung**

## **Kommentar**

**Prof. Dr. Martin Löhnig (Hrsg.)**  
Universitätsprofessor, Universität Regensburg

Erläutert von

**Prof. Dr. Claus Ahrens**  
Universitätsprofessor, Universität Wuppertal

**Rüdiger Bauch**  
Fachanwalt für Insolvenzrecht, Schultze & Braun, Leipzig

**Elke Bäuerle**  
Fachanwältin für Insolvenzrecht, Insolvenz- und Zwangsverwalterin, Schultze & Braun, Rottweil

**Holger Blümle**  
Fachanwalt für Insolvenzrecht, Dipl. Betriebswirt (BA), Zwangsverwalter, Schultze & Braun, Karlsruhe

**Ines Bluhm**  
Dipl.-Rechtspflegerin (FH), Rechtspflegerin Oberlandesgericht Celle

**Dr. Friedrich L. Cranshaw**  
Rechtsanwalt, Banksyndikus, Mannheim

**Helmut Ferstl**  
Dipl.-Rechtspfleger, Rechtspfleger AG Regensburg

**Dr. Philipp S. Fischinger, LL.M. (Harvard)**  
Akad. Rat auf Zeit, Universität Regensburg

**Andreas Gietl**  
Jurist (Univ.), Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Universität Regensburg

**Prof. Annegret Hannemann**  
Dipl.-Rechtspflegerin (FH), Professorin, Norddeutsche Hochschule für Rechtspflege, Hildesheim

**Georg Heiß**

Rechtsanwalt, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Universität Regensburg

**Kathrin Huber, M. Jur (Oxford)**  
Richterin am Landgericht München II

**Barbara Jobst**

Juristin (Dipl.), Wissenschaftliche Mitarbeiterin Universität Regensburg

**Prof. Dr. Tomas Kuhn**  
Universitätsprofessor, Universität Passau

**Adalbert Makos**  
Jurist (Dipl.), Regensburg

**Holger Pestel**  
Dipl.-Oeconom., Dresdner Bank AG, Frankfurt

**Richard Rachlitz**

Jurist (Univ.), Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Ludwig-Maximilians-Universität München

**Grit Siwonia**

Dipl.-Rechtspflegerin (FH), Dozentin, Fachhochschule der Sächsischen Verwaltung, Meißen und Rechtspflegerin am AG Dresden

**Manfred Steffen**  
Dipl.-Rechtspfleger, Dozent, Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen, Bad Münstereifel

**Matthias Stenzel**

Rechtsanwalt, Freisinger Bank eG, Volksbank – Raiffeisenbank, Freising

**Dr. Thomas Strauß**

Richter am Landgericht Regensburg

**Verlag W. Kohlhammer**

Alle Rechte vorbehalten  
© 2010 Verlag W. Kohlhammer GmbH Stuttgart  
Gesamtherstellung:  
W. Kohlhammer Druckerei GmbH & Co. KG, Stuttgart

ISBN 978-3-17-020506-2

E-Book-Formate:  
pdf: ISBN 978-3-17-029582-7

# Vorwort

Jahr für Jahr finden etwa 80.000 Zwangsversteigerungen statt, Jahr für Jahr wechseln auf diese Weise Immobilien im Wert von 15 bis 20 Milliarden Euro den Eigentümer. Trotzdem konnten die Beteiligten bisher nicht auf eine zuverlässige Handreichung zurückgreifen, die das Verfahren aus der Perspektive aller Beteiligten ganz umfassend beleuchtet und alle erforderlichen Hilfesellungen gibt.

Vorliegendes Werk möchte Abhilfe schaffen: Es vereinigt einen klassischen Kommentar zum ZVG und einigen Nebenvorschriften mit Handbuchtexten, Ablaufschemata und den erforderlichen Formularen. Die Autoren stammen aus allen relevanten Berufsgruppen: Rechtspfleger, Richter, Bankjuristen und- betriebswirte, Rechtanwälte, Zwangsverwalter sowie Fachhochschul- und Universitätsangehörige.

Ein derartiges Werk kann nur gelingen, wenn ein motiviertes Autorenteam an einem Strang zieht. Dafür danke ich allen Mitautoren ganz herzlich. Außerdem bedarf es auf Verlagsseite einer engagierten und kompetenten Betreuung, für die ich – stellvertretend für alle Verlagsmitarbeiter – unserer Lektorin Frau Rechtsanwältin Alexandra Steppacher, sehr danke. Schließlich: Was wäre ein Herausgeber ohne seine Mitarbeiter. Mein Dank gilt deshalb Anita Bohn für die Durchsicht des Fußnotenapparats. Ein ganz besonderer Dank schließlich Andreas Gietl, ohne dessen außergewöhnlich zuverlässige und kompetente Mitarbeit dieses Buch niemals erschienen wäre.

Ich wünsche allen Nutzerinnen und Nutzern Gewinn bei der Arbeit mit diesem Buch und erbitte jederzeit Vorschläge zu seiner Verbesserung.

Regensburg, im August 2010  
Martin Löhnig



# Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis .....	XV
<b>I. Grundlagen und Grundsätze des ZVG-Verfahrens.....</b>	1
§ 866 ZPO Arten der Vollstreckung .....	1
§ 867 ZPO Zwangshypothek .....	6
§ 868 ZPO Erwerb der Zwangshypothek durch den Eigentümer .....	26
§ 869 ZPO Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung .....	30
§ 932 ZPO Arresthypothek .....	31
Gegenstände der Zwangsversteigerung und -verwaltung .....	37
Pfändungen im Zusammenhang mit einer ZwV .....	43
Verfahrensgrundsätze im ZVG-Verfahren .....	46
Wirkungen des Zuschlages .....	54
Einfluss des GG .....	65
Staatshaftung des Vollstreckungsgerichts .....	69
Immobilienvollstreckung und Insolvenzverfahren .....	73
Rechtsbehelfe im ZVG-Verfahren .....	93
§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz .....	122
Taktik in der Zwangsversteigerung .....	140
Kosten des ZVG-Verfahrens .....	175
Prozesskostenhilfe im Zwangsversteigerungsverfahren .....	205
<b>II. Einführungsfälle .....</b>	213
Einführung Zwangsversteigerung .....	213
Einführungsfall Zwangsverwaltung .....	249
Mustergrundbuch zum Einführungsfall .....	255
Ablauf eines Zwangsverwaltungsverfahrens .....	258
<b>Einführungsfall: Zwangshypothek für ungesicherten Gläubiger mit anschließender Zwangsversteigerung .....</b>	259
<b>III. Kommentierung des ZVG.....</b>	265
§ 1 ZVG [Zuständiges Amtsgericht] .....	265
§ 2 ZVG [Bestellung durch das höhere Gericht] .....	269
Vor § 3 ZVG .....	274
§ 3 ZVG [Zustellungen] .....	279
§ 4 ZVG [Zustellung durch Aufgabe zur Post] .....	281
§ 5 ZVG [Zustellungsbevollmächtigter beim Grundbuchamt] .....	283
§ 6 ZVG [Bestellung eines Zustellungsvertreters] .....	284
§ 7 ZVG [Aufgaben und Vergütung des Zustellungsvertreters] .....	287
§ 8 ZVG [Zustellung des Anordnungs- und Beitrittsbeschlusses] .....	290
Vor § 9 ZVG Beteiligte und Dritte .....	291
§ 9 ZVG [Beteiligte] .....	296
§ 10 ZVG [Rangordnung der Rechte auf Befriedigung] .....	306
§ 1179a BGB Arten der Vollstreckung .....	340
§ 1179b BGB Löschungsanspruch bei eigenem Recht .....	352
§ 11 ZVG [Rangfolge in derselben Rangklasse] .....	354
§ 12 ZVG [Rangordnung innerhalb desselben Rechts] .....	359

