

Inhaltsverzeichnis

ERSTER TEIL	1
Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren	1
ERSTER ABSCHNITT	1
Einleitung der Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes (Grundpfandbetreuung)	1
§ 1 Art der Betreuung/Ort der Betreuung	1
1. Art der Betreuung	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 Betreuung für Zinse und/oder Annuitäten	3
1.3 Betreuung bei der Pfandhaft einzeln verpfändeter Grundstücke	3
1.4 Betreuung bei der Pfandhaft mehrerer gemeinsam (gesamt) verpfändeter Grundstücke	3
2. Ort der Betreuung	4
§ 2 Betreibungsbegehren/Zahlungsbefehl/Rechtsvorschlag	5
1. Betreibungsbegehren	5
1.1 Allgemeine Angaben	5
1.2 Besondere Angaben	5
1.3 Zusatzbegehren des Gläubigers	5
1.4 Begriff der Familienwohnung oder der gemeinsamen Wohnung	6
1.5 Muster: Betreibungsbegehren	7
1.6 Muster: Empfangsbescheinigung	9
2. Zahlungsbefehl	10
2.1 Allgemeines	10
2.2 Zustellung des Zahlungsbefehls	10
3. Rechtsvorschlag	11
3.1 Allgemeines	11
3.2 Beseitigung des Rechtsvorschlages	11
4. Tafel 1: Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes ab Eingang des Betreibungsbegehrens bis zum Eingang des Verwertungsbegehrens	12
5. Muster: Zahlungsbefehl für die Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes	13
§ 3 Dritteigentum/Familienwohnung/Gemeinsame Wohnung/Fakultative Verfügungsbeschränkung	17
1. Dritteigentum	17
1.1 Abklärungen betreffend Dritteigentum	17
1.2 Allgemeines zur Zustellung des Zahlungsbefehls an den/die Dritteigentümer	17
1.3 Form der Zustellung des Zahlungsbefehls an den/die Dritteigentümer; Betreuungskosten	18
1.4 Rechtsvorschlag bei Dritteigentum	18

2.	Zahlungsbefehl im Zusammenhang mit der Familienwohnung oder der gemeinsamen Wohnung	19
3.	Gemeinsame Bestimmungen	19
4.	Konkurs des persönlich haftenden Schuldners	20
5.	Fakultative Verfügungsbeschränkung	20
6.	Tafel 2: Einleitung der Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes <u>mit</u> Begehren um Erlass einer fakultativen Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 90 VZG	21
ZWEITER ABSCHNITT		23
Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und/oder Pachtzinse (Miet- und/oder Pachtzinssperre)		23
§ 4	Miet- und/oder Pachtzinssperre/«Reduzierte» Verwaltung	23
1.	Ausdehnung der Grundpfandhaft auf die Miet- und/oder Pachtzinsforderungen	23
1.1	Allgemeines	23
1.2	Auslegung der «reduzierten» Verwaltung infolge Grundpfandbetreibung mit Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und/oder Pachtzinse	23
2.	Abwicklung der Miet- und/oder Pachtzinssperre; Erlass von Anzeigen	24
3.	Aufgaben des Betreibungsamtes während der Miet- und/oder Pachtzinssperre («reduzierte» Verwaltung)	26
4.	Buchhaltung	28
5.	Verwaltung durch einen Dritten	28
6.	Tafel 3: Einleitung der Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes <u>mit</u> Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- oder Pachtzinse und Zinssperre gemäss Art. 806 ZGB i.V.m. Art. 91 und 92 VZG	30
§ 5	Rechtsvorschlag bei der Miet- und/oder Pachtzinssperre/ Einrede gegen die Miet- und/oder Pachtzinssperre	31
1.	Rechtsvorschlag und/oder Einrede gegen die Miet- und/oder Pachtzinssperre	31
1.1	Rechtsvorschlag bei der Miet- und/oder Pachtzinssperre	31
1.2	Einrede gegen die Miet- und/oder Pachtzinssperre	31
1.3	Wirkung der Klagefristansetzung	32
1.4	Formular: Anzeige und Klageaufforderung an den Gläubiger gemäss Art. 93 VZG betreffend Rechtsvorschlag in der Grundpfandbetreibung mit Zinssperre	33
1.5	Formular: Anzeige und Klageaufforderung an den Gläubiger gemäss Art. 93 Abs. 2 VZG betreffend Bestreitung der Zinssperre in der Grundpfandbetreibung	34
§ 6	Miet- und/oder Pachtzinseinnahmen	35
1.	Verwendung der Zinse	35
1.1	Primäre Verwendung der Zinse	35
1.2	Abschlagszahlungen	35
1.2.1	Allgemeines	35

1.2.2	Auszahlung an den/die Grundpfandgläubiger	36
1.3	Zinszuteilung bei Konkurs des Schuldners	37
1.4	Formular: Anzeige an den Schuldner und Pfandgläubiger über die Auflage der Verteilungsliste für Miet-/Pachtzinse und/oder Erträge von Grundstücken	38
DRITTER ABSCHNITT		39
Einleitung der Verwertung		39
§ 7	Verwertungsbegehren / Mitteilung des Verwertungsbegehrens / Aufschiebungsbewilligung	39
1.	Verwertungsfristen; Verwertungsbegehren	39
2.	Mitteilung des Verwertungsbegehrens	40
3.	Aufschiebungsbewilligung	40
4.	Arbeitsprogramm I: Arbeitsprogramm für die Verwertungsbegehren ab Eingang des Verwertungsbegehrens bis zur Publikation der Verwertung	41
5.	Muster: Verwertungsbegehren	43
6.	Muster: Mitteilung des Verwertungsbegehrens	44
§ 8	Verfügungsbeschränkung / Grundbuchauszug / Kostenvorschuss / Katasterplan / Gebäudeschätzungsprotokoll	45
1.	Obligatorische Verfügungsbeschränkung	45
2.	Detaillierter Grundbuchauszug	45
2.1	Allgemeine Angaben	46
2.2	Zusätzliche Angaben bei Miteigentum / Stockwerkeigentum	46
3.	Kostenvorschuss	46
4.	Katasterplan; Gebäudeschätzungsprotokoll	47
5.	Muster: Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch	48
6.	Muster: Einforderung eines detaillierten Grundbuchauszuges	49
7.	Muster: Aufforderung zur Leistung eines Kostenvorschusses	50
8.	Muster: Grundbuchauszug (Alleineigentum)	51
§ 9	Eigentumsverhältnisse / Art der Verpfändung / Dritteigentum	55
1.	Abklären der Eigentumsverhältnisse und der Art der Verpfändung	55
1.1	Allgemeines	55
1.2	Feststellen der Eigentumsverhältnisse und der Art der Verpfändung	55
1.3	Dritteigentum	56
1.4	Nachträgliche Feststellung betreffend Dritteigentum, Familienwohnung oder betreffend gemeinsame Wohnung	56
1.5	Haftung mehrerer Grundstücke	56
§ 10	Einvernahme des Schuldners, resp. des Pfandgläubigers / Begehung und Besichtigung des Grundstückes	59
1.	Einvernahme des Schuldners, resp. des Pfandgläubigers	59
2.	Begehung und Besichtigung des Grundstückes	62

