ZfIR 2025, 270

*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

1.161. „Vollstreckung" des Grundbuchberichtigungsanspruchs

Pascal Reuer (NJOZ 2024, 1217 – 1218)

Das Grundbuch ist unrichtig. Der Berechtigte hat einen Anspruch auf Berichtigung nach § 894 BGB. Aber wie umsetzen? Der wahre Berechtigte könne auf Abgabe einer Willenserklärung gegen den Nichtberechtigten klagen und die Vollstreckung über § 894 ZPO vornehmen. Es werde aber nicht etwas vollstreckt im herkömmlichen Sinne, sondern die fingierte Abgabe der Willenserklärung mit Eintritt der Rechtskraft des Feststellungsurteils beseitige mit der Eintragung die Unrichtigkeit – ergo, das GBA kann keine vollstreckbare Ausfertigung des Urteils verlangen, sondern müsse sich mit einer beglaubigten Abschrift mit Rechtskraftvermerk begnügen.

1.162. Zivilprozessualer Vollstreckungsschutz

Dr. *Marcel Breiter* (JuS 2025, 19 – 23)

In angespannten Zeiten liege der Fokus auf Vorschriften zur Abfederung konkreter Vollstreckungsfolgen, teils temporär, bei der Coronakrise mit Art. 240 EGBGB, teils in dauerhaften Regelungen zum Schuldnerschutz. Man findet

- Pfändungsschutz von Sachen, § 811 ZPO,
- Pfändungsschutz bei Forderungen, §§ 850a ZPO,
- Schutz vor Verschleuderung, § 817a ZPO, § 85a ZVG,
- Schutz im Verfahren, Betretungsrecht nur mit richterlicher Zustimmung, § 758a ZPO.

Daneben gebe es bei Räumungen zu beachtende Fristen sowie Anordnungen des Gerichts z. B. bei der Pfändung von Miete und Pacht (§ 851b ZPO) und die besonderen Vorschriften zum P-Konto (§§ 904 ZPO). Der Großteil der Abhandlung nimmt § 765a ZPO ins Visier – die Generalklausel, wenn es um die Beurteilung der zumutbaren Härte gegen Schuldner geht. *Breiter* stellt eine rege höchstrichterliche Rechtsprechung zu sog. Suizid-Fällen fest. Im Studium lohne es sich, auf Fragen zu diesem Themenkomplex vorbereitet zu sein.

1.163. Pfändung und Verwertung von Grundpfandrechten

Prof. *Udo Hintzen* (RpflStud. 2025, 9 – 14)

Zunächst wird die Hypothek untersucht. Diese ist mittlerweile zwar ein Exot im Grundbuch, aber immer noch das Leitbild der Rechte der Abt. III. Von der Pfändung der Hypothek, was dem Grunde nach gar nicht gehe, da nur die Pfändung einer hypothekarisch gesicherten Forderung möglich sei, über die Überweisung der Hypothekenforderung und mit Wegnahme eines etwaig ausgegebenen Briefs bis zur Grundbucheintragung und schließlich der Zwangsversteigerung gegen den Drittschuldner, dem Eigentümer, schildert *Hintzen* den etwas mühsamen Weg, was alles zu veranlassen ist. Bei der Grundschuld könne überwiegend auf das Prozedere bei der Hypothek zurückgegriffen werden, soweit nicht auf das Bestehen einer Forderung abgestellt werden muss. Der Fremdgrundschuld und der Eigentümergrundschuld sind zwei getrennte Abschnitte gewidmet.

Anm. der Red.: Siehe *Hintzen*, Pfändung und Verwertung dinglicher Rechte aus Abt. II des Grundbuchs, Rpfleger-Stud. 2022, 192 (Anm. 1.001).

1.164. Lastenfreie Grundstücke nach der Restschuldbefreiung?

Dr. *Claudia R. Cymutta* (VIA 2024, 9 – 12)

Rein in die Insolvenz und raus ohne Schulden – schön wär's ja, aber dem ist nicht immer so.*Cymutta* untersucht bestimmte Konstellationen, in denen Schuldners Grundstücke weiter haften und das trotz Restschuldbefreiung. Dies liege daran, dass zwar die Verbindlichkeiten als unvollkommene Forderungen vom Gläubiger nicht mehr zwangsweise eingezogen werden könnten, aber die einstmals als Sicherheit gewährte Grundschuld davon nicht tangiert sei. Genau so stabil zeigten sich die öffentlichen Lasten (Grundsteuern und kommunale Abgaben). Sogar wenn das Grundstück veräußert werde, könne der öffentliche Gläubiger auch noch nach Jahrzehnten die dingliche Haftung durchsetzen, so ein Fall des VG Schleswig (v. 15. 11. 2023 – 4 A 1/22, ZfIR 2024, 132 (LS)). Auch drohe eine Steuerbelastung trotz Restschuldbefreiung, wenn der Insolvenzmasse die Veräußerungsgewinne nicht oder nicht in ausreichendem Maße zuflössen.

