

ZfIR 2026, 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.

Allgemein

1.238. Die Grundsteuer – eine kritische Betrachtung

Peter Kraus (KKZ 2025, 241 – 246)

Fast keine Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung, bei der die Grundsteuer keine Rolle spielt. Der Autor, so in der Einleitung, will einen Gedankenanstoß geben, wobei das baden-württembergische Landesrecht zugrunde gelegt wird. Bereits in der Verfassung sei die Grundsteuer erwähnt. Zunächst zielt die Untersuchung auf die Grundsteuer als Vermögenssteuer. Kraus geht mit dem Steuergesetzgeber hart ins Gericht (Zitat S. 224: „Faktisch herrscht in Deutschland hinsichtlich der Grundsteuer ein Steuerchaos.“). Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Thema Grundsteuer aus ökonomischer Perspektive. Im Fazit plädiert der Autor, die Politik müsse über Alternativen nachdenken, unter Einbeziehung einer Ausgabenreduzierung.

1.239. Zwischen Wahn und Widerstand – der Umgang mit Reichsbürgern in der kommunalen Vollstreckung

Sebastian Dietzsch (KKZ 2025, 177 – 178)

Nicht nur in der kommunalen Vollstreckung macht die Vollstreckung gegen bestimmte Personen Kummer, die in ihrer eigenen Welt leben, insbesondere dann, wenn Unangenehmes dräut. Auch die Vollstreckungsgerichte haben sich mit Absurdem auseinanderzusetzen. Dietzsch analysiert diese besondere Klientel. Er gibt fünf wertvolle Verhaltenstipps.

1.240. Insolvenzverwaltung in der Immobilienkrise – Sicherung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien in der Praxis

Tim Sperlich (NZI 2025, 449 – 454)

Die Immobilie in der Insolvenz – ein besonderes Objekt. Sperlich packt dieses unter den Gesichtspunkten Sicherung und Verwaltung an sowie unter dem Aspekt Verwertung. Zunächst stellt der Autor einen Anstieg von Insolvenzen bei Großunternehmen in der Immobilienbranche fest. Man könne von einer Krise in der Immobilienbranche sprechen. Es folgt eine Analyse der aktuellen Marktsituation mit Ursachen und Perspektiven. Über die Verwaltungs- und Verwertungspauschale müsse mit dem Grundpfandgläubiger verhandelt werden. Bei der Verwaltung dürften 10 % der Bruttomieten gem. § 18 ZwVwV die unterste Grenze darstellen, bei der Verwertung liege der Verhandlungskorridor bei 2 – 5 % des Bruttoerlöses. Ertragssteuerliche Probleme im Zuge der Verwertung seien zu beachten. In seiner Abhandlung kommt Sperlich auf die Möglichkeiten des dinglichen Gläubigers zurück. Dieser könne sich auch der Mittel des ZVG (Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) bedienen. Nehme der Insolvenzverwalter die Verwertung vor, stelle sich die Frage, ist es sinnvoll, einen professionellen Makler einzusetzen. Klares Ja, vom Autor. Eine fehlende Lastenfreiheit des Grundstücks könne problematisch werden. Sicherungshypotheken sollten entfernt werden. Nachrangige Gläubiger müssten befriedigt werden. Beim freihändigen Verkauf fehle halt so eine geschickte Vorschrift wie § 91 ZVG (Erlöschen der Rechte außerhalb des geringsten Gebots).

Die Behandlung von Immobilien stellten den Insolvenzverwalter vor diverse Herausforderungen. Die hohen Vermögenswerte seien Fluch und Segen zugleich. Einerseits ließen sie hohe Vergütungsberechnungsgrundlagen zu, andererseits lauerten Fallstricke, die zu Schäden und Haftung führen könnten. Man sollte eine Erhöhung der Versicherungssumme bei der Vermögensschadenshaftpflichtversicherung im Auge behalten.

ZfIR 2026, 132

Zwangsversteigerung

1.241. Änderung des Landesverwaltungsgesetzes Schleswig-Holstein und Auswirkungen auf die Verwaltungsvollstreckung

Prof. Rainer Goldbach (KKZ 2025, 234 – 237)

In dieser Rubrik ist lediglich die Neuerung nach § 238 LVwG SH interessant. Ein weiteres Bundesland deklariert die Kosten einer Ersatzvornahme als öffentliche Last. Goldbach weist auf die Bedeutung hin. Der Leistungsbescheid müsse sorgfältig erlassen werden – die öffentliche Last der Forderung müsse klar ausgewiesen sein.

