ZfIR 2023, 401

*Gerhard Schmidberger**

Tagungsbericht zum 19. Deutschen Zwangsverwaltungstag der IGZ Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e. V. in Verbindung mit dem 10. Heilbronner ZVG-Treff anlässlich des 20. Heilbronner Rechtstags am 23./24. 6. 2023 im Saal des Heinrich-Fries-Hauses in Heilbronn

75.000 Besucher wurden in Heilbronn erwartet – aber nicht zum ZVG-Treff, sondern zum Lichterfest am Neckar, das zum selben Termin stattfand.[1] In den Saal des Heinrich-Fries-Hauses fanden sich aber doch immerhin 40 Teilnehmer ein – das war auch gut so, denn bei 75.000 hätten wir das Stadion in Hoffenheim anmieten müssen. Wer sind wir: Wir sind drei Organisationen, der Bund Deutscher Rechtspfleger (BDR) Baden-Württemberg, die IGZ Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e. V. und Dipl.-Rpfl. *Gerhard Schmidberger*. Die Pandemie veränderte viel. Der ZVG-Treff musste zweimal ausfallen. Die Zahl der Zwangsverwaltungen ist weiterhin gering. Da bot es sich an, die Frühjahrsveranstaltung der IGZ und die Heilbronner Herbsttagung zusammenzuwürfeln und einen Sommertermin auszuwählen. Die Tagungsleitung übernahmen im gemeinsamen Konzert RA *Jens Wilhelm*, Vorsitzender der IGZ und *Schmidberger*. Das Auditorium bot einen bunten Strauß – Gläubigervertreter, Zwangsverwalter, Hausverwalter, Anwälte – und sogar auch noch beim Vollstreckungsgericht eingesetzte Rechtspfleger.[2] Vom DAV nahm RA *Peter Depré* teil. Die Bundesleitung des BDR war mit einer Vorständin vertreten. Das BMJ schickte eine Mitarbeiterin in die Käthchenstadt. Und nicht zu vergessen, der Administrator des Rechtspflegerforums.[3] Die Veranstalter verzichteten bewusst auf eine gleichzeitige Online-Übertragung.

10.00 Uhr – *Wilhelm* begrüßte die Anwesenden mit einführenden Worten.

10.15 Uhr – Auftritt von Prof. Dr. *Johanna Schmidt-Räntsch*. Wer könnte besser als sie zum Thema „Darf ich noch – Wann liegt Befangenheit vor?“ vortragen. Die Dozentin war 19 Jahre lang beim BGH und prägte in dieser Ära mit das Recht zum ZVG. Trotz ihres Wechsels zu einer geheimnisvollen Dienststelle[4] blieb sie uns treu. Befangenheit, ein latentes Thema gerade dann, wenn es doch um nicht geringe Umsätze geht. *Schmidt-Räntsch* legte zunächst die rechtliche Ausgangslage dar: § 10 Satz 1 RPflG i. V. m. § 42 ZPO, also gleiche Grundsätze beim Rechtspfleger wie beim Richter. Und der Zwangsverwalter? Für diesen fehle eine spezielle Vorschrift – allenfalls könne man auf § 150 Abs. 1, § 153 ZVG zurückgreifen. Auch könne man zu § 59 Abs. 1 InsO schielen. Die Befangenheit des Rechtspflegers sei anders gestaltet als beim Zwangsverwalter, hier könne auch noch fehlende Eignung dazukommen oder mangelnde Unabhängigkeit. Wichtig sei, jeden Fall einer Mauschelei zu vermeiden oder das Ansehen der Rechtsordnung zu beschädigen. Der Zwangsverwalter dürfe nichts Sinnloses tun, um den Schuldner zu schädigen. Auch zum Thema Duzen ließ sich die Referentin ein, nachdem ein Teilnehmer wissen wollte, wie es sich verhält, wenn man mit einer Partei oder dem Zwangsverwalter per Du sei, er meine damit nicht das IKEA-Du, sondern eben eine nähere Bekanntheit mit der anderen Person. Im Skript finden sich interessante Entscheidungen zum Thema.[5]

11.45 Uhr – Ein Exot, Notar *Sebastian Mensch*, wurde an das Mikro gebeten. Notar und Exot? Das halbe Bundesland Baden-Württemberg, genauer nur Württemberg, sicherte sich bei der Einführung des BGB eine „Extrawurst“.[6] Das Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG, bis 2009) bearbeitete nicht

das Amtsgericht, sondern das Notariat. Diese Sonderregelung überwand der Landesgesetzgeber in einem Kraftakt mit der sog. Notariatsreform. Die vor der Reform tätigen Bezirksnotare bzw. deren Stellvertreter konnten wählen, ob sie als Rechtspfleger weiter tätig sein wollten, oder sich als „richtiger“ Notar frei beruflich niederlassen wollten. *Mensch* wählte Letzteres.[7] „Der gesetzliche Löschungsanspruch nach § 1179a BGB – ein vergessener Anspruch“ wurde ihm als Vortrag angeboten. *Mensch* näherte sich diesem spröden Thema mit einem Praxisfall, so verquer, wie ihn selbst einer Prüfungskommission für das Staats- oder Rechtspflegerexamen nicht einfallen könnte.[8] Im Rahmen dieses Berichts ist die Darstellung des Falles unmöglich.[9] Nur so viel, *Menschs* „Trauzeuge“ als Figurant brachte sich mit dem Erwerb eines Bauplatzes an einer noch nicht abgemessenen Fläche in erhebliche Schwierigkeiten. Mitspieler waren u. a. eine Gemeinde, die ein schwieriges Grundstück, an welchem der Bauplatz abgeschrieben werden sollte, an einen Projektentwickler verkaufte, der gute Ideen hatte, aber ansonsten weitgehend ohne erkennbare Eigenmittel war. Der Kaufpreis wurde für die Gemeinde mittels einer Sicherungshypothek gesichert. In der Abt. III tummelten sich diverse Finanzierungsgrundpfandrechte für verschiedene Erwerber. Daran schloss sich dann in der späteren Zeitabfolge eine Sicherungszwangshypothek zu Gunsten eines Gläubigers des Projektentwicklers an. Das Drama nahm seinen Lauf, als der Gläubiger nun den Rückübertragungsanspruch aus der Sicherungshypothek der Gemeinde pfändete. Die, so die Gemeinde, „tendenziell nicht mehr“ valutierte. Die Stadt wollte die Sicherungshypothek noch nicht so richtig freigeben, da der Projektentwickler noch den Bau von zwei Privatstraßen schuldete. Anhand dieses Szenarios kam *Mensch* auf den § 1179a BGB zurück. Die verschiedenen Formen der Rückgewähr wurden erläutert, auch der Unterschied zwischen einer „engen“ und „weiten“ Sicherungszweckerklärung. Fein unterschied *Mensch* die Bankformulare, welche seine Kundschaft ihm zur Beglaubigung vorlegen. Auf die Rechtslage vor dem 1. 1. 1978 ging der Referent ein. Erst ab diesem Datum gibt es den gesetzlich normierten Anspruch des Nachranggläubigers auf Löschung. *Mensch* spann den Fall weiter. Zu allem Überfluss kam noch der Insolvenzverwalter des mittlerweile insolventen Projektentwicklers um die Ecke und eruierte, inwieweit er geldwerte Ansprüche aus der erstrangigen Sicherungshypothek ziehen könnte.

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

Spätestens an dieser Stelle sollte man den § 1179a BGB gelesen haben, so *Mensch*. Es folgten Ausführungen zur Insolvenzfestigkeit unter Zitierung von zwei BGH-Urteilen.[10] Er stellte fest:

→ Der gesetzliche Löschungsanspruch ist ein aufschiebend bedingter Anspruch.
→ § 1179a BGB ersetzte die bis 1977 übliche Löschungsvormerkung.
→ Die Ansprüche des § 1179a BGB gleichen einer Vormerkung.
→ Es besteht vollständiger Insolvenzschutz (vgl. § 106 InsO).
→ Im Versteigerungsverfahren kann § 1179a BGB seine Wirkungen nach der Zuschlagserteilung entfalten.

Ein mittlerweile angerufenes Landgericht habe in seinem Urteil, ebenso wie der Finanzierungsgläubiger mit eigener Rechtsabteilung, Bestand und Wirkung des § 1179a BGB verkannt. Daher der Titel des Beitrags: ein vergessener Anspruch. Literatur ist im Skript aufgeführt.[11]

Wie alle Vortragenden erhielt *Mensch* eine Flasche „Rechtspflegerwein“,[12] mit der Empfehlung, diese mit dem Trauzeugen zu genießen.

13.45 Uhr – Der Mittagsimbiss war verputzt, und eine sehr rare Spezies wurde vorgestellt. Dr.*Barbara Genius* ist RAin am BGH. Die RAK am BGH hat derzeit nur 37 zugelassene Mitglieder, was in etwa einem Drittel der RiBGH entspricht. Ihr Thema: „§ 574 ZPO – Der Weg zum BGH“. Damit sei nicht die S4 ab Heilbronn mit Haltestelle Ettlinger Tor gemeint, so scherzhaft KO-Tagesleiter *Schmidberger*, sondern natürlich die rechtlichen Hürden, bis zur dritten Instanz vorzudringen und sich dort wirksam zu vertreten. *Genius* legte mit folgender Gliederung los:

→ *Zur Einführung*. Das Gesetz zur Reform der ZPO am 27. 7. 2001 habe die Beschwerdesachen neu geregelt. Hierüber gab die Dozentin einen Überblick. Wichtig, vor dem BGH dürfe nicht jeder. § 78 Abs. 1 Satz 3 ZPO definiere klipp und klar, dort dürfen nur am BGH zugelassene Rechtsanwälte auftreten. Die Jahresstatistik 2022 wurde vorgestellt.

→ *Statthaftigkeit*. Hierüber ergingen Ausführungen.

→ *Zulassung der Rechtsbeschwerde*. Soweit die Rechtsbeschwerde einer Zulassung des Beschwerdegerichts bedürfe, was in den allermeisten Fällen Voraussetzung sei, erfolge diese von Amtswegen. Es sei nicht schädlich, wenn die Parteien bereits in der Beschwerdeschrift bzw. Abwehrschrift die Zulassung anregten. Sie sollten aber schon Gründe benennen, warum gerade dieser Fall revisibel sei. Die Rechtsbeschwerde kann nur der Gesamtspruchkörper zulassen. Hierzu finden sich im Skript zwei Beschlüsse des BGH.[13] Was ist eine Grundsatzbedeutung? *Genius* legte dies dar, ebenso die Divergenz und Fortbildung des Rechts, wiederum untermauert mit Beschlüssen. Auch Teilzulassungen seien möglich. Wann der BGH an Vorlagen gebunden ist und wann nicht, auch das wurde erklärt. Auf die Zulassung auf Anhörungsrüge ging *Genius* ein. Werde die Zulassung vom Beschwerdegericht versagt, werde es eng, sehr eng. Da helfe nur noch das BVerfG,[14] wenn das Beschwerdegericht in objektiv willkürlicher Handhabung eine unzumutbare Einschränkung des Zugangs zur nächsten Instanz abgeschnitten habe.

→ *Durchführung der Rechtsbeschwerde*. Wertvolle Hinweise folgten.

14.30 Uhr – *Roland Traub*, am AG Schwäbisch Hall als Rechtspfleger quasi nur noch auf Papier vorhanden, in echt aber in Altersfreistellung, nahm sich „Der besondere Termin nach § 62

ZVG“ vor. Auf seine Frage, wer denn schon so einen Termin gesehen habe, kam prompt eine Meldung. Wiederum genial die Väter des ZVG, Mediation heute in aller Munde, daran wurde schon vor 150 Jahren gedacht. Zum Inhalt verweise ich auf den Beitrag in diesem Heft.[15]

15.15 Uhr – Prof. *Udo Hintzen*. Den emeritierten Professor von der HWR Berlin muss man wahrlich nicht mehr vorstellen. „Aktuelle Rechtsprechung zum ZVG“ so sein Thema. Sein erster Fall, kurios, zwei Gerichte sind sich uneins, wer versteigern darf. Das LG Potsdam griff klärend ein.[16] Der nächste Fall wurde kontrovers diskutiert. Gegen den Rechtsnachfolger des Eigentümers, an dessen Grundstück eine Zwangssicherungshypothek lastet, bedarf es zur Vollstreckung eines Titels.[17] Am Beschluss des BGH vom 22. 9. 2022, wonach Miteigentümer regelmäßig am Verfahren nicht beteiligt sind, gab es nichts auszusetzen.[18] Geräte zur Erzeugung alternativer Energie schaffen es auch zum BGH. Dieser hatte die Frage zu entscheiden, wie Freilandmodule rechtlich zu packen sind – wesentlicher Bestandteil, Zubehör, Scheinbestandteil, oder gar nichts.[19] Für uns im ZVG ist die Einschätzung von enormer Bedeutung. Wird das Teil mitversteigert? Darf der Zwangsverwalter die Nutzungen aus den Gerätschaften ziehen? Eine Teilnehmerin brachte auch sogleich einen aktuellen Fall ein. Dann Berlin. StA und Vollstreckungsgericht rangeln um die Hoheit, wer denn eine Immobilie verwalten darf. Laut LG Berlin soll die StA als Siegerin das Rennen machen.[20] Ein aktuelles Urteil des VG Berlin wird in den Raum geworfen.[21] Der Zwangsverwalter klagte erfolglos auf Erteilung eines sog. großen Waffenscheins. Man lebt ab und an als Zwangsverwalter ungemütlich. Oh je, LG Stuttgart – hier zweifelte *Hintzen* an seinem Verstand.[22] Dieses Urteil kann nicht richtig sein, so der Professor. Er konnte beruhigt werden. Laut Anmerkung der Redaktion zum LS ist die Berufung anhängig.[23] Es folgten zwei Judikate zu öffentlichen Lasten. Bemerkungen zur mittlerweile nicht mehr angepassten Höhe der Vergütung der Zwangsverwalter rundeten den Vortrag ab. *Hintzen* gelang es wiederum, die Truppe mit seinem pointierten Vortrag am späten Abend gut zu unterhalten, ohne dass die Aufmerksamkeit nachließ.

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

17.30 Uhr – Ein Schwung der Teilnehmer konnte sich in einen tropisch heißen Abend begeben. Die anderen, Mitglieder von IGZ e. V., verharrten noch im Saal zur Mitgliederversammlung. *Wilhelm*, als Vorsitzender, legte den Rechenschaftsbericht ab. 2022 wurden sogar drei neue Mitglieder aufgenommen. Damit knackte der Verein die Marke von 800 aufgenommenen Mitgliedern. Die Ist-Zahl ist deutlich niedriger. Die Finanzen stimmen. Für 2024 gibt es sogar eine einmalige Ermäßigung. Was fehlt sind neue Verfahren. Einen Beschluss mit dem Inhalt, dass es mehr Verfahren gibt, wurde mangels vollstreckungsfähigen Inhalts erst gar nicht beantragt.

18.15 Uhr – Jetzt durften sich alle an den Neckar zu den dortigen Gastlichkeiten begeben. Man genoss den tollen Abend und freute sich auf die Attraktionen des Lichterfests.

01.00 Uhr – Laut glaubhaften Aussagen i. S. d. § 294 ZPO kamen die Letzten ins Hotel.

9.30 Uhr – Tag 2 galt wie all in den Vorjahren dem WEG und Mietrecht. VRiLG Dr. *Martin Suilmann*, Berlin trug in Teil I vor „Die WEG-Reform nimmt Gestalt an – Erfahrungen/Rechtsprechung“, Teil II „Aktuelles Mietrecht vor dem Hintergrund Corona/Energiekrise“. Zu Teil I: Der Einstieg erfolgte über die ausschließliche Zuständigkeit der GdWE als Rechtsinhaberin und nicht mehr wie vor der Reform zum 1. 12. 2020 der Verwalter. Die GdWE sei so anzusehen, als sei sie eine GmbH, bezugnehmend auf den BGH.[24] § 9b WEG wurde eingehend erläutert, um dann auf die verwalterlose Gemeinschaft zu kommen und hier vorzugsweise auf die berühmt berüchtigte WEG bestehend aus zwei Einheiten. Hierzu konnte *Suilmann* Erkenntnisse aus Karlsruhe vorlegen[25] Aber die Zweier-WEG sei nicht so das große Problem in der Praxis, wurde eingewandt, auch wenn diese sich momentan gerne in der Herrenstraße 45a wiederfindet.[26] Der vom Gesetzgeber hehre Grundsatz, man habe einen Anspruch nach § 18 Abs. 2 № 1 WEG, sei dann hinfällig, wenn man keinen Verwalter finde. Und bei Zweiergemeinschaften tue man sich nicht leicht. Die sehr starke rechtliche Stellung des Verwalters im Außenverhältnis wurde besprochen. Bauliche Veränderungen nur noch per Beschluss, siehe Swimmingpool-Fall,[27] bei dem der Bauherr vom BGH gestoppt wurde. Aber, so die Frage von RAin *Barbara Kohler*, was ist, wenn nicht ein Pool begehrt werde, sondern die Wärmepumpe. Hier bestünde dann wohl eine Verpflichtung der GdWE, dem Vorhaben zustimmen zu müssen. Teil II: Die Pandemie sei überstanden, aber für die nächste sei man wenigstens rechtlich etwas besser gewappnet. Es gelte folgender Fragen-Dreiklang: Besteht ein Mietmangel, fällt die Gegenleistung nach § 326 Abs. 1 BGB weg, ist die Geschäftsgrundlage gestört. Danach könne man ein Lösungsschema aufbauen. Komme man zum Wegfall der Geschäftsgrundlage, sei da nicht die Kündigung gemeint, sondern die Parteien müssen um die Anpassung des Vertrags ringen. Viel Gefallen fand *Suilmann* an einer Entscheidung des BGH, die sehr ausgewogen die gegenseitigen Interessen abgewogen hatte.[28] Darauf muss man erst mal kommen, so anerkennend der Landrichter. Mit Ausführungen zur Energiekrise, Stichworte: Anpassung der Vorauszahlungen, Versorgungspflicht des Vermieters, u. a. endete der Vortrag.

12.30 Uhr – Geschafft! *Wilhelm* hielt ein Gesamtresümee. Er wies auf den 20. Zwangsverwaltungstag hin, der im Februar 2024 in Hannover stattfinden wird.

---

* RB, Diplom-Rechtspfleger und noch Zwangsverwalter, Heilbronn

1 Heilbronner Stimme, Ausgabe v. 22. 6. 2023.

2 An dieser Stelle: Nein, ich unterschlage die anwesenden Damen in keiner Weise – aber es ist mir zu mühselig, bis in den dritten Relativsatz „m“ und „f“ unterscheiden zu müssen.

3 Ein steter und interessanter Quell über Fragen rund um das Aufgabengebiet des Rechtspflegerberufs und auch über Befindlichkeiten.

4 Korrekt: Kontrollbeauftragte beim Unabhängigen Kontrollrat, Berlin.

5 Kleine Auswahl, wie immer von der Referentin mit einer kleinen Überschrift versehen, so der Versehgangfall, BVerfG NJW 2022, 1236; GRUR-Fall, BGH WM 2003, 848; OP-Fall, OLG Koblenz VersR 2012, 1317; Kanzlei-Fall, BGH NJW 2012, 1890; Hinweis-Fall I, BGH NJW 2006, 2492; Hinweis-Fall II, BGHZ 156, 269 = ZfIR 2004, 39 (LS), u. a. m.