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG

1.165. Die Zwangsräumung von Immobilien – ein Rückblick auf das Jahr 2024

Jacob Stierle/Christopher Ries (IVR 2025, 13 – 22)

Gleich vier Beschlüsse des BVerfG befassten sich mit dem Thema. Vom VerfGH Berlin war eine Verfassungsbeschwerde verzeichnet. Ebenfalls viermal vertreten der BGH. Bei den zwölf Judikaten der Instanzgerichte stand u. a. § 765a ZPO im Fokus. Interessant: AG Westerburg vom 26. 3. 2024 (12 M 87/24, DGVZ 2024, 162): Akten des geräumten Rechtsanwalts werden auf Staatskosten eingelagert, wenn dieser die Unterlagen nicht anfordert.

Zwangsversteigerung

1.166. Anmerkungen zu OLG Frankfurt/M. v. 11. 3. 2024 – 21 W 16/24,ZfIR 2024, 222 (LS)

Ein seltsamer Fall. In einer Erbangelegenheit tritt eine Nichtbeteiligte auf. Ihre Beschwerde wird als unzulässig verworfen. Das Nachlassgericht hatte entschieden, der Nachlassverwalter bedürfe zur Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft einer Genehmigung des Nachlassgerichts. Trotz der Unzulässigkeit der Beschwerde nimmt das OLG zur Genehmigungspflicht in einem obiter dictum ablehnend Stellung.

1.166a.

Dr. *Wolfgang Küpper* (ZEV 2024, 459 – 460)

Die Ausführungen des Senats, der sich gegen die einhellige Meinung des Schrifttums wendet, seien zur Sache nicht erforderlich gewesen. *Küpper* erläutert seine Ansicht, dass auch der Nachlassverwalter eine nachlassgerichtliche Genehmigung zur Zwangsversteigerung des Nachlassgrundstücks einholen müsse.

1.166b.

Dr. *Wolfgang Litzenburger* (FD-ErbR 2024, 811262)

Sehr richtig habe der Senat entschieden. Der Autor wünscht sich, die Literatur werde das obiter dictum zum Anlass nehmen, ihre Ansicht einer kritischen Überprüfung zu unterwerfen. Aus erbrechtlicher Sicht sei das obiter dictum sehr überzeugend.

1.167. Anmerkungen zu BGH v. 19. 9. 2024 – V ZB 29/23,ZfIR 2025, 75 (m. Anm. *Metoja/Cranshaw*, S. 80) = ZRI 2024, 1131

Der Beschluss trägt drei Leitsätze

- Die Zulassung der Rechtsbeschwerde kann auf einzelne Gründe beschränkt werden.
- Unschädlich ist bei Veröffentlichung des Versteigerungstermins im Internet, dass sich die Gemeinde, in der das zu versteigernde Grundstück belegen ist, erst aus einem auf der Internetseite verlinkten Gutachten ergibt.
- § 30d Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ZVG gilt nicht mehr beim Eintritt der Rechtskraft der gerichtlichen Bestätigung des Insolvenzplans.

1.167a.

Prof. Dr. *Michael Schörnig* (MDR 2025, 297 – 298)

Die Beschränkung der Zulassung der Rechtsbeschwerde auf einzelne Zuschlagsversagungsgründe, so der Autor, habe erhebliche praktische Bedeutung. Berater sollten sich bereits bei der Einlegung einer Zuschlagsbeschwerde frühzeitig auf die tatsächlich und rechtlich abtrennbaren Aspekte des Verfahrens konzentrieren. Streitstoffe sollten möglichst abtrennbar behandelt werden. Auf die übrigen Punkte der Entscheidung geht der Autor ebenfalls ein.

1.167b.

Autor unbekannt (VE 2025, 44 – 49)

In Checklisten werden Vorteile und Folgen für die Gläubiger hinsichtlich der beschränkten Zulassung der Rechtsbeschwerde aufgelistet. Eine Handlungsempfehlung wird gegeben. Praxistipps zur Veröffentlichung der Terminsbekanntmachung sind ausgeworfen. Zum Insolvenzplan gibt es Hinweise.