1.242. Das Geringste Gebot

1.242. Das geringste Gebot

Peter Kraus (KKZ 2025, 151 – 155 (Teil I), 2025, 178 – 181 (Teil II))

Der Autor befasst sich mit dem zentralen Begriff des ZVG, dem geringsten Gebot. In seinen allgemeinen Ausführungen werden die Grundlagen erklärt:

- Der Gläubiger i. S. d. § 44 ZVG. Es muss betrieben werden, egal ob aus der Anordnung oder aus einem Beitritt, mit rechtzeitiger Zustellung.
- Die Arten der Rangklassen und die Anmeldung der Beteiligten.
- Die bestehend bleibenden Rechte.

Was es mit dem Übernahmeprinzip auf sich hat, ist dargestellt. Bestehend bleibende Rechte sind zu übernehmen. Erloschene Rechte partizipieren am Erlös, soweit ausreichend. Das Bargebot sowie etwaige Zuzahlungsbeträge sind behandelt. Auf die Besonderheit bei der Versteigerung mehrerer, nach § 18 ZVG verbundener Verfahren, ist hingewiesen. Das geringste Gebot sei nicht statisch. Bei Wegfall des Gläubigers, Ablösung nach § 268 BGB u. a., könne sich das geringste Gebot verändern. Abschnitt C widmet sich der Teilungsversteigerung, wo bei unterschiedlicher Belastung die sog. Niedrigstgebots-Lösung anzuwenden sei (BGH v. 15. 9. 2016 – V ZB 136/14, ZfIR 2017, 251 (m. Bespr. Böttcher, S. 231)). In puncto Verkehrswert sei eine Verzahnung mit dem geringsten Gebot zu erkennen. Der Autor rät den Vollstreckungsbehörden, bevor ein Vollstreckungsersuchen an das Vollstreckungsgericht ergeht, sich zuerst mittels eines Grundbuchauszugs einen Überblick zu verschaffen und den Wert des Grundstücks dabei im Auge zu behalten.

1.243. Immobiliervollstreckung unter Beteiligung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Prof. Wolfgang Schneider (IVR 2025, 121 – 124)

Das MoPeG krempelte das Recht der GbR nach 123-jährigem Bestand mächtig um. Die Vollstreckungsgerichte haben sich neu zu orientieren. Schneider, vormaliger Prodekan der HWR, Berlin, nimmt sich dem in seinem Beitrag an. Will die GbR am Rechtsverkehr mit Grundstücksbezug teilnehmen, sei eine Voreintragung unerlässlich – Ausnahme, es werde in das Gesellschaftsvermögen vollstreckt, sofern bereits ein Titel gegen alle Gesellschafter nach altem Recht vorliege, geregelt in § 45 EGZPO. Eine weitere Vollstreckungserleichterung finde sich in § 736 BGB. Besondere Einzelheiten:

- Die Eintragung einer Zwangssicherungs- oder Arresthypothek könne auch ohne Voreintragung erfolgen, ebenso die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Es sei lebensfremd, dem Gläubiger die Voreintragung seiner Schuldner-GbR aufzuerlegen.
- Die noch nicht eingetragene GbR könne als Gläubigerin eine Zwangssicherungs- oder Arresthypothek beantragen und eintragen lassen – jedoch sei die notwendige Voreintragung dann per rangwahrender Zwischenverfügung nachzuholen.
- Das Betreiben der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung aus dinglichem Recht setze die Registrierung voraus, jedoch nicht aus persönlichem Recht.
- Biete die GbR, müsse sie eingetragen sein (OLG Karlsruhe v. 9. 9. 2025 – 14 W 70/25 (Wx)ZfIR 2026, 75 (m. Anm. Schroetter, S. 77)). Den früher noch möglichen „Spontangründungen“ im Versteigerungstermin sei damit eine Absage erteilt.
- Eine Teilungsversteigerung von Grundstücken, der GbR gehörend, sei nicht mehr möglich. Auf das Übergangsrecht wird eingegangen.

