

# ZfIR 2023, 447

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

#### 1.027. Verkäufe von Immobilien im Insolvenzverfahren: Was ist bei der notariellen Vertragsgestaltung zu beachten?

Robert Weber (InsBüro, 2023, 137 – 141)

In der Krise ist das Grundstück zu verwerten. Weber zeigt die Besonderheiten beim Verkauf aus der Insolvenzmasse auf. Zunächst habe der Insolvenzverwalter seine Legitimation nachzuweisen. Der Vermerk im Grundbuch sei dafür nicht tauglich. Die Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters müsse bis zur Rechtsänderung, somit bis zur Eigentumsumschreibung vorliegen. Der Insolvenzverwalter sei stets Unternehmer und nicht Verbraucher. Hinsichtlich der öffentlichen Lasten verweist der Autor auf § 11 Abs. 2 Satz 2 GrStG, wonach den Erwerber keine persönliche Haftung für Rückstände treffe, jedoch dinglich er noch greifbar sei – im Gegensatz zur Zwangsversteigerung, bei der der Ersteher auch keine dingliche Haftung mehr befürchten müsse. Vorkaufsrechte tangieren den Insolvenzverwalter nicht, soweit diese nicht dinglich abgesichert seien, unter Verweis auf § 471 BGB. Baulasten, ja, hier müsse Vorsorge getroffen werden. Unter Punkt VIII erfolgen Ausführungen über die gesetzliche Haftung für Notarkosten und Grunderwerbsteuer.

#### 1.028. Die Anwaltsvergütung für die einstweilige Einstellung der Vollstreckung

Hagen Schneider (JurBüro 2023, 113 – 115)

Der Titel ist geschaffen, aber es soll daraus nicht vollstreckt werden, so der Schuldner, der eine einstweilige Einstellung der Vollstreckung erwirken will. Die Vergütung des Anwalts hierfür sei regelmäßig in den Gebühren des Hauptsacheverfahrens inkludiert. Aber es gebe zwei Ausnahmen:

- Es findet eine mündliche Verhandlung statt.
- Der Anwalt wird isoliert beauftragt.

Hierzu finden sich weitere Ausführungen. Wurde PKH bzw. VKH bewilligt, sieht Schneider keine Ausdehnung auf die Fälle nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Nr. 11 und 12 RVG (Anberaumung eines gesonderten Termins). In diesem Fall müsse gesondert PKH/VKH beantragt werden.

### Zwangsversteigerung

#### 1.029. Die Angelegenheit in der Zwangsversteigerung

Werner Klüsener (JurBüro 2022, 617 – 618)

Ein Anwalt, ein Grundstück, aber zwei Schuldnern gehörend, die gesamtschuldnerisch haften, ergibt eins mal eins gleich eins, so der BGH (v. 22. 9. 2022 – V ZB 2/20, ZfIR 2023, 104 (LS)). Der BGH erkannte nicht auf eins plus eins macht zwei. Der Autor untersucht in diesem Zusammenhang die Rechtsanwaltsvergütung in Zwangsversteigerungssachen. Der Gesetzgeber habe bewusst für die Immobiliervollstreckung andere Vorschriften gewählt als für die Mobiliervollstreckung. Der BGH habe in diesem Punkt für Klarstellung gesorgt.

#### 1.030. Anfall der Gebühren in Zwangsversteigerungsverfahren: Abgrenzung der Angelegenheiten danach, ob eine Verfahrensverbindung nach § 18 ZVG in Betracht kommt

Hagen Schneider (JurBüro 2023, 1 – 3)

Der Autor legt das Vergütungssystem der Anwaltsvergütung im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Er stellt fest, dass die Gebühren in zwei Segmenten anfallen sowie Sondertatbestände gegeben sind:

- Nr. 3311 Ziff. 1 VV RVG – Verfahren bis zur Einleitung des Verteilungsverfahrens.
- Nr. 3311 Ziff. 2 VV RVG – Verteilungsverfahren.
- Nr. 3311 Ziff. 6 VV RVG – Einstellungsanträge u. a.

Für die Wahrnehmung eines Versteigerungstermins inklusive weiterer fälle eine weitere Gebühr (Nr. 3312 VV RVG) an. Gebühren dürften nur einmalig anfallen. Unter einmalig sei auch zu verstehen, unter Anführung von BGH vom 22. 9. 2022 (V ZB 2/20, ZfIR 2023, 104 (LS)), wenn der Anwalt für einen Gläubiger tätig werde, dessen Schuldner

gesamtschuldnerisch haften und als Bruchteile im Grundbuch eingetragen seien. Auf die Möglichkeiten der Verfahrensverbundung geht *Schneider* ein. Ein Beispiel folgt. Die Vertretung mehrerer Gläubiger sowie von mehreren Schuldern wird anhand je eines Beispiels aufgezeigt.