1.168. Anmerkung zu AG Zossen v. 25. 1. 2025 – 5 C 63/24,ZfIR 2025, 269 (LS) – in diesem Heft = juris

Der Kläger erhält den Zuschlagsbeschluss und findet in der Immobilie einen Mieter vor. Der Mietzins kommt ihm verdächtig niedrig vor, nach seiner Berechnung etwa ein Viertel der ortsüblichen Miete. Die Beklagten werden zur Herausgabe verurteilt, jedoch nicht auf Räumung, insoweit erfolgte die Abweisung der Klage.

1.168a.

Norbert Monschau (MietRB 2025, 66 – 67)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG

Monschau arbeitet die feine Unterscheidung heraus, ob neben der Herausgabe auch die Räumung geschuldet sei. Bei einem Anspruch aus § 985 BGB und einem zugrunde liegenden nichtigen Mietvertrag bestehe für den Herausgabeschuldner keine zusätzliche Nebenpflicht zur Räumung nach § 546 Abs. 1 BGB. Bei Klagen sei daher immer genau zu beachten, aus welchem Rechtsverhältnis heraus die Herausgabe verlangt wird.

1.168b.

Claudia Theesfeld-Betten (jurisPR-MietR 6/2025, Anm. 5)

In ihrer Besprechung legt die Autorin den Aspekt auf die Sittenwidrigkeit des Mietvertrags, der zur Nichtigkeit führte. Neben der geringen Miete sei auch die drohende Zwangsversteigerung als weiteres Merkmal eines Fake-Vertrags zu werten gewesen

und verweist auf einen ähnlichen Fall (LG Berlin v. 28. 6. 2023 – 64 S 105/22, MDR 2023, 1237). Sittenwidrige Mietverträge seien eher im Bereich der überhöhten Miete zu finden. Die Sittenwidrigkeit bei zu niedrigen Mieten sei höchstrichterlich noch nicht geklärt.

Anm. der Red.: Das Urteil des LG Berlin wurde vom BGH aufgehoben und an die Kammer zurückverwiesen (BGH v. 26. 3. 2025 – VIII ZR 152/23, ZfIR 2025, 268 (LS) – in diesem Heft).

1.169. Diese Vergütungsansprüche stehen dem Rechtsanwalt in der Zwangsversteigerung zu

Peter Mock (RVG prof. 2023, 117 – 122)

Im Vergütungssystem der Rechtsanwälte ist der dinglichen Vollstreckung ein eigener Abschnitt zugeordnet. Es entstehen die Gebühren RVG VV-№ 3311, 3312. *Mock* erläutert die Tatbestände und welche Tätigkeiten mit den Unterziffern von RVG VV-№ 3311 Ziff. 1 – 6 abgegolten sind. Insbesondere sei ein besonderer Blick auf die Ziff. 6 wichtig. Hier werden einzelne Punkte im Verfahren besonders vergütet, wie eine Einstellung nach § 30a ZVG, § 180 Abs. 2 und 3 ZVG oder nach § 765a ZPO, jedoch nicht wie sonst mit einer 0,3-Gebühr, sondern angesetzt als 0,4-Gebühr. Das Besondere: Jeder Antrag nach § 765a ZPO generiere die Gebühr gesondert, wie etwa gegen die Anordnung selbst, gegen die Verkehrswertfestsetzung, gegen die Erteilung des Zuschlags und sogar, jedoch nur theoretisch, gegen die Erlösverteilung. Die weitere Gebühr RVG VV-№ 3312 für die Vertretung im Versteigerungstermin ist dargestellt. Einer Kostenfestsetzung bedürfe es nicht. Gegenüber dem Schuldner haften diese Kosten kraft Gesetzes. Jedoch beim persönlich betreibenden Gläubiger sei ein Betreiben aus den Kosten erforderlich. Um rangwahrend berücksichtigt zu werden, sei die rechtzeitige Anmeldung beim Vollstreckungsgericht erforderlich. Die Gebühren bei der Vertretung von Nichtbeteiligten, in der Regel der Bieter, sind erwähnt.

1.170. Gerichtskosten im ZVG

Gerhard Schmidberger (JurBüro 2025, 61 – 65)

Quasi als Pendant zu *Mocks* Beitrag der RA-Vergütung im Versteigerungsverfahren gibt der Autor einen umfassenden Blick auf die Gerichtskosten anlässlich *zweier* Entscheidungen. Ebenso wie im RVG behandelt das GKG die Gebühren und Auslagen für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung besonders. Maßgebend für die Verfahrensdurchführung sind GKG KV-№ 2211 – 2215 (Versteigerung) und № 2221 (Verwaltung). In der Versteigerung kommen dann noch Auslagen dazu. Sofern noch im Printmedium veröffentlicht werden muss, seien die Veröffentlichungskosten eine deutlich hohe Komponente sowie unter Umständen noch die Kosten für das Verkehrswertgutachten und für psychosoziale Gutachten beim 765a ZPO-Antrag. Die hier anfallenden Kosten seien schlecht vorab einzuschätzen. Inwieweit der Gläubiger zu Kostenvorschüssen herangezogen werden kann, ist dargestellt.

