

# ZfIR 2026, 246

Gerhard Schmidberger\*

## Jahrestagung der Zwangsverwalter 2026

Knapp zwei Wochen nach der Jahrestagung der organisierten Zwangsverwalter des Berufsverbands IGZ lud der DAV/AGIS<sup>1</sup> am 18. 3. 2026 ins JW Marriott Hotel zur Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung nach Berlin ein. RA Peter Depré leitete die Tagung. RAin Dr. Anne Deike Riewe richtete ihr Grußwort an die Teilnehmer. Darin eine Personalie verbunden mit dem Dank an Depré – der langjährige Tagungsleiter wird den Stab an jüngere Hände übergeben. Eine Ära geht damit zu Ende. Riewe stellte ein Ende der Durststrecke fest. Damit meinte sie den Anstieg der Zwangsverwaltungsverfahren.

Der zunächst vorgesehene Beitrag von Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Rlin BGH a. D. entfiel. Depré konnte kurzfristig Franziska Krüger, Rechtspflegerin, München, und RA Dr. Christian Schmitt, München, für einen Ersatzvortrag gewinnen – Thema: *Die Zwangsverwaltung als stabiler Rettungsanker bei notleidenden Kreditfinanzierungen*. Schmitt konnte Riewe bestätigen. Auch in München würden die Verfahren zunehmen. Überraschend sei aber die Qualität der Verfahren, unter den Objekten befänden sich vermehrt stecken gebliebene Wohnungsbauten und Villen in Münchener Nobelvierteln. Aus Bankensicht sollte zunächst eine einvernehmliche Sanierung versucht werden. Hier stünden der Sanierungskredit zur Verfügung oder auch eine Treuhandlösung. Auch ans StaRUG sollte gedacht werden. Scheitere eine einvernehmliche Lösung, müsse eben das ZVG erhalten. Mit der Zwangsverwaltung werde der Eigentümer entmachtet. Die Bank sollte sich aber vor der Beantragung des Verfahrens grundsätzliche Gedanken machen. Was soll erreicht werden? Nur Objektsicherung? Weitere Überlegung gelte den Kosten, die mit der Beantragung der Zwangsverwaltung entstehen könnten. Sollte über das Vermögen des Schuldners das Insolvenzverfahren eröffnet sein, sei zu prüfen, ob eine „kalte“ Zwangsverwaltung angeregt werden sollte. Das Thema Zwangsversteigerung mit parallel laufender Insolvenz wurde kurz gestreift.

Auch Erbbaurechte können der Zwangsverwaltung unterliegen. RA Michael Drasdo, Neuss, nahm sich das *Erbbaurecht in der Zwangsverwaltung* vor, so der Titel in der Ausschreibung zur Veranstaltung. Aber nicht nur das Erbbaurecht selbst könne

ZfIR 2026, 247

dem Gläubigerzugriff unterliegen, auch das Erbbaurecht ausgebende Grundstück könne zwangsverwaltet werden? Charmante Verwicklungen könnten sich ergeben, wenn das in Erbpacht erstellte Gebäude sich über mehrere Grundstücke erstreckt. Beim aktiven Erbbaurecht nehme der Zwangsverwalter die Rolle des Berechtigten (= Schuldner) ein. Die Besonderheiten beim Heimfall und beim Erlöschen wurden ausführlich unter der Darstellung der Aufgaben des Zwangsverwalters behandelt, auch wie mit dem Entschädigungsanspruch nach § 27 ErbbauRG umzugehen ist. Komme das Erbbaurecht in Wegfall gingen die Miet- und Pachtverträge, auch die vom Zwangsverwalter abgeschlossenen, nahtlos gem. § 30 ErbbauRG auf den Eigentümer über, nachgebildet der Übertragung des Eigentums. Die Ausnahmevorschriften wegen des Erlöschens durch Zeitablauf seien aber zu beachten. Ist die GdWE in Erbpacht erstellt, könne es zu Friktionen kommen. Der Zwangsverwalter habe nicht nur die Vorschriften der ZwVwV zu beachten, sondern auch etwaige Bedingungen des Erbbauvertrags eingegossen in die Vorschriften des WEG.