1.244. Sitzungsleitung und Beteiligtenöffentlichkeit in der Gläubigerversammlung

Eva Maier/Jonas Neuhäuser (Rpfleger 2025, 652 – 657)

Teil I des Beitrags (Sitzungsleitung) könnte beinahe genauso gut lauten „Sitzungsleitung im Zwangsversteigerungstermin“, weshalb der Beitrag sich im Kompass wiederfindet. Die Sitzungsleitung fuße auf § 136 ZPO. Der Vorsitzende erteile das Wort und er könne es auch entziehen. § 139 ZPO sei wichtig für etwaige noch zu ergänzende Erklärungen. Im Gegensatz zum Insolvenzverfahren bedarf es nicht der Anwesenheit des Schuldners. Sein Erscheinen kann nicht angeordnet werden. Die Protokollführung ergebe sich aus den §§ 159 – 165 ZPO. Vollmachten seien zu prüfen (§§ 79, 88 ZPO). Vertagungen können vorgenommen werden. Liegen Ablehnungsgesuche vor? Zweifelsfreie Ablehnungsgesuche könne der Vorsitzende kraft Gewohnheitsrecht selbst verwerfen. Die §§ 176 – 178 GVG verliehen dem Vorsitzenden die Mittel zur ordnungsgemäßen Durchführung der Sitzung. Ordnungsgelder, Beschwerde dagegen sowie deren Vollstreckung finden sich im Beitrag. Der geeignete Saal, nicht nur bei Großinsolvenzen, auch bei uns im ZVG, ein Thema. Insgesamt ein erfrischender Beitrag auch für die ZVG-Leute.

1.245. Anmerkung zu OLG München v. 9. 12. 2024 – 19 U 1039/24 e, ZfIR 2025, 105 (m. Anm. Mensch, S. 109)

Prof. Dr. Jan Roth (NZI 2025, 248)

Ein hübscher Sachverhalt. Der Freistaat Bayern hat eine Zwangssicherungshypothek erwirkt. Das nämliche Grundstück

(hier Wohnung) fällt ihm als Zwangserbe zu. Für eine Nachlassinsolvenz ist nicht genügend Masse da. Es kommt zur Versteigerung. Ein nachrangiger Gläubiger beruft sich auf den gesetzlichen Lösungsanspruch nach § 1179a BGB. Er legt gegen die Zuteilung an den Freistaat im Verteilungstermin Widerspruch ein. Der Streit, wem das Geld zusteht, endet zugunsten des Gläubigers (= Kläger) in beiden Instanzen. Durch das Erbe am Grundstück werde die Zwangssicherungshypothek im Wege der Konfusion zur Eigentümergrundschuld. Und da sei in der Tat § 1179a BGB beachtlich. Diese Vorschrift sei jedoch seit jeher heftig kritisiert. Vieles sei unklar. *Roth* geht auf die Historie des § 1179a BGB ein. Eine abweichende, jedoch allgemein ausgeübte Sachlage (regelmäßige Eintragung der bis 31. 12. 1977 zu vereinbarenden Lösungsvormerkung) sei dogmatisch nicht richtig als Regel ins Gesetz aufgenommen worden. Der Autor hadert. Der Vollerwerb des Grundstücks hätte die Ansprüche des Freistaates Bayern aus der Zwangssicherungshypothek hinausgekegelt. Hätte der Freistaat das Grundstück selbst ersteigert, wäre niemand auf die Idee gekommen, den Vorrang der Zwangssicherungshypothek zugunsten des Nachranggläubigers in Frage zu stellen.

Anm. der Red.: Der BGH (v. 20. 11. 2025 – IX ZR 2/25) gab der Revision statt. Das Urteil des Oberlandesgerichts wurde aufgehoben, das Urteil des Landgerichts wieder hergestellt mit Ausnahme des Zinslaufs (s. hierzu den Abdruck der BGH-Entscheidung in Heft 4/2025 mit Anmerkung von *Hintzen*).