3.	Entscheid über die Ausübung der Verwaltung und/oder der Bewirtschaftung des Grundstückes	63
§ 11	Verwaltung und Bewirtschaftung / Rechnungsführung / Verwendung der Verwaltungserträge	65
1.	Verwaltung und Bewirtschaftung	65
1.1	Allgemeines	65
1.1.1	Allgemeine Grundlagen	65
1.1.2	Verwaltung und/oder Bewirtschaftung durch Dritte; Bewirtschaftung durch den Schuldner, resp. Pfand Eigentümer	66
1.2	Laufende Miet- und/oder Pachtzinse; Früchte und Erträge	66
1.3	Ordentliche Verwaltungsmassnahmen	67
1.3.1	Allgemeines	67
1.3.2	Einzug der Miet- und/oder Pachtzinse	68
1.4	Ausserordentliche Verwaltungsmassnahmen	69
1.5	Dauer der Verwaltung	70
1.6	Muster: Anzeige an den Mieter betreffend Bezahlung der Mietzinse	71
1.7	Muster: Anzeige an den Grundeigentümer betreffend Einzug der Mietzinse	72
1.8	Muster: Verwaltungsvertrag	73
2.	Rechnungsführung; Verwendung der Verwaltungserträge	76
2.1	Allgemeines	76
2.2	Primäre Verwendung der Verwaltungserträge	76
2.3	Verwendung der Verwaltungserträge für die Grundpfandgläubiger	77
	VIERTER ABSCHNITT	79
	Vorbereitung der Steigerung	79
§ 12	Allgemeines / Schätzungen	79
1.	Allgemeines	79
2.	Schätzung des Grundstückes und der Zugehör	79
2.1	Schätzung des Grundstückes	79
2.2	Bestandteile und Zugehör / Schätzung von Zugehör	80
2.3	Beizug der Polizei zur Vornahme der Schätzung	80
2.4	Mitteilung der betriebsamtlichen Schätzung	81
2.5	Rechtskraftbescheinigung betreffend die Schätzungen	82
2.6	Muster: Mitteilung der betriebsamtlichen Schätzung des Grundstückes	83
2.7	Muster: Anfrage an die Aufsichtsbehörde betreffend Beschwerde gegen die betriebsamtliche Schätzung	84
§ 13	Terminplan und Arbeitsprogramm für die Verrichtungen ab rechtskräftiger Schätzung bis zur Steigerung	85
1.	Allgemeines	85
2.	Terminplan I: Terminplan für die Verrichtungen ab Rechtskraft der Schätzung bis zur Steigerung	85
3.	Arbeitsprogramm II: Arbeitsprogramm mit Terminplan für die Verrichtungen ab rechtskräftiger Schätzung bis zur Steigerung	86

§ 14 Steigerungspublikation und Spezialanzeige	89
1. Steigerungspublikation	89
1.1 Zeitpunkt der Publikation; Publikationsorgan	89
1.2 Inhalt der Steigerungspublikation	89
1.3 Muster: Steigerungsinserat (Alleineigentum)	91
2. Spezialanzeige	93
2.1 Allgemeines	93
2.2 Mitteilung der Spezialanzeige	93
2.3 Muster: Spezialanzeige	95

FÜNTER ABSCHNITT	97
-------------------------	----

Lastenverzeichnis/Steigerungsbedingungen/Deckungsprinzip/Berechnung des Mindestangebotes	97
---	----

§ 15 Lastenverzeichnis	97
1. Lastenverzeichnis	97
1.1 Funktion des Lastenverzeichnisses	97
1.2 Zeitpunkt der Aufstellung des Lastenverzeichnisses	97
2. Aktueller Grundbuchauszug	97
3. Forderungseingaben zur Aufnahme in das Lastenverzeichnis	98
3.1 Allgemeines	98
3.2 Prüfen der Forderungseingaben	98
3.2.1 Formelle Prüfung	98
3.2.2 Kriterien für die Aufnahme von Forderungen in das Lastenverzeichnis	98
4. Umfang der Pfandhaftbarkeit nach Art. 818 ZGB	100
5. Maximalhypothek	102
6. Aufnahme von Mehrzinsen ins Lastenverzeichnis	103
6.1 Verfahren	103
6.2 Bemerkungen betreffend die Mehrzinse	103
7. Langfristige Miet- und/oder Pachtverträge	104
8. Leere Pfandstellen und Eigentümerpfandtitel	104
9. Ausbleiben der Forderungseingabe	105
10. Zugehör	105
11. Abweisung von Forderungseingaben	105
11.1 Vorgehen	105
11.2 Muster: Abweisung einer Forderungseingabe	106
12. Inhalt des Lastenverzeichnisses	108
12.1 Allgemeines	108
12.2 Allgemeiner Inhalt	108
12.3 Grundpfandgesicherte Forderungen	109
12.4 Andere Lasten	109
13. Mitteilung und Auflegung des Lastenverzeichnisses; Frist zur Anfechtung	110
13.1 Mitteilung und Auflegung	110
13.2 Frist zur Anfechtung des Lastenverzeichnisses	111