- **Fall 1:** Beim AG Dieburg waren insgesamt drei Gläubiger am Verfahren zu unterschiedlichen Zeiten mit unterschiedlich hohen Forderungen beteiligt. Ein Gläubiger genoss Kostenfreiheit. Alle drei Gläubiger bewilligten wiederum zu unterschiedlichen Terminen die Aufhebung des Verfahrens. Die gesamten Kosten wurden dem zuletzt „aussteigenden" Gläubiger auferlegt. Auf Erinnerung wurde der Kostenansatz geändert (AG Dieburg v. 20. 2. 2024 – 30 K 38/19, unveröff.). An diesem Fall zeigt *Schmidberger* das Zusammenspiel der Vorschriften auf und warum eine Kostenverteilung nur nach Köpfen und nicht nach Interesse erfolgt (AG Dieburg v. 19. 7. 2024 – 30 K 38/19, JurBüro 2025, 95) sowie der Kostenbefreite im Innenverhältnis doch nicht befreit ist.
- **Fall 2:** Das LG Frankfurt/M. hatte über eine Beschwerde zur Vollstreckung aus einer Zwangssicherungshypothek, eingetragen vor über 30 Jahren, wegen nicht gezahlter Gerichtskosten anlässlich einer Zwangsversteigerung, zu entscheiden (LG Frankfurt/M. v. 18. 12. 2023 – 2-09 T 734/23, JurBüro 2025, 103). Der Autor stellt dar, warum die Entscheidung rechtlich nicht ganz richtig war, aber in der Sache trotzdem für die Beschwerdeführerin nicht anders zu entscheiden gewesen wäre.

1.171. Zwangsversteigerung vs. Dritteigentum: Das ist zu beachten

Peter Mock (VE 2024, 211 – 215)

Mock schildert einen Fall, wie er in der Praxis typischerweise vorkomme. Der Schuldner verpachtet ein Ladenlokal samt

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG

Inventar, das der Brauerei sicherungsübereignet ist. Die Brauerei sei im Zwangsversteigerungsverfahren gegen den Schuldner Beteiligte, aber nur wenn eine Anmeldung nach § 9 ZVG erfolge. Das Inventar sei über § 55 ZVG beschlagnahmt und von einem Zuschlag erfasst. Das Eigentum ginge verloren. An dessen Stelle trete jedoch der anteilige Versteigerungserlös. Wichtig sei aber erstmal, dass der Dritteigentümer Kenntnis vom Verfahren erlange. Also, daher immer die Versteigerungsveröffentlichungen studieren, so des Autors Rat. Möchte der Dritteigentümer vor dem Zuschlag intervenieren, müsse rechtzeitig das Verfahren in das Inventar entweder zur Einstellung oder zur Aufhebung gebracht werden. Dafür stünden die §§ 771, 769 (in Eilfällen) ZPO zur Verfügung. Aber erst der dann ergehende Einstellungs- oder Aufhebungsbeschluss verhindere den Zuschlag über das mitverhaftete Inventar. Erhalte der Dritteigentümer erst nach der Verteilung des Erlöses Kenntnis vor der Sache, könne er vom an erster Stelle ausfallenden Gläubiger den anteiligen Erlös für das mit seinem Eigentum untergegangene Inventar fordern.

1.172. Verjährte Grundschuldzinsen und vollstreckbare Ausfertigungen – Handlungsbedarf für das Notarbüro?

Prof. Dr. *Stefan Hügel*/Dr. *Christian Grüner*/Dr. *Philipp Selentin* (NotBZ 2024, 443 – 449)

Grundschuldbestellungen seien für das Notarbüro Alltagsgeschäft. Etwaige abweichende Gestaltungsmöglichkeiten dagegen seien begrenzt, dies aufgrund der Vorgaben der Banken.

Für den Laien seien Grundschuldzinsen mit 15 – 20 % ein (anfängliches) Mysterium, das der Notar durch seine Belehrung lichten und erhellen könnte. Nach dieser Einleitung gräbt das Autorenteam ein wichtiges Urteil aus dem Jahre 2016 aus (BGH v. 21. 10. 2016 – V ZR 230/15, ZfIR 2017, 282 (m. Anm. *Clemente*, S. 285)). Grundschuldzinsen unterliegen der kurzen Verjährungsfrist von drei Jahren zzgl. Rumpfjahr. Das Urteil wird nochmals aufbereitet. Der Gläubiger muss beim Schuldner den Eindruck vermeiden, er vollstrecke auch aus verjährten Zinsen. Vor diesem Hintergrund werden zwei Szenarien beschrieben:

(1) Eine vollstreckbare Ausfertigung mit bereits verjährten Zinsen wurde erteilt. Hier könne der Gläubiger über den Notar eine Art Klarstellungsvermerk anbringen lassen, dass nur noch die Zinsen ab … (Datum) vollstreckbar sind. Bei Großgläubigern ein wenig gangbarer Weg, schon deshalb, weil nach weiteren drei Jahren schon wieder verjährte Zinsen als vollstreckbar ausgewiesen seien.