1.246. Auswirkungen der Bestellung einer Eigentümergrundschuld auf den Vollstreckungszugriff Dritter

Ohne Autor (DNotI 2025, 118 – 121)

Das DNotI fragt: Kann durch Bestellung einer Briefeigentümergrundschuld der Zugriff Dritter verhindert oder erschwert werden, wenn diese Grundschuld außerhalb des Grundbuchs abgetreten wird? Gem. § 1196 Abs. 1 BGB könne der Eigentümer eine Grundschuld für sich selbst bestellen und eintragen lassen. Bei der Zwangsversteigerung sei maßgebend, ob die Grundschuld ins geringste Gebot falle. Bei der Zwangsverwaltung gebühren dem Schuldner die Zinsen aus seinem Recht. Bei der Zwangssicherungshypothek im Rang vor dem Gläubiger greife der Lösungsanspruch nach § 1179a BGB erst dann, wenn die Grundschuld Fremdrecht und dann wieder Eigentümerrecht geworden sei. Gegen die Eigentümergrundschuld könne ein Gläubiger im Wege der Pfändung vorgehen. Wie sich diese Pfändung gestaltet (z. B. Briefwegnahme), ist beschrieben. Sollte die Grundschuld abgetreten worden sein, bestehe im Einzelfall eine Anfechtung nach dem AnfG oder der InsO.

Fazit: Die Eigentümergrundschuld hindere die Vollstreckung in das Grundstück nicht. Sie sei sogar selbst einem Zugriff unterworfen.

1.247. Berlin und die „Koordinierende Stelle“

Jörg Lehnert/Nadezda Zelenskaya (Kriminalistik 2025, 551 – 555)

Der Beitrag gewährt einen umfassenden Einblick in die Tätigkeit der Institutionen, die sich mit der Geldwäsche befassen. Für das ZVG aufschlussreich, werden gerade hier enorme Geldmengen bewegt. Der koordinierenden Stelle in Berlin sei es gelungen, Missstände aufzudecken und Weiteres zu Tage zu befördern. Es wird auf den Beitrag von v. *Kruedener/Lehnert* (GWuR 2024, 112 – 115 (Anm. Nr. 1.152, ZfIR 2025, 133)) verwiesen, der die Ergebnisse vorstellte.

1.248. Vormerkungsrechtlich gesicherter Auflassungsanspruch für den Wiederverkaufsfall in der Insolvenz des Käufers und Wiederverkäufers

Julia Siedhoff (AnwZert InsR 19/2025, Anm. 1)

Nicht unüblich: Die Gemeinde verkauft ein Grundstück mit Auflagen. Zu deren Sicherung wird dann ein nachrangiges Rückkaufsrecht vereinbart. Komme es zur Zwangsversteigerung, sei das Recht nach § 92 ZVG mit einem Wertersatzanspruch abzufinden. *Siedhoff* wägt zwischen der Surrogations- und der Differenztheorie ab. Sie befindet sich auf einer Linie des BGH (v. 24. 5. 2012 – IX ZR 175/11, ZfIR 2012, 713 (m. Anm. *Grziwotz*, S. 716)), der die Surrogationstheorie (= dem Berechtigten gebührt der (Rest-)Erlös) bevorzuge.

Teilungsversteigerung

1.249. Die Teilungsversteigerung – eine erbrechtliche Betrachtung

Aljona Maximov/Carolina Vogt (IVR 2025, 81 – 94)

Bevor es an den Komplex Versteigerung geht, zeigen die Autorinnen das heute veränderte „Erbverhalten“ anhand einer Studie des IfD¹ auf. Teil II behandelt in einer Art Grundkurs die Wesenszüge der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, wie das Gesetz etwas umständlich die heutige gängige Bezeichnung „Teilungsversteigerung“ verlautbart. Zu II.1.c die Besonderheiten bei der Antragsberechtigung:

- Miterbe, § 2042 Abs. 1 BGB. Jeder Miterbe könne den Antrag stellen, sofern nur die Erbteile konkret bestimmt seien. Beim sog. großen Antragsrecht werde die gesamte Gemeinschaft nebst Untererbgemeinschaften mit einbezogen, beim kleinen eben nur die Untergemeinschaft, Vor- und Nacherben sind behandelt, mit den jeweiligen Besonderheiten.
- Erbteilserwerber. Es gelte das zum vorherigen Punkt ausgeführte, als dem Rechtsnachfolger des Erben.
- Testamentsvollstrecker. Sofern nur für einen Erbteil die Testamentsvollstreckung angeordnet sei, stehe dem Testamentsvollstrecker das Antragsrecht zu. Ihm direkt, nicht dem Erben.