6 Regelungen im damaligen Württ. AGBGB (v. 28. 7. 1899) wurden bereits sehr früh als „eigenartig“ bezeichnet, so bei *Reis*, BGB für das Deutsche Reich, 1901, S. 613.

7 Kanzleisitz in Ludwigsburg.

8 Empfehlenswert der Beitrag von *Rehmet*, ZjS 2019, 200.

9 Mehr hierzu *Mensch/Tschischenko*, RpflStud. 2018, 53; Zeitschriftenkompass, Anm. Nr. 595.

10 BGH v. 9. 3. 2006 – IX ZR 11/05, ZfIR 2007, 419 (m. Bespr. *Böttcher*, S. 395) = ZVI 2006, 307 = NJW 2006, 2408; BGH v. 27. 4. 2012 – V ZR 270/10, ZfIR 2012, 551 (m. Anm. *Heinemann*, S. 554) = DNotZ 2012, 936

11 *Mensch/Tschischenko*, RpflStud 2018, 53 (ZfIR-Kompass № 595); *Böttcher*, ZNotP 2012, 282 (Kurzinhalt IGZInfo 2013, 95), *Schwab*, JuS 2010, 385; *Alff*, Rpfleger 2006, 486.

12 Weingut Grieß-Dany, Löf a. d. Mosel.

13 BGH v. 20. 1. 2022 – VI ZB 13/20, Rz. 4 f.; BGH v. 17. 12. 2020 – I ZB 38/20, Rz. 10 ff.

14 BVerfG v. 4. 9. 2020 – 2 BvR 1206/19, ZVI 2020, 424.

15 Siehe *Traub*, ZfIR 2023, 373 – in diesem Heft.

16 LG Potsdam v. 28. 9. 20233 – 14 T 62/22, ZfIR 2023, 290 (LS) = ZRI 2022, 907, dazu *Becker*, IVR 2022, 146.

17 BGH v. 23. 6. 2012 – VII ZB 37/20, ZfIR 2022, 246 (LS).

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

18 BGH v. 22. 9. 2022 – V ZB 8/22, ZfIR 2023, 35 (m. Anm. *Hintzen*, S. 38).

19 BGH v. 22. 10. 2021 – V ZR 69/20, ZfIR 2022, 184 (m. Anm. *Fritzsche/Lüttgens*, S. 191.

20 LG Berlin v. 11. 11. 2021 – 502 Qs 36/21, ZfIR 2022, 339 (m. Bespr. *Schmidberger*, S. 313) = ZInsO 2022, 2455 (m. Anm. *Bittmann*); KG v. 13. 12. 2021 – 2 Ws 138/21 – 161 AR 250/21, n. v. (Beschwerde als unzulässig zurückgewiesen); sowie weitere Ausführungen zur Problematik *Schmidberger*, ZInso 2024, 364.

21 VG Berlin v. 15. 5. 2023 – 31 K 118/22.

22 LG Stuttgart v. 16. 11. 2022 – 27 O 56/22, ZfIR 2023, 289 (LS).

23 OLG Stuttgart, Az. 4 U 200/22.

24 BGH v. 16. 12. 2022 – V ZR 263/21, ZfIR 2023, 185 (m. Anm. *Küttner*, S. 188).

25 BGH v. 8. 7. 2022 – V ZR 202/21, ZfIR 2022, 542 (m. Anm. *Dötsch*, S. 548); BGH v. 16. 9. 2022 – V ZR 80/21; BGH v. 17. 3. 2023 – V ZR 140/22, ZfIR 2023, 342 (m. Anm. *Zschieschack*, S. 345).

26 Ein weiteres Verfahren läuft unter dem Az. V ZR 215/21 sowie V ZR 254/22 (Letzteres dürfte nach dem ganzen Sachverhalt aus dem LG Hamburg v. 25. 3. 2022 – 309 S 75/19 eine 2er-WEG sein).

27 BGH v. 17. 3. 2023 – V ZR 140/22, ZfIR 2023, 342 (m. Anm. *Zschieschack*, S. 345).

28 BGH v. 23. 11. 2022 – XII ZR 96/21, ZfIR 2023, 151 (LS).

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