

# ZfIR 2025, 426

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

#### 1.181. Immobilienbranche im Krisenmodus – das (Wieder-)Aufleben der Verwaltungs- und Verwertungsvereinbarungen

Dr. Stefan Sax/Maria Berkner/Joseph Saed (NZI 2024, 872 – 877)

Das Autorenteam stellt eine anhaltende Krise im Immobiliensektor fest. Verwertungs- und Verwaltungsvereinbarungen seien wieder gefragt – und das als zweckmäßige Alternative zu Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Die Ursachen der Krise werden untersucht. Vor- und Nachteile gegenüber einer Verwertung und Verwaltung nach dem ZVG werden dargestellt:

- Risiko der Verwertung unter Marktwert bei der Zwangsversteigerung. Regelmäßig liege nur ein Gutachten zur Bewertung der Immobilie vor. Es erfolge keine adressatengerechte „Marktansprache“. Werde weniger geboten, als der Gläubiger sich erhoffe, verbleibe nur die Rücknahme des Antrags, sofern im ersten Termin nicht wegen der Wertgrenzen ein Zuschlag zu versagen sei.
- Kostenfaktor. Bei der Versteigerung würden zunächst die „Wasserfallpositionen“ des § 10 Abs. 1 Nr. 1 – 3 ZVG (im Duktus und im Umfeld des ZVG sind „Wasserfallpositionen“ so nicht bekannt. Eine Internetrecherche führt bei diesem Wort zu erstaunlichen Ergebnissen). Der Finanzier müsse zudem den überwiegenden Teil der Gerichtskosten tragen. Bei der freihändigen Verwertung könne darüber verhandelt werden.
- Zeitfaktor. Neben den bekannten Drei (Titel, Klausel, Zustellung) sei die sechsmonatige Kündigungsfrist der Grundschuld zu beachten. Auf die Bearbeitungszeit beim Vollstreckungsgericht habe der Gläubiger keinen Einfluss. Üblicherweise liege die Verfahrensdauer bei 9 bis 12 Monaten. Hier habe eine Verwertungsvereinbarung Vorzug. Nach Eröffnung des Hauptverfahrens könne mit dem Verkauf unmittelbar begonnen werden.
- Insolvenzverwalter als zentraler Ansprechpartner für Verwertung. Ein deutlicher Vorteil gegenüber der Versteigerung.
- Zwangsverwaltung mehrerer Immobilien eines Schuldners oder mehrerer insolventer Gruppengesellschaften. Es bestehe kein Rechtsanspruch auf eine gemeinsame Verwaltung. Synergieeffekte seien erschwert.
- Störpotenziale. Bei der freihändigen Verwertung könnten Nachranggläubiger blockieren. Bei der Versteigerung könne der Insolvenzverwalter einen Antrag nach § 30d ZVG stellen.
- Außerordentliches Kündigungsrecht. Sowohl dem Ersteher als auch dem Käufer, der vom Insolvenzverwalter erwerbe, stehe ein außerordentliches Kündigungsrecht der Mietverträge zu.
- Transaktionssicherheit. Diese sei sowohl beim Verkauf als auch bei der Zwangsversteigerung gegeben.

Im Anschluss an diesen Themenkomplex wird der rechtliche Rahmen einer Verwaltungs- und Verwertungsvereinbarung vorgestellt. Dabei werden vorwiegend die anfallenden Kosten problematisiert.

#### 1.182. Stopp – oder ich töte mich, Suiziddrohungen und ihre Behandlung in der Praxis

Wiebke Wilhelm/Stefan Lissner (JurBüro 2025, 66 – 70)

Die beiden Rechtspfleger vom AG Konstanz widmen sich dem schwierigen Thema, wie umgehen mit der Suizidankündigung in der Praxis. Adressaten solcher Ankündigungen seien nicht nur die Vollstreckungsgerichte, sondern die Stellen, von denen eine Vollstreckung ausgehen könne. Das Autorenteam wendet seinen Blick auf § 765a ZPO. Meist komme der Suizideinwand „am Ende“, also dann, wenn kein Ausweg mehr gesehen würde. Rechtsprechung ist aufgeführt. In der Zusammenfassung wird von den Möglichkeiten der Verhinderung gesprochen. Anträge nach § 765a ZPO würden zusehends inflationär eingesetzt. Es sollten die Beweggründe ermittelt werden. Liege als Grund nicht der bloße kurzfristige Aufschub vor, müsse zu geeigneten Gegenmaßnahmen gegriffen werden.

#### 1.183. Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters zu einem Grundstückskaufvertrag; erneute Zustimmung des endgültigen Verwalters zum Vollzug der Eigentumsumschreibung nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Ohne Autor (DNotl 2024, 97 – 101)

Ein Bauträger ist insolvent. Über dessen Vermögen ist das vorläufige Insolvenzverfahren angeordnet, ein vorläufiger Insolvenzverwalter ist bestellt, Verfügungen sind nur mit Zustimmung desselben wirksam (§ 21 Abs. 2 № 2 Var. 2 InsO). Mit Genehmigung des Insolvenzverwalters werden weitere Wohnungen verkauft. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens steht bevor. In diesem Zusammenhang untersucht das DNotI die Frage, wie sich § 878 BGB auswirkt, wenn nach dem Zugang des Eintragungsantrags das Insolvenzverfahren eröffnet wird, aber der Antrag noch nicht vollzogen ist. Es werden verschiedene Fallgruppen gebildet. Das Ergebnis der Untersuchung legt das Augenmerk auf die konkrete Sachverhaltskonstellation. Je nachdem, ob mit der Bestellung eines vorläufigen Insolvenzverwalters ein allgemeines Verfügungsverbot (§ 21 Abs. 2 № 2 Var. 1 InsO) verbunden oder lediglich ein allgemeiner Zustimmungsvorbehalt angeordnet sei, falle die Beurteilung unterschiedlich aus. Stellungnahmen in Literatur und Rechtsprechung seien zum Komplex nicht ersichtlich.

#### **1.184. Insolvenz eines Wohnungseigentumsverwalters und ihre Bedeutung für die Wohnungseigentümer**

Dr. Claudia R. Cymutta (ZWE 2025, 147 – 148)

Die Autorin beschreibt in ihrem Beitrag die unschönen Konsequenzen im Falle der Insolvenz des Verwalters einer GdWE. Den Mitgliedern sei geraten, frühzeitig etwaige Forderungen gegen den Verwalter dahin gehend zu prüfen, ob diese auf vorsätzliche unerlaubte Handlungen beruhten.

#### **1.185. Aktuelle Probleme des Immobiliensachenrechts und des Grundbuchrechts**

Dr. Alfred Göbel (Teil 1, ZNotP 2025, 1 – 10, Teil 2, ZNotP 2025, 41 – 47)

In den ersten beiden Fällen spielt jeweils eine Vormerkung eine wichtige Rolle (BGH v. 8. 3. 2024 – V ZR 176/22, ZfIR 2024, 334 (m. Anm. Zimmer, S. 340); BGH v. 20. 10. 2023 – V ZR 9/22, ZfIR 2024, 131 (LS)). Beim Wohnrecht sollte die Ausgestaltung der vom Berechtigten vorzunehmenden Arbeiten in der kautelarischen Gestaltungspraxis näher festgehalten werden, z. B. wer bezahlt was bei einem außerordentlichen Schadensereignis (Hochwasser, wie im Fall BGH v. 22. 2. 2024 – V ZR 75/23, n. v., da nur Formularbeschluss). Weitere Entscheidungsvorstellungen finden sich. Zum Grundbuchrecht selbst werden drei Fälle besprochen.

#### **Zwangsvorsteigerung**

##### **1.186. Grundlagen der Zwangsvorsteigerung**

Stefan Lissner (Teil I, KKZ 2025, 34 – 41), Stefan Lissner/Wiebke Wilhelm (Teil II, KKZ 2025, 54 – 59)

In dem zweiteiligen Beitrag wird das Vorsteigerungsverfahren beginnend mit den Antragsvoraussetzungen und dem maßgeblichen Verfahrensverlauf dargestellt.

##### **1.187. Besprechung BGH v. 18. 12. 2024 – VII ZB 30/23, ZfIR 2025, 84 (LS)**

§ 93 Abs. 1 ZVG verschafft dem Ersteher eine Klausel auf Räumung und Herausgabe gegen Dritte ohne Besitzrecht. Nach einer Zwangsvorsteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft legt der Besitzer einen zweifelhaften Mietvertrag vor. Der BGH bestätigt die vom Vollstreckungsgericht erteilte Klausel.

##### **1.187a.**

Dr. Michael Cirullies (NZFam 2025, 411)

Der Autor stellt darauf ab, dass eine sog. Teilungsvorsteigerung in ihren Auswirkungen einer Zwangsvollstreckung gleichzusetzen sei. Der BGH habe im Klausilverfahren bezogen auf die Berücksichtigungsfähigkeit eines behaupteten Besitzrechts die frühere Rechtsprechung fortgesetzt und sogar noch verschärft (BGH v. 27. 2. 2004 – IXa ZB 269/03, ZfIR 2004, 561). Bei Ablehnung der Erteilung der Klausel wäre hiergegen die sofortige Beschwerde nach § 11 Abs. 1 RPflG, § 567 ZPO statthaft gewesen.

##### **1.187b.**

Gerhard Schmidberger (jurisPR-InsR 3/2025 Anm. 3)

Der Autor wirft einen Blick auf die Gesetzesmaterialien, wonach zunächst angedacht war, dass nur gegen Besitzer, welche ihr dingliches Recht verloren haben, eine Klausel erteilt werden kann. Nach der Umformulierung sei der Kreis der in Frage kommenden Personen erweitert worden, eben auch auf solche Personen, die sich auf einen vermeintlichen Mietvertrag berufen wollen. Der BGH habe die Frage geklärt, wann die Berufung auf einen Mietvertrag evident und damit klauselhindernd sei. Die Schutzmöglichkeit einer Interventionsklage nach § 771 ZPO wird dargestellt. Hier würden dann die Parteirollen vertauscht. Der mit einer Klausel belastete Mieter sei im folgenden Prozess für den Bestand eines Mietvertrags darlegungs- und beweispflichtig. Im Fazit zieht der Autor eine Parallele zu § 150 Abs. 2 ZVG zur Besitzergreifung durch den Zwangsvorsteiger.

##### **1.188. Besprechung BGH v. 18. 7. 2024 – V ZB 43/23, ZfIR 2024, 558 (m. Anm. Traub, S. 561)**

In einer Zwangsvorsteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft bleibt der Miteigentümer Meistbietender. Dieser hat im Termin abschreckende Äußerungen verlautbart. Das Vollstreckungsgericht hat ihm den Zuschlag versagt, gehalten vom LG. Der BGH weist die Rechtsbeschwerde kostenpflichtig zurück.

##### **1.188a.**

Peter Mock (VE 2024, 187 – 189)

Der Autor stellt fest, dass insbesondere bei Teilungsversteigerungen Beteiligte oft versuchten, durch unlauteres Gebaren

ZfIR 2025, 428

Bieter zu verunsichern. Ziel sei es, Gebote zu verhindern und damit selbst zu einem günstigen Erwerb zu gelangen. Eindeutig sei, dass die Eigentümer in den Bieterwettstreit mit eigenen Geboten eingreifen könnten. Fälle von Rechtsmissbrauch sind aufgezeigt. Das Vollstreckungsgericht habe im Termin mit geeigneten Mitteln für den Ablauf eines fairen Verfahrens zu sorgen.

#### 1.188b.

Dr. Michael Schörnig (MDR 2024, 1427 – 1429)

Dem Vollstreckungsgericht obliege in einer Gesamtschau der Umstände, ob ein manipulatives Verhalten auf Seiten der Beteiligten vorliegt. Nicht nur die formalen Verfahrensvorschriften des ZVG seien beachtlich, sondern es müsse auch Treu und Glauben im Auge behalten werden. Im Beraterhinweis mahnt der Autor, sich entsprechend umsichtig zu verhalten. Unter Bezug auf BGH vom 10. 5. 2007 (V ZB 83/06, MDR 2007, 1453, unzulässige Eigengebote des Gläubigers) wird auf die erheblichen prozessualen und finanziellen Nachteile hingewiesen.

#### 1.188c.

Gerhard Schmidberger (jurisPR-InsR 10/2024 Anm. 5)

Eine weitere Stimme, die das faire Verfahren vor dem Vollstreckungsgericht herauskehrt, mit einem Abstecher ins ausgehende 18. Jahrhundert (königl. VO v. 14. 7. 1797. Preußen, Ediktsammlung 10 № 1313 gegen verschiedene Mißbräuche bey gerichtlichen und andern öff. Subhastationen und Versteigerungen). Der Autor plädiert, im ZVG die Anwendung von § 766 ZPO zu überdenken – eine sofortige Beschwerde anstelle des Rechtsbehelfs nach § 766 ZPO, gegen die Anordnung des Verfahrens, wäre angezeigt.

