

# ZfIR 2024, 564

Gerhard Schmidberger\*

## ZfIR-Zeitschriftenkompass

Einen besseren Überblick über die zahlreichen Publikationen zu dem Thema Liegenschaftsvollstreckung bietet Ihnen der ZfIR-Zeitschriftenkompass. Viermal im Jahr werden an dieser Stelle ausgesuchte Aufsätze aus relevanten Zeitschriften zu diesem Thema von Herrn Dipl.-Rechtspfleger Gerhard Schmidberger zusammengefasst und besprochen. Die Zeitschriftenschau erscheint jeweils in den Ausgaben: ZfIR 3, ZfIR 6, ZfIR 9 und ZfIR 12.

### Allgemein

#### 1.128. Das deutsche Immobilienrecht im Vergleich zum anglo-amerikanischen Rechtssystem

Prof. Dr. Stefan Gottwald (MittBayNot 2024, 1 – 5)

Ein Blick über den Buchdeckel bzw. Tellerrand schadet nie. Der Autor, Notar a. D., schaute anlässlich seines Festvortrags bei der Diplomierungsfeier 2023 an der HWR Berlin in das anglo-amerikanische Rechtssystem. Beleuchteter Gegenstand: Das Immobiliarrecht. Grundlegender Unterschied sei im deutschen Recht, es gebe Auffangregelungen, falls die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Im Common Law stütze sich die Rechtsfindung auf Präzedenzfälle. Folge sei, im deutschen Recht seien die Verträge kürzer, billiger und rechtssicherer. Gottwald hebt im hiesigen Recht außerdem die vorhandenen Register, Handelsregister und Grundbuch hervor. Deutschland werde darum sogar beneidet.

Der Grundstücksverkauf erfolge im deutschen System zweigliedrig durch den Notar und der Eintragung im Grundbuch, in den USA hingegen durch Anwälte auf Seiten des Veräußerers und des Erwerbers. Die Kosten seien in der Regel wesentlich höher als in Deutschland. Wer ist eigentlich Eigentümer? In Deutschland gebe das Grundbuch verlässlich Auskunft, in den USA sei die Eintragung in ein Grundregister freiwillig und teuer. Dementsprechend werde wenig davon Gebrauch gemacht. Anwälte würden beauftragt, das Eigentümerrecht dingfest zu

ZfIR 2024, 565

machen, mit erheblichen Kosten. Durch die Registersicherheit seien kriminelle Manipulationen wie gefälschte Eintragungen, Identitätsklau oder Tatbestände wie Hypothekenbetrug oder Hausdiebstahl hier undenkbar. Die Realität in den USA mit den vorgenannten Betrugsvarianten habe mit brutaler Deutlichkeit die Unzulänglichkeiten des US-Systems enthüllt. Rechtstitelversicherungen benötige in Deutschland niemand. Und das dürften die „fertigen“ Rechtspfleger und Rechtspflegerinnen als Schlussatz gerne gehört haben: „Ein gewissenhaft geführtes Grundbuch trägt dagegen dazu bei, dass sich derartige Katastrophen [gemeint sind die oben beschriebenen böswilligen Manipulationen] bei uns nicht ereignen können.“

**Anm. der Red.:** Leider ist auch hierzulande nicht alles ganz so sicher, s. Spiegel 42/2021, S. 38 ff., über einen fast perfekten Grundstücksdiebstahl. Hierzu auch OLG Naumburg v. 28. 2. 2023 – 12 Wx 54/22, ZfIR 2024, 563 (LS) – in diesem Heft. Selbst staatliches Handeln kann nicht immer einen sicheren Rechtserwerb garantieren, siehe dazu den unglückseligen Fall in Rangersdorf mit einem in der außerordentlichen Beschwerde aufgehobenen Zuschlag (BGH, PM 136/2024 v. 25. 6. 2024, ZfIR Aktuell Heft 8/2024).