Prof. Ulrich Keller, HWR Berlin, erweiterte seine Entscheidungsübersicht und führte zu *Aktuellen Rechtsentwicklungen der Rechtsprechung in der Zwangsverwaltung* aus.<sup>3</sup> Keller behandelte folgende Schwerpunkte:

- Allgemeine Fragen zur Immobilienvollstreckung (I),
- Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts in der Immobilienvollstreckung (II),
- Pfändung von Eigentumsanteilen (III),
- Teilungsversteigerung (IV),
- Zwangsverwaltung (V).

(I) Erneut hatte es der Zustellungsvertreter nach Karlsruhe geschafft:<sup>4</sup> Die Vorschrift nach § 5 ZVG wäre zwar schön, aber ihm, Keller, sei noch nie ein Zustellungsbevollmächtigter benannt beim Grundbuchamt untergekommen. Wichtig seien die Ausführungen des Senats in Rz. 14. Hier seien die Voraussetzungen für die Bestellung des Zustellungsververtreters konkretisiert worden. Zur Bietsicherheit wurde der Beschluss des BGH v. 11. 12. 2025 vorgelegt.<sup>5</sup> „Sofort“ i. S. d. § 67 Abs. 1 Satz 1 ZVG heiße halt sofort und nicht erst nach einer Überlegungsfrist des Verlangenden auch beim ersten Gebot nach Eröffnung der Bietzeit. Zur Akteneinsicht durch Dritte wurden zwei Judikate präsentiert.<sup>6</sup> Und natürlich durfte das Drama um die schon berühmt berüchtigte Versteigerung in Rangsdorf nicht fehlen.<sup>7</sup>

(II) Zur GbR brachte Keller ein Beispiel-Grundbuch mit, um die Auswirkungen des MoPeG in Abgrenzung zur alten Rechtslage zu erklären. Bezüglich der Frage „Muss die eGbR auch dann voreingetragen werden, wenn das Grundstück veräußert wird, oder gilt dann nicht § 40 GBO?“ habe der BGH die Antwort gegeben.<sup>8</sup> Ja, und sei damit der „strengerer“ Linie in der Literatur gefolgt. Wohl sehr zur Überraschung des Vollstreckungsgerichts wurde ein Grundbuchersuchen nach § 130 ZVG vom Grundbuchamt nicht vollzogen, was sogar vom Oberlandesgericht bestätigt wurde.<sup>9</sup> Tja, wohl richtig, aber für die Ersteherin misslich, ist das Grundstück eben so lange nicht verkehrsfähig, als eine

Eintragung nicht erfolgt.

(III) Der Miterbe, dessen Erbteil gepfändet ist, darf trotzdem die Teilungsversteigerung betreiben.<sup>10</sup> Diese Entscheidung „schmeckte“ dem Referenten gar nicht. Er sieht die Rechte des Gläubigers beeinträchtigt.<sup>11</sup> Zur Beteiligtenstellung des Miterben, der seinen Anteil nach der Beschlagnahme veräußerte, legte *Keller* den Beschluss des BGH vom 20. 3. 2025 vor.<sup>12</sup> Geklärt habe der BGH den Gegenstand für die Vergütung nach dem ZVG: Es sei im Falle der Erbengemeinschaft die Betrachtung der Erbteile maßgebend.<sup>13</sup>

(IV) Zur Teilungsversteigerung fanden das Urteil des OLG Brandenburg<sup>4</sup> und des OLG Jena<sup>5</sup> Eingang in den Vortrag.

(V) Wer erhält die vom Mieter hinterlegte Miete? Dazu ließ sich das OLG Hamm aus<sup>16</sup> Fast schon mit Seltenheitswert, der verlorene Baukostenzuschuss; *Keller* präsentierte hierzu das OLG Brandenburg.<sup>17</sup> Ein jahrelang praktizierter Leerstand kann sich für den Zwangsverwalter als haftungsrelevant erweisen.<sup>18</sup> Dazu *Keller*: „Vorliegend hätte auch bei einer großzügigen Ex-ante-Betrachtung der Zwangsverwalter überlegen müssen, ob eine Vermietung nicht sinnvoll gewesen wäre.“ Die Entscheidung des OLG Hamm zur verlängerten Zwangsverwaltung fand *Keller* richtig.<sup>19</sup> Er störte sich nur etwas an der Terminologie, richtig sei die fortdauernde Zwangsverwaltung, denn der Zuschlag beende diese nicht.