(2) Abwehr einer Titelgegenklage bei verjährten Zinsen. Möglichkeiten:

- Zinsen werden nicht vereinbart. Das Grundschuldkapital wird entsprechend höher gestaltet.
- Nur denkbar, aber nicht praktizierbar, wäre eine Klausel mit der Verlautbarung Grundschuldkapital zzgl. 15 % unverjährter Zinsen. Das Vollstreckungsorgan könne mit dieser Formulierung nicht arbeiten.
- Der Gläubiger lässt sich die vollstreckbare Ausfertigung erst im Ernstfall erteilen. Hier seien jedoch noch formelle Hürden zu beachten.

In Fazit und Ausblick wird die derzeitige Handhabung der Banken aufgezeigt. Die digitale Präsenzbeurkundung werde mittelfristig den Arbeitsablauf bei der Bestellung von Grundschulden im Notarbüro voraussichtlich wesentlich effizienter gestalten.

1.173. Der Anspruch auf elektronische Akteneinsicht in Verfahren der Immobiliarversteigerung

Dr. *Florian Schmidt-Wudy* (NJW 2025, 190 – 194)

§ 42 ZVG ist ein Singulär. Abs. 1 gestattet den ungehinderten Einblick für jedermann, soweit es die Anmeldungen des Grundbuchs, Nachweise und Abschätzungen betrifft. Aber Einblick, was heißt das heute noch, gibt es doch den § 299 Abs. 3 ZPO, den elektronischen Einblick. Einleitend bemängelt der Autor eine restriktive Anwendung des Rechts zur Einsichtnahme seitens der Vollstreckungsgerichte. Ohne Zweifel gelte, das ZVG sei ein Bestandteil der ZPO. Ebenso gelte, einen durchsetzbaren Anspruch auf Besichtigung des Versteigerungsobjekts gebe es nicht. Also sei der Bietinteressent umso mehr auf eine umfassende Informationslage angewiesen. Akteneinsicht nach § 299 Abs. 1 und 2 ZPO erhalte der Interessent nicht. Aber gerade dafür sei auch für „Neugierige“ § 42 ZVG geschaffen worden. Gegenüber § 299 ZPO sei der Kreis der Berechtigten deutlich erweitert. Der Ansicht, die Unterlagen könnten nur auf der Geschäftsstelle eingesehen werden, folgt *Schmidt-Wudy* nicht. Elektronisch sei heute möglich, wird auch begründet. Unter Ziff. VI wird der Ablauf des Modells einer elektronischen Einsichtnahme vorgestellt. Unterschieden wird, ob ein Anwalt Einblick wolle oder eine nicht vertretene Naturpartei. Bei verweigerter Einsicht sei Erinnerung (Entscheidung durch die Geschäftsstelle) oder die sofortige Beschwerde (beim Rechtspfleger) gegeben. Fazit: Die Einsicht auf der Geschäftsstelle sei passé – elektronisch zwingend eröffnet.

Anm. der Red.: Mehr zum Thema *Schmidt-Wudy*, Aktuelle Fragestellungen zu § 42 ZVG unter besonderer Berücksichtigung aus der Sicht der Interessenten (Rpfleger 2014, 293, Anm. Nr, 340); *Schmidt-Wudy*, Akteneinsicht und Datenschutz – Eine Problemzone der Zwangsversteigerung (NJW 2022, 2071 № 983). Zur datenrechtlichen Behandlung der Auskunft (zulässige Verweigerung der Unterzeichnung eines datenschutzrechtlichen Hinweisblatts s. LG Essen v. 7. 7. 2023 (7 T 205/23). Keine Ausweispflicht des Einsichtnehmenden LG Hannover v. 4. 11. 2024 (1 T 21/24, ZfIR 2025, 269 (LS) – in diesem Heft, das aus dem LG Essen zitiert) sowie zu Schwärzungen s. LG Bonn v. 24. 4. 2023 (6 T 47/23, BeckRS 2023, 21514; dazu *Schmidberger*, IVR 2023, 134).

