

Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG)

Kurzkomentar

2. Auflage

Schulthess § 2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXIII
Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 A. Sachlicher Geltungsbereich.....	1
Art. 2 B. ... (aufgehoben)	
Art. 3 C. Anmeldung für Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch	
I. Zeitpunkt.....	6
Art. 4 II. Zuständigkeit.....	9
Art. 5 III. Verkehr mit dem Grundbuchamt.....	11
Art. 6 IV. Verfügungsbeschränkung	
I. Löschung.....	13
Art. 7 2. Zuständigkeit.....	19
A. Verwertung im Pfändungsverfahren	20
I. Pfändung.....	20
1. Pfändungsvollzug.....	20
Art. 8 A. Umfang und Vollzug der Pfändung.....	20
Art. 9 B. Schätzung.....	31
Art. 10 C. Nicht auf den Schuldner eingetragene Grundstücke ..	43
Art. 11 D. Bestandteile und Zugehör	
I. Im Allgemeinen.....	52
Art. 12 II. Gesonderte Pfändung der Zugehör.....	60
Art. 13 E. Eigentüمرتitel.....	63
Art. 14 F. Früchte.....	67
Art. 15 G. Anzeigen.....	75

Inhaltsverzeichnis

2. Verwaltung	90
Art. 16 A. Im allgemeinen. Dauer und Ausübung.....	90
Art. 17 B. Umfang	
I. Ordentliche Verwaltungsmassnahmen.....	104
Art. 18 II. Ausserordentliche Verwaltungsmassnahmen.....	122
Art. 19 C. Stellung des Schuldners.....	128
Art. 20 D. Rechnungsführung	
I. Verwaltungskosten.....	133
Art. 21 II. Einnahmen und Ausgaben.....	135
Art. 22 E. Früchte und Erträge.....	137
3. Pfändung eines Miteigentumsanteils	144
Art. 23 A. Inhalt der Pfändungsurkunde, Schätzung, Miet- und Pachtzinse.....	144
Art. 23a B. Anzeigen.....	148
Art. 23b C. Bestreitung des Miteigentums oder des Quotenverhältnisses.....	152
Art. 23c D. Verwaltung.....	154
Art. 23d E. Zuständigkeit.....	155
4. Requisitorialpfändung	156
Art. 24	156
II. Verwertung	161
1. Vorbereitungsverfahren	161
A. Allgemeine Vorschriften	161
Art. 25 A. Verwertungsfrist.....	161
Art. 26 (aufgehoben)	
Art. 27 B. Gesonderte Verwertung der Zugehör.....	163
Art. 28 C. Einforderung eines Grundbuchsatzuges.....	166
Art. 29 D. Bekanntmachung der Steigerung	
I. Steigerungspublikation.....	170
Art. 30 II. Spezialanzeigen.....	179

Art. 31	III. Im Falle der Einstellung der Steigerung	188
Art. 32	E. Aufschubsbewilligung nach erfolgter Publikation	190
B.	Lastenverzeichnis	194
Art. 33	A. Zeitpunkt der Aufstellung	194
Art. 34	B. Inhalt	
	I. Im Allgemeinen	196
Art. 35	II. Leere Pfandstellen und Eigentümercitel	220
Art. 36	III. Von der Aufnahme ausgeschlossene Ansprüche.....	223
Art. 37	C. Mitteilung.....	230
Art. 38	D. Bereinigung	
	I. Zugehör	239
Art. 39	II. Parteilolle und Gerichtsstand im Prozess	242
Art. 40	III. Ergänzung oder Berichtigung durch die Aufsichtsbehörde	245
Art. 41	(aufgehoben)	
Art. 42	IV. Vom Schuldner anerkannte, von einem Gläubiger mit Erfolg bestrittene Ansprüche	248
Art. 43	V. Anfechtung von Rang und Höhe. Verhältnis zwischen Gläubigern einer Gruppe	250
Art. 44	E. Revision der Schätzung	252
C.	Steigerungsbedingungen	256
Art. 45	A. Inhalt	
	I. Im Allgemeinen	256
Art. 46	II. Barzahlung des Steigerungspreises	
	1. effektiv	280
Art. 47	2. auf andere Weise	285
Art. 48	III. Überbindung	
	1. auf Abrechnung am Zuschlagspreis	289
Art. 49	2. ohne Abrechnung am Zuschlagspreis	291
Art. 50	3. Miet- und Pachtverträge.....	296
Art. 51	4. Vorkaufsrecht	297
Art. 52	B. Abänderungen	299

Inhaltsverzeichnis

2. Steigerungsakt und Zuschlag	301
A. Voraussetzungen des Zuschlags	301
Art. 53 A. Im Allgemeinen	301
Art. 54 B. Wenn ein Pfandgläubiger auf Pfändung betreibt und I. der Pfandgläubiger die Verwertung verlangt.....	311
Art. 55 II. ein anderer Gläubiger die Verwertung verlangt.....	313
B. Steigerungsverfahren	315
Art. 56 A. Doppelaufruf I. Im Allgemeinen	315
Art. 57 II. Zugehör	331
Art. 58 B. Angebot I. Form.....	336
Art. 59 II. Gemeinsames Angebot mehrerer	345
Art. 60 III. Ausruf der Angebote und Zuschlag.....	347
Art. 60a IV. Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte.....	354
Art. 61 C. Steigerung und Protokoll	361
Art. 62 D. Versicherte Zugehör.....	371
Art. 63 E. Zahlungsverzug des Ersteigerers	373
Art. 64 F. Neue Steigerung I. Bekanntmachung.....	381
Art. 65 II. Lastenverzeichnis und Steigerungsbedingungen	384
Art. 66 G. Vollzug des Zuschlages I. Anmeldung des Eigentumsübergangs	388
Art. 67 II. Person, die einzutragen ist.....	396
Art. 68 III. Löschungen im Grundbuch	399
Art. 69 IV. Zu löschende Pfandtitel	408
Art. 70 V. Anzeige an Mieter und Pächter.....	413
Art. 71 H. Ergebnislosigkeit der Steigerung.....	415
Art. 72 J. Ausfallforderung.....	419

3. Verwertung eines Miteigentumsanteils	426
Art. 73 A. Grundbuchauszug	426
Art. 73a B. Bekanntmachung der Steigerung; Anmeldung von Rechtsansprüchen	
I. Publikation	428
Art. 73b II. Spezialanzeigen	431
Art. 73c C. Lastenverzeichnis	
I. Inhalt	433
Art. 73d II. Mitteilung	435
Art. 73e D. Vorgehen bei Pfandbelastung des Grundstücks als solchem.	
I. Einigungsverhandlungen	438
Art. 73f II. Versteigerung des Anteils	444
Art. 73g E. Steigerungsbedingungen	446
Art. 73h F. Zuschlagspreis	449
Art. 73i G. Entsprechend anwendbare Bestimmungen	450
4. Requisitorialverwertungen	451
Art. 74 A. Fälle	451
Art. 75 B. Pflichten des ersuchten Amtes	455
Art. 76 C. Mitteilungen und Fristansetzungen	459
Art. 77 D. Aufschubbewilligung. Einkassierte Gelder	461
Art. 78 E. Protokoll und Nachpfändung	463
5. Versteigerung eines Miteigentumsanteils auf Anordnung des Richters	465
Art. 78a	465
III. Verteilung	469
Art. 79 A. Zeitpunkt der Verteilung	469
Art. 80 B. Aufzulegende Aktenstücke	480
Art. 81 C. Verteilungsgrundsätze	
I. Im Allgemeinen	486
Art. 82 II. Wenn ein Grundpfandgläubiger auf Pfändung betreibt	491