*Künstliche Intelligenz in der Zwangsverwaltung* – das war der beeindruckende Auftritt von *RA Tom Braegelmann*, Berlin. KI wird in den Justizalltag einziehen. KI müsse aber rechtskonform sein, und sie müsse auch datenkonform sein und berufsrechtliche Bedingungen erfüllen. Faszinierend und gleichzeitig erschreckend ein (fiktives) Live-Beispiel: Gegen die Zwangsverwalterin wurde nach § 153 Abs. 2 ZVG ein Zwangsgeld festgesetzt. Dazu wurden absichtlich zwei Fehler eingebaut. *Braegelmann* sprach in sein Gerät, die KI möge bitte eine Beschwerde formulieren – und schwuppdwupp war die Beschwerde formuliert, auf den Punkt der beiden angreifbaren Punkte. *Braegelmann*, nicht verlegen, spielte nun Vollstreckungsgericht. Und siehe da, die

ZfIR 2026, 248

KI spuckte einen druckreifen Berichtigungsbeschluss aus. Aber so sein Hinweis, was da die KI vorgebe, müsse immer überprüft werden, denn es komme vor, das die KI halluziniere. Aktenauswertungen, unübersichtliche Grundbuchauszüge, Schlussberichte des Insolvenzverwalters, Zusammenfassungen – künftig in Windeseile und im Hintergrund mit Stellenverlust auch für wissenschaftliche Mitarbeiter. *Braegelmann* zeigte sich überzeugt, bis Ende des Jahres werden die Bundesländer im Bereich der Justiz verstärkt KI einsetzen – Schulungen mit Richtern sind bereits angesagt. Na dann – lassen wir uns überraschen, was die Zukunft noch alles bringt.

Apropos Zukunft, hier war *RD Stefanie Semmelbeck*, Berlin, vom BMJV mit *Aktuellem aus dem Ministerium* vertreten. Die Vorhaben in der 21. Legislaturperiode:

- Gesetzentwurf zur weiteren Digitalisierung der Zwangsvollstreckung (2.0),
- Entwurf einer Dritten Verordnung zur Änderung der Zwangsvollstreckungsformular-Verordnung,
- Projekt Vollstreckungsregister/Digitalisierung des Zwangsvollstreckungsprozesses,
- Reform des ZVG,
- Projekt Digitale Rechtsantragstelle (P-Konto),
- Veranstaltung Aufgabenwandel im Gerichts- und Vollstreckungswesen – Reformbedarf und Perspektiven für Fachkräfte in der Justiz,
- Übereinkommen der Vereinten Nationen über die internationalen Wirkungen von Zwangsveräußerungen von Schiffen,
- Evaluation des Pfändungsschutzkonto-Fortentwicklungsgesetzes (PKoFoG).

Nur wenig wollte *Semmelbeck* über das künftige ZVG preisgeben. Man arbeite an der Online-Versteigerung und am Schuldnerschutz. Hier könne die interessierte Gemeinde demnächst Neues erwarten. *Semmelbeck*s Frage, wie denn der § 94a ZVG angekommen sei, wurde mit kompletter Ablehnung beantwortet. Aber, man staune, eine erste Rückmeldung, so die Referentin, von einer Gemeinde sei positiv gewesen. Eine weitere Gesetzesinitiative zur Bekämpfung der Schrottimmobilen aus NRW ziele erneut auf Änderungen im ZVG.<sup>20</sup>

Laut Ausschreibung sollte dies der Abschlussvortrag sein, aber welche Überraschung, die Tagesleitung wartete mit einem weiteren Referat auf. Prof. Dr. *Klaus Bartels*, Hamburg, zeigte den *Einstieg in die Zwangsverwaltung – Betrachtungen zu Schuld und Haftung im Abgleich mit der Forderungspfändung*. *Bartels* legte die Unterschiede zwischen einer Pfändung, die ins private Vermögen des Schuldners eingreife, und einer Zwangsverwaltung, die lediglich den Hypothekenhaftungsverband aktiviere, dar.

#### Fazit:

Zunächst mein Dank an *Peter Depré*, der auch nach über zwanzig Jahren wiederum eine gelungene Veranstaltung präsentieren konnte. Die Auswahl der Themen ist stimmig. Bleibt nur zu vermerken, mögen die Zwangsverwaltungen wieder stetig zunehmen. Die daraus resultierenden Fragen und Fallgestaltungen kommen dann von alleine. Der künftigen Tagungsleitung wünsche ich heute schon viel Erfolg und ein glückliches Händchen.

\* Diplom-Rechtspfleger (FH) und vormaliger Zwangsverwalter, Heilbronn

- 1 **Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung**, im Deutschen Anwaltsverein.
- 2 Anmerkung: Allerdings dürfte dieser Fall nur dann auftreten, wenn Privatpersonen an ihrem Grundstück ein Erbbaurecht ausgeben. Eine Vollstreckung gegen öffentliche Träger, die den Hauptteil der Erbbaurechte stellen dürften, kommt in aller Regel nicht vor.
- 3 Siehe *Keller*, Aktuelle Rechtsprechung zur Immobilienvollstreckung im Jahre 2025, ZfIR 2026, 197 – in diesem Heft.
- 4 BGH v. 26. 6. 2025 – V ZB 64/24, ZfIR 2025, 528 (LS).
- 5 BGH v. 11. 12. 2025 – V ZB 70/24, ZfIR 2026, 245 (LS) – in diesem Heft.
- 6 OLG Hamm v. 19. 11. 2025 – 11 U 191/24, ZfIR 2026, 245 (LS) – in diesem Heft; LG Coburg v. 17. 4. 2025 – 24 T 7/25, ZfIR 2026, 246 (LS) – in diesem Heft = juris (m. Anm. *Schmidberger*).
- 7 BGH v. 14. 3. 2025 – V ZR 153/23, BGHZ 243, 284 = ZfIR 2025, 299 (m. Bespr. *Horn*, S. 307).
- 8 BGH v. 3. 7. 2025 – V ZB 17/24, ZfIR 2025, 504 (m. Anm. *Schroetter*, S. 508).
- 9 OLG Karlsruhe v. 9. 9. 2025 – 14 W 70/25 (Wx), ZfIR 2026, 75 (m. Anm. *Schroetter*, S. 77).
- 10 BGH v. 20. 3. 2025 – V ZB 63/23, ZfIR 2025, 418 (m. Anm. *Siegfried*, S. 421).
- 11 Ausführlich bei *Keller*, in: Gedächtnisschrift Eickelberg, 2025, S. 241 ff.
- 12 BGH v. 20. 3. 2025 – V ZB 58/23, ZfIR 2025, 25 (LS).
- 13 BGH v. 2. 7. 2025 – V ZB 63/23, ZfIR 2026, 194 (LS).
- 14 OLG Brandenburg v. 2. 7. 2025 – 7 U 38/24, ZfIR 2026, 246 (LS) – in diesem Heft.
- 15 OLG Jena v. 18. 12. 2025 – 6 U 468/25, ZfIR 2026, 130 (LS).
- 16 OLG Hamm v. 5. 1. 2026 – 18 U 119/24, juris.
- 17 OLG Brandenburg v. 1. 4. 2025 – 3 U 82/23, juris.
- 18 OLG Karlsruhe v. 12. 6. 2025 – 19 W 57/23, ZfIR 2026, 43 (m. Anm. *Stapper*, S. 48).
- 19 OLG Hamm v. 16. 6. 2025 – I-5 U 76/23, ZfIR 2026, 38 (m. Bespr. *Schmidberger*, S. 13) = NZI 2026, 197 (m. Anm. *Keller*).
- 20 BT-Drucks. 527/25, 527/1/25.