

## Vorwort zur 2. Auflage

Schon seit jeher stellt die Vollstreckung in Immobilien eine schwierige Materie dar, die eine Vielzahl von rechtlichen Problemen mit sich bringt. Einleitung und Durchführung solcher Verfahren werfen nahezu immer vielfältige Rechtsfragen auf, die sich entscheidend auf den Verfahrensablauf auswirken und maßgeblich die Stellung von Schuldner, Gläubigern und anderen Beteiligten beeinflussen. Das Buch soll Ihnen einen Überblick über den Gang eines Versteigerungsverfahrens geben unter Erörterung grundlegender Fragen, die oftmals bei der Durchführung der Versteigerung und bei der Erlösverteilung auftauchen. Einzelprobleme werden dabei unter Einbeziehung der aktuellen Rechtsprechung und anhand von Fallbeispielen behandelt. Aufgezeigt wird der gerichtliche Verfahrensablauf und welche Möglichkeiten vollstreckenden Gläubigern im Versteigerungs- wie auch im Verteilungstermin zur Verfügung stehen, um erforderliche Maßnahmen ergreifen zu können, die zur Durchsetzung ihrer berechtigten Ansprüche notwendig sind. Andererseits wird ebenso darauf eingegangen, welche Vollstreckungsschutzregelungen dem Schuldner verbleiben, um sich erfolgreich zur Rettung seines Eigentums gegen einen Gläubiger zur Wehr zu setzen.

Neben der Zwangsversteigerung wird die Zwangsverwaltung als weitere Möglichkeit der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen behandelt, deren Ziel es vornehmlich ist, die Verwendung der Grundstückserträge zur Abdeckung der Gläubigeransprüche zu verwenden. Zwar gelten grundsätzlich auch für die Zwangsverwaltung die Vorschriften über die Zwangsversteigerung entsprechend, aber bedingt durch die andere Zielsetzung des Verfahrens, sind eine Reihe von besonderen sowie abweichenden gesetzlichen Regelungen zu beachten und deren Prüfung und Einhaltung unumgänglich, um ein solches Verfahren erfolgversprechend durchzuführen. Daher wird in den Grundsätzen der Ablauf eines Zwangsverwaltungsverfahrens unter Einbeziehung aktueller Rechtsprechung gleichermaßen erörtert. Ausgehend von den Voraussetzungen für die Anordnung des Verfahrens, über die Aufgaben und die Geschäftsführung des Zwangsverwalters bis hin zur Einordnung der Ansprüche in den zur Verteilung der Ertragsüberschüsse aufzustellenden Plan, werden schwerpunktartig ebenso Einzelprobleme erörtert, die einen Beteiligten in die Lage versetzen sollen, die Chancen und Risiken eines solchen Verfahrens richtig einzuschätzen sowie im konkreten Einzelfall die zur Wahrung seiner Rechte erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Die Neubearbeitung der ersten Auflage umfasst nunmehr auch maßgebliche Vorgänge zur Anordnung der Versteigerung, zur Verfahrenseinstellung und -aufhebung sowie zu den mit der Verkehrswertfestsetzung verbundenen Problemen. Ausgeweitet wurden ferner die Erläuterungen zur Erlösverteilung und zusätzlich die Ausführung des Teilungsplans sowie der gerichtliche Verfahrensabschluss behandelt. Die seit der Voraufgabe zwischenzeitlich er-

folgten und die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung betreffenden Gesetzesänderungen sind in die Ausführungen mit einbezogen worden. Dazu zählen insbesondere die Änderungen nach dem 2. Justizmodernisierungsgesetz, durch das die bare Sicherheitsleistung für Gebote in der Versteigerung abgeschafft wurde und die Begleichung des abgegebenen Meistgebots nur mehr unbar vorgenommen werden kann. Im Weiteren zu nennen ist aber vor allem auch die mit dem Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetzes verbundene Einführung eines Vorrechts für Hausgeldforderungen bei der Zwangsvollstreckung nach dem ZVG in Wohnungseigentum.

Die Rechtsprechung wurde bis Anfang April 2009 berücksichtigt.

Grünwald, im April 2009

*Theodor Morvilius*