14.	Anfechtung des Lastenverzeichnisses	112
14.1	Beschwerde	112
14.2	Fristansetzung zur Klage infolge Bestreitung	112
14.3	Aussetzung der Versteigerung	113
14.4	Anfechtung der Bestandteil- oder Zugehörigenschaft	113
15.	Muster: Lastenverzeichnis	114
15.1	Formular: Anzeige betreffend Zugehörgegenstände (nach Versand des Lastenverzeichnisses)	122
15.2	Formular: Fristansetzung zur Klage auf Aberkennung eines Anspruchs im Lastenverzeichnis gemäss Art. 39 VZG	123
15.3	Formular: Fristansetzung zur Klage auf Aberkennung der Bestand- teil- bzw. Zugehörigenschaft gemäss Art. 19 lit. a Anl. VZG	124
15.4	Formular: Fristansetzung zur Klage auf Anerkennung der Bestand- teil- bzw. Zugehörigenschaft gemäss Art. 19 lit. b Anl. VZG	125
§ 16	Steigerungsbedingungen	127
1.	Allgemeines	127
1.1	Erstellung	127
1.2	Inhalt	127
1.2.1	Inhalt im Allgemeinen	127
1.2.2	Bezahlung des Zuschlagspreises	129
1.2.3	Verschiedene Bestimmungen	130
1.2.4	Grundstückgewinnsteuer/Mehrwertsteuer	133
1.2.5	Steigerungsangebote	134
1.2.6	Ausruf der Angebote und Zuschlag	135
1.2.7	Antritt des Steigerungsgrundstückes	135
1.2.8	Anfechtung der Steigerungsbedingungen und des Zuschlages	136
1.3	Muster: Steigerungsbedingungen	137
1.4	Mitteilung und Auflegung der Steigerungsbedingungen	146
1.5	Fristenlauf bei den Steigerungsbedingungen	147
§ 17	Deckungsprinzip/ Mindestangebot (Mindestzuschlagspreis)	149
1.	Deckungsprinzip; Berechnung des Mindestangebotes (Mindestzuschlagspreis)	149
1.1	Allgemeines	149
1.2	Kriterien für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises in der Grundpfandverwertung	149
2.	Berechnungsbeispiele	149
2.1	Grundpfandbetreibung für das ganze Kapital	150
2.2	Grundpfandbetreibung für einen Teil des Kapitals	150
2.3	Grundpfandbetreibung für Zinse	151
§ 18	Rechtskraftbescheinigung betreffend Lastenverzeichnis und Steigerungsbedingungen	153
1.	Einholen der Rechtskraftbescheinigung	153
2.	Muster: Anfrage an die Aufsichtsbehörde betreffend Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen	153