## Inhaltsverzeichnis

§ 13 ZVG	[Abgrenzung wiederkehrender Leistungen] . . . . .	363
§ 14 ZVG	[Ansprüche von unbestimmten Betrag] . . . . .	368
Vorb. § 15	[Anordnungsbeschluss] . . . . .	370
§ 15 ZVG	[Anordnungsbeschluss] . . . . .	372
§ 16 ZVG	[Antrag] . . . . .	399
§ 17 ZVG	[Voraussetzungen der Anordnung] . . . . .	405
§ 18 ZVG	[Verbindung der Verfahren] . . . . .	409
§ 19 ZVG	[Ersuchen des Vollstreckungsgerichts, Grundbucheintragung] . . . . .	413
§ 20 ZVG	[Umfang der Beschlagnahme] . . . . .	420
§ 21 ZVG	[Beschlagnahmeumfang in besonderen Fällen] . . . . .	435
§ 22 ZVG	[Wirksamwerden der Beschlagnahme] . . . . .	438
§ 23 ZVG	[Wirkung der Beschlagnahme] . . . . .	445
§ 24 ZPO	[Verwaltung und Benutzung durch den Schuldner] . . . . .	452
§ 25 ZVG	[Sicherung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung] . . . . .	455
§ 26 ZVG	[Veräußerung nach Beschlagnahme] . . . . .	459
§ 27 ZVG	[Beitritt zum Versteigerungsverfahren] . . . . .	463
§ 28 ZVG	[Entgegenstehende grundbuchmäßige Rechte; Verfügungs- beschränkung; Vollstreckungsmangel] . . . . .	468
§ 29 ZVG	[Zurücknahme des Antrages] . . . . .	476
§ 30 ZVG	[Einstweilige Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers] . . . . .	480
§ 30a ZVG	[Einstweilige Einstellung auf Antrag des Schuldners] . . . . .	486
§ 30b ZVG	[Antrag auf einstweilige Einstellung] . . . . .	494
§ 30c ZVG	[Erneute Einstellung] . . . . .	500
§ 30d ZVG	[Einstweilige Einstellung während eines Insolvenzver- fahrens] . . . . .	503
§ 30e ZVG	[Auflagen der Einstellung infolge eines Insolvenzver- fahrens] . . . . .	508
§ 30f ZVG	[Aufhebung der Einstellung infolge des Insolvenzver- fahrens] . . . . .	512
§ 31 ZVG	[Fortsetzung auf Antrag des Gläubigers] . . . . .	515
§ 32 ZVG	[Zustellung des Aufhebungs- oder Einstellungsbe- schlusses] . . . . .	524
§ 33 ZVG	[Entscheidung durch Versagung des Zuschlags] . . . . .	526
§ 34 ZVG	[Löschnung des Versteigerungsvermerkes] . . . . .	531
§ 35 ZVG	[Ausführung durch Vollstreckungsgericht] . . . . .	534
§ 36 ZVG	[Terminsbestimmung] . . . . .	535
§ 37 ZVG	[Wesentlicher Inhalt der Terminsbestimmung] . . . . .	538
§ 38 ZVG	[Weitere Angaben in der Terminsbestimmung] . . . . .	547
§ 39 ZVG	[Bekanntmachung der Terminsbestimmung] . . . . .	550
§ 40 ZVG	[Anheftung an die Gerichtstafel] . . . . .	553
§ 41 ZVG	[Zustellung an die Beteiligten] . . . . .	555
§ 42 ZVG	[Akteneinsicht] . . . . .	558
§ 43 ZVG	[Terminsaufhebung] . . . . .	561
§ 44 ZVG	[Begriff des geringsten Gebots] . . . . .	565
§ 45 ZVG	[Feststellung des geringsten Gebots] . . . . .	576
§ 46 ZVG	[Wiederkehrende Naturalleistungen] . . . . .	583
§ 47 ZVG	[Wiederkehrende Geldleistungen] . . . . .	585
§ 48 ZVG	[Bedingte Rechte; Vormerkung und Widerspruch] . . . . .	587
§ 49 ZVG	[Bargebot] . . . . .	590
§ 50 ZVG	[Erhöhung des zu zahlenden Betrages] . . . . .	593
§ 51 ZVG	[Erhöhung bei Nichthypothekenrechten] . . . . .	597
§ 52 ZVG	[Bestehenbleibende Rechte] . . . . .	602
§ 53 ZVG	[Schuldübernahme] . . . . .	606
§ 54 ZVG	[Kündigung von Grundpfandrechten] . . . . .	610
§ 55 ZVG	[Gegenstand der Versteigerung] . . . . .	612

## Inhaltsverzeichnis

§ 56 ZVG	[Gefahrübergang] .....	616
§ 57 ZVG	[Mieter, Pächter] .....	623
§ 57a ZVG	[Kündigungsrecht des Erstehers] .....	623
§ 57b ZVG	[Vorausverfügungen über Miet- oder Pachtzins] .....	623
§ 58 ZVG	[Kosten des Zuschlagsbeschlusses] .....	632
§ 59 ZVG	[Abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen] .....	634
§§ 60, § 61	[Aufgehoben] .....	641
§ 62 ZVG	[Erörterungen über das geringste Gebot] .....	641
§ 63 ZVG	[Einzel-, Gesamt- und Gruppenausgebot mehrerer Grundstücke] .....	642
§ 64 ZVG	[Gesamthypothek] .....	648
	[Besondere Versteigerung, anderweitige Verwertung] .....	656
§ 66 ZVG	[Verfahren im Termin] .....	659
§ 67 ZVG	[Verlangen einer Sicherheitsleistung] .....	668
§ 68 ZVG	[Höhe der Sicherheit] .....	672
§ 69 ZVG	[Art der Sicherheit] .....	676
§ 70 ZVG	[Entscheidung über die Sicherheit und Leistung] .....	681
§ 71 ZVG	[Entscheidung über unwirksame Gebote] .....	684
§ 72 ZVG	[Erlöschen eines Gebots; Übergebot] .....	693
§ 73 ZVG	[Bietzeit; Schluss der Versteigerung] .....	697
§ 74 ZVG	[Verhandlung über den Zuschlag] .....	700
§ 74a ZVG	[Zuschlagsversagung auf Antrag; Wertfestsetzung] .....	702
§ 74b ZVG	[Nichtanwendung von § 74a beim Gebot eines Gläubigers] .....	710
§ 75 ZVG	[Befriedigungsnachweis im Termin] .....	713
§ 76 ZVG	[Einstellung wegen Befriedigung des Gläubigers aus einem Einzelausgebot] .....	721
§ 77 ZVG	[Ergebnislose Versteigerung] .....	724
§ 78 ZVG	[Protokoll] .....	729
§ 79 ZVG	[Keine Bindung des Gerichts an seine früheren Entscheidungen] .....	732
§ 80 ZVG	[Ausschließliche Berücksichtigung protokollierter Vorgänge aus dem Versteigerungstermin] .....	736
§ 81 ZVG	[Die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden oder den Zessionär des Rechts aus dem Meistgebot, Abgabe eines Gebots als Vertreter bei verdeckter Stellvertretung, Haftung der Beteiligten für das Meistgebot] .....	738
§ 82 ZVG	[Mindestinhalte des Zuschlagsbeschlusses] .....	744
§ 83 ZVG	[Gründe zur Versagung des Zuschlags] .....	747
§ 84 ZVG	[Behandlung heilbarer und nicht heilbarer Verfahrensmängel des § 83 ZVG] .....	761
§ 85 ZVG	[Antrag auf Versagung des Zuschlags und Anberaumung eines neuen Versteigerungstermins durch einen Beteiligten, Verpflichtung zur Schadlosstellung und Sicherheitsleistung in diesem Fall] .....	764
§ 85a ZVG	[Versagung des Zuschlags bei Meistgebot unter 5/10 des festgesetzten Verkehrswerts, weiteres Verfahren in diesen Fällen] .....	769
§ 86 ZVG	[Verfahrensrechtliche Folgen der Versagung des Zuschlags] .....	783
§ 87 ZVG	[Verkündung der Zuschlagserteilung] .....	787
§ 88 ZVG	[Zustellung des Zuschlagsbeschlusses] .....	797
§ 89 ZVG	[Wirksamwerden des Zuschlags] .....	801
§ 90 ZVG	[Eigentumsübergang] .....	803
§ 91 ZVG	[Erlöschen von Rechten, Liegenbelassungsvereinbarung]	820

## Inhaltsverzeichnis

§ 92 ZVG [Wertersatz für erlöschende Rechte] .....	851
Tabelle der durchschnittlichen Lebenserwartung .....	869
§ 93 ZVG [Titelfunktion des Zuschlagsbeschlusses; Verwendungssatzansprüche des Alteigentümers] .....	872
§ 94 ZVG [Gerichtliche Verwaltung für Rechnung des Erstehers] ..	898
Vor §§ 95–104 .....	908
§ 95 ZVG [Zulässigkeit der sofortigen Beschwerde gegen Entscheidungen vor dem Zuschlag] .....	913
§ 96 ZVG [Zuschlagsbeschwerde, subsidiäre Geltung der Zivilprozeßordnung] .....	918
§ 97 ZVG [Beschwerdebefugnis bei Zuschlagserteilung] .....	923
§ 98 ZVG [Beginn der Frist zur Einlegung der Zuschlagsbeschwerde] .....	925
§ 99 ZVG [Bestimmung des „Beschwerdegegners“, Verbindung mehrerer Zuschlagsbeschwerden] .....	928
§ 100 ZVG [Beschränkung der Beschwerdegründe, Rechtsschutzintresse, amtswegige Berücksichtigung bestimmter Versaungegründe] .....	930
§ 101 ZVG [Sachentscheidung durch das Beschwerdegericht über den Zuschlag bei Begründetheit der Beschwerde, Entscheidung durch das Rechtsbeschwerdegericht] .....	932
§ 102 ZVG [Erweiterte Befugnis zur Rechtsbeschwerde bei Aufhebung des Zuschlags nach Erlösverteilung] .....	935
§ 103 ZVG [Adressaten der Zustellung der Entscheidung des Beschwerdegerichts] .....	938
§ 104 ZVG [Wirksamwerden der Erteilung des Zuschlags durch Zustellung der Beschwerdeentscheidung] .....	940
Vor § 105 ZVG – Übersicht zum Verteilungsverfahren und Handlungsmöglichkeiten .....	942
§ 105 ZVG [Bestimmung des Verteilungstermins] .....	950
§ 106 ZVG [Terminevorbereitung; vorläufiger Teilungsplan] .....	953
§ 107 ZVG [Teilungsmasse] .....	955
§ 108 ZVG [aufgehoben] .....	960
§ 109 ZVG [Verfahrenskosten; Überschuss] .....	961
§ 110 ZVG [Rangverlust] .....	964
§ 111 ZVG [Betagte Ansprüche; unverzinsliche Ansprüche] .....	966
§ 112 ZVG [Erlösverteilung beim Gesamtausgebot] .....	969
§ 113 ZVG [Teilungsplanaufstellung] .....	974
§ 114 ZVG [Aufnahme in den Teilungsplan] .....	978
§ 114a ZVG [Befriedigungsifiktion bzgl. des Erstehers] .....	985
§ 115 ZVG [Verhandlung über den Teilungsplan; Widerspruch] .....	990
§ 116 ZVG [Planaussetzung bis Zuschlagsrechtskraft] .....	997
§ 117 ZVG [Planausführung bei Bargebotszahlung] .....	999
§ 118 ZVG [Planausführung bei Nichtzahlung des Bargebots] .....	1003
§ 119 ZVG [Zuteilung auf bedingte Ansprüche] .....	1012
§ 120 ZVG [Planausführung bei aufschiebend bedingten Ansprüchen] ..	1015
§ 121 ZVG [Zuteilung auf Ersatzansprüche] .....	1017
§ 122 ZVG [Erlösverteilung bei Gesamtrechten] .....	1020
§ 123 ZVG [Alternativzuteilung bei Gesamtrechten] .....	1024
§ 124 ZVG [Alternativzuteilung bei Widerspruch gegen den Teilungsplan und § 115 Abs. 4] .....	1027
§ 125 ZVG [Zuteilung des Zuzahlungsbetrag nach §§ 50, 51] .....	1030
§ 126 ZVG [Unbekannte Zuteilungsberechtigte] .....	1034
§ 127 ZVG [Behandlung von vorgelegten Briefen und Urkunden] ..	1037
§ 128 ZVG [Sicherungshypothek infolge Forderungsübertragung] ..	1041
§ 129 ZVG [Rangverlust von Sicherungshypotheken] .....	1046

## Inhaltsverzeichnis

§ 130 ZVG	[Grundbuchersuchen] . . . . .	1049
§ 130a ZVG	[Vormerkungssicherung des gesetzlichen Löschungsanspruchs] . . . . .	1057
§ 131 ZVG	[Lösung von Briefgrundpfandrechten] . . . . .	1061
§ 132 ZVG	[Vollstreckung gegen den Ersteher und Mithaftende] . . . . .	1063
§ 133 ZVG	[Zwangsvollstreckung ins versteigerte Grundstück] . . . . .	1067
§ 134 ZVG	(aufgehoben) . . . . .	1071
§ 135 ZVG	[Vertreterbestellung für unbekannte Berechtigte] . . . . .	1072
§ 136 ZVG	[Kraftloserklärung von Grundpfandrechtsbriefen] . . . . .	1075
§ 137 ZVG	[Planausführung nach Ermittlung des Berechtigen] . . . . .	1077
§ 138 ZVG	[Aufgebotsermächtigung bzgl. unbekanntem Berechtigten] . . . . .	1079
§ 139 ZVG	[Planausführung nach Ermittlung des Berechtigten gemäß § 138] . . . . .	1081
§ 140 ZVG	[Aufgebotsverfahren zur Ausschließung unbekannter Berechtigter] . . . . .	1083
§ 141 ZVG	[Planausführung nach Ausschließungsbeschluss] . . . . .	1086
§ 142 ZVG	[Erlöschen der Rechte auf hinterlegte Beträge] . . . . .	1089
§ 143 ZVG	[Außergerichtliche Einigung über Erlösverteilung] . . . . .	1091
§ 144 ZVG	[Außergerichtliche Gläubigerbefriedigung] . . . . .	1094
§ 145 ZVG	[Anwendbare Vorschriften bei §§ 143, 144] . . . . .	1097
§ 145a ZVG	[Grundpfandrechte in ausländischer Währung] . . . . .	1098
§ 146 ZVG	[Anordnung] . . . . .	1099
§ 147 ZVG	[Eigenbesitz des Schuldners] . . . . .	1113
§ 148 ZVG	[Beschlagsnahme des Grundstücks; Umfang] . . . . .	1116
§ 149 ZVG	[Wohnräume und Unterhalt des Schuldners] . . . . .	1123
§ 150 ZVG	[Bestellung des Verwalters; Übergabe des Grundstücks] . . . . .	1129
§ 150a ZVG	[Vorgeschlagener Verwaltung] . . . . .	1133
§ 150b ZVG	[Schuldner als Verwaltung] . . . . .	1137
§ 150c ZVG	[Aufsichtsperson für Schuldner als Verwaltung] . . . . .	1140
§ 150d ZVG	[Befugnisse des Schuldners als Verwaltung] . . . . .	1143
§ 150e ZVG	[Keine Vergütung für Schuldner als Verwaltung] . . . . .	1145
§ 151 ZVG	[Wirksamwerden der Beschlagsnahme] . . . . .	1146
§ 152 ZVG	[Aufgabe des Verwalters] . . . . .	1148
§ 152a ZVG	[Rechtverordnung über Geschäftsführung und Vergütung] . . . . .	1169
§ 153 ZVG	[Vollstreckungsgericht und Zwangsverwalter] . . . . .	1171
§ 153a ZVG	[Erstattungspflicht für ersparte Futterkosten] . . . . .	1176
§ 153b ZVG	[Einstellung der Zwangsverwaltung auf Insolvenzverwalterantrag] . . . . .	1178
§ 153c ZVG	[Fortsetzung der Zwangsverwaltung] . . . . .	1182
§ 154 ZVG	[Haftung des Verwalters und Rechnungslegung] . . . . .	1184
§ 155 ZVG	[Verteilung der Nutzungen] . . . . .	1192
§ 156 ZVG	[Öffentliche Lasten/WEG Beiträge; Verteilungstermin; Teilungsplan] . . . . .	1200
§ 157 ZVG	[Ausführung des Teilungsplanes] . . . . .	1207
§ 158 ZVG	[Zahlungen auf das Kapital von Grundpfandrechten] . . . . .	1210
§ 158a ZVG	[Fremdwährung in der Zwangsverwaltung] . . . . .	1213
§ 159 ZVG	[Klage auf Änderung des Teilungsplans] . . . . .	1214
§ 160 ZVG	[Außergerichtliche Verteilung] . . . . .	1216
§ 161 ZVG	[Aufhebung des Verfahrens] . . . . .	1218
§ 870a ZPO	Zwangsvollstreckung in ein Schiff oder Schiffsbauwerk . . . . .	1229
Vor § 162 ZVG	Zwangsvollstreckung in Schiffe und Flugzeuge . . . . .	1229
§§ 162–171n ZVG	(unkommentiert) . . . . .	1230
§ 172 ZVG	[Zwangsversteigerung im Insolvenzverfahren] . . . . .	1237

## Inhaltsverzeichnis

§ 173 ZVG [Beschluss ist keine Beschlagnahme] .....	1240
§ 174 ZVG Berücksichtigung der Insolvenzgläubiger .....	1242
§ 174a ZVG [Antragsrecht des Insolvenzverwalters].....	1245
<b>Vor § 175 ZVG Die Versteigerung auf Antrag des Erben –</b>	
<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>1247</b>
§ 175 [Antragsrecht des Erben] .....	1251
§ 176 ZVG [Anzuwendende Vorschriften] .....	1255
§ 177 ZVG [Glaubhaftmachung d. Urkunden] .....	1257
§ 178 ZVG [Nachlassinsolvenz] .....	1258
§ 179 ZVG [Berücksichtigter Nachlassgläubiger] .....	1260
<b>Vor § 180 ZVG Teilungsversteigerung .....</b>	<b>1262</b>
§ 180 ZVG [Aufhebung einer Gemeinschaft].....	1272
§ 181 ZVG [Voraussetzungen der Anordnung] .....	1288
§ 182 ZVG [Feststellung des geringsten Gebots] .....	1291
§ 183 ZVG [Vermietung oder Verpachtung].....	1296
§ 184 ZVG [Keine Sicherheitsleistung] .....	1298
§ 185 ZVG [Anhängiges Verfahren nach § 13 Grundstücksverkehrs- gesetz] .....	1299
§ 186 ZVG [Übergangsvorschriften zum 2. Justizmodernisierungs- gesetz] .....	1301
<b>IV. Kommentierung von WEG, EGZVG und ZwVwV .....</b>	<b>1303</b>
§ 18 WEG Entziehung des Wohnungseigentum .....	1303
§ 19 WEG Wirkung des Urteils .....	1304
§§ 1-8 EGZVG (unkommentiert) .....	1317
§ 9 EG ZVG (kommentiert) [Nicht eintragungspflichtige Rechte/ Altenteil].....	1319
§§ 9a-12 EGZVG (unkommentiert) .....	1325
§ 1 ZwVwV Stellung .....	1336
§ 2 ZwVwV Ausweis .....	1341
§ 3 ZwVwV Besitzerlangung über Zwangsverwaltungsobjekt, Bericht .....	1343
§ 4 ZwVwV Mitteilungspflicht des Verwalters .....	1348
§ 5 ZwVwV Nutzungen des Zwangsverwaltungsobjekts .....	1351
§ 6 ZwVwV Miet- und Pachtverträge .....	1356
§ 7 ZwVwV Rechtsverfolgung .....	1359
§ 8 ZwVwV Rückstände, Vorausverfügungen .....	1362
§ 9 ZwVwV Ausgaben der Zwangsverwaltung .....	1366
§ 10 ZwVwV Zustimmungsvorbehalte .....	1371
§ 11 ZwVwV Auszahlungen .....	1375
§ 12 ZwVwV Beendigung der Zwangsverwaltung .....	1378
§ 13 ZwVwV Masseverwaltung .....	1383
§ 14 ZwVwV Buchführung der Zwangsverwaltung .....	1387
§ 15 ZwVwV Gliederung der Einnahmen und Ausgaben .....	1390
§ 16 ZwVwV Auskunftspflicht .....	1392
§ 17 ZwVwV Vergütung und Auslagenersatz .....	1394
§ 18 ZwVwV Regelvergütung .....	1398
§ 19 ZwVwV Abweichende Berechnung der Vergütung .....	1402
§ 20 ZwVwV Mindestvergütung .....	1405
§ 21 ZwVwV Auslagen .....	1407
§ 22 ZwVwV Festsetzung .....	1410
§ 23 ZwVwV Grundstücksgleiche Rechte .....	1413
§ 24 ZwVwV Nichtanwendbarkeit der Verordnung .....	1414
§ 25 ZwVwV Übergangsvorschrift .....	1415
§ 26 ZwVwV Inkrafttreten, Außerkrafttreten .....	1416

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>V. Anhang: Formulare</b> .....	1417
A. Formulare zur Zwangsversteigerung.....	1417
B. Formulare zur Zwangsverwaltung .....	1444
C. Formulare Teilungsversteigerung.....	1465
D. Formular Allgemein.....	1481



## Literaturverzeichnis

Autor	Titel	Abkürzung	Auflage/Jahr
Abramenko, Andrik	Das neue WEG in der anwaltlichen Praxis	Abramenko, Das neue WEG	2007
Arnold, Egon/ Meyer-Stolte, Klaus/Herrmann, Karl-Otto/Hansens, Heinz/Rellermeyer, Klaus	RPflG Kommentar zum Rechtspflegergesetz	Bearbeiter, in: Arnold/Meyer-Stolte/u. a., RPflG	6. Auflage 2002
Assies, Paul H./ Beule, Dirk/Heise, Julia/Strube, Hartmut	Handbuch des Fachanwalts, Bank- und Kapitalmarktrecht	Bearbeiter, in: Assies/Beule/u. a., Handb. des Fachanwalts	1. Auflage 2007
Bamberger, Heinz Georg/Roth, Herbert	Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	Bearbeiter, in: Bamberger/Roth, BGB	2. Auflage 2007 f.
Bärmann, Johannes	Wohnungseigentumsgezet	Bearbeiter, in: Bärmann, WEG	10. Auflage 2008
Bauer, Hans-Joachim/von Oefele, Helmut	Grundbuchordnung	Bearbeiter, in: Bauer/von Oefele, GBO	2. Auflage 2006
Baumbach, Adolf/Hopt, Klaus J.	Handelsgesetzbuch	Bearbeiter, in: Baumbach/Hopt, HGB	34. Auflage 2009
Baumbach, Adolf/Lauterbach, Wolfgang/Albers, Jan/ Hartmann, Peter	Zivilprozessordnung	Bearbeiter, in: Baumbach/Lauterbach/u. a., ZPO	67. Auflage, 2009
Baur, Jürgen F./ Stürner, Rolf	Sachenrecht	Baur/Stürner, Sachenrecht	18. Auflage 2009
Baur, Fritz/Stürner, Rolf	Zwangsvollstreckungs-, Konkurs- und Vergleichsrecht Band 1 (Einzelvollstreckungsrecht)	Baur/Stürner, Zwangsvollstreckungsrecht	12. Auflage 1995
Baur, Fritz/Stürner, Rolf/Bruns, Alexander	Zwangsvollstreckungsrecht	Baur/Stürner/ Bruns	13. Auflage 2006
Bengel, Manfred/ Reimann, Wolfgang	Handbuch der Testamentsvollstreckung	Bengel/Reimann	3. Auflage 2009
Binz, Karl Josef	Gerichtskostengesetz, Gesetz über Gerichtskosten in Familiensachen, Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz	Bearbeiter, in: Binz, GKG	2. Auflage 2009
Böttchen, Roland	ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	Böttcher, ZVG	4. Auflage 2005

## Literaturverzeichnis

Autor	Titel	Abkürzung	Auflage/Jahr
Braun, Eberhard	Insolvenzordnung (InsO), Kommentar	Bearbeiter, in: Braun, InsO	3. Auflage 2007
Breutigam, Axel/ Blersch, Jürgen/ Goetsch, Hans-Wilhelm/Haas, Ulrich	Insolvenzrecht, Kommentar der InsO und der InsW	Bearbeiter, in: Berliner Kommentar-InsO	34. Lfg. 2009
Brox, Hans/Walker, Wolf-Dieter	Zwangsvollstreckungsrecht	Brox, Walker, ZwangsvollstreckungsR	8. Auflage 2008
Cranshaw, Friedrich/Fischer, Michael/Freckmann, Peter/Jerzembek, Lothar/Klenk, Rudolf/Knapp, Thomas/Sickel, Hans U./Steinberger, Wolfgang/Steinwachs, Torsten/Wälter, Heike	FCH-Sicherheitenkompendium: Hereinnahme und Bearbeitung von Kreditsicherheiten: Praxisrelevante Rechtsfragen und Sicherheitenbewertung	Bearbeiter, in: Cranshaw/Fischer/u. a., FCH-Sicherheitenkompendium	2. Auflage 2007
Dassler, Gerhard/Schiffhauer, Horst/Gerhardt, Walter/Hintzen, Udo/Engels, Ralf/Rellermeyer, Klaus	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung	Bearbeiter, in: Dassler/Schiffhauer/u. a., ZVG	13. Auflage 2008
Demharter, Johann	Grundbuchordnung	Demharter, GBO	27. Auflage 2010
Depré, Peter/Mayer, Günter	Die Praxis der Zwangsverwaltung	Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung	4. Auflage 2006
Eickmann, Dieter	Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht	Eickmann, ZVG	2. Auflage 2004
Ebenroth, Carsten Thomas/Boujong, Karlheinz/Joost, Detlev/Strohn, Lutz	Handelsgesetzbuch, Kommentar	Bearbeiter, in: Ebenroth/Boujong/u. a., HGB	2. Auflage 2009
Erman, Walter	Bürgerliches Gesetzbuch	Bearbeiter, in: Erman, BGB	12. Auflage 2008
Finkelnburg, Klaus/Orloff, Karsten-Michael	Öffentliches Baurecht	Finkelnburg/Orloff	5. Auflage 1998
Gaberdiel, Heinz & Gladbeck, Martin	Kreditsicherung durch Grundschulden	Gaberdiel/Gladbeck, Kreditsicherung durch Grundschulden	8. Auflage 2008
Gottwald, Peter	Insolvenzrechts-Handbuch	Bearbeiter, in: Gottwald, Insolvenzrechtshandbuch	3. Auflage 2006

## Literaturverzeichnis

Autor	Titel	Abkürzung	Auflage/Jahr
Gottwald, Uwe	Zwangsvollstreckung, Kommentar zu den §§ 704–915j ZPO	Gottwald, ZVG	5. Auflage 2005
Haarmeyer, Hans/ Wutzke, Wolfgang/ Förster, Karsten	Handbuch zur Insolvenzordnung	Haarmeyer/ Wutzke/u. a., Handb.	3. Auflage 2001
Haarmeyer, Hans/ Wutzke, Wolfgang/ Förster, Karsten/ Hintzen, Udo	Zwangsverwaltung, ZwangsversteigerungsG (§§ 146–161) und ZwangsverwalterVO (ZwVwV)	Bearbeiter, in: Haarmeyer/ Wutzke/u. a., ZVG	4. Auflage 2007
Hamme, Gerd	Teilungsversteigerung, Voraussetzungen – Verfahren – Rechtsfolgen	Hamme	3. Auflage 2005
Hartmann, Peter	Kostengesetze	Hartmann, Kostengesetze	40. Auflage 2010
Hausmann, Rainer/ Hohloch, Gerhard	Handbuch des Erbrechts	Bearbeiter, in: Hausmann/Hohloch	1. Auflage 2008
Heidel, Thomas	Aktienrecht und Kapitalmarktrecht	Bearbeiter, in: Heidel	2. Auflage 2007
Hennings-Holtmann, Dorothee	Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	Hennings-Holtmann, ZVG	4. Auflage 2007
Hintzen, Udo	Handbuch der Immobilienvollstreckung	Hintzen, Handbuch	3. Auflage 1999
Hintzen, Udo	Taktik in der Zwangsvollstreckung, Band 1 – Vollstreckung in Grundvermögen	Hintzen, Taktik	4. Auflage 2000
Hintzen, Udo	Immobilienzwangsvollstreckung, Grundbuch, Sicherungshypothek, Versteigerung, Gebühren	Hintzen, Immobilienzwangsvollstreckung	1991
Hintzen, Udo/Wolf, Hans-Joachim	Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung Handbuch	Hintzen/Wolf	2006
Hock, Rainer/ Mayer, Günter/Hilbert, Alfred/Deimann, Ernst	Immobilienvollstreckung – Zwangsversteigerung, Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Insolvenzverwalterversteigerung, Zwangshypothek, Arresthypothek	Hock/Mayer/u. a.	4. Auflage 2008

## Literaturverzeichnis

Autor	Titel	Abkürzung	Auflage/Jahr
Jaeckel, Paul	Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz	Bearbeiter, in: Jaeckel, Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 4. Aufl., 1912	4. Auflage 1912
Jaeckel, Paul	Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz	Bearbeiter, in: Jaeckel/Güthe, ZVG, § Rn.	7. Auflage 1937
Jaeger, Ernst	Insolvenzordnung, Großkommentar	Bearbeiter, in: Jaeger, InsO	1. Auflage 2004 ff.
Jauernig, Othmar	Bürgerliches Gesetzbuch – Kommentar	Bearbeiter, in: Jauernig	13. Auflage 2009
Jennißen, Georg	Wohnungseigentums-gesetz	Bearbeiter, in: Jennißen	2. Auflage 2010
Kirchhof, Hans-Peter/Lwowski, Hans-Jürgen/Stürner, Rolf	Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung	Bearbeiter, in: Münch-Komm-InsO	2. Auflage 2007 f.
Kopp, Ferdinand O./Schenke, Wolf-Rüdiger	Verwaltungsgerichtsordnung	Bearbeiter, in: Kopp/Schenke, VwGO	16. Auflage 2009
Korrintenberg, Werner/Wenz, Peter	Handbuch für die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung	Bearbeiter, in: Korrintenberg/Wenz, ZVG	6. Auflage 1934 f.
Kreft, Gerhart	Insolvenzordnung, Heidelberger Kommentar	Bearbeiter, in: Kreft (Hrsg.), HK-InsO	5. Auflage 2008
Kübler, Bruno M./Prütting, Hanns/Bork, Reinhard	InsO-Texte: Text-sammlung zum Insolvenzrecht	Bearbeiter, in: Kübler/Prütting/u. a., InsO	35. Lfg., 3/09
Kuntze, Joachim/Ertl, Rudolf/Herrmann, Hans/Eickmann, Dieter	Grundbuchrecht	Bearbeiter, in: Kuntze/Ertl/u. a., Grundbuchrecht	6. Auflage 2006
Lackmann, Rolf	Zwangsvollstreckungsrecht	Lackmann, Zwangsvollstreckungsrecht	8. Auflage 2007
Locher, Horst/Mes, Peter	Beck'sches Prozess-formularbuch	Bearbeiter, in: Locher/Mes	10. Auflage 2006
Lutte,r Marcus/Hommelhoff, Peter	GmbH-Gesetz, Kommentar	Lutter/Hommelhoff, GmbHG	17. Auflage 2009
Maunz, Theodor/Dürig, Günter	Grundgesetz Kommentar	Maunz/Dürig, GG	56. Auflage 2009
Mayer, Hans J./Kroiß, Ludwig	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz, Hand-kommentar	Bearbeiter, in: Mayer/Kroiß	3. Auflage 2008
Medicus, Dieter/Petersen, Jens	Bürgerliches Recht	Medicus/Petersen, Bürgerliches Recht	22. Auflage 2009

## Literaturverzeichnis

Autor	Titel	Abkürzung	Auflage/Jahr
Meikel, Georg	Grundbuchordnung, Kommentar	Bearbeiter, in: Meikel, GBO	10. Auflage 2009
Mohrbutter, Jürgen/Drischler, Karl/Radtke, Manfred/Tiedemann, Heinz-Adolf/Ruhl, Wilhelm	Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis	Mohrbutter/ Drischler/u. a., ZVG	7. Auflage 1986 ff.
Musielak, Hans-Joachim	Kommentar zur Zivilprozessordnung	Bearbeiter, in: Musielak, ZPO	7. Auflage 2009
Muth, Johannes	Zwangsversteigerungspraxis Schnellinformation zum Immobiliarvollstreckungsrecht	Muth, Zwangsversteigerungspraxis	1989
Nussbaum, Arthur	Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	Nussbaum	1969
Palandt, Otto	Bürgerliches Gesetzbuch	Bearbeiter, in: Palandt, BGB	69. Auflage 2010
Pick, Eckhart	Wohnungseigentumsgezetz	Pick, WEG	17. Auflage 2007
Prütting, Hanns/Wegen, Gerhard/Weinreich, Gerd	BGB, Kommentar	Bearbeiter, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB	4. Auflage 2009
Rauscher, Thomas/Wax, Peter/Wenzel, Joachim	Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung	Bearbeiter, in: MünchKomm-ZPO	3. Auflage 2007 ff.
Rebmann, Kurt/Säcker, Franz Jürgen/Rixecker, Roland	Münchener Kommentar zum BGB	Bearbeiten, in: MünchKomm-BGB	5. Auflage 2007 ff./4. Auflage 2001 ff.
Römer, Wolfgang/Landheid, Theo	Versicherungsvertragsgesetz	Römer/Landheid	2. Auflage 2003
Rosenberg, Leo/Gaul, Hans Friedhelm/Schilken, Eberhard	Zwangsvollstreckungsrecht	Rosenberg/Gaul/Schilken, Zwangsvollstreckungsrecht	11. Auflage 1997
Rosenberg, Leo/Schwab, Karl Heinz/Gottwald, Peter	Zivilprozessrecht	Rosenberg/Schwab/Gottwald, ZPO	16. Auflage 2004
Saenger, Ingo	Handkommentar ZPO	Bearbeiter, in: Saenger, ZPO	2. Auflage 2007
Schelhammer, Kurt	Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen	Schelhammer, Zwangsvollstreckung	2. Auflage
Schmidt-Futterer, Wolfgang	Mietrecht Kommentar	Schmidt-Futterer	9. Auflage 2007

## Literaturverzeichnis

Autor	Titel	Abkürzung	Auflage/Jahr
Schöner, Hartmut/ Stöber, Kurt	Handbuch der Rechtspraxis, Band 4, Grundbuchrecht	Schöner/Stöber, Grundbuchrecht	14. Auflage 2008
Schuschke, Win- fried/Walker, Wolf- Dietrich	Vollstreckung und Vorläufiger Rechts- schutz, Band 2	Schuschke/Wal- ker	2. Auflage 1997
Smid, Stefan	Insolvenzordnung	Bearbeiter, in: Smid, InsO	2. Auflage 2001
Soergel, Hans Theodor	Bürgerliches Gesetz- buch, Kommentar	Bearbeiter, in: Soergel, BGB	13. Auflage 1999 ff.
Staudinger, Julius von	Kommentar zum Bür- gerlichen Gesetzbuch mit Einführungsges- etz und Nebengeset- zen, Einleitung zum Sachenrecht; §§ 854– 882	Bearbeiter, in: Staudinger, BGB, 12. Auflage	12. Auflage 1990
Staudinger, Julius von	Kommentar zum Bür- gerlichen Gesetzbuch mit Einführungsges- etz und Nebengeset- zen, Einleitung zum Sachenrecht; §§ 854– 882	Bearbeiter, in: Staudinger, BGB	15. Auflage 2007
Staudinger, Julius von	Kommentar zum Bür- gerlichen Gesetzbuch mit Einführungsges- etz und Nebengeset- zen, Einleitung zum Sachenrecht; §§ 883– 902	Bearbeiter, in: Staudinger, BGB	15. Auflage 2008
Staudinger, Julius von	Kommentar zum Bür- gerlichen Gesetzbuch mit Einführungsges- etz und Nebengeset- zen, Sachenrecht; §§ 1113–1203	Bearbeiter, in: Staudinger, BGB	2009
Staudinger, Julius von	Kommentar zum Bür- gerlichen Gesetzbuch mit Einführungsges- etz und Nebengeset- zen, EG Art. 1, 2, 50– 218	Bearbeiter, in: Staudinger, BGB	2005
Stein, Friedrich/ Jonas, Martin	Kommentar zur Zivil- prozessordnung	Bearbeiter, in: Stein/Jonas, ZPO	22. Auflage 2002 ff.
Steiner, Anton	Zwangsversteigerung und Zwangsverwal- tung, Kommentar	Bearbeiter, in: Steiner, ZVG	9. Auflage 1984 f.
Stöber, Kurt	Zwangsversteige- rungsgesetz	Stöber, ZVG	19. Auflage 2009