#### 1.129. Forderungspfändung: Dinglicher Titel – Keine Möglichkeit, persönlich zu vollstrecken

Peter Mock (VE 2024, 102 – 107)

Der Kunde will Geld. Bekommt er. Die Bank bekommt im Gegenzug eine Grundschuld, die gem. § 800 ZPO gegen den jeweiligen Eigentümer vollstreckbar ist. Laut Mock nun ein alltäglicher Fall – die Bank beantragt einen PfÜb in das Konto des Kunden, der zum Vollstreckungsschuldner mutiert ist. Das geht selbstverständlich schief. Denn so, laut Mock, kann mit einer nur dinglichen Unterwerfung nicht in das übrige Vermögen vollstreckt werden. Der Autor stellt Überlegungen zur dinglichen Unterwerfungserklärung sowie den Hypothekenhaftungsverband an. Aber Mieten können trotzdem gepfändet werden. Es folgen mehrere Beispiele, bei denen die dingliche und die persönliche Mietpfändung konkurrieren. Beantage der persönliche Gläubiger die Zwangsverwaltung, seien dann auch die dinglichen Mietpfändungen ausgehebelt. Abgerundet wird der Beitrag mit einem Muster zur Pfändung von Mieteinkünften aufgrund eines dinglichen Duldungsanspruchs.

#### 1.130. Zwangsräumung: Räumung aus dem Zuschlagsbeschluss – Das ist zu beachten

Peter Mock (VE 2024, 95 – 97)

Geschickt – mit dem Zuschlag gibt es gleich den Räumungstitel gegen den vormaligen Eigentümer und Schuldner gratis hinzu. Aber was ist, wenn beim Schuldner noch dessen Lebensgefährtin samt deren Sohn wohnt, fragt der Autor und gibt in seinem Beitrag die Lösung. Es sei die Erweiterung der Klausel auf diese Personen zu beantragen. Der Verlust des Besitzrechts des Schuldners wirke sich auch auf dessen Mitbewohner aus. Was es dabei zu beachten gilt, wird erläutert.

### **1.131. Ein Zuschlag mit Hindernissen**

*Gerhard Schmidberger* (IVR 2024, 87 – 93)

*Schmidberger* nimmt den vor einiger Zeit veröffentlichten Beschluss des LG Augsburg vom 14. 8. 2020 (874 T 4539/19, BeckRS 2020, 63609) zum Anlass für eine literarische Reise über das weite Feld der Anträge, die von Schuldern vorgebracht werden, um den Zuschlag in einer Zwangsversteigerung abzuwenden. Suizidgefahr, Ablehnung des Rechtspflegers, Einstellungs- und Verlegungsanträge – was Schuldern eben so alles einfällt. Ob und wie Gläubigervertreter solchen Verzögerungsbemühungen entgegentreten können, wird in dem Beitrag kenntnisreich und praxistauglich aufgearbeitet.

Besprochen von RA Dr. *David Greiner*, Tübingen

#### **Zwangsversteigerung**

### **1.132. Zur Rücknahme des Versteigerungsantrags**

*Gerhard Schmidberger* (jurisPR-InsR 5/2024, Anm. 3)

Im Versteigerungstermin ging's so richtig ab (amüsant nachzulesen in der Beschwerdeinstanz LG Rottweil v. 14. 6. 2023 – 1 T 74/23, ZfIR 2024, 564 (LS) – in diesem Heft). Beim BGH geht es da schon gesitteter zu, insbesondere bei der Rechtsbeschwerde ohne mündliche Verhandlung. Der BGH hatte zu entscheiden, wann das Versteigerungsverfahren für den Antragsteller nach § 180 ZVG beendet wird, wenn dieser den Antrag nach § 29 ZVG zurücknimmt. Klare Antwort aus Karlsruhe: Mit dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts. Eine Rücknahme des Rücknahmeantrags wurde bis zur Beschlussfassung als unschädlich eingeordnet (Beschl. v. 15. 2. 2024 – V ZB 44/23, ZfIR 2024, 317 (m. Anm. *Ertle*, S. 319)). Der Autor bespricht den Beschluss im Hinblick auf die Auswirkungen für die Praxis sowie unter weiteren Gesichtspunkten, auch zur Zwangsverwaltung unter Zitierung von einem Beschluss des AG Schwäbisch Hall, der bislang unveröffentlicht ist.

#### **Wert**

### **1.133. Bewertung von Immobilien im Insolvenzverfahren. Vergleich zur steuerlichen Bewertungsmethode**

*Gerhard Nießen/Christian Sam* (InsBürO 2024, 201 – 203)

Der Grundstückswert – die unbekannte Größe, nicht nur in der Insolvenz. Auch im ZVG. Soll das Grundstück verkauft werden, sei in Bezug auf den BFH (v. 18. 4. 2023 – VII R 29/20) der voraussichtliche Versteigerungswert maßgebend. Dieser sei durch ein Gutachten festzustellen. Die Autoren legen die Grundlagen der Wertermittlung dar. In der Insolvenz werde regelmäßig zwischen dem Liquidations- und dem Fortführungswert unterschieden. Da die Finanzverwaltung kritisch auf den Wert schaue, sei die Beauftragung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu empfehlen oder die eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

**Anm. des Verfassers:** Im ZVG praktisch: Der Zuschlag verschafft Fakten – über den Versteigerungswert muss nicht mehr gerätselt werden.

#### **Zwangsverwaltung**

### **1.134. Reform der Vergütungsvorschriften in der Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)**

*Jens Wilhelm* (IGZInfo 2024, 11 – 15)

Lange mussten die Zwangsverwalter ausharren, bis endlich auch die ZwVwV in puncto Vergütung derselben geändert wurde. Der Beitrag zeigt nochmals auf, warum eine Anpassung erforderlich geworden war. Die geänderten Vergütungssätze sind vorgestellt.

---

ZfIR 2024, 566

**Anm. der Red.:** Zur neuen ZwVwV siehe *Depré/Cranshaw*, Novelle der Vergütungsregelungen in der Zwangsverwalterverordnung (2024), ZfIR 2024, 54.

### **1.135. Nichtbeachtung der Anzeigepflicht bei Delegation – Voraussetzungen für Kürzung der Insolvenzverwaltervergütung**

Prof. *Ulrich Keller* (NZI 2024, 478)

Alles kann der Insolvenzverwalter oder die Zwangsverwalterin wirklich nicht selbst erledigen. Also, was läge näher, als Aufgaben auszulagern. Besonders praktisch ist dabei eine Beauftragung an einen Dritten, an dem man selbst beteiligt ist. So ein Fall lag dem LG Hannover (v. 29. 9. 2023 – 20 T 8/23, ZfIR 2024, 564 (LS) – in diesem Heft = NZI 2024, 476) vor. *Keller* bespricht den Fall.

### **1.136. Verwirkung des Vergütungsanspruchs und Rückzahlung des Vorschusses**

*Stefan Lissner* (InsBürO 2024, 208 – 211)

Der Insolvenzverwalter verwechselte etwas Mein und Dein – will heißen, er zweigte Gelder ab und wurde strafrechtlich