### 1.031. Die Zwangsversteigerung von Immobilien – Jahresrückblick 2022

Dr. *Andreas Thürauf* (IVR 2023, 1 – 9)

Der Beitrag ist untergliedert nach der Rechtsprechung des BGH, von dem fünf Fälle vorgestellt werden, und den Instanzgerichten.

ZfIR 2023, 448

ten. Ebenfalls fünfmal sind verschiedene OLG-Entscheidungen im Bericht genannt. Die übrigen acht Fälle teilen sich Land- (5) und Amtsgerichte (3).

### 1.032. Zwangsversteigerung – Bei der Vertretung des Schuldners ist der Verkehrswert maßgeblich

*Peter Mock* (RVG prof. 2023, 27 – 28)

Der Wert des Grundstücks festgesetzt nach § 74a ZVG bildet die Grundlage für die Errechnung der Anwaltsvergütung. Aber was ist, wenn das Verfahren vor der Wertfestsetzung bereits sein Ende gefunden hat? Etwa den deutlich geringeren Einheitswert als Ersatz heranziehen, obwohl das Sachverständigengutachten schon vorlag? Ja, das sei so, laut einem vom Autor zitierten Beschluss des AG Calw vom 6. 9. 2022 (1 K 30/21, VE Abruf 232 678). Nein, das sei aber nicht richtig, so *Mock* und begründet seine Auffassung.

### 1.033. Aus der Gutachtenpraxis des DNotI: Vorgezogene Verwalterzustimmung für den Fall der Zwangsvollstreckung durch den Grundschuldgläubiger

*Ohne Autor* (DNotI 2023, 59 – 61)

Die Veräußerung einer Wohnung bedarf auch im Wege der Zwangsvollstreckung der Verwalterzustimmung. Der Grundschuldgläubiger verlangt bereits vorab die Zustimmung zur Veräußerung, ohne dass eine Vollstreckung absehbar wäre. Diesen Fall untersucht das DNotI unter drei Gesichtspunkten:

- Ist eine vorgezogene Zustimmung möglich? Nein, so das Gutachten. Eine generelle Erteilung der Verwalterzustimmung im Voraus sei unwirksam. Sie würde de facto das Zustimmungserfordernis ad absurdum führen.
- Hat der Gläubiger einen Anspruch? Komme man abweichend zur Auffassung, eine vorab erteilte Zustimmung sei doch möglich, könne der Gläubiger gleichwohl keinen Anspruch ableiten. Denkbar wäre allerdings, einen solchen Anspruch in der Gemeinschaftsordnung festzuschreiben bzw. bestimmte Veräußerungsformen vom Zustimmungserfordernis zu befreien.
- Wäre eine vorgezogene Verwalterzustimmung grundbuchverfahrensrechtlich verwendbar? Hier stoße man unwillkürlich auf § 183 BGB, denn die vorab erklärte Zustimmung sei grundsätzlich widerruflich. Und wie wolle man ein Nichtereignis in der Form des § 29 GBO nachweisen? Schwierig. Daher sollte die Zustimmung zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten unwiderruflich erteilt werden.

### 1.034. Der digitale Versteigerungstermin – Ist die Zukunft schon da?

Prof. *Rainer Goldbach* (Rpfleger 2023, 257 – 259)

Zunächst stellt der Autor fest, dass die gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren abnehmen. Die Möglichkeit der Teilnahme im Wege der Bild- und Tonübertragung habe einen Boom erlebt, jedoch nicht bei den Versteigerungsgerichten. Bei den Chancen für die Zwangsversteigerung sieht *Goldbach* Schwierigkeiten bei der Identifizierung der Bieter, bei der Sicherheitsleistung, bei Vertretungsfragen. Diese seien jedoch überbrückbar. Derzeit seien Zwangsversteigerungen nur als Hybridtermin denkbar. ZVG und ZPO sähen momentan noch keine reinen Onlineterminale vor. Der Autor schielt auf die anstehende Reform des ZVG, wonach Online-Gebote möglich gemacht werden müssten.

### 1.035. Aktueller Reformbedarf in der Immobiliervollstreckung

Prof. *Ulrich Keller* (Rpfleger 2023, 259 – 264)

*Keller* nimmt Bezug auf die vom BMJ in Auftrag gegebene Untersuchung über das ZVG. Das Werk, an dem der Autor mitarbeiten durfte, ist mittlerweile seit sechs Jahren veröffentlicht. Er mahnt vor dem Hintergrund steigender Inflation sowie steigender Zinsen und steigender Wohnungsnot, die Umsetzung der seit Jahren angedachten Reform des ZVG an, nicht an Körper und Glied, aber zu Einzelaspekten.

- *Vertretung unbekannter Beteiligter.* Eine nur passive Stellung eines Zustellvertreters sei nicht mehr zeitgemäß. Es sollte eine Art Verfahrenspfleger bestellt werden können.
- *Zu den Rangklassen.* Hausgeld in der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG sollte einen dinglichen Status auch gegen den Rechtsnachfolger des Eigentümers erhalten. Der Entziehungsanspruch gegen den

Eigentümer sollte analog §§ 172, 174 ZVG attraktiver gehalten werden.