1.174. Windparkfinanzierungen – Aktuelles, Neuerungen, Insolvenz- und Zwangsversteigerungsszenarien

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG

Dr. *Bernd Peters/Jana Peters* (WM 2025, 332 – 339)

Erneuerbare Energien sind gut im ZVG angekommen bzw. vielmehr die Gerätschaften dazu. Windräder sollten nicht nur solide im Erdreich verankert sein, auch der rechtliche Untergrund für die Finanzierung sollte trittfest sein. Hierzu macht das Autorenteam unter lit. D unter dem Stichwort *Etwaige Insolvenz- und Zwangsversteigerungsszenarien* Ausführungen. Technische Probleme der Anlage, zu wenig Wind, Streitigkeiten unter den Teilhabern oder Geschäftsführern, womöglich alles noch kumuliert, können bis zur Insolvenz der Projektgesellschaft führen.

Zur Insolvenz des Anlagebetreibers:

- *Scheinbestandteil mit wirksamer Sicherungsübereignung.* Für den Kreditgeber komfortabel. Verwertet der Insolvenzverwalter, erhalte die Bank das Geld abzüglich der gesetzlich normierten Verwertungspauschalen (§ 171 InsO). Überlasse der Insolvenzverwalter die Anlage der Bank, entfalle die Verwertungspauschale; jedoch der Wertverlust nach § 172 InsO und Zinszahlungen nach § 169 InsO müssten an die Insolvenzmasse geleistet werden.
- *Kein Scheinbestandteil – Sicherungsübereignung ist unwirksam.* Als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sei die Anlage nicht verwertbar, die Sicherungsübereignung damit fehlgeschlagen. Der Kreditgeber könne seine Forderung nur zur Tabelle anmelden.
- *Scheinbestandteil mit streitiger Sicherungsübereignung.* Hier müsse der Insolvenzverwalter Gedanken anstellen, ob er einen Streit führen wolle. Je nach Ausgang des Verfahrens sei zu handeln.
- Wichtig sei, die Betreiber-Rechte im Grundbuch abzusichern. In Frage kämen bei der Veräußerung durch den Insolvenzverwalter der Share-Deal oder der Asset-Deal. Letzterer sei jedoch wegen der Miteinbeziehung Dritter (Eigentümer und etwaiger Grundbuchgläubiger) weitaus aufwendiger.

Zur Insolvenz des Grundstückseigentümers:

- *Scheinbestandteil mit wirksamer Sicherungsübereignung.* Beim Zusammenfallen des Eigentums an der Anlage und dem Grundstück und bei wirksamer Sicherungsübereignung an den Kreditgeber nehme die Anlage an der Zwangsversteigerung nicht teil.
- *Kein Scheinbestandteil – Sicherungsübereignung ist unwirksam.* Die Anlage steht nicht in Eigentum des Grundstückseigentümers, damit keine wirksame Sicherungsübereignung, damit geht sie mit Zuschlag an den Ersteher, damit (wohl) erhöhter Erlös, der aber den Grundpfandgläubigern zustehe. Der schuldrechtliche Anspruch gegen den Eigentümer nach § 951 BGB sei regelmäßig wertlos; in der Insolvenz dann nur als Quote. Dies komme einem Totalschaden gleich, denn die Projektgesellschaft habe nach der Versteigerung kein Projekt mehr.
- *Scheinbestandteil mit streitiger Sicherungsübereignung.* Für den Insolvenzverwalter des Grundstücks von Interesse. Schlage die Sicherungsübereignung fehl, falle die Anlage in die Insolvenzmasse, der Anspruch nach § 951 BGB sei wiederum nur in der Tabelle festzustellen.
- Den Weiterbetrieb gelte es dinglich und versteigerungsfest abzusichern. Und Achtung, einem Erwerber stehe das außerordentliche Kündigungsrecht nach § 57a ZVG bzw. § 111 InsO zu. Die Nutzung sollte zusätzlich dinglich abgesichert werden. Also auch daran denken und Vorsorge treffen, dass die dinglich gesicherten Rechte nicht durch eine Versteigerung aufgrund Vorranggläubiger zum Erlöschen kommen.

Anm. der Red.: Siehe auch *Peters*, Windparkfinanzierungen: Grundbuchliche Eintragungen, FP 2016, 210 – 213 (Anm. Nr. 489).