wegen Veruntreuung belangt. Der BGH bestätigte die vom Vollstreckungsgericht erkannte Verwirkung der vom Insolvenzverwalter geltend gemachten Vergütung (BGH v. 29. 6. 2023 – IX ZR 153/22, ZfIR 2024, 564 (LS) – in diesem Heft = ZInsO 2023, 2061). Lissner nimmt diesen Fall zum Anlass, über die Aufsicht des Gerichts über seine eingesetzten Verwalter nachzudenken. Die Gedanken sind eins zu eins auf die Zwangsverwaltung zu übertragen, mit Ausnahme eines analogen Sonderzwangsverwalters, den das ZVG nicht kennt. Liefere der Verwalter eine schlechte Leistung ab, könne ihm deswegen die Vergütung nicht gekürzt werden. Zeigt sich das Verhalten des Verwalters als schwer verwerlich, kann die Vergütung verwirkt sein, mit der Folge, dass weder Vergütung noch Auslagen erstattungsfähig sind. Die Ausführungen zur Rückzahlung eines Vorschusses bei verwirktem Vergütungsanspruch sind in der Zwangsverwaltung eher zweitrangig. Im Gegensatz zum Insolvenzverwalter erhält der Zwangsverwalter jährlich seine Vergütung – er wird nicht bis zum Ende des Verfahrens vertröstet, wie das Insolvenzverfahren vorsieht. Ergo werden, soweit ersichtlich, in Zwangsverwaltungen seltener Vorschüsse zu gewähren sein.

### **1.137. Wann kann ein Insolvenzverwalter entlassen werden? (zugleich Anmerkung zu BGH v. 23. 11. 2023 – IX ZB 29/22, ZfIR 2024, 563 (LS) – in diesem Heft =ZRI 2024, 197 = ZVI 2024, 339)**

*Stefan Lissner* (ZInsO 2024, 1032 – 1039)

Bei uns müsste die Überschrift lauten: Wann kann ein Zwangsverwalter entlassen werden? Aber egal ob Zwangs- oder Insolvenzverwalter, es gibt viele Ähnlichkeiten in den beiden Verfahren zur Person des Verwalters. Großer Unterschied aber – das ZVG kennt keinen Gläubigerausschuss. In diesem Bereich spielt die Entscheidung des BGH v. 23. 11. 2023 – IX ZB 29/22, ZfIR 2024, 563 (LS) – in diesem Heft =ZRI 2024, 197 = ZVI 2024, 339). Lissner bereitet den Sachverhalt auf. Gründe für eine Entlassung werden aufgezeigt:

Von Amts wegen. Käme dann in Betracht, wenn das Insolvenzgericht von sich aus zur Erkenntnis gelangt, das wird nichts mehr – der Insolvenzverwalter ist nicht mehr zu halten.

Auf Antrag des Schuldners oder eines einzelnen Gläubigers. Hier weicht die InsO ebenfalls vom ZVG ab. Explizite Antragsrechte auf Entlassung des Zwangsverwalters sieht das ZVG nicht vor. Jedoch können in der InsO nur innerhalb von sechs Monaten ab Bestellung Anträge auf Entlassung des Verwalters gestellt werden.

Entlassung auf eigenen Wunsch. Möglich, aber auch wie im ZVG, nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes.

Unter Punkt IV listet der Autor praktische Fälle zur Begründung einer Entlassung auf. Zu sanktionierenden Handlungen werden zahlreiche Punkte angeführt. Beide Sparten sind für die Vollstreckungsgerichte von Interesse.

### **1.138. Aufsicht über den Insolvenzverwalter**

*Stefan Lissner* (ZVI 2024, 119 – 124)

Mit der Aufsicht über den Insolvenzverwalter wird hier Lissners Trilogie zu Insolvenzthemen mit Bezug auf das ZVG abgeschlossen. Einleitend hebt Lissner auf das Gericht ab. Es sei Garant einer ordnungsgemäßen Verfahrensabwicklung. Die Überwachungs- und Kontrollfunktion werde mit gemischten Gefühlen aufgenommen. Verschiedene Aspekte der Aufsicht sind aufgegliedert. Der Autor sieht auch eine Aufsicht im Falle der Vergütung. Hier spricht der Autor den heiklen Punkt von Regel- und Sonderaufgaben an.

### **1.139. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters**

*Michael Drasdo* (NJW 2024, 1782 – 1785)

Der diesjährige, routinemäßige Beitrag zum Recht der Zwangsverwaltung, fällt etwas schlanker aus – kein Wunder, sieht man sich die geringen Eingangszahlen an (s. dazu ZfIR Aktuell Heft 10/2024). Drasdo arbeitet die noch offenen Fragen systematisch ab.

### **Sicherungzwangshypothek**

#### **1.140. Die Zwangshypothek und das Grundbuch – Jahresrückblick 2023**

*Pascal Alt/Andrea Pflügl* (IVR 2024, 47 – 54)

Bezüglich der Sicherungzwangshypothek tat sich einiges, wie dem Bericht zu entnehmen ist. Die Autoren führen neun Entscheidungen auf, u. a. die zur versagten Grundbuchwäsche (BGH v. 21. 9. 2023 – V ZB 17/22, ZfIR 2024, 124 (m. Anm. Böttcher, S. 129) sowie Holzer, ZRI 2022, 497), wonach der Eigentümer ein neues Grundbuchblatt haben wollte, um die unangenehme aber gelöschte Sicherungzwangshypothek verschwinden zu lassen. Zum Grundbuchrecht finden sich acht weitere Entscheidungen.

### **Buchvorstellung**

#### **1.141. Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung**

Prof. Dipl.-Rpfl. Udo Hintzen/Prof. Dipl.-Rpfl. Rainer Goldbach/VRiLG Dr. Mihai Vuia, 1.501, LXII S., Hardcover, Verlag Ernst und Werner Giesecking GmbH, Bielefeld, 2024, ISBN: 978-3-7694-1304-5, 139,00 €

Rot. Dick. Schwer. So liegt das Werk auf dem Tisch. So auch die Vorauflage aus dem Jahre 2006(!). Nach 18 Jahren entschied sich der Verlag, das damals schon opulente Werk fortzusetzen. *Hintzen/Wolf* so hießen die Autoren damals. Der Seitenumfang ist „nur“ um ca. 5 % ausgedehnt. Der Verlag hat jedoch ein größeres Format gewählt, ca. 2 cm höher und 1 cm breiter. Das Buch liegt gut in der Hand. Zu *Hintzen* muss nicht viel erklärt werden. Gefühlt und für die Jüngerer gab es den Experten der Vollstreckung schon immer. Co-Autor *Hans-Joachim Wolf* ist verstorben. So scharte der verbliebene *Hintzen* zwei weitere Autoren um sich. *Goldbach*, an der HWR Berlin lehrend, ebenfalls ein profunder Kenner der Materie und *Vuia*, ein soweit ersichtlich unbeschriebenes Blatt auf dem Gebiet der dinglichen Vollstreckung. Konsequenterweise hat *Vuia* nahezu die gesamte Mobiliarvollstreckung übernommen. *Hintzen* und *Goldbach* teilen sich die Vollstreckung in Grundstücke. Den großen Abschnitt 11 (Zwangsversteigerung) gab *Hintzen* an den Kollegen von der HWR ab.