- Pfändungspfandgläubiger. Nach § 859 Abs. 2 ZPO sei die Pfändung eines Erbteils zulässig. Die einzelnen Fallgestaltungen werden ausgeführt.
- Antragsberechtigung bei einem Nießbrauch. Hier stehen die §§ 1066, 1068 BGB im Mittelpunkt. Die Abwicklung verkompliziere sich.
- Zustimmung des Ehegatten, § 1365 BGB. Sollte der Erbteil des Zugewinners sein ganzes oder wesentliches Vermögen darstellen, habe der andere Ehegatte ein Wörtchen mitzureden. Die Zustimmung zur Teilungsversteigerung müsse bereits bei der Antragstellung vorliegen, nicht erst zur Zuschlagserteilung. Unter Umständen sei § 766 ZPO gegeben, die Vollstreckungserinnerung, sollte für das Vollstreckungsgericht der Zustimmungsmangel ersichtlich bzw. offenkundig sein.

Der Antragsteller sollte aus dem Grundbuch ersichtlich sein. § 17 Abs. 3 ZVG biete Erleichterungen, wenn der nicht eingetragene Erbe sein Erbrecht glaubhaft machen könne. Wichtiger Hinweis zum geringsten Gebot: Möglichst die löschungsreifen Grundpfandrechte vor der Einleitung des Verfahrens zur Löschung zu bringen. Die bestehenbleibenden Rechte seien schwierig zu handeln. Sollte es in einem Termin [Vor-, Versteigerungs-, Verkündungstermin, Anm. des Verfassers des Kompasses] zu einem Vergleich unter [allen] Erben kommen, könne der Rechtspfleger nach § 127a BGB umfassend protokollieren. Sei das Grundstück zugeschlagen, folge die Erlösverteilung samt Vollzug. Komme es zu keiner Einigung unter den Erben, erfolge die Hinterlegung. Die Rechtsbehelfe, der Beitritt, entgegenstehende Rechte sowie die Einstellungsgründe nach § 180 Abs. 2 und 3 ZVG sowie die Generalklausel nach § 765a ZPO sind erwähnt. Wie der Anwalt abrechnen könne, habe der BGH mittlerweile geklärt (BGH v. 2. 7. 2025 – V ZB 63/23, ZEVI 2025, 606). Die Anwaltskosten seien grundsätzlich Nachlassverbindlichkeiten i. S. d. § 10 Abs. 5 Nr. 3 Satz 1 ErbStG. Berater sollten sich in der Materie wohlfühlen.

1.250. Die Teilungsversteigerung

Dr. Martin Konstantin Thelen (JuS 2025, 413 – 417)

Der Autor nähert sich dem Sujet über das Assessorexamen. Der Umgang mit der Teilungsversteigerung falle den Referendaren erfahrungsgemäß schwer. Bei der materiellrechtlichen Ausgangslage werden die möglichen Gemeinschaften vorgestellt, zum einen die Bruchteilsgemeinschaft und zum anderen die Erbengemeinschaft. Das Verfahren selbst wird kurz skizziert. In Abschnitt III finden sich dann die klausurrechtlichen Fragen, mit denen einer Versteigerung begegnet werden kann. Diese erfolge durch die unechte Drittwiderspruchsklage. Unecht deshalb, weil ohne Titel die Versteigerung beantragt werden könne. Diese Klageart sei statthaft. Zur Begründetheit böten sich folgende Interventionsrechte an:

- Miteigentümergeinschaft. Die Aufhebung der Gemeinschaft könne auf Dauer ausgeschlossen werden. Für den Rechtsnachfolger aber nur dann, wenn der Ausschluss im Grundbuch eingetragen sei. Bestehe allerdings ein wichtiger Grund, dann könne die Aufhebung im Einzelfall doch verlangt werden. Weitere Ausnahme, werde der Miteigentumsanteil gepfändet, stehe dem Pfändungspfandgläubiger trotz entgegenstehender Vereinbarung ein Antrag auf Teilungsversteigerung zu, Gleiches gelte im Falle der Insolvenz.
- Rechtsmissbrauch. Ausnahmsweise könne das Rechtsschutzinteresse für eine Auseinandersetzung fehlen; mit Bezug auf BGH (v. 12. 11. 2007 – II ZR 293/06, MDR 2008, 313) zur Versteigerung einer Privatstraße durch einen der Bruchteile.
- Familienrechtliche Einschränkungen. Hierzu zählen die fehlende Verfügung ohne Zustimmung nach § 1365 BGB oder die Rücksichtnahmepflicht nach § 1353 Abs. 1 Satz 2 BGB.
- Unzulässige Teilerbauseinandersetzung. Diese sei grundsätzlich unzulässig.
- Ausschluss durch letztwillige Verfügung des Erblassers. Dieser erfolge nach § 2044 Abs. 1 BGB oder durch die Anordnung der Testamentsvollstreckung. Außerdem könnten die Erben einen Ausschluss selbst vereinbaren. Aber hier wiederum nicht zu Lasten eines Vollstreckungspfandgläubigers oder der Insolvenz eines Erben.

Anm. der Red.: Zur Zulässigkeit der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der noch nicht beendeten Erbengemeinschaft s. OLG Jena v. 18. 12. 2025 – 6 U 468/25, ZfIR 2026, 130 (LS) – in diesem Heft.

1.251. Die Berücksichtigung von Eigentumsanteilen in der Versteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Prof. Ulrich Keller (Gedenkschrift für Jan Eickelberg, 2025, 327 – 339, s. Buchvorstellung Anm. 1.256)

Keller stellt drei Arten einer Beteiligung an Grundstücken vor:

- Bruchteilsgemeinschaft. Der einzelne Bruchteil unterliege keiner Pfändung. § 864 Abs. 2 ZPO weise den Bruchteil der Immobilienvollstreckung zu. Dies müsse nach der Kritik von K. Schmidt (in: MünchKomm, BGB, 9. Aufl., § 749 Rz. 24) und Eickelberg (in: Staudinger, BGB, 2021, § 749 Rz. 58 ff.) hinterfragt werden? Sinnvoll wäre, einen Bruchteil daneben nach § 857 ZPO den pfändbaren, sonstigen Vermögenswerten zuzuordnen.
- GbR. Das MoPeG habe die frühere Regelung obsoletiert, wonach der Anteil ausdrücklich der Pfändung unterworfen war. Der Gesellschaftsanteil sei, da übertragbar, ohne weiteres auch pfändbar. Aber damit dürfte der Pfändungspfandgläubiger nicht mehr die Teilungsversteigerung beantragen können.

- Erbteil. Die Pfändung umfasse direkt den Auseinandersetzungsanspruch, weshalb die Pfändung im Grundbuch eingetragen werden könne. Eine spätere Veräußerung sei gegenüber dem Pfändungsgläubiger unwirksam.

Bevor sich der Autor der Stellung des Vollstreckungsschuldners annimmt, werden die unterschiedlichen Pfändungswirkungen der zuvor aufgeführten Beteiligungen verglichen. Die Befugnisse des Vollstreckungsgläubigers sind abschließend aufgeführt.

1.252. Rechtspflegerrobe – ein Erfolgsmodell

Elke Strauß (RPfIBI 2025, 40 – 41)

Der Rechtspfleger vertritt in der Zwangsversteigerung den Staat und prompt zeigt das den Beitrag einführende Bild einen mit einer Robe bekleideten Arm, der einen ZVG-Kommentar eines renommierten Verlags (der allerdings nicht direkt erkennbar ist) eingeklemmt hält. *Strauß* gibt einen Überblick, welche Länder sich bereits zur Rechtspflegerrobe bekannt haben. Zum 31. 1. 2024 sei Rheinland-Pfalz hinzugekommen; NRW habe sich zum 1. 3. 2025 dazu bekannt.

Anm. der Red.: Das Thema wurde bereits im Kompass vorgestellt, Anm. 1.082a (*Laedtke*, RPFIBI 2024, 10), 1.082b (Der Vorstand Bund Deutscher Rechtspfleger e. V. – Landesverband Hamburg, ZInsO 2023, 2166) und Anm. 1.083 (mit Kritik von *Frind*, ZInsO 2023, 2164), alle ZfIR 2024, 135.

Zwangsverwaltung

1.253. Voraussetzungen, Umfang und Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen einen Zwangsverwalter wegen unterlassener Vermietung

Dr. Friedrich L. Cranshaw (jurisPR-InsR 8/2025, Anm. 1)

Im Wege der Prüfung eines PKH-Antrags standen die Aussichten einer Klage zur Durchsetzung von Ansprüchen gegen einen vormaligen Zwangsverwalter aus § 154 ZVG auf dem Tableau. Für den Zwangsverwalter ziemlich ungut – denn PKH wurde bis zu einem Betrag i. H. v. 78.500 € bewilligt. Grund war die Nichtvermietung von Wohnungen (OLG Karlsruhe v. 12. 6. 2025 – 19 W 57/23, ZfIR 2026, 43 (m. Anm. *Stapper*, S. 48)). Der Autor sieht in der Vermietung bzw. Nichtvermietung ein typisches Dilemma, dem ein Zwangsverwalter ausgesetzt ist. Viele Faktoren seien zu berücksichtigen – Investitionsstau, naher Versteigerungstermin, Wohnung oder Einfamilienhaus, um nur einige zu nennen. Die Entscheidung wird sehr ausführlich kommentiert. Zugrunde habe ein sehr außergewöhnlicher Ausnahmefall gelegen. Der Leerstand sei mehr als sieben Jahre geduldet worden. Der Aufwand zur Herstellung einer Vermietbarkeit sei beherrschbar gewesen. Und wörtlich: „Mit den gewöhnlichen Abläufen der Zwangsverwaltung hat dieser Extremfall wenig zu tun.“ Zuzustimmen sei dem Senat darin, dass die Verjährungsfrist von Ansprüchen gegen den Zwangsverwalter ab dem Vorfall des Schadereignisses läuft und nicht erst mit der Aufhebung des Verfahrens.

1.254. Ist die gerichtliche Verwaltung ein probates Mittel gegen unredliche Bieter in der Zwangsversteigerung?

Prof. Rainer Goldbach (Gedenkschrift für Jan Eickelberg, 2025, 67 – 73, s. Buchvorstellung Anm. 1.256)

Im Ergebnis sieht *Goldbach* in der gerichtlichen Verwaltung (nach §§ 94, 94a ZVG) eine Art Übergangslösung, um das Besitzrecht des Erstehers auszuhebeln. Es sei kein eigenständiges Verfahren, sondern auch, sogar gebührenrechtlich, ein Anhängsel der vorangegangenen Versteigerung. Die gerichtliche Verwaltung bedürfe stets eines Antrags. Bei den Besonderheiten des Verfahrens führt *Goldbach* aus:

- Keine Zwangsvollstreckung gegen den Ersteher.
- Verteilung der Einnahmen auf die Bewirtschaftungskosten und nach Aufstellung des Teilungsplans auf die laufenden wiederkehrenden Leistungen von bestehengebliebenen Rechten.
- Beim defizitären Verfahren könne vom Antragsteller ein Vorschuss angefordert werden.

Für die Vergütung hafte nur der Ersteher, nicht der Gläubiger, zurückgehend auf den BGH (v. 26. 2. 2015 – IX ZR 172/14, ZfIR 2015, 299 (mit Bespr. *Traub*, S. 273)). Der Festsetzungsbeschluss sei kein Titel, sondern lege nur die Höhe verbindlich fest. Der Anspruch unterliege nicht der Regelverjährung von drei Jahren, sondern verjähre nach § 197 Abs. 1 Nr. 3, 6 BGB in 30 Jahren. Eine Regelung zur Aufhebung der gerichtlichen Verwaltung sei nicht normiert.

Die Abschnitte VIII – X widmen sich dem zum 1. 1. 2025 neu eingeführten § 94a ZVG durch das SchrottIG (G. v. 24. 10. 2024, BGBl I 2024, 329). Mit dem bedingungslosen Antragsrecht der Gemeinde habe offenbar der politisch motivierte Gesetzgeber in die Systematik des Vollstreckungsrechts eingegriffen. *Goldbach* stellt die Rechtsstaatlichkeit der neuen Regelung in Frage. Er sieht in ihr aber eine Abschreckung gegenüber dem unredlichen Bieter und aber auch gegenüber dem redlichen. Die Mindestkosten von 1.200 € [zzgl. Auslagenpauschale und zzgl. Umsatzsteuer] blieben an ihm auch bei zeitnaher Zahlung immer hängen. Im Fazit: „Das eigentliche Schrottimmobilienproblem dürfte mit der neuen Verfahrensvorschrift allerdings nicht lösbar sein, ...“.