1.175. Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung in Balkonkraftwerke

Guido Jacobs (IVR 2024, 121 – 125)

Eine Nummer kleiner als zuvor in der Anmerkung № 1.175 geht es hier. Die private Energiegewinnung habe in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Die Geräte (z. B. Steckersolargeräte, PV-Anlage, kleinere Windkraftanlagen oder Wärmepumpen) stellten einen eigenen Wertzuwachs der Immobilie dar. Und natürlich landen wir sofort im BGB ganz vorne in den §§ 93 ff. BGB mit dem bekannten Dreiklang: wesentlicher Bestandteil, Scheinbestandteil und Zubehör. Diese Begrifflichkeiten im Zuge der diversen Energiebeschaffer ordnet *Jacobs* zu. Die Auswirkungen aufs ZVG sind beschrieben. Sofern der Hypothekenhaftungsverband nicht greife, könne der Gerichtsvollzieher im Wege der Mobiliarvollstreckung zugreifen. Der eingespeiste Strom könne nicht gepfändet werden, aber die Vergütung für die Einspeisung im Wege der Forderungspfändung.

Zum Balkonkraftwerk selbst: Dieses falle nicht unter die unpfändbaren Sachen nach § 811 ZPO und der damit erzeugte Strom unterliege nicht dem Vollstreckungsschutz nach § 850c ZPO. Somit stehe damit ein lohnenswerter Gegenstand zur Mobiliarzwangsvollstreckung gut sichtbar parat.

1.176. Noch ein Zuschlag mit Hindernissen

Gerhard Schmidberger (IVR 2025, 23 – 26)

Es begab sich zu Heilbronn im vergangenen Jahr. Eine Wohnung kam zur Zwangsversteigerung. Gläubigerin war eine Bank. Die vormals verheirateten Eigentümer waren sich nicht mehr grün. Er weilte im Objekt, sie nicht und begehrte

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG

selbst die Versteigerung. Kurz zuvor ließ er über seinen anwaltlichen Vertreter ein Bündel von Anträgen einreichen. Im Versteigerungstermin war der Schuldner ohne seinen Anwalt anwesend. Die Versteigerung war erfolgreich. Aufgrund der Anträge erging wenige Tage später in einem gesonderten Termin der Zuschlag. Dieser wurde von dem Ex-Ehemann mit der sofortigen Beschwerde angegriffen, allerdings verspätet. Es wurde die Spezialvorschrift des § 98 ZVG übersehen (LG Heilbronn v. 12. 11. 2024 – 1 T 233/24, BeckRS 2024, 40012). Anhand dieses Falls arbeitet der Autor die verschiedenen Möglichkeiten auf, ungünstig auf einen Versteigerungstermin einzuwirken und legt als Fazit dar:

- Ein Verteilungstermin sollte in „brenzligen" Fällen erst nach der Rechtskraft des Zuschlags erfolgen.
- Die Kosten einer Zuschlagsbeschwerde sollten bedacht werden.
- § 98 ZVG ist wenig transparent.
- Über § 59 ZVG sollten nicht unsinnige abweichende Versteigerungsbedingungen eingebracht werden.
- Die Entscheidung über den Zuschlag und eine etwaig folgende Beschwerde sollten vordringlich und zeitig beschieden werden.
- Die Zeiterfassung für den ZVG-Sachbearbeiter kann dem Grunde nach nicht schematisch erfasst werden.

Anm. der Red.: Siehe *Schmidberger*, Ein Zuschlag mit Hindernissen, IVR 2024, 87 – 93 (Anm. Nr. 1.131).

1.177. Die Zwangsversteigerung von Immobilien – Jahresrückblick 2024

Dr. *Andreas Thürauf/Alexandra Hammermüller* (IVR 2025, 1 – 12)

Das Autorenteam hat eine Reihe von interessanten Entscheidungen aufgelistet, beginnend mit denen aus Karlsruhe, aber nicht von ganz oben, sondern eine Etage tiefer, vom BGH. Die Beschlüsse werden vorgestellt und kurz bewertet. Es folgen die Beschlüsse der Instanzgerichte, querbeet vom OLG Düsseldorf, OLG Frankfurt/M. (s. Anm. № 1.166), FG Münster, einige Landgerichte und natürlich die Erstinstanzler, die Amtsgerichte.

Teilungsversteigerung

1.178. 7 Taktische Todsünden bei der Einleitung eines Verfahrens auf Teilungsversteigerung

Dr. *Walter Kogel* (Teil I, FamRB 2025, 33 – 38, Teil II FamRB 2025, 73 – 78)

Martialisch bereits der Titel des Fortsetzungsbeitrags vom „Papst" der Teilungsversteigerung. Wenn's um die heimische Scholle gehe, so in der Einleitung, könne der Streit leicht im Rosenkrieg

ausarten. Es gehe dann auch um „Mürbemachen" des schwächeren Gegners, meist der Ehefrau mit den Kindern im streitbefangenen Objekt und um die Herstellung einer Vergleichsbereitschaft. Drum die sieben Punkte:

1. *Aufklärung über die Tragweite.* Bereits hier sei mit gravierenden Fehlvorstellungen aufzuräumen. Teilung – ach was, nix werde geteilt, sondern das Grundstück werde unter Außerachtlassung sämtlicher persönlicher Ansprüche insgesamt versteigert. Der unterlassene Beitritt – das sei der schlimmste, auch anwaltliche Fehler im gesamten Verfahren.