Auf den S. 1 – 654 wird die Vollstreckung insgesamt behandelt, also beginnend mit den allgemeinen Verfahrensvoraussetzungen und allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung, gefolgt von den Schwerpunkten Gerichtsvollzieher, Vermögensauskunft, Forderungspfändung und den speziellen §§ 883 – 898 ZPO. Das Dickicht oder schon Gestrüpp (?) der Rechtsbehelfe in der Vollstreckung findet sich auf über 100 Seiten (!). An dieser Stelle sei nochmals an die wichtige Arbeit von *Celikovic* erinnert, die die Rechtsbehelfe in der Vollstreckung wissenschaftlich aufgearbeitet hat (Kompass № 1.123, ZfIR 2024, 418). Ab S. 655 geht es zu den Grundstücken. *Hintzen* klärt Basisbegriffe, Abschnitt 9. Ab Abschnitt 10 geht es zur Zwangssicherungshypothek. Dieses Rechtsinstitut ist in allen Facetten dargestellt. Der im Bereich Vermögensabschöpfung aktive Gesetzgeber fehlt nicht (zu finden bei Rz. 10.137 mit Verweis auf 9.162). Die neue Rechtslage zur GbR ist berücksichtigt, so z. B. Rz. 10.104. Die Zwangsversteigerung ist auf gut über 250 Seiten dargestellt. Aktuelle Entwicklungen sind aufgezeigt. So zeigt *Goldbach* Möglichkeiten einer Online-Versteigerung auf (Rz. 11.691 – 11.694). Bei der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, in Abschnitt 12 als „Auseinandersetzungsversteigerung“ bezeichnet, findet sich ebenfalls die neu gestaltete GbR, von *Hintzen* nun einer OHG gleichgestellt, für die eine Versteigerung gem. §§ 180 ff. ZVG nicht mehr in Betracht komme. Eine Ausnahme finde sich bei § 735 Abs. 2 BGB (Rz. 12.32). Vielfältige Einstellungsgründe bei Gefährdung des Kindeswohls sind beispielhaft in Rz. 12.209 aufgeführt. Die Zwangsverwaltung ist ausführlich behandelt. Mitverarbeitet wurde das richtungweisende Urteil des OLG Stuttgart (v. 9. 5. 2019 – 13 U 273/18, ZfIR 2019, 642) zur Abgrenzung der beschlagnahmten Mieten – allerdings wurde das Beispiel dazu (vormals Rz. 13.I35 nun Rz. 13.171) nicht angepasst. Es wird augenfällig immer noch auf den Fälligkeitszeitpunkt der Miete abgestellt, nicht auf das Datum der Kenntnis und des Zahlungsdatums des Mieters. Bei den Beispielen Rz. 13.173 ff. werden Quartalsfälligkeiten der Mieten besprochen – nur Quartalsmieten sind in der Praxis äußerst selten. Mietkaution: Abgehandelt in Rz. 13.291 – 13.298. Die angehobene Vergütung der Zwangsverwalter seit 2024 ist drin. Abschnitt 14: Kosten der Vollstreckung – gut aufgearbeitet von *Vuia*. Zahlreiche Muster, man schaue nach in Abschnitt 15. Abschnitt 16 lugt in die Zukunft zu geplanten Gesetzes- und Verordnungsänderungen.

Mit dem neuen *Hintzen/Goldbach/Vuia* haben die Autoren ein Schwergewicht abgeliefert, in dem man gerne schmökert. Gelungen ist die fundamentale Kritik *Hintzens* an der Einführung von § 94a ZVG-E. Allein dafür lohnen sich die moderaten 139 € für den Erwerb des opulenten Werkes.

**Anm. der Red.:** Das Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien tritt zum 1. 1. 2025 in Kraft, BGBl I 2024, Nr. 329. Es bleibt nun abzuwarten, wie es sich bewährt.

## 1.142. Praxis der Teilungsversteigerung

Dr. Karl Alfred Storz/Bernd Kiderlen, 7. Aufl., 2024, 465, XXIII S., Paperback, Verlag C. H. Beck oHG, München, ISBN 978-3-406-77236-8, 69,00 €

Gleich im Vorwort findet der nunmehrige Alleinautor des Werkes, *Kiderlen*, das im Untertitel ergänzend lautet „Leitfaden für Beteiligte, deren Rechtsanwälte und Rechtspfleger“ seine Themen im Bereich der Teilungsversteigerung, das, nach seinen Worten, noch abgelegener und rechtlich noch schwieriger sei als die bloße Forderungsversteigerung. Kämen dann noch Streit und Sprachlosigkeit der Eigentümer mit etwaigen Pfändungsgläubigern von Auseinandersetzungsansprüchen hinzu, dann sei guter Rat gefragt.