- *Schuldnerschutz.* § 30a ZVG mit dem Abstellen auf die Leistung von dinglichen Zinsen sei nicht zielführend. Es sollten flexiblere Raten gegenüber dem Schuldner festgesetzt werden. § 30b Abs. 4 ZVG gehöre weg. Zum Suizideinwand schlägt Keller eine zwingend durchzuführende mündliche Anhörung unter Beiziehung eines Gutachters vor.
- §§ 74a und 85a ZVG sollten unangetastet bleiben.
- *Verkehrswertfestsetzung.* Die Anwendung der §§ 402 ff. ZPO sollte zwingend für die Bestellung des Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes im ZVG vorgeschrieben werden.
- *Öffentliche Bekanntmachung des Versteigerungstermins.* Hier geht der Autor auf die Problematik im Zusammenhang mit dem UrhG und den Persönlichkeitsrechten des Schuldners ein. Die Veröffentlichung dürfte nur gesetzeskonform erfolgen.
- *Teilungsversteigerung.* Ein Titel zur Beantragung des Verfahrens sei auch weiterhin obsolet. § 182 Abs. 1 ZVG könne in der bisherigen Fassung verbleiben, nachdem der BGH durch Beschluss vom 15. 9. 2016 (V ZB 136/14, BGHZ 212, 29 = ZfIR 2017, 251 (m. Bespr. Böttcher, S. 231)) mit der sog. Niedrigstgebotstheorie für Klarheit gesorgt hätte.

ZfIR 2023, 449

§ 180 Abs. 3 ZVG sei an die Lebenswirklichkeit anzupassen. Das Kindeswohl könne auch dann gefährdet sein, wenn Tatbestände über den bereits normierten Gesetzesinhalt vorlägen.

- *Zwangsverwaltung.* Die sog. Institutsverwaltung (§ 150a ZVG) gehöre abgeschafft.
- *Einkommenssteuer!* Diese habe mit den Ausgaben der Zwangsverwaltung nichts zu tun. Dies sollte geregelt werden.
- § 161 ZVG. Die Vorschrift sei zu allgemein. Hier müsse der Gesetzgeber nachschärfen.
- *Rangverschiebung.* § 129 ZVG sei damals, also kurz vor 1900, den Machern des ZVG durchgerutscht. Ohne Begründung sei dieser Paragraf, obwohl in der Beratung als nicht praktikabel angesehen, ins Gesetz aufgenommen worden. Keller: „Es sollte (...) § 129 ZVG ersatzlos gestrichen werden.“

## Teilungsversteigerung

### 1.036. Die Eigentumsgarantie in der Teilungsversteigerung

Johannes Hartenstein (ErbR 2021, 914 – 923)

#### 1.037. Zinsen, die aus dem Nichts entstehen – Der Skandal bestehendbleibender Grundschulden und ihrer Zinsen als spekulatives Element in der Teilungsversteigerung – gleichzeitig Anmerkung zum Endurteil des OLG München v. 20. 7. 2022 – 7 U 6031/20, ZfIR 2023, 40 (m. Anm. Chermitt)

Johannes Hartenstein (ErbR 2022, 1064 – 1073)

Zwei Beiträge von *Hartenstein*, die sich intensiv mit Grundschulden und deren Zinsen in der Versteigerung nach § 180 ZVG beschäftigen. *Hartenstein*, der sich erfreulich früh mit bestehendbleibenden Rechten befasst hat, packt das Thema erneut an.<sup>2</sup> Im Beitrag № 1.036 erfolgen zunächst allgemeine Ausführungen zur Versteigerung zum Zwecke der Gemeinschaft. Der Autor spricht von einem Verkaufsprozess mit Zwangscharakter gegenüber den Antragsgegnern. Sofern das Grundstück unbelastet sei, moniert er, stehe das geringste Gebot, bestehend nur aus den Gerichtskosten, in keinem Verhältnis zum Wert. Als Tipp hält *Hartenstein* einen Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen bereit. Man könne im Wege des § 59 ZVG einen Mindestbetrag ins geringste Gebot stellen. Der Antrag wird auch gleich ausformuliert dargeboten. Die Vorteile werden erläutert.

Ab Gliederungspunkt VI. (S. 918 f.) des Beitrags № 1.036 und in Gänze im Beitrag № 1.037 schwenkt *Hartenstein* auf die Grundschulden und deren Zinsen ein. Sein Credo und erklärtes Ziel: Die müssen weg! Damit meint er die Abschaffung des Bestehenbleibens von Grundschulden in der Teilungsversteigerung. Folge man seinen Vorschlägen, könne schon bei der derzeitigen Rechtslage ein Erlöschen von Grundschulden erreicht werden. Ein Musteranschreiben an die Bank verfasst vom Vollstreckungsgericht soll diese animieren, zum Erlöschen ihrer Grundschulden beizutragen. Die abstrus hohen dinglichen Zinsen werden angegriffen. Zinsen entstünden ab Zuschlag aus dem Nichts – dies sei ein Justizskandal. Der antragstellende Eigentümer könne das Vollstreckungsgericht zwingen, auf die Löschung von Grundschulden im Wege abweichender Versteigerungsbedingungen hinzuwirken. Man solle sich dabei nicht abwimmeln lassen, nach dem Motto, das sei schon immer so gewesen. *Hartenstein* greift zu schwerem Geschütz. Zeige sich das Vollstreckungsgericht hartleibig, könne man Schadensersatz und Rechtsmittel gegen den Zuschlag androhen. Der Antrag nach § 59 ZVG sollte wie folgt formuliert sein:

„Die Grundschuld (...) soll erlöschen und nur durch Zahlung zu berücksichtigen sein. Die Gläubigerin kann innerhalb des Grundschuldkapitals nach freiem Ermessen einen Deckungsbetrag zur Erhöhung des Geringsten Gebotes anmelden.“

Die dahinterstehenden Gedanken werden erläutert. Zu OLG München (v. 20. 7. 2022 – 7 U 6031/20, ZfIR 2023, 40 (m.

Anm. *Chermiti*, S. 46)) bemerkt *Hartenstein* im Fazit, dass dies wahrscheinlich nur ein Fall unter hundert sei, bei dem man sich mit bestehendbleibenden Grundschulden habe rumschlagen müssen. Durch die Überlegungen des Autors, so wörtlich „... zeigen sich immer wieder die katastrophalen Schwächen der vorherrschenden Systematik.“

### 1.038. Die Einstellung nach § 180 Abs. 2 ZVG – Zugleich Besprechung von LG Cottbus v. 18. 7. 2022 – 7 T 128/21

*Gerhard Schmidberger* (IVR 2023, 41 – 47)

Einer sitzt drin – der andere guckt zu, so der Autor zu einem Klassiker bei der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft. Der „Zugucker“ stellt einen Antrag nach § 180 Abs. 1 ZVG, der „Drinsitzer“ den Gegenantrag nach § 180 Abs. 2 ZVG. Diese Konstellation lag dem LG Cottbus (v. 18. 7. 2022 – 7 T 128/21) vor. Der Antragsgegner erreichte eine faktische Einstellung über ca. drei Jahre, wobei, man staune, letztendlich der Antrag auf Einstellung des Verfahrens abgelehnt wurde. *Schmidberger* hebt mehrere Aspekte der Entscheidung hervor:

- Keine Anhörung des Gegners bei der Anordnung.
- Zur Eilbedürftigkeit einer Aufhebungsversteigerung ist nicht vorzutragen.
- Zum Ablehnungsgesuch der Rechtspflegerin.
- Erkenntnisquellen neben dem Grundbuch im Rahmen des § 28 ZVG.
- Materiellrechtliches Vorbringen nur über § 771 ZPO als unechte Drittwiderspruchsklage.
- Zeitliche Überholung der Gründe des Einstellungsantrags.

Werde ein Antrag nach § 180 Abs. 2 ZVG gestellt, sollte das Verfahren trotzdem weiter bis zum Zeitpunkt der Terminsreife gefördert werden. Bedeutet, Gutachten einfordern, denn der Antrag selbst bewirke noch keine Einstellung, sofern diese nicht für das Prüfungsverfahren über den Antrag selbst angeordnet wurde. *Schmidberger* bemängelt die Praxis, dass durch

ZfIR 2023, 450

lange Bearbeitungszeiten der Prätendent eine Einstellung durch „Liegenlassen“ der Akten trotzdem erreiche. Er rät sogar dem Antragsteller, einem Antrag wohlwollend beizutreten, um damit ein quälend langes Prüfungsverfahren über den Einstellungsantrag zu vermeiden. De lege ferenda sollte angedacht werden, die zweimalige Einstellungsmöglichkeit (zusammen 12 Monate) auf Antrag zugunsten einer etwas kürzeren amtsseitig zu beachtenden Frist bis zur Terminsbestimmung abzuschaffen.

### 1.039. Maßnahmen gegen die Teilungsversteigerung im Erbrecht

*Franz Linnartz* (AnwZert 1/2023 Anm. 2)

Erbengemeinschaften seien per se nicht auf Dauer angelegt. Die gesetzliche Regelung des jederzeitigen Anspruchs von Miterben, die Auseinandersetzung verlangen zu können, finde Kritik. Andererseits müsse es auch Möglichkeiten geben, sich von irrational bewegendenden Miterben trennen zu können. Die gesetzliche Ausgangslage mit § 2042 Abs. 1 BGB, § 180 ZVG wird dargestellt. Die Versteigerung des Grundbesitzes diene der Vorbereitung der Gesamtauseinandersetzung, weshalb alle im Eigentum der Erbengemeinschaft befindlichen Grundstücke zu verwerten seien.

Liege die gesetzliche Erbfolge vor oder ein Testament, das keine Regelung über die Verwertung oder Teilung beinhalte, könne die Versteigerung der Nachlassgrundstücke nicht verhindert, allenfalls verzögert werden. § 180 Abs. 2 ZVG, die Einstellung für sechs Monate, stelle eine Ausnahmeregelung dar. Beispiele hierzu sind genannt. Der Erblasser habe es aber in der Hand, schuldrechtliche Teilungshindernisse letztwillig zu verfügen. Liege aber ein wichtiger Grund vor, könne eine Nichtigkeit des Auseinandersetzungsausschlusses in Betracht kommen, wiederum unter Nennung von Beispielen. Ob der vorgetragene Grund ein wichtiger sei, entscheide im Einzelfall das Prozessgericht oder der Testamentsvollstrecker. Weitere besondere Gründe sieht der Autor in

- *Tod des Miterben*. Hier trete eine besondere Situation ein, die zur Aufhebung der Erbengemeinschaft führen könne.
- *Pfändung und Sonderrechtsnachfolge*. Nach § 751 Satz 2 BGB wirke ein Teilungsverbot nicht gegen den Pfändungsgläubiger, sofern dieser aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel vollstreckt.
- *Sondernachfolge bei Grundstücken*. Zu § 1010 BGB, wenn die Erbengemeinschaft an einem Bruchteil eingetragen ist, findet der Autor eine Lösung.
- *Zeitliche Begrenzung*. Die 30-Jahre-Frist des § 2044 BGB wird behandelt.

Wiederholend, in den Auswirkungen für die Praxis, sieht der Autor in § 180 Abs. 2 ZVG keine Möglichkeit, die Versteigerung zu verhindern, allenfalls könne der Antragsgegner „Sand ins Getriebe“ streuen. Der künftige Erblasser solle sich Teilausschlüsse sehr gut überlegen. *Linnartz* sieht darin eine Granate in den familienrechtlichen Beziehungen. In der Regel detoniere sie auch. Familienbeziehungen würden damit zerstört.

**Anmerkung der Redaktion:** Zur Verfahrensverzögerung s. hierzu LG Cottbus v. 18. 7. 2022 – 7 T 128/21 mit Besprechung *Schmidberger*, IVR 2023, 41 (Anm. Nr. 1.038).

**Wert****1.040. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts eines Miteigentumsanteils nach § 198 BewG**

*Bernadette Mai* (EFG 2023, 330)

Die Autorin bespricht ein Urteil des FG Münster (v. 24. 11. 2022 – 3 K 1201/12 F, ZfIR 2023, 446 (LS) – in diesem Heft), das, wenn es Bestand haben sollte, Auswirkungen auf den Wert nach § 74a ZVG hätte. Eins geteilt durch zwei ergibt nicht  $\frac{1}{2}$  sondern etwas weniger. Will heißen, ein Bruchteil eines Grundstücks hat nicht den Wert nach dem rechnerischen Teiler, sondern er muss wegen seiner schlechteren Marktfähigkeit nach unten angepasst werden. *Mai* untersucht das Urteil aus der Sicht nach dem Bewertungsgesetz.

**Anmerkung der Redaktion:** Die Revision ist anhängig beim BFH unter dem Az. II R 57/22. Zum Wert nach § 74a ZVG eines Bruchteils s. jedoch BGH v. 7. 6. 2018 – V ZB 221/17, ZfIR 2019, 31 (m. Anm. *Böttcher*, S. 34), wonach Grundstücksbruchteile grundsätzlich rechnerisch mit dem Anteil zum Verkehrswert des Gesamtgrundstücks zu bewerten sind.

Anm. *Schmidberger*: Bei einer Versteigerung einer „halben“ Wohnung vor wenigen Wochen in Heilbronn war der Versteigerungssaal nahezu leer. Es fand sich nur ein Neugieriger ein, der ohne Bietabsicht, sich nur mal so einen Termin anschauen wollte.

**1.041. Klimawandel und Immobilienwert bzw. Immobilienbewertung**

Prof. Dr. *Marco Wölfl* (GuG 2023, 146 – 148)

Klimawandel. Ein Thema, das auch im Hinblick auf die Immobilienwerte von Interesse sein müsse. Die Auswirkungen von Hitze, Dürre, Starkregen, schnell eintretendem Frost oder Überschwemmungen flössen auch in die Substanz der Bauten und somit auch in die Bewertung ein. Die Kosten von Klimawandel für Gebäude ließe sich daran ermessen, inwieweit die Gesamtnutzungsdauer einzelner Gebäudeteile betroffen sei. Eine Tabelle ergibt Aufschluss. Von einem vorläufig unbelasteten Wert müssten dann etwaige Besonderheiten wegen befürchteter Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt werden.

**Zwangsverwaltung****1042. Plädoyer zur Zwangsverwaltung bei Vermögensabschöpfung**

*Gerhard Schmidberger* (ZInsO 2023, 364 – 368)

Zivilrechtliche Zwangsverwaltungen und Verwaltungen nach § 111m StPO können durchaus aufeinander treffen. Dieser Fall lag in Berlin vor (LG Berlin v. 11. 11. 2021 – 502 Qs 36/21, ZfIR 2022, 339 (m. Bespr. *Schmidberger*, S. 313) = ZInsO 2022, 2455 (m. Anm. *Bittmann*) sowie LG Berlin v. 3. 8. 2022 – 33 O 170/21, ZfIR 2022, 555 (m. Anm. *Schmidberger*, S. 557)). Der Autor bastelt einen Fall, worin sich die beiden Maßnahmen begegnen. Anhand anderer Verwaltungen in Grundstücke, auch historisch belegt, kommt er zum Schluss, dass die StA,

ZfIR 2023, 451

schon zum eigenen Vorteil, eine Grundstücksbeschlagnahme nur über das Vollstreckungsgericht bewirken sollte. Für eine Erweiterung von § 111m StGB wird ein Vorschlag unterbreitet.

**1.043. Vergütung des Zwangsverwalters bei Betriebsfortführung**

*Gerhard Schmidberger* (jurisPR-InsR 7/2023 Anm. 3)

Der Zwangsverwalter hat eine Biogasanlage im Bestand. Zur Berechnung zieht der Zwangsverwalter die Umsätze heran. Geht nicht, so der BGH im Beschluss vom 11. 1. 2023 (V ZB 23/22, ZfIR 2023, 237 (m. Anm. *Merz*, S. 239), Vorinstanz LG Trier v. 2. 5. 2022 – 5 T 14/22, IGZInfo 2022, 60, dazu *Keller*, IVR 2022, 118). Der Kollege müsse nach Stunden abrechnen. Der Fall geht an das Vollstreckungsgericht zurück. *Schmidberger* untersucht den Beschluss des BGH unter zwei Aspekten:

- *Insolvenz des Schuldners.* Nicht nur die Gläubigerin legte Beschwerde gegen den Beschluss des Vollstreckungsgerichts ein, sondern auch die Schuldnerin, über deren Vermögen das Insolvenzverfahren im Verlauf des Zwangsverwaltungsverfahrens angeordnet wurde. Deren Beschwerde hätte das Beschwerdegericht als nicht statthaft zurückweisen müssen. Dies habe dann der Senat nachgeholt.
- *Zur Vergütung.* LG und BGH hätten § 18 ZwVwV wortgenau ausgelegt. Und da sei eben gerade nicht von Verkaufserlösen die Rede, so der Senat. Bedauerlich, so der Autor. Schauen man auf eine pauschale Vergütungsberechnung bei Bauvorhaben, könne die Begründung nicht so richtig überzeugen. Aber es bestehe Hoffnung, das BMJ arbeite seiner Information zufolge an einer Überarbeitung der Vergütung der Zwangsverwalter. *Schmidberger* wünscht sich, dass andere Leistungen als Miete und Pacht, die aus einer Zwangsverwaltung generiert werden, wie Verkaufserlöse, Nutzungsentschädigungen, Versicherungsleistungen, Stromvergütungen, ebenfalls künftig pauschaliert honoriert werden dürfen.

**1.044. Vorsteuer aus der Verwaltervergütung – eine Übersicht**

Dr. *Dietmar Onusseit* (ZinsO 2023, 957 – 960)

Der Aufsatz befasst sich mit der Umsatzsteuer im Insolvenzverfahren. Es werden interessante Aspekte ausgeleuchtet. Der Beitrag ist für die Zwangsverwaltung insofern von Interesse, als der Zwangsverwalter ebenfalls Vorsteuern ziehen kann, wenn auf die Option zur Umsatzsteuerbefreiung nicht verzichtet wird.

#### 1.045. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters

*Michael Drasdo* (NJW 2023, 1776 – 1779)

Es ist Sommer – nein diesmal nicht *Peter Maffay* – sondern *Drasdo* kommt pünktlich wie ein Uhrwerk mit seiner Übersicht zur Zwangsverwaltung und stellt fest: „Zudem werden vermeintlich gelöste Probleme wieder aktuell.“ Diese werden besprochen. Es findet sich auch Aktuelles, wie etwa LG Berlin (v. 11. 11. 2021 – 502 Qs 36/21, ZfIR 2022, 339 (m. Bespr. *Schmidberger*, S. 313) = ZinsO 2022, 2455 (m. Anm. *Bittmann*) zum Vorrang der Vermögensbeschlagnahme), oder LG Flensburg (v. 10. 5. 2022 – 5 T 65/22, IGZ-Info 2022, 58 (m. Anm. *Schmidberger*, IGZ-Info 2023, 7) zur Herabsetzung der Vergütung des Zwangsverwalters). Ein weiterer Punkt findet sich in der Besprechung von steuerlichen Aspekten.

#### Zwangssicherungshypothek

##### 1.046. Kosten für die Eintragung in das Grundbuch aufgrund einstweiliger Verfügung sowie einer Arresthypothek

*Hagen Schneider* (Teil 1: JurBüro 2022, 505 – 507, Teil 2: JurBüro 2022, 561 – 543)

Die Erwirkung eines Arrestes ist eine Sache – die Vollziehung eine andere. Es entstehen im Nachgang Gerichtskosten sowie eine Vergütung nach RVG. Teil 1 der Abhandlung befasst sich mit der Arbeit des Anwalts und zeigt auf, welche Vergütungen entstehen können. Teil 2 befasst sich mit den Gerichtskosten. Diese entstehen beim Grundbuchamt. In beiden Teilen wird auch die Löschung einer Arresthypothek behandelt.

##### 1.047. Die Zwangshypothek und das Grundbuch – Jahresrückblick 2022

*Sebastian Seibt* (IVR 2023, 10 – 15)

*Seibt* stellt drei Entscheidungen vom BGH ein, darunter die wichtige Entscheidung über die nicht zu kapitalisierenden Zinsen bei der Zwangssicherungshypothek (BGH v. 17. 3. 2022 – IX ZR 182/21, ZfIR 2022, 299 (LS)). Von verschiedenen OLG werden sieben Entscheidungen besprochen.

##### 1.048. Gesamtgläubigerschaft; Zwangssicherungshypothek; Abtretung der Forderung durch einzelne Gesamtgläubiger

*Ohne Autor* (DNotI 2023, 65 – 67)

Das DNotI erörtert u. a. die Frage, wie bzw. ob eine Forderung, die mit einer Zwangssicherungshypothek abgesichert ist und mehreren Gläubigern zusteht, nur von einem Teil der Gläubiger an einen (weiteren) Dritten abgetreten werden kann. Es sei die Urkunde auszulegen. Es laufe darauf hinaus, dass der Gläubiger seine Mitberechtigung an der Forderung sowie die Forderungsberechtigung nach § 428 Abs. 1 BGB abtreten könne.

#### Buchvorstellung

##### 1.049. Kontrolle und Aufsicht im Insolvenzverfahren

Prof. Dr. *Hans Haarmeyer*, Dipl.-Rpf. *Stefan Lissner*, RA *Erion Metoja* unter Mitarbeit von *Sabine Krauß* und Dr. *Peter Reichel*, 2023, 338 S., Paperback, Verlag W. Reckinger GmbH & Co. KG, Siegburg, ISBN: 978-3-7922-0406-1, 49,90 €  
Treuhänder bedürfen der Kontrolle. Keine Frage. Geht es doch um erhebliches Vermögen, das gerichtlich beliehene Personen verwalten. Das gilt uneingeschränkt für Insolvenzverwalter wie auch für Zwangsverwalter. Dieses Themenfeld beleuchtet das

Autorenteam und überschreibt die Einleitung mit dem alten Spruch „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“, der auf den alten Lenin zurückzuführen ist. Den Verfahrensbeteiligten gilt ein eigener Abschnitt, ebenso der Rolle des Insolvenzgerichts. Die Rechnungslegung ist nicht ausgespart. Gerichtliche Maßnahmen (Entlassung, Zwangsgeld), das Handwerkszeug der Gerichte für sperrige Verwalter, finden sich. Dies alles und noch einiges mehr macht das frisch erschienene Werk auch fürs ZVG und seine Zwangsverwalter interessant. Die Kapitel Gläubigerausschuss und Sonderinsolvenzverwalter sind für diese Besprechung belanglos. Jedoch lohnt der Blick in Kapitel X – Haftung des Verwalters. Des Insolvenzverwalters § 154 ZVG ist der § 60 InsO. Die hier dargelegten Erkenntnisse lassen sich mühelos auch für den Zwangsverwalter verwenden und ebenfalls wie das Insolvenzgericht kann das Zwangsverwaltungsgericht eine Haftung wegen mangelnder Aufsicht treffen – festgehalten in Kapitel XI. (Ergänzend: die Haftung trifft natürlich nicht das Gericht, sondern den Landesfiskus).

##### 1.050. ZVG-Handbuch – Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

*Stöber*+Bearbeiter, 10. Aufl., 2022, XXVIII, 547 S., Leinen, C. H. Beck oHG, München, ISBN 978-3-406-77238-2, 159,00 €

„Endlich“, sagt man unwillkürlich, wenn man das neue Werk zum ZVG in Händen hält. Der Zwilling zum Kommentar, dem *Stöber* (23. Aufl., 2022), erschien zum letzten Mal 2010. In diesen 12 Jahren ist viel Wasser die Alb und die Pfalz hinabgefließen,<sup>3</sup> will heißen der BGH (aber nicht nur dieser) produzierte einiges an Rechtsprechung seit damals. So auch der Anspruch, mit dem geworben wird: „Das Handbuch enthält sämtliche seit der letzten Auflage relevante Rechtsprechung ...“ Das letzte ZVG-Handbuch wurde noch von *Stöber* alleine bearbeitet.<sup>4</sup> Sein Werk, er verließ uns 2016, wird von einem kompetenten Autorenteam fortgesetzt, dem gleichen wie zum ZVG-Kommentar.<sup>5</sup>

Das Handbuch trägt das Ausgabejahr 2022, jedoch im Waschzettel ist vermerkt „Neu im Mai 2023“. Es kann auf eine knapp 70-jährige Laufbahn zurückblicken. 1954 erschien ein opulentes dreiteiliges Werk, bezeichnet als „Handbuch der amtsgerichtlichen Rechtspraxis“, bei dem im Teil I als 2. Band schon die Wurzeln auf 115 Seiten der heutigen Ausgabe gelegt wurden. War damals so etwas Exotisches – aus heutiger Sicht – wie die Hypothekengewinnabgabe ein großes Thema, sieht das jetzige Autorenteam im Vorwort schon in die Zukunft und erhebt u. a. die Frage, ob Versteigerungen auch online durchgeführt werden können.

Die Voraufgabe kommt auf 550 Seiten, die neue auf 547 – wie das? Das Format ist nicht geändert – die Schriftgröße wurde nur minimal verkleinert – ergo muss das Werk wohl gestrafft worden sein. Randziffern wurden neu und großzügiger vergeben. Hatte die Voraufgabe im Kapitel 1 18 Nummern inkl. Unternummern, kommt nun die neue Auflage auf 34 bei etwa gleichem Textumfang. Die Randziffern sind auch nicht mehr durchgängig, sondern beginnen jeweils neu mit dem nächsten Kapitel. Beispielsvorgaben, etwa Eintrag einer Zwangssicherungshypothek, sind mit einem grauen Hintergrund unterlegt (Kap. 2, Rz. 4; entspricht textlich der vormaligen Rz. 15). Es finden sich auch neu aufgenommene Themen wie Kap. 2 VIII (Zwangshypothek und Insolvenz). Im ZVG wohnt immer das Zeitmoment inne. Erfreulich wurden demnach auch die Beispiele um aktuelle Zeitangaben ertüchtigt (Kap. 3, Rz. 92). Angenehm, bei allen Texten ist gekennzeichnet, welcher Autor sich hierfür verantwortlich zeigt. Die in der Voraufgabe noch sehr kurz behandelte Verwaltung nach § 94 ZVG erhält jetzt einen eigenen Unterbereich (Kap. 6.B), ebenso die Verwaltung nach § 25 ZVG (Kap. 6.A), die früher lediglich mit einer Randziffer berücksichtigt wurde. Wiederum gelungen, die Fortführung der Übersicht der Kosten in der dinglichen Vollstreckung (Kap. 13), wo sogar noch die BGH-Entscheidung vom 22. 9. 2022 (V ZB 2/20, ZfIR 2023,104 (LS) – keine doppelte RVG-Gebühr für Vertretung von zwei Schuldnern) verwertet wurde.

Bei der Vorgabe, die relevante Rechtsprechung seit der Voraufgabe einzuarbeiten, ist teils schon noch etwas Luft nach oben. Bei der kursorischen Durchsicht der Fußnoten sind doch auffallend nicht allzu viele Entscheidungen ab 2010 zu finden. Bei Kapitel 6 (Zwangsverwaltung) z. B. sind gerade mal knapp über zehn Entscheidungen mit Erscheinungsdatum 2010 und jünger aufgeführt, bei Kapitel 10 (Teilungsversteigerung) knapp über fünf. Dieses Manko wird jedoch vom aktuellen ZVG-Kommentar, *Stöber* (23. Aufl., 2022) ausgeglichen. Häufig wird in den Fußnoten weiterführend auf diese Quelle verwiesen. Das jetzt erschienene Handbuch unterstützt den Kommentar. Mit dem Preis von 99,00 € hat der Anwender eine gute und zusätzliche Hilfe, sich im Dickicht des ZVG zurechtzufinden.

\* Dipl.-Rpfl., Heilbronn

<sup>1</sup> *Böttcher/Keller/Schneider/Beenenen*, Das ZVG auf dem Prüfstand, Teil I Rechtstatsachen, 2017, rechtstatsächliche Forschung zur Ermittlung eines Reformbedarfs des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung im Auftrag des BMJV, durchgeführt von der HWR Berlin.

<sup>2</sup> *Hartenstein*, Bestehendbleibende Grundschulden in der Teilungsversteigerung, 2008; *Hartenstein*, ZfIR 2014, 1.

<sup>3</sup> Zwei kleine Flüsse, die durch das Stadtgebiet von Karlsruhe fließen.

<sup>4</sup> Und wie abwertend in Wikipedia, eingesehen am 21. 7. 2023: „Die Tätigkeit von *Stöber*, der nie eine akademische Ausbildung genoss, ...“

<sup>5</sup> Hierzu mehr: Buchvorstellung, Anm. Nr. 1.000, ZfIR, Heft 12/2022.