Inhaltsverzeichnis

Art. 83	III. Früchte und Erträge	495
Art. 84	D. Verlustschein	500
Art. 84a	E. Verteilung des Erlöses aus einem Miteigentumsanteil	503
B.	Verwertung im Pfandverwertungsverfahren	505
I.	Vorverfahren	505
Art. 85	A. Rechtsvorschlag	505
Art. 86	B. Unzulässigkeit	510
Art. 87	C. Pfandgegenstand I. Subsidiäre Haftung	512
Art. 88	II. Eigentum eines Dritten. Familienwohnung 1. Allgemeine Vorschriften	514
Art. 89	2. Konkurs des persönlich haftenden Schuldners	525
Art. 90	D. Fakultative Verfügungsbeschränkung	528
Art. 91	E. Miet- und Pachtzinse I. Zinsensperre	533
Art. 92	II. Anzeige an den Pfandeigentümer	542
Art. 93	III. Rechtsvorschlag	545
Art. 94	IV. Pflichten des Amtes während der Zinsensperre	551
Art. 95	V. Verwendung der Zinse 1. Abschlagszahlungen an Gläubiger	558
Art. 96	2. Konkurs des Schuldners	562
II.	Verwertung	564
Art. 97	A. Vorverfahren I. Obligatorische Verfügungsbeschränkung	564
Art. 98	II. Berechnung der Verwertungsfristen	566
Art. 99	III. Grundbuchauszug und Schätzung	569
Art. 100	IV. Wenn sich nachträglich ergibt, dass Pfand Dritteigentum oder Familieneigentum ist	575
Art. 101	B. Verwaltung	579
Art. 102	C. Verwertung I. Im allgemeinen	583

Art. 103	II. Besondere Bestimmungen	
	1. Bei Dritteigentum	584
Art. 104	2. Doppelaufruf	586
Art. 105	3. Betreibender Gläubiger nach Art. 142a (126) SchKG..	593
Art. 106	4. Bauhandwerkerpfandrecht	596
Art. 106a	4a. Verwertung eines im Miteigentum stehenden, als ganzes verpfändeten Grundstücks.....	599
Art. 107	5. Haftung mehrerer Grundstücke	603
Art. 108	6. Getrennt verpfändete Grundstücke	608
Art. 109	7. Gleichzeitige Pfändung des Unterpfandes	613
Art. 110	8. Anmeldung im Grundbuch	614
Art. 111	9. Ergebnislosigkeit der Verwertung	618
III.	Verteilung	622
Art. 112	A. Verteilungsliste	622
Art. 113	B. Konkurrenz zwischen Pfändungs- und Pfandgläubigern	627
Art. 114	C. Miet- und Pachtzinse.....	629
Art. 115	D. Zugehör	633
Art. 116	E. Dienstbarkeits- und Grundlastberechtigte, deren Recht gelöscht worden ist.....	636
Art. 117	F. Bestreitung durch Bauhandwerker	640
Art. 118	G. Bei gesamthafter Verwertung getrennt verpfändeter Grundstücke	644
Art. 119	H. Bei Verwertung solidarisch verpfändeter Grundstücke	647
Art. 120	J. Pfandausfallschein	
	I. Im Allgemeinen	650
Art. 121	II. In nach Bestätigung des Nachlassvertrages durchgeführter Verwertung	654
C.	Verwertung im Konkursverfahren	656
Art. 122	A. Verhältnis zur Verordnung über die Geschäftsführung der Konkursämter	656

Inhaltsverzeichnis

Art. 123	B. Besondere Vorschriften	
	I. Anmeldung der Dienstbarkeiten.....	661
Art. 124	II. Anzeige an Mieter und Pächter	664
Art. 125	III. Lastenbereinigung.....	667
Art. 126	IV. Faustpfandforderungen, für welche Eigentümerc titel haften.....	677
Art. 127	V. Legitimation zur Anfechtung der Lastenverzeichnisse	684
Art. 128	VI. Zeitpunkt der Verwertung.....	688
Art. 129	VII. Spezialanzeige	693
Art. 130	VIII. Steigerung.....	699
Art. 130a	a. Besonderheiten der Verwertung eines Miteigentumsanteils	
	1. Grundbuchauszug. Anmeldung von Dienstbarkeiten..	703
Art. 130b	2. Anzeigen. Verwaltung	707
Art. 130c	3. Lastenverzeichnis. Kollokationsplan	710
Art. 130d	4. Steigerungspublikation und Spezialanzeigen	714
Art. 130e	5. Vorgehen bei Pfandbelastung des Grundstücks als solchem.....	718
Art. 130f	6. Steigerungsbedingungen	721
Art. 130g	7. Vorbehalt der Grundpfandbetreibung	724
Art. 131	IX. Ausfallforderung.....	729
Art. 132	X. Verteilung.....	734
Art. 133–134	(aufgehoben)	
Schlussbestimmungen	737
Art. 135		
Art. 136		
Anleitung des Bundesgerichts (SchKK) über die bei der Zwangsverwertung von Grundstücken zu errichtenden Aktenstücke (Anl.)	741
Stichwortregister	753