SECHSTER ABSCHNITT	155
Steigerungsverfahren	155
§ 19 Vorbereiten der Steigerung/Ablauf der Steigerung/Leitfaden für die Steigerungsleitung/Steigerungsprotokoll	155
1. Vorbereiten der Steigerung	155
1.1 Organisation	155
1.2 Erstellen der Steigerungsunterlagen	155
1.3 Bereitstellen von Dokumenten, Literatur, Material usw.	155
2. Ablauf der Steigerung	156
2.1 Eröffnung der Steigerung	156
2.2 Beginn des Steigerungsaktes	157
2.3 Ausruf und Protokollierung der Angebote; Erteilung des Zuschlages	157
2.4 Schliessung der Steigerung	157
3. Steigerungsprotokoll	158
4. Muster: Leitfaden für die Steigerungsleitung	159
5. Muster: Steigerungsprotokoll	166
§ 20 Ergebnislose Versteigerung/Zahlungsverzug	173
1. Ergebnislose Versteigerung	173
2. Zahlungsverzug	173
2.1 Aufhebung des Zuschlages	173
2.2 Bekanntmachung der neuen Steigerung	175
2.3 Lastenverzeichnis und Steigerungsbedingungen	175
2.4 Ausfallforderung	175
2.5 Formular: Anzeige betreffend die Verwertung einer Ausfallforderung nach Art. 72 VZG	177
SIEBENTER ABSCHNITT	179
Abschluss des Grundpfandverwertungsverfahrens	179
§ 21 Terminplan und Arbeitsprogramm für die Verrichtungen nach erfolgter Steigerung bis zum Abschluss des Verwertungsverfahrens	179
1. Terminplan	179
1.1 Allgemeines	179
1.2 Terminplan II: Terminplan für die Verrichtungen nach erfolgter Steigerung bis zum Abschluss des Verwertungsverfahrens	179
2. Arbeitsprogramm III: Arbeitsprogramm für die Verrichtungen nach erfolgter Steigerung bis zum Abschluss des Verwertungsverfahrens	181
§ 22 Mitteilung des Steigerungszuschlages/Einfordern von Pfandtiteln/Grundstückgewinnsteuer und Mehrwertsteuer	185
1. Mitteilung des Steigerungszuschlages	185
2. Einfordern von Pfandtiteln	185

3.	Grundstückgewinnsteuer und Mehrwertsteuer	185
3.1.	Allgemeines	185
3.2.	Grundstückgewinnsteuer: Verfahren nach erfolgter Verwertung	185
3.3.	Mehrwertsteuer: Verfahren nach erfolgter Verwertung	186
3.4.	Deckungsprinzip	187
4.	Muster: Mitteilung des Steigerungszuschlages	188
5.	Muster: Einfordern eines Pfandtitels	189
6.	Muster: Anfrage betreffend Grundstückgewinnsteuer	190
7.	Formular: Mitteilung an den Schuldner betreffend Bezug der Grundstückgewinnsteuer	191
8.	Muster: Anfrage betreffend Mehrwertsteuer	193
9.	Formular: Mitteilung an den Schuldner betreffend Bezug der Mehrwertsteuer	195
§ 23	Rechtskraftbescheinigung betreffend den Steigerungszuschlag/ Abrechnungen/Verteilung des Verwertungserlöses/Anzeigen an Mieter und Pächter usw.	197
1.	Rechtskraftbescheinigung betreffend den Steigerungszuschlag	197
2.	Kostenrechnung betreffend die Verwertung; Abrechnung über die Verwaltung; Verteilungsliste für die Pfandgläubiger	197
2.1	Kostenrechnung betreffend die Verwertung	197
2.2	Abrechnung über die Verwaltung	197
2.3	Erstellen der Verteilungsliste für die Pfandgläubiger	198
2.4	Zinsenlauf nach erfolgter Versteigerung	198
3.	Abrechnung an den Ersteigerer	199
4.	Auflegung der Verteilungsliste für die Pfandgläubiger mit der Kostenrechnung über die Verwertung und der Abrechnung über die Verwaltung	199
4.1	Auflegung	199
4.2	Frist zur Anfechtung	199
4.3	Rechtskraftbescheinigung	200
5.	Überweisung der Zuteilungsbeträge	200
6.	Anzeige an Mieter und/oder Pächter usw.	200
7.	Muster: Anfrage an die Aufsichtsbehörde betreffend Beschwerde gegen die Grundstückverwertung	202
8.	Muster: Kostenrechnung	203
9.	Muster: Verteilungsliste für die Pfandgläubiger	204
10.	Muster: Abrechnung an den Ersteigerer betreffend Grundstückverwertung	206
11.	Muster: Anzeige an die Pfandgläubiger über die Auflegung der Verteilungsliste und der Kostenrechnung über die Verwertung	208
12.	Muster: Anzeige an den Schuldner und Pfandeigentümer über die Auflage der Verteilungsliste und der Kostenrechnung über die Verwertung	210
13.	Muster: Anfrage an die Aufsichtsbehörde betreffend Beschwerde gegen die Verteilungsliste und die Kostenrechnung	212
14.	Muster: Anzeige an den Mieter betreffend Eigentumsübergang	213