## Literaturverzeichnis

Autor	Titel	Abkürzung	Auflage/Jahr
Stöber, Kurt	Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, ZVG-Handbuch	Stöber, ZVG-Handbuch	8. Auflage 2007
Stöber, Kurt	Forderungspfändung	Stöber, Forderungspfändung	14. Auflage 2005
Storz, Alfred/Kiderlen, Bernd	Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens: Leitfaden für Gläubiger, Schuldner und Rechtsanwälte	Storz/Kiderlen	11. Auflage 2008
Teufel, Helmut	Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	Teufel, ZVG	4. Auflage 2005
Thomas, Heinz/Putzo, Hans	Zivilprozeßordnung, Kommentar	Bearbeiter, in: Thomas/Putzo, ZPO	30. Auflage 2009
Uhlenbrück, Wilhelm/Berscheid, Ernst-Dieter/Menzel, Franz	Insolvenzordnung	Bearbeiter, in: Uhlenbrück, InsO	13. Auflage 2010
Westermann, Harm-Peter	BGB-Sachenrecht	Westermann, Sachenrecht	11. Auflage 2005
Wilhelmi, Walter/Vogel, Hermann	Zwangsversteigerungsgesetz mit den Ergänzungsbestimmungen einschließlich des Steuer-, Schutz- und Kostenrechts	Wilhelmi/Vogel	5. Auflage 1959
Wimmer, Klaus (Hrsg.)	Frankfurter Kommentar zur Insolvenzordnung	Bearbeiter, in: Frankfurter Kommentar, InsO	5. Auflage 2009
Zimmermann, Walter	ZPO-Fallrepetitorium	Zimmermann, ZPO	7. Auflage 2008
Zöller, Richard	Zivilprozeßordnung	Bearbeiter, in: Zöller, ZPO	28. Auflage 2010
Zöller, Hannelore	Bürgerliches Gesetzbuch – BGB RGRK	Bearbeiter, in: Zöller, BGB RGRK	12. Auflage 1976 ff.



## **Kleine Gebrauchsanleitung**

Das Werk zerfällt in insgesamt 5 Teile. Der erste Teil betrifft die Grundlagen und Grundsätze des ZVG-Verfahrens. Zunächst werden die einschlägigen Normen aus der Zivilprozessordnung kommentiert, die die Grundlage der Zwangsversteigerung bilden. Anschließend wird in Handbuchkapiteln auf Grundlagen und Grundsätze des Verfahrens sowie verfahrenstaktische Erwägungen eingegangen.

Den zweiten Teil machen Beispiel- und Einführungsfälle aus. Anhand jeweils eines typischen Musterfalls zur Zwangsversteigerung, zur Zwangsverwaltung und zur Zwangshypothek mit anschließender Zwangsversteigerung werden die Verfahren nach Art eines erläuterten Ablaufschemas dargestellt, so dass insbesondere der weniger erfahrene Rechtsanwender auf diese Weise das gesamte Verfahren Schritt für Schritt vor Augen geführt bekommt.

Der dritte Teil des Werkes ist der umfangreichste Teil, denn er macht eine „klassische“ Kommentierung des ZVG aus.

Ein vierter Teil betrifft Kommentierungen von Nebengesetzen, die den Kommentar ergänzen und abrunden. Es werden Ausschnitte aus dem Wohnungseigentumsgesetz und aus dem Einführungsgesetz zum ZVG kommentiert sowie der gesamte Zwangsverwalterverordnung.

Der fünfte Teil bildet den Formularanhang. Hier sind Formulare zur Zwangsversteigerung, zur Zwangsverwaltung, zur Teilungsversteigerung und allgemeine Formulare in derjenigen Reihenfolge versammelt, wie sie für die Abwicklung eines Verfahrens benötigt werden.

Löhnig



## I. Grundlagen und Grundsätze des ZVG-Verfahrens

### § 866 ZPO Arten der Vollstreckung

- (1) Die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung, durch Zwangsversteigerung und durch Zwangsverwaltung.
- (2) Der Gläubiger kann verlangen, dass eine dieser Maßregeln allein oder neben den übrigen ausgeführt werde.
- (3) Eine Sicherungshypothek (Absatz 1) darf nur für einen Betrag von mehr als 750 Euro eingetragen werden; Zinsen bleiben dabei unberücksichtigt, soweit sie als Nebenforderung geltend gemacht sind. Auf Grund mehrerer demselben Gläubiger zustehender Schuldtitel kann eine einheitliche Sicherungshypothek eingetragen werden.

	<b>Übersicht</b>	
I. Allgemeines		Rn.
		1
II. Arten der Immobiliarvollstreckung, Abs. 1		2–4
1. Sicherungzwangshypothek		2
2. Zwangsverwaltung, §§ 146–161 ZVG		3
3. Zwangsversteigerung, §§ 15–145a ZVG		4
III. Wahlrecht des Gläubigers, Abs. 2		5–8
IV. Mindestbetrag bei der Zwangshypothek, Abs. 3		9–16
1. Normzweck und Anwendungsbereich		9, 10
2. Berechnung		11–15
a) Gesamtbetrag		11
b) Zinsen		12, 13
c) Addition		14, 15
3. Fehlerfolge		16
V. Gebühren		17, 18

### I. Allgemeines

§ 866 regelt die drei unterschiedlichen **Arten** der Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen (Abs. 1) und gibt dem Gläubiger die **Wahl** zwischen diesen (Abs. 2). Abs. 3 bestimmt die **Mindestgrenze** für die Eintragung einer Zwangshypothek. 1

### II. Arten der Immobiliarvollstreckung, Abs. 1

#### 1. Sicherungzwangshypothek

Nach Abs. 3, § 867 ZPO kann der Gläubiger eine Sicherungzwangshypothek (im Folgenden: Zwangshypothek) eintragen lassen. Anders als Zwangsversteigerung und -verwaltung führt diese nicht zur Befriedigung, sondern nur zur Sicherung des Gläubigers, u.a. durch Verschaffung der Rangstelle des § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG. Sie ist deshalb v.a. als „erster Schritt“ der Zwangsvollstreckung konzipiert, indem sie dem persönlichen Gläubiger eine dingliche Sicherheit verschafft und gleichzeitig – wenn auch häufig nur vorläufig – den Schuldner schont. Daher ist sie die einzige Form der Liegenschaftsvollstreckung, die

auch bei der Sicherungsvollstreckung (§ 720a ZPO) und im Arrestverfahren (§ 932 ZPO) zulässig ist. Darüber hinaus bietet sie eine Reihe weiterer Vorteile (näher § 867 Rn. 37). Zuständiges Vollstreckungsorgan ist das Grundbuchamt, in dessen Bezirk sich das belegene Grundstück befindet, §§ 1, 2 Abs. 1 GBO.

## 2. Zwangsverwaltung, §§ 146–161 ZVG

- 3 Anders als die Zwangsversteigerung (Rn. 4) führt die Zwangsverwaltung nicht dazu, dass der Vollstreckungsschuldner sein Eigentum an dem Grundstück verliert. Vielmehr kann der Gläubiger nur die laufenden Beträge des Grundstücks abschöpfen, §§ 152, 155 ZVG. Zuständig ist das Vollstreckungsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist, §§ 1 Abs. 1, 146 Abs. 1 ZVG.

## 3. Zwangsversteigerung, §§ 15–145a ZVG

- 4 Als weitreichendste Maßnahme dient die Zwangsversteigerung der Gläubigerbefriedigung aus dem durch die Veräußerung des Grundstücks sowie der mit-haftenden Gegenstände (§ 864 siehe „Gegenstände der Zwangsvollstreckung“ Rn. 2 ff.) erzielten Erlös. Angesichts zahlreicher Möglichkeiten des Schuldners, das Verfahren zu verzögern (z. B. §§ 30, 30a-d, 31 ZVG), dauert die Zwangsversteigerung erfahrungsgemäß lange.<sup>1</sup> Auch für die Zwangsversteigerung ist das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht zuständig, in dessen Bezirke das Grundstück belegen ist (§ 1 Abs. 1 ZVG).

## III. Wahlrecht des Gläubigers, Abs. 2

- 5 Abs. 2 stellt die Wahl der Vollstreckungsart ins Belieben des Gläubigers. Dieser ist grundsätzlich frei darin, einen der drei Wege zu beschreiten bzw. diese miteinander zu kombinieren. Da Zwangshypothek, -versteigerung und -verwaltung jeweils unterschiedliche Vor- und Nachteile haben, ist ein mehrspuriges Vorgehen in der Praxis oft unabdingbar. Der Gläubiger kann jederzeit seine Strategie wechseln und z. B. von der Zwangshypothek auf die Zwangsversteigerung übergehen.<sup>2</sup>
- 6 Die Wahl der Zwangsverwaltung ist zum einen sinnvoll, wenn das Grundstück derart hohe laufende Erträge abwirft (bzw. – unter der Ägide eines fähigen Verwalters – abwerfen kann), dass der Gläubiger bereits dadurch befriedigt werden kann.<sup>3</sup> Zum anderen wird die Zwangsverwaltung häufig als vorbereitende Maßnahme einer späteren Zwangsversteigerung genutzt, da sie anders als die Zwangsversteigerung auch an das Grundstück geknüpfte Miet- und Pachtforderungen<sup>4</sup> erfasst und die Verfügungsbefugnis des Schuldners beschneidet, § 148 ZVG. Nachteil der Zwangsverwaltung ist, dass in den Rangklassen des § 10 Nr. 2, 3 und 4 ZVG nur Ansprüche auf laufende wiederkehrende Leistungen berücksichtigt werden, § 155 Abs. 2 ZVG.<sup>5</sup>
- 7 Eine Kombination aus Zwangsversteigerung und Zwangshypothek empfiehlt sich für den Gläubiger u. U. deshalb, weil neben den sonstigen Vorteilen einer dinglichen Sicherung die Zwangshypothek auch bei einer eventuellen Aufhebung der Zwangsversteigerung wirksam bleibt.<sup>6</sup>

1 Schuscke/Walker, § 866 ZPO Rn. 3.

2 Vgl. BGH, Urteil v. 7.5.2003 – IV ZR 121/02, FamRZ 2003, 1092.

3 Gottwald, ZVG, § 866 ZPO Rn. 4.

4 OLG Saarbrücken, Beschl. v. 24.6.1992 – 5 W 184/91, Rpfleger 1993, 80; zum Umfang der Beschlagsnahme vgl. § 20 Rn. 49ff.; § 21 Rn. 7ff.

5 Eickmann, in: *MünchKomm-ZPO*, § 866 ZPO Rn. 5.

6 Becker, in: *Musielak*, ZPO, § 866 ZPO Rn. 3; Hk-ZPO/Kindl, Rn. 3.

Das **Gläubigerwahlrecht** unterliegt nur wenigen Einschränkungen. So ist – wie sich aus dem Gegenschluss zu §§ 322 Abs. 4, 412 Abs. 2 AO ergibt – nur in den dort genannten Fällen die Liegenschaftsvollstreckung gegenüber der Mobiliarvollstreckung subsidiär;<sup>7</sup> im Übrigen kann – unter Beachtung von Abs. 3 – auch bei geringen Forderungen ins unbewegliche Vermögen vollstreckt werden.<sup>8</sup> Landesgesetze können nach Art. 117 EGBGB jedoch eine Verschuldensgrenze aufstellen, die die Zwangshypothek weiter beschränkt.<sup>9</sup> Als weitere Beschränkung des Wahlrechts kann bei Arrestverfahren (§ 932 ZPO) und in der Sicherungsvollstreckung (§ 720a Abs. 1 Satz 1 lit. b) ZPO) nur eine zur bloßen Sicherung des Gläubigers führende Zwangshypothek oder Schiffshypothek eingetragen werden; die vorläufige Einleitung eines Zwangsversteigerungs- oder -verwaltungsverfahrens ist dagegen nicht möglich.

#### IV. Mindestbetrag bei der Zwangshypothek, Abs. 3

##### 1. Normzweck und Anwendungsbereich

Die Eintragung einer Zwangshypothek (näher dazu § 867 Rn. 20 ff.) ist nur möglich, wenn der Vollstreckungstitel<sup>10</sup> auf Zahlung von mindestens 750,01 €<sup>11</sup> lautet. Bei laufenden Forderungen kann die Zwangshypothek nur wegen bereits fälliger Ansprüche eingetragen werden, § 751 Abs. 1 ZPO. Die Wertgrenze gilt auch bei Verteilung des Titels auf mehrere Grundstücke, § 867 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 ZPO; hier muss jeder Teilbetrag den Mindestbetrag erreichen (näher § 867 Rn. 47 ff.). Da Abs. 3 nach ganz h. M.<sup>12</sup> nicht dem Schuldnerschutz, sondern der Sicherung der Übersichtlichkeit des Grundbuchs dient, ist er auf **Zwangsversteigerung** und -verwaltung nicht anzuwenden. Auch eine analoge Anwendung scheidet aus, da der dargelegte Zweck weder bei der Zwangsversteigerung noch bei der -verwaltung eine Rolle spielt.<sup>13</sup> Bei Bagatellforderungen kommt bei ihnen aber ausnahmsweise eine Anwendung des § 765a ZPO in Betracht.<sup>14</sup>

Die Mindestwertgrenze gilt ferner nicht für freiwillig bestellte Sicherungshypothesen, für die Sicherheitshypothek des § 848 Abs. 2 Satz 2 ZPO und die bewilligte Bauhandwerkerhypothek gem. § 648 BGB.<sup>15</sup> Sie gilt auch nicht, wenn der Schuldner zur Hypothekenbestellung nach § 232 BGB verurteilt wurde oder wenn auf eine erfolgreiche Beschwerde hin ein Teilbetrag nachträglich eingetragen werden soll.<sup>16</sup> Abs. 3 gilt ferner nicht bei § 128 ZVG.<sup>17</sup>

7 Auch aus Art. 14 GG folgt nichts anderes, da dem Grundeigentum des Schuldners die ebenfalls durch Art. 14 GG geschützte Forderung des Gläubigers gegenübersteht (näher *Gerhardt*, ZZP 95 [1982], 467, 485 ff.).

8 Münzberg, in: *Stein/Jonas*, ZPO, vor § 864 Rn. 5 m. w. N.

9 Siehe dazu Münzberg, in: *Stein/Jonas*, ZPO, vor § 864 Rn. 6 mit Fn. 22.

10 Es genügt ein Titel auf Zahlung an einen bestimmten Dritten, LG Essen, Beschl. v. 25.6.2001 – 11 T 197/01, Rpfleger 2001, 543.

11 Zur Angabe des Geldbetrages in ausländischer Währung vgl. § 28 GBO; für Eintragungen bis 31.12.1998 galt eine Grenze von DM 500, bis zum 31.12.2001 von DM 1.500.

12 Gaul, JZ 1974, 279, 283; Münzberg, in: *Stein/Jonas*, ZPO, § 866 Rn. 5 m. w. N.; in der Begründung des Gesetzesentwurfs heißt es zwar, dass die Vorschrift „auch als Schuldnerschutzbestimmung angesehen werden“ könne; jedoch wird betont, dass sie dennoch nicht auf Zwangsversteigerung und -verwaltung anwendbar sei, BT-Drucks. 13/341, S. 35 f.; so auch Hüßtege, in: *Thomas/Putzo*, ZPO, § 866 Rn. 3; Rosenberg/Gaul/Schilken, Zwangsvollstreckungsrecht, § 69 II 1.

13 Schuschke/Walker, § 866 Rn. 5.

14 Gottwald, ZVG, § 866 ZPO Rn. 7; vgl. BVerfG, Beschl. v. 24.3.1976 – 2 BvR 804/75, BVerfGE 42, 64 = NJW 1976, 1391; BVerfG, Beschl. v. 24.3.1976 – 2 BvR 804/75, BVerfGE 46, 325 = NJW 1976, 1391 = Rpfleger 1976, 389.

15 Baumbach/Lauterbach/u. a., ZPO, § 866 Rn. 6.

16 LG Ellwangen, Beschl. v. 22.12.1981 – I T 37/81, BWNotz 1982, 67.

17 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28.3.1989 – 3 Wx 141/89, Rpfleger 1989, 339; LG Kassel, Beschl. v. 13.2.2001 – 3 T 23/01, Rpfleger 2001, 177.

## 2. Berechnung

- 11 a) **Gesamtbetrag.** Die der Berechnung zugrunde zu legende Forderung ist der Gesamtbetrag der Vollstreckung, d. h. neben der **Hauptsache** die zu berücksichtigenden **Zinsen** (siehe Rn. 12), titulierte vorprozessuale Mahnkosten, in einem Kostenfestsetzungsbeschluss (§ 794 Abs. 1 Nr. 2 ZPO) festgesetzte Prozesskosten, die Kosten der Vollstreckung,<sup>18</sup> auch wenn sie nicht nach § 788 ZPO festgesetzt wurden, sowie sonstige Nebenforderungen i. S. d. § 4 ZPO. Entstehen nach Eintragung der Zwangshypothek weitere Kosten oder Nebenforderungen, kann nicht die schon eingetragene Hypothek „erweitert“ werden. Möglich ist vielmehr nur – bei erneuter Erreichung der Mindestgrenze – die Eintragung einer neuen, selbständigen Zwangshypothek (siehe aber Rn. 13).<sup>19</sup>
- 12 b) **Zinsen.** Zinsen, die als Nebenforderungen geltend gemacht werden, sind nicht zu berücksichtigen, Abs. 3 Satz 1 Hs. 2. Unproblematisch sind im Gegenschluss Zinsen für eine bereits erloschene Hauptforderung<sup>20</sup> oder solche Zinsen, die im Vollstreckungstitel als Hauptforderung tituliert wurden, hinzuzurechnen. Strittig ist dagegen, ob Zinsansprüche, die im Erkenntnisverfahren noch als Nebenforderung behandelt wurden, im Rahmen der Zwangsvollstreckung aber als kapitalisierte Hauptforderung geltend gemacht werden („100 € Zinsen für die Zeit vom ... bis ...“), bei der Mindestwertgrenze auch dann zu berücksichtigen sind, wenn die ursprüngliche Hauptforderung noch nicht erloschen ist. Während eine Ansicht dies unter Berufung auf die Selbständigkeit des Zwangsvollstreckungs- gegenüber dem Erkenntnisverfahren bejaht,<sup>21</sup> lehnt die Gegenansicht dies ab, da es dem Gläubiger die Möglichkeit gebe, einseitig Abs. 3 Satz 1 Hs. 2 zu umgehen.<sup>22</sup> Die Vertreter der zuletzt genannten Ansicht lassen aber z. T. insoweit eine Ausnahme zu, als die Eintragung einer gesonderten Zwangshypothek möglich sein soll, wenn die Zinsforderung als solche schon den Mindestbetrag des Abs. 3 erreicht.<sup>23</sup>
- 13 Hat der Gläubiger zwar eine Zwangshypothek wegen der Hauptforderung eintragen lassen, dabei aber (versehentlich) die **Zinsen** vergessen, ist nach überzeugender wohl h. M. eine Erweiterung der bestehenden Hypothek, d. h. im gleichen Rang, um bis zu 5 % Zinsen<sup>24</sup> möglich.<sup>25</sup> Das folgt aus dem auch auf Sicherungshypotheken anwendbaren § 1119 Abs. 1 BGB. Die Gegenauuffassung<sup>26</sup>, die sich auf Abs. 3 beruft, verkennt, dass dieser nur verlangt, dass die eingetragene Zwangshypothek mehr als 750 € umfasst. Dagegen wird bei einer nachträglichen Ergänzung um die vergessenen Zinsen gerade nicht verstößen.

18 Wegen § 867 Abs. 1 Satz 3 ZPO nicht aber die Kosten der Eintragung selbst, *Hüßtege*, in: *Thomas/Putzo*, ZPO, § 866 Rn. 5.

19 RG, Beschl. v. 1.11.1905 – V 281/05, RGZ 61, 423; *Stöber*, in: *Zöller*, ZPO, § 866 Rn. 5.

20 OLG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 17.3.1982 – 2 W 1/82, Rpflieger 1982, 301; *Hintzen*, Handbuch, B, Rn. 72.

21 LG Bonn, Beschl. v. 22.9.1981 – 4 T 490/81, Rpflieger 1982, 466; *Baumbach/Lauterbach/u.a.*, ZPO, § 866 Rn. 5; *Becker*, in: *Musielak*, ZPO, § 866 Rn. 4; *Eickmann*, in: *MünchKomm-ZPO*, § 866 Rn. 10.

22 OLG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 17.3.1982 – 2 W 1/82, Rpflieger 1982, 301; KGJ 50, 149, 155; *Hk-ZPO/Kindl*, § 866 Rn. 5; *Hellwig*, Rpflieger 1982, 301; *Hüßtege*, in: *Thomas/Putzo*, ZPO, § 866 Rn. 5; *Münzberg*, in: *Stein/Jonas*, ZPO, § 866 Rn. 6; *Gottwald*, ZVG, § 866 ZPO Rn. 9.

23 *Hk-ZPO/Kindl*, § 866 Rn. 5; *Münzberg*, in: *Stein/Jonas*, ZPO, § 866 Rn. 6; a. A. *Hintzen*, ZIP 1991, 479.

24 Angesichts der klaren Unterscheidung zwischen Zinsen und Nebenforderungen in den §§ 1113 ff. BGB gilt dies allerdings nicht für sonstige Nebenforderungen, siehe Rn. 11.

25 *Haegeler*, Rpflieger 1969, 172; *Münzberg*, in: *Stein/Jonas*, ZPO, § 866 Rn. 6; in diese Richtung auch *Baur/Stürner/Bruns*, § 38.4 Fn. 15.

26 AG Pinneberg, Beschl. v. 21.2.1969, Rpflieger 1969, 171; *Stöber*, in: *Zöller*, ZPO § 866 Rn. 5.

d) **Addition.** Hat derselbe Gläubiger oder dieselbe Gläubigermehrheit (§§ 428, 432 BGB)<sup>27</sup> mehrere Forderungen, ist es nach Abs. 3 Satz 2 möglich, diese zum Zwecke der Erreichung der Mindestwertgrenze zu addieren.<sup>28</sup> Über- schreitet die Gesamtsumme 750 €, kann eine Zwangshypothek eingetragen werden. Denn der mit Abs. 3 Satz 1 verfolgte Zweck der Sicherung der Über- sichtlichkeit des Grundbuches wird hier nicht beeinträchtigt.<sup>29</sup> Dagegen ist nach dem eindeutigen Wortlaut eine Addition der Forderungen **verschiedener** Gläubiger nicht möglich, und zwar selbst dann nicht, wenn der Schuldner in einem einheitlichen Titel verurteilt wurde.<sup>30</sup> Dies folgt auch als Gegenschluss zu §§ 252, 322 Abs. 1 Satz 2 AO, die die Zusammenrechnung der Steuerbe- scheide **verschiedener** Behörden erlauben.

Nicht selten will der Gläubiger wegen mehrerer titulierter Forderungen eine Zwangshypothek eintragen lassen. Das Grundbuchamt darf dem Antrag nur dann vollständig stattgeben, wenn hinsichtlich aller Forderungen die Zwangs- vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen. Andernfalls hat es den Antrag teilweise abzulehnen und – wenn insoweit die Grenze von 750 € überschritten ist – nur hinsichtlich des erfolgreichen Teils eine Zwangshypothek einzutragen. Liegen später auch die Voraussetzungen für den bis dato erfolglosen Teil vor, soll es zulässig sein, für diesen Restbetrag auch dann eine weitere Zwangshypothek einzutragen, wenn dieser 750 € nicht erreicht.<sup>31</sup> Begründet wird dies damit, dass es sich bei diesem Teilverzug nur um die Fortsetzung der bereits begonnenen Zwangsvollstreckung handelt.

### 3. Fehlerfolge

Erreicht der Vollstreckungstitel den Mindestbetrag des Abs. 3 nicht, ist eine dennoch eingetragene Zwangshypothek nach allgemeiner Meinung **nichtig** und demzufolge von Amts wegen zu **löschen**, § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO (näher § 867 Rn. 31).<sup>32</sup> Eine Eigentümergrundschuld entsteht nicht.<sup>33</sup>

## V. Gebühren

Für die **Gerichtsgebühren** bei der Zwangshypothek gelten die §§ 3, 5, 8, 23 Abs. 2, 32, 62 Abs. 1, 84 Abs. 3, 131 KostO.<sup>34</sup> Bei § 867 Abs. 2 ZPO gilt zusätzlich § 63 Abs. 1 KostO. Bei Zwangsversteigerung und -verwaltung rich- ten sich die Gebühren nach KV Nr. 2210ff. bzw. 2220f.; es gelten die §§ 15, 26, 54 ff. GKG.

Die **Anwaltsgebühren** bemessen sich bei der Zwangshypothek nach den §§ 18 Nr. 13, 25 Abs. 1 Nr. 1 RVG; es fällt die Gebühr des RVG-VV Nr. 3309 (Vor- bemerkung 3.3.3) an. Bei der Zwangsversteigerung und -verwaltung gelten die §§ 26 f. RVG mit RVG-VV Nr. 3311f.

27 Becker, in: Musielak, ZPO, § 866 Rn. 4.

28 Stellt der Gläubiger mehrere Einzelanträge, soll die Addition nicht ex officio, sondern nur auf Antrag des Gläubigers geschehen, Schuschke/Walker, § 866 Rn. 6; Baumbach/Lauterbach/u. a., ZPO, § 866 Rn. 7.

29 Brox/Walker, Zwangsvollstreckungsrecht, Rn. 1039.

30 Baur/Stürner/Bruns, § 38.4.

31 Hintzen, ZIP 1991, 474, 479 mit Verweis auf OLG Karlsruhe JFG 7, 392.

32 Stöber, ZVG-Handbuch, S. 15, Rn. 17c; RG, Beschl. v. 15.3.1905 – V 59/05, RGZ 60, 279, 284; vgl. OLG Frankfurt, Beschl. v. 12.2.1981 – 20 W 60/81, Rpflieger 1981, 312; Gottwald, ZVG, § 866 Rn. 9.

33 Becker, in: Musielak, ZPO, § 866 Rn. 4.

34 Keine Gerichtsgebühren, wenn der Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek von einem Sozialleistungsträger wegen eines nach § 116 SGB X übergegangenen Ersatzanspruchs gestellt wird (§ 64 Abs. 2 SGB X), OLG Köln, Beschl. v. 2.10.1989 – 2 Wx 17/89, Rpflieger 1990, 64.

14

15

16

17

18