2. *Unterlassene Grundbucheinsicht.* Fatal! Ein Totalschaden sei programmiert. Man sollte schon mal schauen, ob überhaupt Bruchteilseigentum vorliegt, und dann noch die Abteilung II, in der manche Überraschung lauern könne. Ein Blick in den Übertragungsvertrag bei familieninterner Übertragung schade nicht.

3. *Die hoch belastete Immobilie.* Das geringste Gebot, das Heiligtum im ZVG, könne schnell zur Unverwertbarkeit führen. Außer sinnlosen Kosten – nichts! Die nicht valutierte Grundschuld darf nicht fehlen.

4. *Versteigerung ohne „Plazet" der Vorranggläubiger.* NIEMALS!

5. *Teilungs- oder Forderungsversteigerung?* Die Vor- und Nachteile werden aufgezeigt.

6. *Haftungsfalle § 1365 BGB.* Die vielfältigen Probleme um diese Vorschrift im Zusammenhang mit der zwangsweisen Veräußerung sind aufgefächert.

7. *Spekulationssteuer.* Nicht nur ZVG-mäßig lauern Untiefen, auch an finanzrechtliche Probleme müsse gedacht werden.

Ein äußerst erfrischender Beitrag, der mit zahlreichen Beispielen gespickt und mit einer Tabelle als Fazit endet. Die angesprochenen Punkte lassen sich so in der Praxis 1 : 1 bestätigen.

Anm. der Red.: Siehe Buchvorstellung am Ende des Kompasses (№ 1.180); sowie *Kogel*, Sechs Kardinalfehler bei der Einreichung eines Antrages auf Teilungsversteigerung des Familienheimes, FamRB 2018, 195 (Anm. Nr. 647).

Sicherungszwangshypothek

1.179. Besonderes Feststellungsinteresse und Subsidiarität der Feststellungsklage

Martin Steinkühler, RiBVerwG (jurisPR-BVerwG 23/2024, Anm. 2)

Eine Sicherungshypothek in Leipzig beim BVerwG wohl eine Seltenheit, aber warum nicht? Im Mittelpunkt ein

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG

Abgabenbescheid aus dem Jahre 1987, eine Sicherungshypothek und § 43 VwGO. Das BVerwG (v. 8. 8. 2024 – BVerwG 9 B 8.24, ZfIR 2024, 466 (LS)) hatte über das besondere Feststellungsinteresse und die Subsidiarität einer Feststellungsklage zu entscheiden. *Steinkühler* bespricht den Fall mit dem Fazit: „Die Entscheidung zeigt, dass die grundsätzlich „zweitrangige" Feststellungsklage mitunter den effektivsten Rechtsschutz bietet."

Buchvorstellung

1.180. Strategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims

Dr. *Walter Kogel*, 7. Aufl., 2025, XXXII, 446 S., Paperback, Verlag Ernst und Werner Gieseking GmbH, Bielefeld, ISBN 978-3-7694-1335-9, 69,00 €

Kogel die 7. – drei Auflagen innerhalb von vier Jahren, nach den Ausgaben 2021 (Anm. № 904) und 2023 (Anm. № 1.025). Das Buch verkauft sich gut und zu Recht. Was soll ich noch nach zwei Vorstellungen schreiben? Allein der Beitrag mit den sieben Todsünden (vorstehende Anm. № 1.178) ist eine Empfehlung, tiefer bei *Kögel* in die aktuelle Ausgabe einzusteigen. Es findet sich Vertrautes, so der Beispielsmann Herr *Becker*, der bei *Schneider*, ZVG, 2020, das gleiche Thema, eben die Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, bearbeitet. Neue Literatur ist drin, wie z. B. *Hintzen/Goldbach/Vuia*, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung. 2. Aufl., 2024, ebenso wie neue Rechtsprechung (BVerfG v. 9. 10. 2024 – 2 BvR 536/24, NJW 2025, 50; OLG Frankfurt/M. v. 18. 12. 2023 – 6 WF 170/23, FamRZ 2023, 1148, AG Mannheim v. 28. 3. 2024 – 2 K 123/23, ZfIR 2025, 131 (LS)). Was bleibt – kaufen, und das beim unveränderten Preis von 69,00 €.

* Dipl.-Rechtspfleger, Heilbronn

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG