

ZfIR 2023, 291

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

1.001. Pfändung und Verwertung dinglicher Rechte aus Abt. II des Grundbuchs

Prof. Udo Hintzen (Rpfl.Stud. 2022, 192 – 197)

Abt. II-Rechte spielen in der Vollstreckung nicht die ganz große Rolle. Bei der Zwangsversteigerung sind sie aber manchmal ganz schön herausfordernd, sei es, sie bleiben bestehen oder sind bei Erlöschen im Zuteilbereich. Aber die Rechte in Abt. II unterliegen u. U. einem Zugriff über § 857 ZPO. Die Grunddienstbarkeit sei nicht pfändbar. Dies gelte auch für den Nießbrauch. Allerdings – die Ausübung des Nießbrauchs könne anderen überlassen werden, und somit sei die Pfändung der Ausübung ein klassisches Beispiel der Rechtspfändung. Zur Wirksamkeit bedürfe es nicht des Eintrags im Grundbuch, die Zustellung an den Eigentümer als Drittschuldner genüge. Eine Eintragung des Verfügungsverbots sei aber spätestens seit BGH (v. 12. 1. 2006 – IX ZR 131/04, Rpfleger 2006, 331) zulässig. Bei der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gelte das Gleiche wie beim Nießbrauch, allerdings müsse die Übertragbarkeit der Ausübung vereinbart und im Grundbuch eingetragen sein.

Untersucht werden noch das Vorkaufsrecht, Reallast, ausgeübt als subjektiv dingliches oder als subjektiv persönliches Recht, Erbbauzinsreallast, Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht, Vormerkung, Rangvorbehalt sowie Wiedervorkaufsrecht.

Anmerkung der Redaktion: Siehe hierzu Anmerkung № 944 – Buchvorstellung: *Hintzen*, Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch – Rechtsgemeinschaften, Rechte am Grundstück, Zwangssicherungshypothek, Arresthypothek, 6. Aufl., 2021 sowie BGH v. 2. 3. 2023 – V ZB 64/21 (Wohnrecht in der Insolvenz) in ZfIR 7/2023 m. Anm. *Hintzen*.

1.002. Der Insolvenzverwalter – kein gewerbsmäßiger Geldwäscher

Folker Bittmann/Franziska Bues (wistra 2022, 485 – 492)

Dies (die Aussage in der Überschrift) vertritt das Autorteam – aber es erkennt ungeklärte Rechtsfragen, die einen Insolvenzverwalter trotzdem einem faktischen Verfolgungsrisiko aussetzen könnten. § 261 StGB (Geldwäsche) wird ausführlich vorgestellt. Großen Raum nimmt der Punkt „Geldwäsche und Insolvenzverwaltung“ ein. In der Insolvenzmasse könnten durchaus bemakelte Gegenstände oder Taterträge vorhanden sein. Wie soll damit der Insolvenzverwalter umgehen? Grundsätzlich sei die Verwertung des Schuldnervermögens Sache des Insolvenzverwalters – aber er genieße keine Sonderstellung, weshalb § 261 StGB auch für ihn gelte, so sei überwiegend nachzulesen. Jedoch, so die Autoren, was dem Insolvenzverwalter per Gesetz zugewiesen sei, könne nicht gleichzeitig als Geldwäsche strafbar sein. Konsequenzen für den Insolvenzverwalter werden aufgezeigt. Hier empfehlen *Bittmann/Bues* eine enge Kooperation mit den Strafverfolgungsbehörden.

Anmerkung Schmidberger: Und was ist mit dem Zwangsverwalter? Die Ausführungen lassen sich auch auf die Zwangsverwaltung ausdehnen. Der Zwangsverwalter verwertet nichts, aber er kann ebenfalls mit kontaminierten Vermögen (Miete aus nicht rechtmäßigen erworbenem Grundbesitz) in Kontakt kommen.

1.003. Zuständigkeit des Vollstreckungsgerichts gegen Rechtsbehelfe in Zwangsversteigerungssachen in der Insolvenz des Vollstreckungsschuldners

Dr. Friedrich Cranshaw (jurisPR-HaGesR 12/2022 Anm. 1)

Vollstreckungsgericht oder Insolvenzgericht – das ist (k)eine Frage: Der Insolvenzverwalter betreibt die Versteigerung nach § 172 ZVG. Das Vollstreckungsgericht (AG Luckenwalde) legt eine Eingabe des Schuldners auf Einstellung des Verfahrens dem Insolvenzgericht (AG Potsdam) vor. Dieses hebt das Zwangsversteigerungsverfahren auf. Das LG Potsdam (v. 28. 9. 2022 – 14 T 62/22, ZfIR 2023, 290 (LS) – in diesem Heft = ZRI 2022, 907) stellt klar, für die Versteigerung ist das Vollstreckungsgericht zuständig. Das Insolvenzgericht durfte nicht tätig werden.

Cranshaw bespricht diesen eigenartigen Fall. Er stellt aber anhand von Beispielen fest, dass es durchaus eine streitige Zuständigkeit zwischen den beiden Gerichtszweigen geben könne. Im Ausgangsfall jedoch sei die Sache eindeutig. Das LG habe zutreffend mit kurzer Begründung den Aufhebungsbeschluss des AG Potsdam aufgehoben. Das Vollstreckungsgericht sei jetzt gefordert, über den schuldnerischen Antrag zu entscheiden. Der Autor prognostiziert die Zurückweisung, da dem Schuldner wegen der anhängigen Insolvenz die Passivlegitimation fehle. Er wäre nur dann beteiligt, wenn eine Eigenverwaltung angeordnet sei oder der Insolvenzverwalter das Grundstück freigegeben hätte.

1.004. Der Rang von Grundstücksrechten

Maximilian Kluckert/Jonas Linnebank (JuS 2022, 914 – 917)

Die Autoren untersuchen das Rangverhältnis von Rechten an Grundstücken. Dieses habe eine enorme Bedeutung, was be-

ZfIR 2023, 292

reits am Beispiel 1 gezeigt wird. So werde bei der Versteigerung nur in der Reihenfolge der Rechte ausgezahlt, was bei einem Mangelfall zum Ausfall des Nachrangrechts führe. Das Rangverhältnis innerhalb der gleichen Abteilung wird behandelt sowie über die Abteilungen hinweg (Abt. II mit Abt. III). Weitere Punkte sind die Rangänderung, der Rangvorbehalt und der Untergang des Rangs.

1.005. Zur Vollstreckungsunterwerfung aus einer Grundschuld durch den Insolvenzverwalter

Robert Weber (InsbürO 2023, 31 – 34)

Der Autor stellt folgendes Szenario vor: Der Grundschuldgläubiger, eine Bank, fordert vom Insolvenzverwalter, sich hinsichtlich der Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Die Notarkosten werden übernommen. Weber macht grundlegende Ausführungen zur Grundschuld sowie zur Vollstreckbarkeit nach § 800 ZPO. Die Kostentragungspflicht wird angesprochen.

1.006. Klauselumschreibung auf den Zessionar; Anforderung an den Nachweis der Abtretung

Ohne Autor (DNotI 2023, 25 – 27)

Will der neue Gläubiger gegen den Schuldner vollstrecken, bedarf es der Umschreibung der Klausel. Dazu muss aufgrund einer öffentlichen Urkunde der Rechtsübergang nachgewiesen werden (§ 727 Abs. 1 ZPO). Dem Klauselorgan wird nicht die Abtretung vorgelegt, sondern lediglich eine Bestätigung der Abtretung, wobei nur die Unterzeichnung des Zedenten notariell beglaubigt ist. Unter Verweis auf BGH (v. 22. 5. 2019 – VII ZB 87/17, DNotZ 2019, 919) wird der Antrag auf Klauselerteilung abgelehnt.

Das DNotI kommt zum Schluss, auch wenn auf der Abtretungsbestätigung nur der Zedent in der Form des § 727 Abs. 1 ZPO formgerecht unterzeichnet hat, dürfe die Klauselumschreibung wegen dieses Punkts nicht verweigert werden. Dem BGH (v. 22. 5. 2019 – VII ZB 87/17, DNotZ 2019, 919) habe dieser Fall so nicht vorgelegen. Eine Unterschriftbeglaubigung seitens des Zessionars sei nicht erforderlich. Dieser sei als neuer Gläubiger schon durch die Vorlage der Urkunde ausreichend ausgewiesen.

Teilverkauf

Anmerkung Schmidberger: Heftig beworben bei der älteren Kundschaft, der Teilverkauf, der von der Bafin¹ mittlerweile kritisch beäugt wird. Das neue Rechtskonstrukt findet sich in ersten Beiträgen. Ob er vermehrt zu Versteigerungen oder gar zu Nießbrauchspfändungen (s. Anm. 1.001) führen wird, kann noch nicht abgeschätzt werden oder ob er gar in einer brenzlichen Situation die letzte Hoffnung ist, kann ebenfalls nicht abgesehen werden. Ein Kollege berichtete mir, eine Forderungsversteigerung habe mit Hilfe eines Teilverkaufs vermieden werden können. O-Ton des Kollegen: „So sind am Ende alle zufrieden und der Rechtsfrieden ist wieder hergestellt.“ Bleibt zu hoffen, das ist nach Jahren genauso.

1.007. Das Recht des Teilverkaufs von Immobilien

Dr. Gianandrea Schmidt (NJW 2023, 873 – 877)

Schmidt legt die Grundlagen dar. Er verweist auf § 505b Abs. 2 BGB, der die herkömmlichen Kreditgeber zur sorgfältigen Prüfung bei einer Kreditvergabe verpflichte. Mit dem Teilverkauf würden sich für nicht mehr kreditfähige Senioren Möglichkeiten auftun. Auf die pauschal gehaltene Warnung der Bafin wird hingewiesen. Das Prozedere eines Teilverkaufs wird erläutert. Die Fremdbesicherung der Immobilie erweise sich als Achillesferse des Geschäftsmodells. Auf die „weite“ bzw. „enge“ Zweckerklärung geht der Autor ein. Der Teilverkäufer werde in der „engen“ Zweckerklärung von einer persönlichen Inanspruchnahme ausdrücklich ausgenommen, ansonsten könne dem Vertrag die Gesamtnichtigkeit nach § 139 BGB unter Verweis auf BGH (v. 5. 3. 1991 – XI ZR 75/90, BGHZ 114, 9) drohen. Der Vollstreckungsschutz des Teilverkäufers findet sich ab S. 874. Das Insolvenzrisiko auf Seiten des Teilkäufers wird erwähnt. Der Teilverkäufer soll in der Immobilie verbleiben, dafür gibt es dann einen Nießbrauch mit gleichzeitiger Leistung einer Nutzungsentschädigung. Hierauf geht Schmidt ein. Sein Fazit: „Der Teilverkauf von Immobilien wirft facettenreiche Rechtsfragen auf ...“

1.008. Die rechtlichen Risiken beim Teilverkauf

Anja Hall (IZ 16/2022, 13)

Der Immobilien-Teilverkauf werde in Deutschland immer populärer. Seinen Ursprung habe das Modell in den USA und Großbritannien. Es habe sich noch kein Musterstandard entwickelt, wenn es auch viele ähnliche Gestaltungen gebe. Für die Aufkäufer sei das Modell auch deshalb interessant, da man automatisch am späteren Gesamtverkauf zu beteiligen sei. Nießbrauch mit Nutzungsentgelt, Teilungsausschluss und die einseitige Beteiligung des Verkäufers an Reparaturen und Instandhaltung sind aufgeführt. Der Teilkauf bleibe ein Wagnis, Verkäufer und Käufer blieben lange Zeit vertraglich aneinander gebunden. Auf viele Rechtsfragen gebe es keine sicheren Antworten.

1.009. Tücken bei Teilverkäufen von Immobilien

Andrea Eisenmann (Heilbronner-Stimme Ausgabe v. 5. 4. 2023, S. 9)

Eisenmann stellt einer breiteren Leserschaft das Modell Teilkaufl vor. Bereits die Überschrift des Artikels weist auf Tücken hin, nicht zuletzt wegen des Warnhinweises der BaFin.

1.010. Teilkaufl – Die eigene Immobilie zu Geld machen

Astrid Zehbe (GE-Württ, Heft 5/2023, 48 – 49)

Zehbe weist ebenfalls auf die Warnungen der BaFin sowie von Verbraucherschutzorganisationen hin. Was sich nach einem Ruhestand ohne Geldsorgen anhört, könne sich als ein Ge-

ZfIR 2023, 293

schäft mit vielen Haken erweisen. Nur die wenigstens Angebote seien wirklich attraktiv. Alternativen sollten unbedingt geprüft werden.

Zwangsversteigerung

1.011. Zu BGH v. 22. 9. 2022 – V ZB 2/20, ZfIR 2023, 104 (LS) – RVG-Gebühr (Nr. 3311, 3312) für die Anordnung der Zwangsversteigerung bei Bruchteilseigentum

1.011a. Verfahrensgebühr: Gebühren bei der Zwangsversteigerung gegen Gesamtschuldner-Bruchteilseigentümer

Norbert Schneider (RVG prof. 2022, 208 – 210)

Der Autor extrahiert sieben Grundsätze:

- Werden die Verfahren nachträglich verbunden, entstehen die Gebühren für jedes Verfahren. Die spätere Verbindung nach § 18 ZVG sei nicht gebührenschrädlich.
- Obwohl faktisch zwei Versteigerungsverfahren betrieben werden, stelle der BGH auf die wirtschaftliche Einheit ab, was die Gebühr für die Anordnung nicht verdoppele.
- Was bei der Mobiliarvollstreckung gelte, mehrfache Gebühr bei Gesamtschuldnern, gelte bei der Anordnung der Zwangsversteigerung nicht. Für *Schneider* nicht nachvollziehbar.
- Eine Vereinzelung der Verfahren, soweit eine spätere Verfahrensverbindung absehbar sei, mache den Anwalt gegenüber dem Mandanten schadensersatzpflichtig.
- Eine nachträgliche Verfahrenstrennung führe zu mehrfacher Gebühr.
- Werden unterschiedliche Ansprüche verfolgt, entstehe die Gebühr für jede/n Anordnung/Beitritt.
- Nicht geklärt sei, der Anwalt vertritt mehrere Gesamtschuldner. Hier greife nach Ansicht des Autors der Erhöhungstatbestand von 3/10 pro vertretenem Schuldner.

1.011b. Verfahrensgebühr: Zwangsversteigerung gegen mehrere (Gesamt-)Schuldner

Peter Mock (VE 2023, 8 – 12)

Mock untersucht den Beschluss. Er stellt fest, dass es Unterschiede zur Berechnung der Vergütung gebe, wenn im Wege der Mobiliarvollstreckung vorgegangen werde. Dort sei es keine einheitliche Angelegenheit, weshalb die Gebühr bei jedem der Gesamtschuldner entstehe. Eine künstliche Verdoppelung der Gebühren durch eine versetzte Antragstellung sei nicht ratsam. Der Anwalt könnte sich schadensersatzpflichtig machen. Zwei Beispiele runden den Beitrag ab.

1.012. Vertraglich erhöhter Kündigungsschutz und Sonderkündigung nach Zwangsversteigerung

Thomas Eisenhardt (WuM 2022, 573 – 576)

Der BGH (v. 15. 9. 2021 – VIII ZR 76/20, ZfIR 2022, 246 (LS)) entschied, dass Kündigungsausschlüsse im Rahmen des § 57a ZVG beseitigt werden können. Dazu der Autor: „Diese Entscheidung überzeugt zwar im Ergebnis, nicht jedoch in der Begründung, die Anlass zu Missverständnissen gibt.“ *Eisenhardt* sieht sich die vertragliche Vereinbarung eines erhöhten Kündigungsschutzes an sowie den Eintritt des Erstehers in die Kündigungsschutzvereinbarung. Missverständlich habe sich der BGH ausgedrückt, wenn zum Ausdruck käme, der Ersteher trete erst gar nicht in solche Beschränkungen ein. Dem sei das AG Frankfurt (v. 25. 5. 2022 – 33 C 2877/21 (50), juris) erlegen. Denn der Ersteher trete in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Mietvertrags ein. Als Ergebnis hält der Autor fest:

- Unter Wahrung der Schriftform können Wohnraumvertragspartner die Kündigungsmöglichkeiten seitens des Vermieters einschränken.
- Bei einem Eigentümerwechsel tritt der neue Eigentümer in die Beschränkungen ein, es sei denn diese haben nur für den ausscheidenden gegolten.
- Bei einer außerordentlichen Kündigung i. S. v. §§ 573d oder 575a BGB muss die Kündigung der gesetzlichen Anforderung nach § 573 BGB entsprechen.

- Erklärt der neue Eigentümer die außerordentliche Kündigung nach Ablauf der für diese geltenden Ausübungspflicht, muss die Kündigung die höheren vertraglichen Voraussetzungen erfüllen.
- Für eine außerordentliche Kündigung nach § 57a ZVG gilt die in dieser Vorschrift genannte Frist. Sie richtet sich nicht nach dem Zeitpunkt des Entstehens des berechtigten Interesses nach § 573 BGB.

1.013. Die Rolle des Mindestgebots in Auktionen

Dr. *Stephan Findeisen*/Dr. *Heinz Rehkugler*/Prof. Dr. *Thorsten Poddig* (GuG 2022, 332 – 336)

Auktionen würden zunehmend als Preismechanismus auf verschiedenen Märkten eingesetzt. Immobilien würden sich gut als Untersuchungsgegenstand eignen. Neben Zwangsversteigerungen sei eine Zunahme von freiwilligen Immobilientransaktionen zu beobachten. Hier sei Standard, dass ein Wertgutachten bestehe. Bei Auktionshäusern bestehe im Gegensatz zur Zwangsversteigerung keine Einheitlichkeit hinsichtlich der Festlegung eines Mindestgebots. Beginne man unterhalb des ermittelten Werts, könne das bei den Bietlustigen zur „Schnäppchen“-Mentalität führen. Manche Auktionshäuser würden im Gegensatz hierzu offen kommunizieren, der ermittelte Wertverkehrswert stelle das Mindestgebot dar. Aber wie kommt man zum Wert? Das Autorenteam stellt eine ganze Liste von zu beachtenden Parametern vor (Lage, Grundstücksgröße, Wohn/Gewerbe, Zustand, Keller, Vermietung, Denkmalaufgaben, Baujahr u. a. m.). Hieraus leiten die Autoren eine Formel ab. Bislang habe kein theoretischer Rahmen existiert, der Auf- oder Abschlüsse bei Auktionen erklären konnte. Mit dem vorliegenden Beitrag sei es gelungen ein Modell hierfür zu entwickeln.

ZfIR 2023, 294

Aufhebungsversteigerung

1.014 Teilungsversteigerung bei Trennung und Scheidung

Dr. *Walter Kogel* (FamRZ 2022, 1661 – 1669)

In seinem Beitrag schließt *Kogel* bereits auf die Entscheidung des BGH (v. 16. 11. 2022 – XII ZB 100/22, ZfIR 2023, 281 (m. Anm. *Ertle*, S. 287) – in diesem Heft), die zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht ergangen war. Zunächst erfolgen Betrachtungen auf den grundsätzlich gesetzlich normierten Auseinandersetzungsanspruch der Bruchteilsgemeinschaft. Mit typischen Fehlvorstellungen der Beteiligten wird aufgeräumt, insbesondere der, dass das gesamte Grundstück zur Versteigerung kommt und nicht nur der Anteil des missliebigen Miteigentümers. Also der eigene Anteil sei durch die Versteigerung ebenfalls gefährdet. In der Beratung müssten solche und andere Fehl- und Wunschvorstellungen von vorneherein korrigiert werden. Habe allerdings ein Ehegatte einen Titel, könne tatsächlich im Wege der Forderungsversteigerung nur der Anteil des Gegners ausbezahlt werden. Über eine parallel angeordnete Zwangsverwaltung könne sogar gegen den Willen des besitzenden Teilhabers eine Besichtigung über Interessenten erreicht werden.

Dem geringsten Gebot – dem heiligen Gral des ZVG – sind nahezu drei Heftseiten gewidmet. Bloß keine sinnfreien Anträge stellen – die Kosten könnten weder dem beratenden Anwalt noch dessen Vermögenhaftpflichtversicherung egal sein, warnt der Autor. Ein ungünstiges geringstes Gebot könne eine Versteigerung verhindern. An vier Beispielen werden die Grundzüge erklärt. Dies alles wird unter dem Stichwort „Erster Problemkreis“ behandelt. In den „Zweiten Problemkreis“ wird die Frage gepackt, ob eine Teilungsversteigerung vor Rechtskraft der Ehescheidung überhaupt möglich sei. Und hier taucht wieder OLG Hamburg (v. 28. 7. 2017 – 12 UF 163/16, ZfIR 2018, 212 (LS)) auf. Die Gegenmeinung wird ausgebreitet. Lösungsansätze werden angeboten. Im Ausblick hofft *Kogel* auf eine baldige Klärung, ob OLG Hamburg (v. 28. 7. 2017 – 12 UF 163/16, ZfIR 2018, 212 (LS)) Bestand haben kann.

1.015 BGH v. 23. 6. 2022 – V ZB 32/21, ZfIR 2022, 552 (m. Anm. *Becker*, S. 554), keine Teilungsversteigerung bei nur einem Eigentümer, der sich einem Auflassungsanspruch an einem Anteil gegenübersieht

Dr. *Walter Kogel* (FamRZ 2022, 1550)

Kogel legt den Sachverhalt übersichtlich zu dieser wirklich eigenartigen Fallgestaltung dar. Er untersucht die Rechtsposition der (noch) als Alleineigentümerin eingetragenen Ex-Ehefrau und des Auflassungsberechtigten Ex-Ehemanns an einer Grundstückshälfte. Zu Recht verweist *Kogel* auf § 17 Abs. 1 ZVG, der klar vorgibt: kein Eigentümer, keine Versteigerung.

1.016a. Berücksichtigung einer Eigentümerbriefgrundschuld beim geringsten Gebot im Rahmen der Teilungsversteigerung

Ohne Autor (DNotI-Report 2022, 185 – 187)

Die Teilungsversteigerung ist angeordnet. Beide Bruchteiler betreiben das Verfahren. Da rät doch glatt der Anwalt seinem Mandanten, sich noch schnell eine Eigentümergrundschuld auf seinem Bruchteil eintragen zu lassen, um sich Vorteile zu sichern. Diesen Fall nahm sich das DNotI vor. Es folgen Ausführungen zur Rechtslage sowie zur Niedrigstgebots-Lösung des BGH bei ungleicher Anteilsbelastung (BGH v. 15. 9. 2016 – V ZB 136/14, ZfIR 2017, 251 (m. Bespr. *Böttcher*, S. 231)). Die Verteilung des Erlöses wird besprochen. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass mit gewissen finanziellen Risiken zu rechnen sei, werde der eigene Miteigentumsanteil (hoch) belastet.

1.016b. Zeitlicher Vorteil bei Beststellung einer Eigentümergrundschuld vor der Teilungsversteigerung

Ohne Autor (DNotI, Gutachten Nr. 196409)

Das DNotI legt auf eine Folgefrage zum Report 24/2022 (DNotI-Report 2022, 185, s. Anm. № 1016a) ein Gutachten vor: „Wird der den Eigentümern zustehende Erlösanteil bei Bruchteilseigentum entsprechend der Quote ausbezahlt oder erst bei Einigung ausbezahlt und anderenfalls hinterlegt?“ Um dies zu beantworten, wird das Zusammenspiel der Verfahrensabschnitte einer Versteigerung erläutert, beginnend mit dem geringsten Gebot, dem Zuschlag und der Zahlung sowie dem Prozedere im Verteilungstermin. Dort sei dann § 112 ZVG anzuwenden, wenn Bruchteile unterschiedlich belastet seien und das Recht durch den Zuschlag erlösche. Erlöschende Eigentümerrechte würden an der Verteilung der Masse teilnehmen und fielen daher nicht in den Übererlös. Mit Bezug auf die ganz h. M. ergebe sich lediglich eine Einschränkung bei der Zuteilung aus § 1197 BGB. Der Übererlös abzüglich des vorweg entnommenen Erlösanteils für die Eigentümergrundschild werde bei Nichteinigung der vormaligen Eigentümer hinterlegt, was jahrelange und kostenintensive Folgeverfahren nach sich ziehen könnte. Der sich eine Eigentümergrundschild gewährende Bruchteiler habe sich dadurch einen taktischen Vorteil verschafft, der allerdings einen schalen Beigeschmack habe. Daher findet sich auch in Punkt 6 (Zusammenfassung und Lösungsmöglichkeitsvorschlag) u. a. § 242 BGB, wonach die Eigentümergrundschild nicht am Erlös partizipieren, sondern dem Resterlös zugeschlagen werden sollte. Im Fazit verweist der (nicht genannte) Autor, dass die in Ziff. 6 lit. b angedachten Lösungsmöglichkeiten allesamt nicht abgesichert seien und allein seine persönliche Rechtsauffassung darstellten und „Es bleibt gleichwohl bei allen rechtlichen Schlussfolgerungen aus DNotI-Report 2022, 185 – denn der von hier dargestellte Vorteil ist rein faktischer Natur (was praktisch natürlich gleichwohl relevant sein kann).“

Anmerkung der Redaktion: Zu dinglichen Zinsen aus einem Eigentümerrecht s. LG Stuttgart v. 16. 11. 2022 – 27 O 56/22, ZfIR 2023, 289 (LS) – in diesem Heft.

1.017. Zu BGH v. 16. 11. 2022 – XII ZB 100/22, ZfIR 2023, 281 (m. Anm. Ertle, S. 287); Teilungsversteigerung kann auch während der Trennungsphase zulässig sein

1.017a. Zulässigkeit der Teilungsversteigerung in der Trennungszeit

Dr. Sven Billhardt (jurisPR-FamR 7/2023 Anm. 1)

Eine Entscheidung, die von der Praxis mit Spannung erwartet worden sei. Der BGH habe nun klargestellt, eine Teilungsver-

ZfIR 2023, 295

steigerung während der Trennungszeit sei möglich, aber der andere könne sich im Rahmen einer unechten Drittwiderspruchsklage nach § 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG, § 771 ZPO zur Wehr setzen. Damit sei die gegenteilige und zum großen Teil abgelehnte Entscheidung des OLG Hamburg (v. 28. 7. 2017 – 12 UF 163/16, ZfIR 2018, 212 (LS)) vom Tisch, die ein generelles Verbot einer Versteigerung während der Trennungszeit vorsah. Ob aber ein Ehegatte während der Trennungszeit eine Versteigerung durchführen lassen möchte, sollte wohl überlegt werden. Die Auseinandersetzungen fänden auf verschiedenen Ebenen statt, wobei der Ausgang nicht selten in den Sternen stehen würde.

1.017b. Zulässigkeit des Teilungsversteigerungsverfahrens während noch bestehender Ehe

Ralf Engels (FF 2023, 154 – 156)

„Im Ergebnis kann damit festgestellt werden, dass die vorliegende Entscheidung uneingeschränkt zu begrüßen ist...“, so beginnt der letzte Absatz der Anmerkung. Auch Engels hält die Entscheidung des OLG Hamburg (v. 28. 7. 2017 – 12 UF 163/16, ZfIR 2018, 212 (LS)) für nicht richtig. Sie habe sogar für erhebliche Unruhe gesorgt. Der BGH habe zu Recht erkannt, dass die Einleitung der Teilungsversteigerung auch vor Rechtskraft der Ehescheidung grundsätzlich möglich sein müsse. Dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten stünden ausreichend Instrumente zu seiner Rechtsverteidigung zur Verfügung. Eine Interessensabwägung sei trotz des einmal eingeleiteten Versteigerungsverfahrens möglich

1.017c. Teilungsversteigerung der Ehewohnung in der Trennungszeit

Hannah Fehr (NJW-Spezial 2023, 196 – 197)

Fehr geht ebenfalls auf den umstrittenen Beschluss des OLG Hamburg (v. 28. 7. 2017 – 12 UF 163/16, ZfIR 2018, 212 (LS)) ein. Auch sie sieht die Möglichkeit einer Teilungsversteigerung schon vor Rechtskraft der Ehescheidung als richtig an, zumal dem Antragsgegner ausreichend Schutzmöglichkeiten zur Seite stünden (§ 771 ZPO, § 180 Abs. 2 und 3 ZVG, § 756a ZPO).

1.017d. Zulässigkeit des Teilungsversteigerungsverfahrens während noch bestehender Ehe

Dr. Walter Kogel (FamRZ 2023, 91 – 93)

Auch Kogel gesellt sich zu den Kritikern der Entscheidung des OLG Hamburg (v. 28. 7. 2017 – 12 UF 163/16, ZfIR 2018, 212 (LS)), s. auch Anm. № 1014). Seit fünf Jahren habe das OLG Hamburg die Versteigerungspraxis irritiert. Damit sei Schluss – Kogel: „Roma locuta, causa finita“. Aber die Entscheidung des BGH habe die Probleme nur verlagert. Der Teilungswillige müsse schon gute Argumente anführen (werden aufgezählt), um nicht bei einer Klage

nach § 771 ZPO zu unterliegen. Auch seien dem teilungsunwilligen Ehepartner Schutzinstrumente im ZVG gegeben (§ 180 Abs. 2 und 3 ZVG) sowie die Generalklausel nach § 765a ZPO. Als besonderen Tipp verrät der Autor, einen Bruchteil des anteiligen Eigentums an einen Dritten abzutreten, der ohne Rücksicht auf eheliche Treuepflichten, die Versteigerung betreiben könne.

1.017e. Anmerkung (ohne Titel)

Dr. *Walter Kogel* (NJW 2023, 521)

Kogel geht nochmals auf die so sein Duktus „höchst unglückliche“ Entscheidung des OLG Hamburg (v. 28. 7. 2017 – 12 UF 163/16, ZfIR 2018, 212 (LS)) ein, die durch den Beschluss des BGH korrigiert worden sei. Einen weiteren Aspekt bringt der Autor ein: § 1385 Nr. 1 BGB enthalte nach dreijähriger Trennung die Möglichkeit den Ausgleich des Zugewinns auch bei laufender Scheidung einzuleiten. Der Zugewinn sei dann keine Folgesache mehr, die Ehe könnte geschieden werden, der Güterstand wäre beseitigt. Auch § 1566 Abs. 2 BGB spräche für ein Ende der Interessensabwägung für und gegen eine Teilungsversteigerung nach Ablauf der dreijährigen Trennungszeit.

Wert

1.018a. Der Wert einer Immobilie ist aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet immer ein anderer (Teil 1)

1.018b. Der Wert der Immobilie – bei unterschiedlichen Berechnungsmethoden immer ein anderer: Warum gibt es verschiedene Werte? Welcher Wert ist für welche Immobilie der Richtige? (Teil 2)

1.018c. Beeinflussung des Immobilienwertes durch Verträge, eingetragene Rechte und Sonderfaktoren (Teil 3)

Kathrin Dick-Westendorf (InsbÜrO 2022, 302 – 305 (Teil 1), InsbÜrO 2022, 344 – 348 (Teil 2), InsbÜrO 2022, 417 – 420 (Teil 3))

Teil 1: Ausgangspunkt der Beiträge ist die Bewertung von Immobilien in der Insolvenz. Der Insolvenzverwalter sollte in möglichst kurzer Zeit die vorhandenen Vermögenswerte einschätzen. Grundlage sei für das Grundstück die ImmoWertV. In der Zwangsversteigerung laufe ohne Verkehrswertfestsetzung gar nichts. Aber das dort eingeholte Gutachten sei eher ein faires Orientierungs- und Steuerungsinstrument als ein tatsächlicher Preisindikator. Das Beleihungswertgutachten sei für Banken ein wichtiges Kriterium. Dieses diene dazu, einem möglichen Ausfall vorzubeugen und weise oft einen deutlichen geringen Wert aus. Eine weitere Kategorie finde sich als Marktgutachten. Die einzubeziehenden Marktfaktoren dienen einer genaueren Einschätzung, jedoch sei eine Marktwertermittlung deutlich kurzlebiger. Die Autorin geht auf die Teilnehmer ein, als da wären der Insolvenzverwalter, der den möglichst besten Preis erzielen will, der Eigentümer und Insolvenzschnuldner, der seine Immobilie oft im besten Licht sehe und auch Preisvorstellung habe, die am Markt nicht erzielbar seien, sowie der Grundbuchgläubiger, dem der Wert eher einerlei sei, solange er zu 100 % aus dem Erlös befriedigt werde, und nicht zuletzt den Käufer, der möglichst wenig bezahlen wolle.

ZfIR 2023, 296

Fazit: „Den wahren Wert einer Immobilie gibt es nicht.“

Teil 2: Die Krux des Immobilienwerts offenbare sich an der anstehenden Neuberechnung der Werte für die Erhebung der Grundsteuer ab 1. 1. 2025. Sodann werden die vier anzupeilenden Werte vorgestellt:

- Sachwert. Wie der Name schon sage, werde hier eben der reine Wert des Grundstücks samt den darauf befindlichen Aufbauten ermittelt. Als Problem wird jedoch der geringe Einfluss von Lage- und Nachfragefaktoren erkannt.
- Ertragswert. Hier spiele der mögliche Ertrag der Immobilie die entscheidende Rolle. Langfristige Mietverträge mit Mieterhöhungsmöglichkeiten seien wichtige Kriterien. Der Ertragswert sei für potenziell zu vermietende Objekte die anzuwendende Methode.
- Fortführungswert. Dieser sei kein zu errechnender Wert, sondern setze sich aus der Sachwert- oder Ertragswertberechnung mit Einbeziehung besonderer Annahmen zusammen.
- Zerschlagungswert. Da verstehe man nicht immer sofort den Abriss der bestehenden Gebäude, sondern es kann auch darum gehen, die Immobilie einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Berechnung dieses Werts erfordere eine sehr große Marktkennntnis und eine breite Branchenerfahrung.

Dick-Westendorf wirft die Frage auf, ob der Fortführungs- oder Zerschlagungswert höher sei. Sie nimmt einige Beispiele auf und kommt zum Ergebnis: Es kommt drauf an.

Fazit: „Erneut ist festzustellen, dass es nicht den einen Wert für die Immobilie gibt und erst recht kaum ein absolut objektiver Wert ermittelt werden kann.“

Teil 3: Eine Aufzählung von Sonderfaktoren sei nahezu unmöglich. Die Autorin pickt sich vier heraus:

- Erbbaurecht. Die Heimfallklausel im Erbbaurechtsvertrag, unterlegt mit drei Beispielsrechnungen.
- Eigentumswohnung. Hier bestimmten zahlreiche Parameter den Wert, wie Umbau-, Sanierungs-, oder Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, zahlungsunfähige Miteigentümer, aber auch notwendige Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten müssten im Auge behalten werden.

- Öffentliche Zuschüsse. Diese sind auszuwerten, aber wie schon gesagt, es käme drauf an, ob diese in die Wertberechnung mit aufgenommen werden können.
- Gefangenes Grundstück. Oder auch Hubschraubergrundstücke genannt, die keine direkte Verbindung zum öffentlichen Wegenetz habe.

Fazit: „Den einen wahren und über jede Diskussion erhabenen Wert gibt es nicht“

Anmerkung Schmidberger: Wir beim ZVG haben es nach Abhaltung des Versteigerungstermins leicht: Fällt der Hammer, ist das letzte Gebot an diesem Tag der am höchst zu erzielende Wert (gewesen).

Hausgeld

1.019. Die Zwangsvollstreckung von rückständigen Hausgeldforderungen im Spannungsfeld des § 111h StPO

Stefan Geiselmann (JurBüro 2022, 283 – 285)

Hausgeld im Rahmen des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG geht einer Beschlagnahme durch einen strafrechtlichen Vermögensarrest vor. Dies klärte der BGH (v. 28. 5. 2020 – V ZB 56/19, ZfIR 2020, 584 (m. Anm. *Mock*, S. 588)). *Geiselmann* analysiert den Beschluss. Auch hier zeige sich die starke Stellung der GdWE. Der Vermögensarrest rangiere in der Rangklasse 4. Das Vollstreckungsprivileg der GdWE sollten Hausverwalter und deren Vertreter kennen, da ansonsten eine Schadensersatzpflicht dräuen könnte.

Zwangsverwaltung

1.020. Anmerkung zu LG Berlin v. 11. 11. 2021 – 502 Qs 36/21 (ZfIR 2022, 339 (m. Bespr. *Schmidberger*, S. 313))

Folker Bittmann (ZInsO 2022, 2457)

Bittmann untersucht anhand der Entscheidung des LG Berlin in einer Kurzanmerkung das Konkurrenzverhältnis Zwangsverwaltung und strafprozessuale Vollstreckungssicherung.

Zwangssicherungshypothek

1.021. Forderungsvollstreckung: Nachträglicher Wegfall Zwangssicherungshypothek: Was kann der Gläubiger tun?

Peter Mock (VE 2022, 147 – 151)

Zwangssicherungshypotheken spielten, so der Autor, in der Praxis eine große Rolle. Doch diese hätten ihre Tücken. Es gebe zwei Fallkonstellationen:

- Sei die Forderung, für die die Zwangssicherungshypothek eingetragen worden ist, nicht entstanden, stünde die Hypothek dem Eigentümer zu.
- Fällt die Forderung nach der Eintragung der Zwangssicherungshypothek weg, geht diese auf den Eigentümer über. Das Grundbuch werde unrichtig.

Die beiden Konstellationen werden unter dem Aspekt des Gläubigerzugriffs besprochen. Auf dem Formular „Pfändungs- und Überweisungsbeschluss“ Stand vor 1. 1. 2023 wird eine Formulierungshilfe für den „Anspruch G“ gegeben.

1.022. Anmerkung zu OLG Bremen v. 12. 9. 2022 – 3 W 13/22, ZfIR 2023, 290 (LS) – in diesem Heft

Vera Otto (NZI 2022, 953)

Gegen den Beteiligten liegt ein Vermögensarrest mit einem Ablösebetrag i. H. v. 173.495 € vor. Die StA lässt einen Teilbetrag i. H. v. 100.000 € im Grundbuch sichern. Kurze Zeit später sollen die weiteren 73.495 € eingetragen werden. Das Grundbuch lehnt den Antrag wegen § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO ab. Das OLG hält den Beschluss. *Otto* stellt fest, dass dieser Beschluss von dem Beschluss des OLG München (v. 5. 10. 2021

ZfIR 2023, 297

– 3 W 1414/21) abweicht, das eine großzügigere Auslegung des § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO handhabe. Das Vollstreckungsverbot für später auftretende Gläubiger sei beachtlich. Für die Beratung von Geschädigten sei wichtig, sehr frühzeitig die Einzelzwangsvollstreckung zu betreiben. Man könne darauf bauen, dass die staatlichen Ermittlungsbehörden wegen personellem Engpass, nicht so rasch agieren würden.

1.023. Die Beseitigung einer der Rückschlagsperre unterliegenden Zwangssicherungshypothek

Olaf Spiekermann (ZInsO 2022, 2667 – 2672)

Wie soll der Insolvenzverwalter mit einer Zwangssicherungshypothek, die der Rückschlagsperre unterfällt, umgehen – so das Thema der Abhandlung. Die Hypothek bleibe zunächst bestehen, obwohl sie nichts sichere. Weder das Grundbuchamt noch das Insolvenzgericht könnten helfend eingreifen. Das Grundbuch werde mit Insolvenzeröffnung

unrichtig. Werde das Grundstück freigegeben, lebe das Recht sogar wieder auf. Eine Eigentümergrundsschuld entstehe nicht, so der BGH (v. 19. 1. 2006 – IX ZR 232/04, ZfIR 2006, 437 (m. Anm. *Volmer*, S. 441)), was kritisiert werde, aber zu beachten sei. In Frage käme laut BGH (v. 21. 9. 2017 – IX ZR 40/17, ZVI 2018, 150 (m. Bespr. *Homann*, S. 137)) eine Grundbuchberichtigung oder alternativ ein klagweise durchsetzbarer Anspruch gegen den Gläubiger auf Abgabe einer Löschungsbewilligung (BGH v. 12. 7. 2012 – V ZB 219/11, ZfIR 2012, 759 (LS) = ZVI 2012, 419). Denkbar sei die Eintragung eines Widerspruchs. Auf alle Fälle sei eine Zwangssicherungshypothek bei einer Veräußerung ungünstig. Diese mit einer Lästigkeitsprämie abzufinden böte sich u. U. an, aber die Bezahlung einer solchen Prämie könne sich als insolvenzzweckwidrig erweisen. Eine Lösung über das Insolvenzgericht sowie über eine Insolvenzanfechtung wird behandelt. Im Ergebnis bleibe abzuwarten, ob die Rechtsprechung belastbare Wege zur Behandlung von § 88 InsO unterfallenden Grundpfandrechten entwickeln wird.

Buchvorstellung

1.024. Die Teilungsversteigerung

Prof. Dr. *Gerd Hamme*, RiAG, Diplom-Rechtspfleger, 6. Aufl., Paperback, 257 S., Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin, 2023, ISBN 978-3-503-21163-0, 42 €

Das Werk ist erstmals 2001 erschienen und hat sich etabliert. Gerade auch deshalb, weil die Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, kurz die Teilungsversteigerung, in der ZVG-Praxis einen großen Raum einnimmt. Zunächst klärt *Hamme* Grundbegriffe. Er ordnet das Verfahren der Zwangsvollstreckung zu, bringt aber auch Argumente, die dagegensprechen könnten. Die materiellrechtlichen Voraussetzungen werden aufgearbeitet. Eine ganze Reihe von Gemeinschaften, die einer Versteigerung unterliegen, wird aufgezählt. Und natürlich geht der Autor auf den sehr umstrittenen Beschluss des OLG Hamburg (v. 28. 7. 2017 – 12 UF 163/16, ZfIR 2018, 212 (LS)) ein, der abgelehnt wird. Der Beschluss des BGH (v. 16. 11. 2022 – XII ZB 100/22, ZfIR 2023, 281 (m. Anm. *Ertle*, S. 287)) konnte wegen des Redaktionsschlusses wohl nicht mehr eingearbeitet werden (das Vorwort ist vom Herbst 2022). Die Kommentierung zu diesem Beschluss werden wir dann sicher in der 7. Auflage finden. Das A und O einer Versteigerung sind die Rangverhältnisse. Diese finden sich in Kapitel 3. Kapitel 4 widmet sich dem Verfahrensablauf. In weiteren Kapiteln wird die Anordnung des Verfahrens selbst, die Möglichkeit von Verfahrenseinstellungen (§ 180 Abs. 2 und 3 ZPO sowie die Generalklausel § 765a ZPO), der Versteigerungstermin und der Zuschlag vorgestellt. Die Erlösverteilung mit all ihren Widrigkeiten findet sich ab S. 211. *Hamme* hat eine wertvolle und übersichtliche Hilfe für Teilungsversteigerer abgeliefert. Für Autoren, die den *Hamme* zitieren möchten, wäre schön, die Randziffern würden großzügiger vergeben. Eine Rz. die sich über mehrere Seiten erstreckt (so. z. B. Rz. 113) erfüllt ihren Zweck nur unzureichend.

1.025. Strategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims

Dr. *Walter Kogel*, 6. Aufl., 2023, XXXVI, 428 S., Paperback, Verlag Ernst und Werner Gieseke GmbH, Bielefeld, ISBN 978-3-7694-1288-8, 69 €

Es spricht für den Verlag und den Autor, nach nicht einmal zwei Jahren bereits eine weitere Auflage, nun die 6., auf den Markt zu bringen (s. Buchvorstellung Heft 3/2022, Anm. № 904 zur 5. Auflage, auf die ausdrücklich verwiesen wird).

Kogel stellt eine veränderte „Landschaft“ fest, die auch auf die Teilungsversteigerung Auswirkungen haben könnte und nennt die Pandemie, den Ukraine-Konflikt, steigende Zinsen – was im Endeffekt den wirtschaftlichen Rahmen einengen und den Kampf um das Grundstück anheizen könnte. Das Vorwort macht schon neugierig. Hier wird in Fragestellungen auf Probleme hingewiesen, die im späteren Text behandelt werden. So z. B.: Macht sich der Antragsteller schadensersatzpflichtig, wenn er das Verfahren betreibt? Klares Nein, des Autors in Rz. 7, unter Benennung einer a. A. des LG Münster (v. 11. 7. 2003 – 4 O 255/02, FamRZ 2003, 1666), das über eine besondere Konstellation zu entscheiden hatte. Oder Rz. 49 – 61 – fällt eine Spekulationssteuer an (dazu findet sich der Wortlaut des § 23 EStG sowie ein Schreiben des BMF v. 5. 10. 2000)? Die Hürde des § 1365 wird ausführlich besprochen. Die Tabelle zu Rz. 6b lässt leicht erkennen, was der Idealfall sein könnte und was der Problemfall. Die Problemfälle sind nicht an den Haaren herbeigezogen und sind dem Praktiker in der einen oder anderen Form geläufig. Gut, wer auf gute Literatur, wie hier vorgestellt zurückgreifen kann. Zu den Auswirkungen von Corona nimmt *Kogel* Stellung, Rz. 532c. Es bleibt zu hoffen, dass das dort beschriebene Szenario überholt ist.

Kogel, der Doyen der Teilungsversteigerung (im ausführlichen Literaturverzeichnis mit 28 Beiträgen erwähnt), hat den Umfang des Werks um einiges erweitert. Es sind zwar nominell nur 16 Seiten, aber durch den üblichen Wegfall des Abdrucks des ZVG sind es effektiv 41 Seiten mehr. Wer sich topaktuell informieren möchte – so ist BGH (v. 16. 11. 2022 – XII ZB 100/22, ZfIR 2023, 281 (m. Anm. *Ertle*, S. 287); s. hierzu Anm. № 1017) noch kurz vor Redaktionsschluss verarbeitet worden – greife zum *Kogel*, die 6.

1.026. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Prof. *Rainer Goldbach*, 2023, XIV, 146 S., Paperback, Verlag Ernst und Werner Gieseke GmbH, Bielefeld, ISBN 978-3-7694-1289-5, 39 €.

Fast zeitgleich zu *Kogel* (Anm. № 1025) erschien im Gieseke-Verlag ein weiteres Werk zum ZVG. In der Reihe

Studienbücher (Nr. 3) legt *Goldbach* 10 Übungsfälle vor. Sieht man sich die Aufmachung sowie die Gestaltung des Inhalts genauer an und liest das Vorwort durch, kommen Erinnerungen auf. Ja richtig, *Goldbach* hat das Werk von *Teufel* (5. Aufl., 2005) übernommen, was er mir auch bestätigt hat. Von jenem *Teufel*, der an einem der m. E. besten Kommentare im ZVG Mitautor ist (*Steiner*, 9. Aufl., 1984). Der Verlag verzichtet offenbar, warum auch immer, von einer 6. Aufl. zu sprechen und veränderte das hellere Rot des Umschlags in einen etwas kräftigeres.

Zum Inhalt: Bevor in die Fälle eingestiegen wird, legt *Goldbach* auf den S. 1 – 3 Grundaxiome fest, um idealisierend die Übungsfälle darstellen zu können. Das beginnt bereits damit, rechnen wir das Jahr mit 360 oder 365 (366) Tagen? Ein Problem, das schon in meinen Studienzeiten Ende der 1970er Jahre geglättet werden musste. Fall 1 behandelt die sehr wichtige Berechnung der wiederkehrenden, laufenden Leistungen, Fall 2 das geringste Gebot, schon wesentlich umfangreicher als Fall 1. Der Reform des WEG geschuldet taucht in Fall 4 die neue Rangklasse 2 auf. *Goldbach* hat auch schon die Zukunft im Auge – das MoPeG, genauer wie darf die GbR künftig bieten (noch zu Fall 4). Weitere ausgesuchte Schwerpunkte sind Rechte in Abt. II, Insolvenz, Ablösung, Versteigerung mehrerer Grundstücke, Versteigerung nach § 180 ZVG, dem „Horror“ von allen, der Wiederversteigerung bei Nichtbezahlung des baren Meistgebots und last but not least ein Fall (die Nr. 10) zur Zwangsverwaltung.

Das Büchlein bereitet harte Kost in kleinen Happen auf. Das Literaturverzeichnis ist sehr übersichtlich, was einem Studienbuch keinen Abbruch tut. Schließlich soll der angehende ZVG-Spezialist nicht gleich zu Anfang überfrachtet werden. Ein Stichwortverzeichnis führt direkt zu den Fällen. Mein Vorschlag – Handy oder Tablet mal weglegen und sich in die Fälle eingraben. Am Ende der Studienzeit steht die Prüfung an und für die ZVG Klausur sollte man gut gewappnet sein. *Goldbachs* Werk ist hierfür eine gute Hilfe.

* Dipl.-Rpf., Heilbronn

1 https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Verbrauchermitteilung/weitere/2023/Meldung_2023_03_03_Immob