Auf S. 53 beginnt *Kiderlen* mit einer aufhellenden Einführung – die Beispiele lassen erschaudern, wie komplex es werden kann. Es folgen so dann die von *Storz* schon früh kreierten sog. Taktische[n] Hinweise (*Storz*, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 1979). Aber warum beginnt das Buch erst auf Seite 53? Ganz einfach, auf den Seiten 1 bis 52 befindet sich der Textabdruck des ZVG. In heutiger Zeit, wo an jedem x-beliebigen Ort der Gesetzestext online abgerufen werden kann, sollte sich der Verlag vielleicht Gedanken machen, ob hier verschlankt werden könnte. Das Verhältnis zu anderen Versteigerungen wird geklärt. Die Grundsätze der Teilungsversteigerung finden sich in Abschnitt A 4. Wie man zur Einstellung kommt, nachzulesen auf S. 145 – 184. Auf S. 174 – ein Stolperstein, Ablösung in der Teilungsversteigerung! Auf diese Idee muss man zuerst mal kommen (s. hierzu *Schmidberger*, ZfIR, 2024, 421 zu § 75 ZVG, wo dieser Aspekt nicht gesehen wurde). Aber die von *Kiderlen* entwickelten Gedanken sind lesenswert, wenn ein Pfändungsfandgläubiger bei gepfändetem Miteigentumsanteil abgelöst werden soll. Beim geringsten Gebot wird u. a. zur Niedrigstgebotstheorie ausgeführt, die vom Autor in B 5.4.3 mit einer eigenen Ansicht erläutert wird. Was es alles vor und vor allem im Versteigerungstermin zu beachten gilt, ist aufgeführt. Ein weiteres Kapitel widmet sich dem Zuschlag. Die Verteilung des Erlöses ist behandelt.

Insgesamt fällt auf, dass die Fußnoten sehr viele Verweise innerhalb des Werkes beinhalten. Ob dies einen Mehrgewinn bringt, sei mal dahingestellt. Außer *Stöber* (ZVG, 23. Aufl., 2022) und *Storz*, (ZVG, 13. Aufl., 2021), in dem der Autor ebenfalls die Teilungsversteigerung behandelt, sind weitere Standardkommentare nur sporadisch bzw. gar

nicht vertreten. Zeitschriften, die sich dem Immobilienrecht widmen, sind vorhanden, jedoch fehlt so wichtige Literatur wie die IVR oder die ZfIR. Gerade in der IVR finden sich zahlreiche Instanzentscheidungen zum Komplex Teilungsversteigerung. Zum beispielhaft ge-

---

ZfIR 2024, 568

---

nauer untersuchten Kapitel B 3.5 (Einstellung des Verfahrens) findet sich nur betagte Rechtsprechung, obwohl neuere Entscheidungen ergangen sind. Zum Thema Prozesskostenhilfe, gemeint ist wohl Verfahrenskostenhilfe, wäre die Aufnahme des Beschlusses des OLG Karlsruhe (v. 20. 11. 2023 – 5 WF 127/23, juris) nicht schlecht gewesen, wobei allerdings anzumerken ist, dass die Aufnahme mit dem Redaktionsschluss zusammengefallen sein könnte. Die seit der letzten Ausgabe wenigen BGH-Entscheidungen sind vorhanden (zur Zulässigkeit der Versteigerung während der Trennungszeit (B 1.4.2; Beschl. v. 16. 11. 2022 – XII ZB 100/22, ZfIR 2023, 281 (m. Anm. Ertle, S. 287)).

Wer nicht das Bücherregal bemühen will, kann einfach bei Beck-online auf das Werk zugreifen. Die Widmung an alle Rechtpflegerinnen und Rechtpfleger schmeichelt und gefällt.

#### **1.143. Das Mieterlexikon, Ausgabe 2024/2025**

RA Lukas Siebenkotten (Hrsg.), 712 S., Paperback, Wilhelm Goldmann Verlag, München, ISBN 978-3-442-18006-6, 16,00 €

Die aktuelle Ausgabe des Mieterlexikons geht auf den S. 670 – 673 auf die Zwangsversteigerung und auf die Zwangsverwaltung ein. Wer sich für schlanke 16,00 € ganz kurze Info zur dinglichen Vollstreckung verschaffen will, der greife zu.

---

\* Dipl.-Rpfl., Heilbronn