Anm. der Red.: Zur Haftung des Gläubigers für die Vergütung des Zwangsverwalters für dessen Tätigkeit (= Verwaltung gegen den Ersteher) ab Zuschlag bis zur Verfahrensaufhebung, s. OLG Hamm v. 16. 6. 2025 – I-5 U 76/23, ZfIR 2026, 38 (m. Bespr. *Schmidberger*, S. 13).

Insolvenz mit Grundstücksbezug

1.255. Erbbauzinsansprüche in der Insolvenz des Erbbauberechtigten

Prof. Dr. *Matthias Becker* (ErbbauZ 2025, 66 – 71)

Auch Erbbauberechtigte können insolvent werden. Wie kommt der Eigentümer an den Erbbauzins? Diese Frage will der Beitrag klären. Zunächst sei die Doppelnatur der Erbbauzinsforderung zu klären. Aus dem Erbbauvertrag ergebe sich die schuldrechtliche Leistung, die persönlicher Natur, aber Grundlage der Erbbauzinsreallast sei. Aus Letzterer bestehe ein weiterer per-

ZfIR 2026, 136

sönlicher Haftungsgrund. Somit könne man von einer „Haftungstrias“ reden. Dies wirke sich auch in der Insolvenz aus. Der Eigentümer sei hinsichtlich der persönlichen Ansprüche Insolvenzgläubiger, hinsichtlich der dinglichen Ansprüche aus der Reallast aber zur Absonderung berechtigt. Zur Verwertung:

- Zwangsversteigerung. Ein Betreiben aus der Erbbauzinsreallast sei für den Eigentümer nachteilig. Diese erlösche. Gegenüber dem Ersteher bestehe dann keine dingliche Haftung mehr. Ein Betreiben mache nur dann Sinn, wenn das Bestehenbleiben als abweichende Versteigerungsbedingung nach § 9 Abs. 3 Satz 1 N. 1 ErbbauRG vereinbart ist.
- Freihändige Veräußerung. Der Insolvenzverwalter veräußert das Recht mit der Zustimmung des Eigentümers. Vorteil, die Reallast bleibe bestehen; Nachteil, das Absonderungsrecht nehme am Verkaufserlös nicht teil.
- Verwertungsvereinbarung. Hier rät *Becker*, dass sich Insolvenzverwalter und Eigentümer im Vorfeld über relevante Punkte einigen sollten.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Haftung für den laufenden Erbbauzins. Rechne sich das Erbbaurecht nicht und zeige sich auch nicht als veräußerbar, könne der Insolvenzverwalter die Freigabe erklären.

Buchvorstellung

1.256. Analog und Digital – Gestaltungspraxis und Lehre in Zeiten des Umbruchs

Gedenkschrift für Jan Eickelberg, 2025, XIV, 515 S., Hardcover (Leinen), C. H. Beck, München, ISBN 978-3-406-83820-0, € 229,00

Dem allzu früh verstorbenen Juristen Dr. *Jan Eickelberg* (1972 – 2022) widmet der C. H. Beck-Verlag die vorliegende Gedenkschrift. 29 namhafte Persönlichkeiten (darunter u. a. *Keller* (Anm. № 1.251), *Goldbach* (Anm. № 1.254), *Böttcher*, *Herrler*, *Kessler*, *Nicht*, *Schneider*) lieferten hierzu Beiträge vornehmlich im Bereich des Erb- und Grundstücksrechts.

* Dipl.-Rechtspfleger, Heilbronn

- 1 Institut für Demoskopie Allensbach (IfD)/*Winker/Hotz*, Erben und Vererben in Deutschland, Ergebnisse einer bevölkerungsrepräsentativen Befragung im September 2024 i. A. der Deutsche Bank AG (Stand: 26. 11. 2024).
- 2 **Anm. des Verf. des Kompasses:** Die jetzige Situation mit der Möglichkeit der Anordnung der Zwangsverwaltung ist ausreichend. Der Zwangsverwalter schlüpft in die Rolle des Miteigentümers und nimmt dessen Rechte wahr.