

ZfIR 2025, 131

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.

Nachruf

1.144. Werner Schubert †

Jan Thiessen (JZ 2024, 556 – 558)

Bereits im März 2024 verstarb *Werner Schubert* (*1936). Wer sich für Rechtsgeschichte interessiert, kommt an diesem Namen nicht vorbei. Die Aufarbeitung der Entstehungsgeschichte des ZVG ist ein richtiger Schatz. Stolz kann sein, wer die vier Hauptwerke zu diesem Thema sein Eigen nennen darf. *Thiessen* widmet dem ehemaligen Kieler Rechtsgelehrten einen ausführlichen Nachruf.

Allgemein

1.145. Pfändbarkeit eines Eigentümerwohnungsrechts in der Insolvenz des Eigentümers

Dr. *Claudia R. Cymutta* (AnwZert MietR 13/2024, Anm. 2)

Restschuldbefreiung und doch noch wesentliche Vermögenswerte mittels Nießbrauchs am eigenen Grundstück behalten. Wäre doch charmant, wenn da nur nicht der BGH wäre. So entschieden zum Eigentümerwohnungsrecht, das der Insolvenzverwalter löschen lassen darf (BGH v. 2. 3. 2023 – V ZB 64/21, ZfIR 2023, 346 (m. Anm. *Hintzen*, S. 349) = ZRI 2023, 449 = ZVI 2023, 224). Die Autorin sieht die Verkehrsfähigkeit des Grundstücks eingeschränkt, solange persönliche Dienstbarkeiten daran lasten. Der an sich als Stammrecht nicht pfändbare Nießbrauch, könne aber mit seinen Vorteilsrechten = Ausübung durchaus einem Zugriff unterliegen. Auch sei es im Rechtsempfinden der Gläubiger, dass der Schuldner im Hinblick auf eine Restschuldbefreiung nach doch kurzer Verfahrensdauer von drei Jahren sich von Vermögenswerten trennen muss. Durch geschickte Belastungen dürfe der Schuldner die Immobilie nicht beiseiteschaffen.

1.146. Der Titelverbrauch

Dr. *Michael Duchstein* (jm 2024, 94 – 99)

Am Horizont kräuselt sich was. Bislang gilt eine Wertgrenze für Zahlungstitel bis zu 5.000 €, die nicht mehr dem Vollstreckungsgericht vorgelegt werden müssen. Diese Wertgrenze soll fallen. Die Dualität, Antrag elektronisch einerseits, Titel in Papierform andererseits, vertrage sich nicht. Allerdings falle bei einer neuen Rechtslage, wie angedacht, die Kontrolle des Staates weg. Vielmehr werde sie primär in die Hände des Gläubigers gelegt. Sollte der Titel verbraucht sein, so *Duchsteins* Meinung, wäre eine durchgeführte Vollstreckungsmaßnahme nichtig. Für die Zwangsversteigerung ein fatales Ergebnis. Der Zuschlagsbeschluss erwiese sich als nichtig. Die Vollstreckung aus einem verbrauchten Titel verstieße gegen fundamentales Recht – dem Titelerfordernis. Der Schuldner sei schutzwürdiger als die übrigen Beteiligten. Er hat den Grundrechtseingriff zu dulden, während der Ersteher sich freiwillig auf das Restrisiko einer Versteigerung einlasse. Ihm folgende Ersteher profitierten von

ZfIR 2025, 132

den Gutgläubensregeln. Vor diesem Hintergrund untersucht der Autor das Rechtsinstitut des Titelverbrauchs. Verschiedene Arten der Vollstreckung (ins bewegliche Vermögen, Räumung, Auskunft- und Duldungsansprüche) werden behandelt.

Aber was folgt, wenn doch aus einem verbrauchten Titel vollstreckt wird? Hier gibt der Beitrag Auskunft:

- Erinnerung, § 766 ZPO. Beweispflichtig ist derjenige, der den Titelverbrauch geltend macht.
- Vollstreckungsabwehrklage, § 767 ZPO. Der Schuldner wendet sich mit materiellrechtlichen Ansprüchen gegen die Vollstreckung. Zahlungen über den Gerichtsvollzieher werden bislang auf dem Titel quittiert, künftig soll er vom Gläubiger eine Bescheinigung über die Befriedigung erhalten. Dies lasse jedoch das Rechtsschutzbedürfnis für eine Abwehrklage nicht entfallen.
- Schadensersatz, § 280 Abs. 1 BGB. Denkbar. Jedoch sollte stets ein Mitverschulden des Schuldners geprüft werden, wenn dieser z. B. keine Vollstreckungserinnerung eingelegt hat. Es komme aber auf den Einzelfall an.
- Anspruch aus unerlaubter Handlung, § 826 BGB. In Extremfällen: ja.
- Bereicherungsrecht, § 812 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BGB. Ein Anspruch auf Eingriffskondiktion bestehe neben

Schadensersatzanspruch.

- Amtshaftung, 839 BGB. Ein Anspruch scheitere an § 839 Abs. 3 BGB; der Schuldner hätte halt Erinnerung einlegen müssen. Werde diese Hürde genommen, käme § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB ins Rennen. Dem Schuldner stehe ein Anspruch gegen den Gläubiger zu.

Anm. des Verfassers des Kompasses: Neues Recht, neue Probleme. Für die dingliche Vollstreckung aus notariellen Urkunden, Urteilen oder Vergleichen dürfte auch nach der Reform die Papierform erforderlich sein. Wegen Geldforderungen ist eine Vollstreckung in Grundstücke sehr selten. Gewesen! Bei der Vollstreckung aus Hausgeld werden die Erleichterungen greifen. Aus Erfahrung kann ich berichten, die wirklich korrekte Forderungsaufstellung bei Hausgeld, das (teilweise) titulierte ist, laufend weiter anwächst und der Schuldner mal über den Gerichtsvollzieher bezahlt, an den Anwalt direkt oder an die Hausverwaltung, ist sehr herausfordernd. Die GdWE muss wegen der gravierenden Folgen sicher sein, nicht aus einem verbrauchten Titel zu vollstrecken.

1.147. Immobilienkaufvertrag, Aktuelle Entwicklungen

Dr. *Hans-Frieder Krauß* (notar 2024, 291 – 302)

Der Notar a. D. gibt eine Rückschau zu Kaufverträgen im Immobilienbereich. Hier von Interesse soweit ein Bezug zur Vollstreckung besteht. Wie etwa zu

- A.III – der Überwindung der Vollstreckungsblockade durch die GbR. Verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur Eintragung einer Zwangssicherungshypothek werden aufgezeigt, um lapidar festzustellen, es wäre richtig gewesen, § 899a BGB i. V. m. § 47 Abs. 2 GBO für die Fälle der nicht registrierten GbR weiter anzuwenden.
- B.III.C – dem Wiederpfändungsrisiko bei Hypotheken. Laut Kaufvertrag soll durch den Kaufpreis die Zwangssicherungshypothek des Finanzamts zur Löschung kommen. Der Käufer zahlt. Das Finanzamt legt eine löschungsfähige Quittung vor. Es entsteht eine verdeckte Eigentümergrundschuld. Und zack, diese wird sogleich vom Finanzamt für weitere Steuerschulden per Pfändungsverfügung wieder eingekassiert, zur Überraschung des Käufers, samt Notar. Hier schlägt *Krauß* die Eintragung einer Löschungsvormerkung vor, die das, doch anrühige, Vorgehen des Finanzamts ausbremst. Ein Mustertext ist abgedruckt.
- B.III.D – der Einredenerstreckung bei der (Grund-)Schuldübernahme. Übernimmt der Käufer eine Grundschuld, tritt er nicht in die Sicherungsabrede zwischen dem Grundschuldinhaber und dem Verkäufer. Es handle sich dann um die früher übliche abstrakte Grundschuld. Ein Mustertext an den Grundschuldinhaber, wie er den Verkäufer aus der Sicherungsabrede entlässt und den Käufer einbindet, ist angefügt.
- B.III.H – zum Teilverkauf. Auch *Krauß* findet dieses Konstrukt nicht so toll. Er geht auf die in der Literatur aufkeimende Kritik ein. Er hält sie für richtig.

Anm. der Red.: Zum Teilkauf s. *Artz/Gsell*, NJW 2024, 785 (Anm. № 1.102); *Kunkel*, NJZ 2024, 1 (Anm. № 1.101); *Schmidt*, NJW 2023, 873 (Anm. № 1.007); *Zehbe*, GE-Württ, Heft 5/2023, 48 (Anm. № 1010); sowie Bericht *Schmidberger* zur Herbsttagung des DAV 2024, Vortrag *Artz* zum Thema, IVR 2024, 130, 132 f.

1.148. Immobilien-Exit durch sog. Dereliktion mit spekulativer Kreditbeleihung im Hochzinsumfeld

Dr. *Dario Arconada Valbuena/Thomas Rennar* (ZMR 2024, 368 – 371)

Viele Immobilieninvestoren seien durch den Umschwung der Kreditzinsen in einem Hochzinsumfeld in ernsthafte Schieflage geraten. Vor diesem Hintergrund analysieren die beiden Autoren, ob die Eigentumsaufgabe als gezieltes Mittel einer Entschuldung dienen könne. Die Voraussetzungen einer Dereliktion werden erklärt (Verzichtserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung der Eigentumsaufgabe) sowie die Folgen daraus. Die Exit-Strategie der zivilrechtlichen Dereliktion könne einen möglichen Ausweg für Investoren in finanzieller Notlage aufzeigen.

Zwangsversteigerung

1.149. Kein neues Grundbuchblatt bei gelöschten Zwangseintragungen

Paul T. Schrader (JA 2024, 603 – 605)

Das Grundbuch der Eigentümerin ist hinsichtlich ihrer früheren Zahlungs(un)fähigkeit sehr ausdrucksstark. Es finden sich Zwangseintragungen, die sie gerne unbesehen machen möchte. Das Grundbuchamt lehnt dies ab. Das OLG auch. Auch der BGH verweigert die Umschreibung in ein neu anzulegendes Grundbuch (BGH v. 21. 9. 2023 – V ZB 17/22, ZfIR 2024, 124 (m. Anm. *Böttcher*, S. 129)). *Schrader* analysiert den Beschluss des BGH. Er befindet die Materie des Grundbuchverfahrensrechts etwas entlegen, aber sie sei hervorragend, um methodisches Verständnis abzufragen. Man sieht, der Beitrag ist in der JA. Der nicht ausdrücklich geregelte Umschreibungsanspruch sei ein guter Ausgangspunkt für die mündliche Prüfung. Mit geschickten Fragen an den Prüfling sei man dann wieder mitten im Sachenrecht und damit im Pflichtfach.

ZfIR 2025, 133

Anm. der Red.: Zur Vorinstanz KG v. 5. 4. 2022 – 1 W 350/21, 1 W 351/21, ZRI 2022, 535 (m. Bespr. *Holzer*, S. 497), s. dazu auch ZfIR 2022, 560, Anm. № 979; ebenfalls zur BGH-Entscheidung, *Duchstein*, jM 2024, 51, s. ZfIR 2024, 270, Anm. 1091; generell zur Neuanlage von Registerblättern, s. Beitrag *Mayer/Knaier*, folgende Anm. Nr. 1.150.

1.150. Der Anspruch auf Neuanlage von Register- und Grundbuchblättern

Dr. Wendelin Mayer/Ralf Knaier (Rpfleger 2024, 713 – 723)

Vollständig die Überschrift mit Untertitel: Das Verfahrensrecht zwischen Registerpublizität und dem „Recht auf Vergessenwerden“ – zugleich Besprechung von BGH, Beschl. v. 21. 9. 2023 – V ZB 17/22; (BGH v. 21. 9. 2023 – V ZB 17/22, ZfIR 2024, 124 (m. Anm. Böttcher, S. 129)). „Das deutsche Registerwesen, insbesondere in Gestalt von Grundbuch und Handelsregister, gilt als eines der zuverlässigsten weltweit“, befindet das Autorenteam einleitend. Wie einfach sei es, aus einem deutschen Register einen Auszug und damit Rechtssicherheit zu erlangen, gerade im Vergleich zu Staaten, die anglo-amerikanisch geprägt seien, wo Aufwand und Kosten deutlich erhöht seien.

Registerrechtliche Grundlagen zeigen den Charakter der öffentlichen Register auf. Gutgläubensschutzvorschriften werden erläutert. Das verschiedene Einsichtsrecht in die beiden Register wird behandelt. Großen Raum nehmen die Ausführungen über vergangene Rechtsverhältnisse ein. Hier spiele Unionsrecht eine Rolle. Der BGH habe jedoch klärend eingegriffen. Mayer/Knaier arbeiten dann drei Fallgruppen heraus:

- Die Kreditfähigkeit einschränkende Eintragungen. Kein Anspruch auf ein neues Grundbuchblatt, auch über die Fristen nach § 802k Abs. 1 Satz 4, § 882e Abs. 1 ZPO.
- Offenbarungsverbote. Hier bestehe ein Anspruch auf ein neues Grundbuchblatt, z. B. bei Namensänderung infolge Adoption, oder wenn die eingetragene Person das Geschlecht wechse [aus Gerhard wird Gerda].
- Unrechtmäßige Eintragungen. Hier bestehe ein Anspruch auf ein neues Grundbuchblatt, z. B. zu Unrecht eingetragene Arresthypothek. Höchstrichterliche Rechtsprechung hierzu gebe es nicht, jedoch bejahende obergerichtliche Entscheidungen mit zustimmender Anmerkung.

Der pejorative [abwertende] Begriff „Grundbuchwäsche“ tauche in der neuen Diskussion unter dem meliorativen [aufwertenden] Stichwort „Recht auf Vergessen(werden)“ auf.

Anm. der Red.: Zum anglo-amerikanischen Eigentumsnachweis s. *Gottwald*, MittBayNot 2024, 1, dazu auch ZfIR 2024, 564, Anm. Nr. 1.128.

1.151. Vergütung des Zustellungsververtreters richtet sich nicht nach RVG

Peter Mock (VE 2024, 138)

Kommt ein Grundstück zum Vollstreckungsgericht, bringt es mit § 9 ZVG gleich einen ganzen Schwung von Beteiligten mit. Denen allen will bzw. soll zugestellt werden. Ist einer abgänglich, sehen §§ 6, 7 ZVG Erleichterungen vor. Ein Zustellungsvertreter wird bestellt. Nach *Mock* zumeist ein Rechtsanwalt, aber ohne Quellenangabe, woher diese Erkenntnis stammt. Wird ein solcher bestellt, könne dieser nicht nach RVG abrechnen, sondern das Vollstreckungsgericht entscheide nach freiem Ermessen. Zurückgehend auf LG Saarbrücken (v. 9. 8. 2019 – 5 T 293/19, juris) sei eine Vergütung berechnet nach Stunden zu den Sätzen der ZwVwV (§ 19: 50 – 250 €) anzusetzen. Eine Gebühr nach RVG VV № 3311 komme deswegen nicht in Betracht, weil der Schuldner gerade nicht vertreten werde, sondern die Annahme der Schriftstücke und die Ermittlung der abgängigen Person Aufgabe des Zustellungsververtreters sei.

1.152. Know Your Customer – gilt das auch bei Zwangsversteigerungen?

Antonia von Kruedener/Jörg Lehnert (GWuR 2024, 112 – 115)

Hier hilft keine Waschmaschine – nur ein wachsames Auge auf Verdachtsmomente. Was Notare und Immobilienmakler schon seit Jahren im Rahmen des GWG zu beachten haben, untersucht das Autorenduo für die Zwangsversteigerung, wo binnen einem Wimpernschlag ein Eigentumserwerb möglich ist.

Beim Eigentumserwerb über eine Zwangsversteigerung seien nicht zwei Akteure wie beim Kauf vorhanden, sondern gleich mehrere: Vollstreckungsschuldner, Bieter, Ersteher, dazu noch die Justizkasse. Als erste Transaktion findet die Einzahlung der Sicherheitsleistung statt. In Berlin zentral beim AG Spandau, das Meistgebot ist dann zentral an das AG Tiergarten zu leisten. Dem Vollstreckungsgericht sei weder bekannt, wer das Geld einzahlt, noch sonst irgendwelche Hintergründe. Der Justizkasse wiederum liegen keine Erkenntnisse aus der Versteigerung vor, außer dass jemand das Meistgebot einzuzahlen hat.

Ein kurzer Blick in die nahe Vergangenheit erklärt, warum das Bargeld beim Vollstreckungsgericht abgeschafft wurde. Aber damit seien die Probleme, die es gerade im Bereich des ZVG mit Geldwäschern gebe, noch nicht gelöst. In einem Beispielsfall wird aufgezeigt, wie leicht es sei, Geld aus dem Libanon über ein Versteigerungsverfahren nach Deutschland einzuschleusen. Der Trick dabei: A leistet aus dem Ausland Sicherheit für den nicht vertrauenswürdigen B. B erhält nicht den Zuschlag. B lässt sich die nicht benötigte Sicherheit an sich ausbezahlen. Hier wäre eine Verdachtsmeldung angezeigt. Mit Hawala-Banking könne leicht an Banken vorbei Geld ins Ausland transferiert werden, das so mit legalem Anschein auf ein deutsches Konto zurückgeleitet werden könne.

Datenschutz = Verbrecherschutz? Viele Gerichte hätten bei einer Verdachtsmeldung datenrechtliche Bedenken. Es fehle an einer Rechtsgrundlage. Aber einige Amtsgerichte hätten im Verdachtsfall anstelle einer Verdachtsmeldung eine Strafanzeige erstattet. Ausblick:

- Auch ohne Bargeld sei das ZVG für Geldwäscher interessant.
- Bei den Vollstreckungsgerichten müsse das Bewusstsein geschärft werden.
- Ansprechpartner sollten Verdachtsfälle sammeln und erörtern.
- In der jetzigen Fassung sei § 2 Abs. 3 GWG sinnlos.

- Als Sofortmaßnahme – das Geld immer auf das Absendekonto zurück.
- Im Bundestag sei das Thema mittlerweile präsent.
- Eine ernsthafte Bekämpfung der Geldwäsche müsse über alle Wege minimiert werden.

1.153. Zeitliche Schranke für Ausübung des Kündigungsrechts

Dr. Bernd Müller-Christmann (jurisPR-BKR 9/2024, Anm. 4)

Schon praktisch, wenn man eine Grundschuld nebst sofort vollziehbarer Unterwerfungserklärung hat. Der Zwangsversteigerung steht nichts im Wege, es sei denn das eingeschaltete Prozessgericht zeigt ein Halteverbot. So jüngst geschehen beim LG Heidelberg (v. 5. 3. 2024 – 2 O 1/24, ZfIR 2025, 130 (LS) – in diesem Heft). Wegen einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse eines der Darlehensnehmer kündigt die Bank die Darlehen, aber nicht unmittelbar nach Kenntniserlangung, sondern etwa ¼ Jahr danach. Der Autor nimmt diesen Fall zum Anlass, grundsätzliche Gedanken über die Darlehenskündigung anzustellen. Untersucht werden sowohl die Kündigungsgründe als auch die Frist zur Ausübung des Kündigungsrechts. Starre Fristen seien nicht vorgesehen, obwohl in der Praxis das Bedürfnis nach konkreten Angaben groß sei. Eine *angemessene* Frist sei zwar flexibel, führe aber zur Rechtsunsicherheit gerade im Hinblick auf die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung. Jedenfalls ein Zuwarten von etwa dreieinhalb Monaten, das sei nicht mehr angemessen gewesen. Offen bliebe die Frage, welcher Zeitraum maximal noch ausgereizt werden könne, um wirksam die Kündigung aussprechen zu können.

1.154. Bekämpfung missbräuchlicher Zwangsversteigerungen von sog. Schrottimmobilien im zinsbereinigten Immobilienmarkt

Dr. Dario Arconada Valbuena/Thomas Rennar (ZMR 2024, 1003 – 1005)

Das Autorenduo macht windige Gestaltungen im Immobilienmarkt aus. Investoren würden überhöhte Gebote bei Zwangsversteigerungen abgeben, zwar Sicherheit leisten, aber dann das Kaufgebot [sic!] schuldig bleiben und in der Eigentümerstellung ab Zuschlag die Mieten vereinnahmen. Zunächst klären Valbuena/Rennar den Begriff der „Schrott- oder Problemimmobilie“. Die Argumente des RefE zum Schrottimmobiliën-Missbrauchsabkämpfungsgesetz werden aufgegriffen. Unter Ausblendung der Kritik der Vollstreckungsrechtler, wird der neue § 94a ZVG euphorisch begrüßt. Das Gesetz könnte, sollte es sich bewähren, Modellcharakter für weitere Anpassungen im Immobilienmarkt haben. Es könnte sogar einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Lebensqualität in vielen Gemeinden leisten und als Vorbild für weitere Reformen im Immobilienbereich dienen.

1.155. Das Gelbe Haus auf Schalke und der neue § 94a ZVG – Das Antragsrecht der Gemeinden auf gerichtliche Verwaltung durch das Schrottimmobiliën-Missbrauchsabkämpfungsgesetz

Gerhard Schmidberger (MDR 2025, 9 – 15)

Der Autor geht den Hintergründen nach, die maßgeblich zur Einführung des § 94a ZVG geführt haben. Dabei spielte nach seinen Recherchen eine Immobilie in Gelsenkirchen eine traurige Rolle. Ein heruntergekommenes, gelb getünchtes Anwesen und das noch zu allem Übel an der Schalker Meile. Die Stellungnahmen zum Gesetzentwurf sind kurz angerissen, das parlamentarische Verfahren ist dargestellt. Zum Inhalt der neuen Vorschrift finden sich zahlreiche Erläuterungen. Beim Rechtsmittel wird sowohl eine Zuständigkeit bei der Verwaltungsgerichtsbarkeit als auch bei der Ziviljustiz festgestellt. Vergütungsfragen des 94a-ZVG-Verwalters werden aufgefächert. Unter Ziff. III finden sich Vorschläge. Im Fazit wird an der bisherigen Kritik am Schrott-IG festgehalten.

1.156. Ansprüche des Eigentümers nach rückwirkendem Entfall des Eigentums infolge außerordentlicher Beschwerde im Zwangsversteigerungsverfahren auf Grundschuld Löschung und Beseitigung eines Hauses.

Jan Günther (ZJS 2024, 1381 – 1390)

Ein Urteil und ein Fall (OLG Brandenburg v. 29. 6. 2023 – 5 U 81/20, ZfIR 2024, 411 (LS)), der bundesweit mediale Aufmerksamkeit erregte und bereits öffentlich am 17. 1. 2025 vor dem V. Zivilsenat verhandelt wurde. Günther stellt zu fünf Punkten Überlegungen an.

- Eigentumserwerb. Der Autor wickelt nochmals die Konstellation auf. Die eingetragene Eigentümerin wurde vom Großneffen (Kläger) beerbt. Mit der Rechtskraft des den Zuschlag aufhebenden Beschlusses sei der Eigentumserwerb der Beklagten (der Ersterherin) rückwirkend weggefallen. Damit, so ein erstes Zwischenfazit, habe der Kläger das Eigentum an die Beklagte nicht verloren. Der Räumungs- und Herausgabeanspruch bestehe zu Recht.
- Grundbuchberichtigung. Ein Berichtigungsanspruch des Klägers sei dem Grunde nach gegeben. Aber dem stünde wohl ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht wegen des Ersatzes der Verwendungen zu, nämlich das gutgläubig errichtete Wohnhaus. Da der Kläger aber das Haus nicht haben möchte, gebe es auch kein Zurückbehaltungsrecht. Der Autor erwartet vom BGH eine saubere Lösung über § 996 BGB anstatt nach § 242 BGB.
- Beseitigung des Hauses. Dies könne nicht nach § 985 BGB verlangt werden. Das OLG habe vielmehr zu § 1004 Abs. 1 BGB gegriffen. Sei der Beseitigungsanspruch gegeben, stünden weder § 275 Abs. 2 BGB noch ein Schikaneverbot mangels Darlegung unverhältnismäßiger Kosten nach § 226 BGB dagegen.

- Löschung der Grundschild. Dieser Teil des Urteils überzeugt *Günther* nicht. Inhaber der Grundschild sei nicht die Beklagte, sondern die Bank. Die Beklagte habe außer einer etwaigen Zinsersparnis gegenüber eines unbesicherten Darlehens nichts erlangt, was herauszugeben wäre. Allenfalls könne sich der Kläger an die Beklagte halten mit dem Begehre, diese habe nach §§ 989, 990 Abs. 1 BGB auf die Löschung hinzuwirken, habe aber dabei der Bank eine anderweitige Sicherheit oder einen finanziellen Ausgleich anzubieten.
- Nutzungsersatz. Ein Anspruch könnte sich nur aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ergeben; § 987 BGB scheitere jedoch mangels Bösgläubigkeit.

ZfIR 2025, 135

Im Fazit und Ausblick erkennt der Autor einige klassische Konstellationen in ungewöhnlicher Einkleidung, die auch für Klausuren erhalten können. Man dürfe die Entscheidung des BGH mit Spannung erwarten.

Anm. des Verfassers des Kompasses: In der mündlichen Verhandlung vor dem BGH wurden die oben genannten Punkte angesprochen. Die Vorsitzende Richterin lenkte gleich in ihren ersten Worten die Aufmerksamkeit auf das EBV, das in seiner Anwendung manche Herausforderung stelle. Zu den Verwendungen des Besitzers zeichnet sich vielleicht eine Abkehr der seitherigen Rechtsprechung ab. Kann ein Neubau, wo vorher nur eine Gartenhütte stand, als Verwendung angesehen werden? Diese Rechtsfrage wird geklärt werden, wahrscheinlich unter Einbeziehung der Stellungnahme des XII. Zivilsenats. Zur Löschung der Grundschild durch die Beklagte war die Meinung des Senats dahin gehend: eher nicht, wie oben von *Günther* erläutert. Am 14. 3. 2025 werden wir mehr wissen. Zu diesem Datum wird das Urteil verkündet.

Anm. der Red.: Weitere Anmerkungen zu dem Urteil, *Repnow*, JR 2024, 111 (Anm. Nr. 1109), *Spohnheimer*, NJW 2024, 2563 (Anm. Nr. 1.110).

Teilungsversteigerung

1.157. Anmerkungen zu AG Mannheim v. 28. 3. 2024 – 2 K 123/23, ZfIR 3/2025, 131 (LS) – in diesem Heft

Der nicht befreite Vorerbe beantragt als Miteigentümer die Teilungsversteigerung. Diese wird angeordnet. Der Nacherbe interveniert. Das Vollstreckungsgericht verlangt vom Vorerben die Zustimmung des Nacherben unter Fristsetzung mit Aufhebungsandrohung.

Anm. der Red.: Im Nachverfahren erging ein Aufhebungsbeschluss (v. 31. 5. 2024, n. v.). Ein Rechtsmittel wurde nicht eingelegt.

1.157a. Keine Versteigerung durch Vorerben ohne Nacherbenzustimmung

Wolfgang Roth (NJW-Spezial 2024, 360)

In einer Kurzanmerkung befindet der Autor die analoge Anwendung von § 2113 Abs. 1 BGB bei der Teilungsversteigerung, beantragt vom nicht befreiten Vorerben, als richtig, auch wenn die Literaturmeinung dies anders sähe.

1.157b. Antrag auf Anordnung einer Teilungsversteigerung: Zustimmung der Nacherben erforderlich?

Gerhard Slabon (ErbBstg 2024, 151 – 152)

Es sei beachtlich, dass sich das AG Mannheim gegen die herrschende Meinung im Schrifttum gestellt habe und so wörtlich: „m. E. im Ergebnis richtig“. Der Erblasser habe gewollt, dass das Grundstück in der Substanz für den Nacherben erhalten bleibe. Es sei nur konsequent, dass dieser Schutz nicht durch eine Teilungsversteigerung unterlaufen werden dürfe.

1.157c. Nicht befreiter Vorerbe benötigt Zustimmung

Gerhard Schmidberger (IVR 2024, 151)

Der Autor reiht sich in die „Zustimmer“ ein. Seien die Verhältnisse für den Vorerben unzumutbar, verbliebe ihm letztlich eine Klage auf Zustimmung gegen den Nacherben, um trotzdem eine Teilungsversteigerung durchsetzen zu können.

1.157d. Antrag des nicht befreiten Vorerben auf Anordnung der Teilungsversteigerung bedarf der Zustimmung der Nacherben

Dr. Wolfgang Litztenburger (FD-ErbR 2024, 811261)

Ganz im Gegensatz zu den drei vorhergehenden Bewertungen kritisiert *Litztenburger*, das AG habe sich einer Mindermeinung angeschlossen. Soweit allerdings die h. M. sich auf BayObLG (v. 14. 5. 1965 – BReg 1a Z 4/65, NJW 1965, 1966) oder OLG Celle (v. 31. 10. 1967 – 4 W 108/67, NJW 1968, 801) stütze, habe das AG zu Recht erkannt, dass beide Entscheidungen nicht zutreffend seien. Eine Regelungslücke, wie das AG erkannt hatte, sei nicht gegeben. Eine rechtsgeschäftliche Veräußerung unterscheide sich von einem Antrag auf Teilungsversteigerung, weshalb hierfür nicht die Zustimmung des Nacherben verlangt werden könne. Der Wunsch des Erblassers an der Substanzerhaltung sei zwar verständlich, aber eine Immobilie könne sich für den Vorerben gerade wegen Unterhaltungsmaßnahmen als kostenintensiv erweisen. Als ultima ratio müsse die uneingeschränkte Möglichkeit einer Teilungsversteigerung, veranlasst vom Vorerben, möglich sein.

Wert

1.158. Wertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien

Gabriele Bobka (Der Immobilienbewerter 3/2024, 3 – 16)

Ca. eine Millionen Denkmäler soll es in Deutschland geben. Eine einheitliche Definition gebe es nicht. Nach der Begriffserklärung, was ein Denkmal ausmacht, geht die Autorin auf die zuständigen Denkmalschutzbehörden ein. Wie werde ich, gemeint ist das Gebäude oder das Ensemble, überhaupt zum Denkmal. Diese Frage sei geklärt, zum einen kraft Gesetzes, zum anderen durch die Eintragung mit konstitutiver Wirkung ins Denkmalsbuch. Das Spannungsfeld Denkmalschutz versus Eigentumsrecht ist abgebildet, ebenso die Zumutbarkeit im Denkmalrecht. Förderungen gibt es natürlich auch. Nach den informativen allgemeinen Ausführungen erfolgt ab S. 12 die Abhandlung der Wertermittlung.

Zwangsverwaltung

1.159. Die Haftung des Zwangsverwalters – Risikomaximierung durch die Rechtsprechung

Michael Drasdo (NZI 024, 561 – 570)

§ 154 ZVG ist für die Zwangsverwalter keine schöne Vorschrift, aber leider unverzichtbar. Wer handelt, hat für seine Handlungen einzustehen. *Drasdo* liefert einen umfassenden Überblick ab. Zunächst wird geklärt, wer alles in den Schutzraum des § 154 ZVG eintreten darf. Klar, die Beteiligten nach § 9 ZVG, aber auch dritte Personen, wie die GdWE, Versorgungsunternehmen, sonstige Vertragsparteien und Auflassungsberechtigte. Soweit der Zwangsverwalter aus gesetzlichen Vorgaben Ansprüche zu erfüllen hat, die Masse aber nichts her-

ZfIR 2025, 136

gebe, sei eine Haftung nicht gegeben. Der Beteiligtenbegriff des ZVG sei eng auszulegen. Eine Ausweitung der Haftung auf den Ersteher komme nur dann in Frage, wenn nach dem Zuschlag Handlungen für diesen vorgenommen werden. Ein ganz „dickes Brett“ ist der aufgefächerte Haftungsumfang von lit. a – lit. I, also 12 Einzelbereiche, in denen Ungemach anstehen könnte. Anhand einer Fülle von Rechtsprechung sowie Literatur- und Kommentarmeinungen werden die Gefahrenquellen für den Zwangsverwalter aufgezeigt. Sich mit einem Haftungsausschluss absichern? Nein, so *Drasdo*, das gehe nicht. Das sei ein Vertrag zu Lasten Dritter, der einem Organ der Rechtspflege nicht zustehe. Die Verjährung der Schadensersatzansprüche betrage drei Jahre ab Aufhebung des Verfahrens. Eine Rückzahlung der Vergütung komme nicht in Betracht. Die Verantwortung aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben ist in Punkt VII. angesprochen.

Dem Fazit dürften alle Zwangsverwalter zustimmen: „Die Ausweitung der Haftung des Zwangsverwalters über den in § 9 ZVG hinaus genannten Personenkreis ist nicht gerechtfertigt.“ *Drasdo* vermag keine gesetzliche Grundlage für eine Erweiterung der Anspruchsberechtigten erkennen. Erfreulich seien die Reformbestrebungen, die eine Klarstellung herbeiführen könnten. Eine Ausnahme der Haftung gegenüber Dritten sei bei der „verlängerten“ Zwangsverwaltung gegen den Ersteher zu machen.

1.160. Die Vollstreckung von Ordnungs- und Zwangsmitteln

Elfi Schroetter (Rpfleger-Stud. 2024, 122 – 130)

In § 153 Abs. 2 ZVG steht's drin: Der Zwangsverwalter kann mit Zwangsgeld belegt werden. Für die Bestimmung kommt *Schroetters* Beitrag wie gerufen. Die Autorin unterscheidet zunächst zwischen Ordnungsgeld, Ordnungshaft und Zwangsmittel. Zwangsmittel seien keine Bestrafung, sondern damit soll ein bestimmtes Verhalten erzwungen werden. Die Beitreibung erfolge über § 1 Abs. 1 Nr. 1 JBeitrG von Amtswegen. Zahlungserleichterungen. Wie beim Ordnungsgeld könnten Zahlungserleichterungen nicht gewährt werden. Werde das erzwungene Verhalten nach Rechtskraft des anordnenden Beschlusses, aber nach der Beitreibung gezahlt, komme eine Erstattung nicht in Betracht (BGH v. 6. 9. 2017 – XII ZB 42/17, MDR 2017, 1264).

Anm. des Verfassers des Kompasses: Die Ausführungen zur Zwangshaft unterbleiben. Maßnahmen gegen den Zwangsverwalter können nur per Zwangsgeld, jedoch nicht per Zwangshaft erzwungen werden.

* Dipl.-Rechtspfleger, Heilbronn