§ 24	Löschung oder Abänderung (Herabsetzung) von Grundpfandtiteln/ Herausgabe von Grundpfandtiteln an den Ersteigerer	215
1.	Löschung oder Abänderung (Herabsetzung) von Grundpfandtiteln	215
1.1	Einfordern von Grundpfandtiteln	215
1.2	Veröffentlichung der Löschung oder Abänderung (Herabsetzung) von Grundpfandtiteln im Allgemeinen	215
1.3	Publikationstext für die Veröffentlichung der Löschung oder Abänderung (Herabsetzung) eines Grundpfandtitels	216
2.	Hinterlegung	217
3.	Kraftloserklärung im Sinne von Art. 870 ZGB	217
4.	Herabsetzung des Nominalbetrages von Grundpfandtiteln	218
5.	Herausgabe von Grundpfandtiteln an den Ersteigerer	218
6.	Muster: Berechnung des neuen Nominalbetrages eines Schulbriefes	220
§ 25	Eigentumsübertragung/ Pfandausfalldokumente	221
1.	Anmeldung an das Grundbuchamt zur Eintragung des Eigentums- überganges	221
1.1	Zeitpunkt der Anmeldung	221
1.2	Inhalt der Anmeldung	221
1.3	Person, die einzutragen ist	222
1.4	Löschung von Verfügungsbeschränkungen	223
2.	Pfandausfallschein; Bescheinigung über den Pfandausfall	223
2.1	Pfandausfallschein	223
2.2	Bescheinigung über den Pfandausfall	224
3.	Muster: Anmeldung zur Eintragung des Eigentumsübergangs eines Grundstücks zufolge Zuschlags im Zwangsverwertungsverfahren	225
4.	Muster: Anmeldung zur Löschung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch	229
5.	Muster: Pfandausfallschein nach Art. 158 SchKG	230
6.	Muster: Bescheinigung über den Pfandausfall	231

ZWEITER TEIL 233

Besonderheiten in der Zwangsverwertung von Grundstücken 233

§26	Betreibungsferien im Zusammenhang mit der Zwangsverwertung von Grundstücken	233
1.	Betreibungsferien	233
1.1	Allgemeines	233
1.2	Unzulässige Amtshandlungen während der Betreibungsferien	233
1.3	Zulässige Amtshandlungen während der Betreibungsferien	234
§27	Besonderheiten bei der Zwangsverwertung eines Stockwerkeigentumsgrundstücks (StWE)	237
1.	Allgemeine Bestimmungen für das Betreibungs- und Verwertungs- verfahren bei Stockwerkeigentum	237

2.	Das Stockwerkeigentum als Grundstück	237
2.1	Inhalt und Gegenstand	237
2.2	Wertquoten	237
2.3	Gemeinschaftliche Kosten und Auslagen; Verwaltung	238
3.	Besonderheiten bei der Zwangsverwertung	238
3.1	Betriebsamtliche Verwaltung	238
3.2	Grundbuchauszug; Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	239
3.3	Betriebsamtliche Schätzungen	239
3.4	Muster: Auszug aus dem Steigerungsinserat	240
3.5	Spezialanzeige; Lastenverzeichnis; Steigerungsbedingungen	241
4.	Pfanderrichtungsanspruch der Stockwerkeigentümergeinschaft	242
4.1.	Errichtung des Pfandrechtes	242
4.2	Untergang des Pfandrechtes	242

§ 28 Besonderheiten bei der Zwangsverwertung von unausgeschiedenen Miteigentumsanteilen an Grundstücken infolge Grundpfandbetreibung

		245
1.	Allgemeines	245
2.	Verwertung infolge Grundpfandbetreibung eines in unausgeschiedene Miteigentumsanteile aufgeteilten gemeinschaftlichen Grundstückes (Gesamtgrundstück) <u>mit</u> Pfandbelastung des Gesamtgrundstückes	245
2.1	Muster: Grundbuchauszug betreffend einem Grundstück mit unausgeschiedenen Miteigentumsanteilen <u>mit</u> Pfandbelastung des Gesamtgrundstückes	246
2.2	Eigentumsverhältnisse und Grundpfandbelastungen	248
2.3	Einleitung der Betreibung	248
2.4	Verwertungsverfahren	249
2.4.1	Muster: Auszug aus dem Steigerungsinserat	250
2.4.2	Muster: Auszug aus dem Lastenverzeichnis	251
3.	Verwertungsverfahren eines unausgeschiedenen Miteigentumsanteils <u>mit</u> vorgehender Pfandbelastung des gemeinschaftlichen Grundstückes (Gesamtgrundstück) <u>und</u> nachgehendem Einzelpfandrecht	251
3.1	Muster: Grundbuchauszug betreffend einem Grundstück mit unausgeschiedenen Miteigentumsanteilen <u>mit</u> vorgehender Pfandbelastung des Gesamtgrundstückes <u>und</u> nachgehendem Einzelpfandrecht	252
3.2	Muster: Eigentumsverhältnisse und Grundpfandbelastungen	255
3.3	Betreibung für ein ranglich vorgehendes Pfandrecht, welches das Gesamtgrundstück belastet	255
3.4	Betreibung für ein ranglich nachgehendes Einzelpfandrecht	256
3.4.1	Betriebsbegehren	256
3.4.2	Miet- und/oder Pachtzinse/Verwaltung	256
3.4.3	Verwertungsverfahren	257

3.4.4	Einigungsverhandlung	260
3.4.4.1	Allgemeines	260
3.4.4.2	Aufteilung der Pfandlasten und der Schuldpflicht	261
3.4.4.3	Aufhebung des Miteigentums	261
3.4.4.4	Versteigerung des unausgeschiedenen Miteigentumsanteils	261
§ 29	Besonderheiten bei der Zwangsverwertung eines Baurechtes	265
1.	Allgemeines	265
1.1	Gegenstand und Aufnahme in das Grundbuch	265
1.2	Baurechtsvertrag	265
1.3	Dauer	265
1.4	Heimfall	266
1.5	Entschädigung	266
1.6	Baurechtszins; Grundpfandrecht	267
1.7	Gesetzliches Vorkaufsrecht	267
2.	Zwangsverwertung des Baurechtes im Allgemeinen	268
2.1	Zwangsverwertung des selbstständigen und dauernden Baurechtes	268
2.2	Zwangsverwertung des Bodengrundstückes	269
§ 30	Doppelaufruf	271
1.	Allgemeines	271
2.	Allgemeine Bestimmungen zum Ablauf des Doppelaufrufes	271
3.	Muster: Ablauf eines Doppelaufrufes	272
4.	Wert der Belastung und Verteilung nach erfolgtem Doppelaufruf	274
4.1	Allgemeines	274
4.2	Möglichkeit der Anfechtung des Entschädigungsanspruches	274
§ 31	Das Bauhandwerkerpfandrecht im Zusammenhang mit der Zwangsverwertung von Grundstücken	277
1.	Allgemeines	277
2.	Eintragung im Grundbuch; Rangverhältnis	277
2.1	Entstehung und Frist der Eintragung	277
2.2	Rangverhältnis	277
3.	Behandlung des Bauhandwerkerpfandrechtes in der Zwangsverwertung eines Grundstückes	278
3.1	Steigerungsbedingungen	278
3.2	Verlust der Bauhandwerker nach erfolgter Versteigerung	278
3.2.1	Ersatzanspruch der Bauhandwerker	278
3.2.2	Auswirkung des Prozess auf den Abschluss des Verwertungsverfahrens	279
§ 32	Ausübung der Vorkaufsrechte an der Steigerung	281
1.	Einleitung	281
2.	Vertraglich begründete Vorkaufsrechte	281
3.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	281

3.1	Spezialanzeige; Begleitschreiben	281
3.2	Steigerungsbedingungen	282
§ 33	Besonderheiten bei der Zwangsverwertung von (einzeln) verpfändeten und bei mehreren gemeinsam (gesamthaft) verpfändeten Grundstücken/ Einzel-, Gruppen- und Gesamtausruf	283
1.	Allgemeines zum Einzel-, Gruppen- und Gesamtausruf	283
1.1	Allgemeines	283
1.2	Ausrufverfahren und Zuschlag	283
1.3	Gruppenausruf	283
1.4	Beachtung des Deckungsprinzipes	284
1.5	Regelung des Ausrufverfahrens	284
1.6	Grundsätze der Verteilung	284
2.	Zwangsverwertung von getrennt (einzeln) verpfändeten Grundstücken; Einzel- und Gesamtausruf	285
2.1	Allgemeines	285
2.2	Einzel- und Gesamtausruf	285
2.2.1	Steigerungspublikation betreffend den Einzel- und Gesamtausruf	285
2.2.2	Lastenverzeichnis	287
2.2.3	Steigerungsbedingungen betreffend den Einzel- und Gesamtausruf	287
3.	Zwangsverwertung von mehreren gemeinsam (gesamthaft) verpfändeten Grundstücken; Einzel- und Gesamtausruf	290
3.1	Allgemeines	290
3.2	Einzel-, Gruppen- und Gesamtausruf	290
3.3	Steigerungsbedingungen	290
§ 34	Besonderheiten bei der Zwangsverwertung eines mit BVG-Geldern finanzierten Grundstückes / Zwangsverwertung eines Grundstückes, welches im Sinne des WEG erworben wurde	293
1.	Allgemeines zum BVG	293
2.	Sicherung des Vorsorgezwecks bezüglich des BVG durch eine Anmerkung im Grundbuch	294
3.	Pfändbarkeit eines mit BVG-Geldern finanzierten Grundstückes	294
4.	Zwangsverwertung eines mit BVG-Geldern finanzierten Grundstückes	294
4.1	Wirkungen der Anmerkung auf die Verwertung, bzw. auf die Verteilung des Verwertungserlöses an Grundpfandgläubiger sowie an allfällige Pfändungsgläubiger	294
4.2	Aufnahme der Veräußerungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG ins Lastenverzeichnis	295
4.3	Ergänzung der Steigerungsbedingungen betreffend die Veräußerungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG	296
4.4	Verfahren nach erfolgter Versteigerung	296
4.4.1	Keine Zuteilung an die Vorsorgeeinrichtung aus dem Nettosteigerungserlös möglich	296
4.4.2	Zuteilung aus dem Nettosteigerungserlös an die Vorsorgeeinrichtung	297
4.4.3	Löschung der Anmerkung	297

5.	Allgemeines zum WEG	298
5.1	Vorliegen einer Anmerkung im Grundbuch betreffend das WEG	298
5.2.	Ergänzung der Steigerungsbedingungen betreffend das WEG	298

DRITTER TEIL	301
--------------	-----

Anleitung des Bundesgerichtes über die bei der Zwangsverwertung von Grundstücken zu errichtenden Aktenstücke (Anl. VZG)	301
--	-----

§ 35	Anleitung über die Erstellung von Aktenstücken bei der Zwangsverwertung von Grundstücken (Anl. VZG)	301
A.	Pfändung, Pfandverwertung, Verwaltung	301
B.	Lastenbereinigung	304
C.	Steigerung	305
D.	Verteilung	306
E.	Miteigentum und gesetzliche Vorkaufsrechte	307
1.	Verwertung eines Miteigentumsanteils	307
2.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	307

VIERTER TEIL	309
--------------	-----

Formularverzeichnis für die Zwangsverwertung von Grundstücken	309
--	-----

§ 36	Verzeichnis der Formulare für die Zwangsverwertung von Grundstücken	309
-------------	--	-----