### 1.189. Recht auf ein faires Verfahren bei der Zwangsversteigerung

Prof. Dr. Dr. h.c. Stefan Muckel (JA 2025, 261 – 263)

Nach einer reichlich missglückten Behandlung einer Versteigerung samt Beschwerdeentscheidung landet der Fall in Karlsruhe beim BVerfG (v. 9. 10. 2024 – 2 BvR 536/24, ZfIR 2025, 425 (LS) – in diesem Heft = NJW 2025, 50). Ein Zuschlag wurde erteilt und in der Beschwerde wieder aufgehoben – dagegen wandte sich der Ersteher mit der Verfassungsbeschwerde. Zu Recht. *Muckel* nimmt den Fall auf. Gerichte haben stets für ein faires Verfahren zu sorgen. Das gelte natürlich auch für einen Meistbietenden und Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren. Seine Stellung sei bereits aus Art. 14 Abs. 1 Satz GG geschützt, was bemerkenswert sei.

### 1.190. Die Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters

Wiebke Wilhelm (InsbürO 2025, 102 – 108)

*Wilhelm* stellt in ihrem Beitrag die sog. Insolvenzverwalterversteigerung vor. Der Insolvenzverwalter könne nach freiem Ermessen auswählen, ob er die Immobilie freihändig veräußern möchte oder über eine Versteigerung nach § 172 ZVG. Die Antragsvoraussetzungen seien gering. Neben dem Antrag bedürfe es nur eines Grundbuchauszugs. Bei einer angeordneten Eigenverwaltung könnte sogar der Schuldner den Antrag auf Versteigerung stellen. Der Insolvenzverwalter figuriere dann als betreibender Gläubiger und als Schuldner. Der Schuldner sei am Verfahren nicht beteiligt, aber trotzdem sollten die Zustellungen auch an ihn erfolgen. Beitritte von Gläubigern seien nach überwiegender Rechtsmeinung nicht möglich. Das geringste Gebot berechne sich nach der letzten Rangstelle, es sei denn, ein Gläubiger stellt den Gegenantrag nach § 174 ZVG. Im Beitrag noch aufgeführt sind die abgesonderte Befriedigung, die kalte Zwangsverwaltung, die „echte“ Zwangsverwaltung, jedoch angeordnet nach § 172 ZVG. Als weitere Option stehe dem Insolvenzverwalter noch die Freigabe des Grundstücks zur Verfügung.

### 1.191. Anmerkung zu LG Tübingen v. 9. 12. 2024 – 5 T 117/24, ZfIR 2025, 425 (LS) – in diesem Heft = ZMR 2025, 161 (m. Anm. Beate und Gerhard Schmidberger, S. 162 – 164)

Das LG Tübingen hatte über eine Beschwerde einer GdWE gegen einen Beschluss des Vollstreckungsgerichts über die Zurückweisung eines Antrags auf Anordnung der Zwangsversteigerung zu entscheiden, wobei streitig war:

- Zulässigkeit der öffentlichen Zustellung. Das Vollstreckungsgericht wurde bestätigt, insoweit die Voraussetzungen einer öffentlichen Zustellung nicht gegeben waren. In seinem Beitrag geht das Autorenteam auf die öffentliche Zustellung unter Beleuchtung verschiedener Aspekte ein.
- Fehlender Zustellvermerk an den Gläubiger auf dem Versäumnisurteil. Hier genüge die Vorlage von Titel, Klausel und Zustellung (sowie Zeugnis nach § 17 ZVG). Nachforschungen beim Prozessgericht seien nicht notwendig.
- Kein Nachweis der Forderungen in der Rangklasse 2. Insoweit war für die Autoren die Zurückweisung wenig nachvollziehbar. Wäre der Antrag vollzugsreif gewesen, hätte nach Meinung der Autoren die

Zwangsvorsteigerung durchaus angeordnet werden können, dann eben, sollte der Nachweis für die Rangklasse 2 nicht vorgelegen haben, in der Rangklasse 5. Es gelte, Zeitverluste zu vermeiden – erst bei Berechnung des geringsten Gebots werde die Eintaxierung der Rangklasse virulent.

### **Zum Komplex Versteigerung in Rangsdorf**

Der Sachverhalt der Rangsdorfer Versteigerung dürfte hinreichend bekannt sein. Mit seiner Entscheidung vom 14. 3. 2025 (V ZR 153/23, ZfIR 2025, 299 (m. Anm. Horn, S. 307)) hat der BGH nun endlich selbst eingreifen dürfen und die Weichen für die künftige Abwicklung gestellt. Das Echo im Recht-

---

ZfIR 2025, 429

sprechungsblätter- und Onlinewald soll nachstehend abgehört werden.

#### **1.192. Der für ungültig erklärte Zuschlagsbeschluss – Rechtsfolgen**

*Michael Drasdo* (NJW-Spezial 2025, 321)

In einem Kurzstatement geht *Drasdo* auf das Urteil des BGH ein. Das Ergebnis stelle sich als salomonisch dar. Das OLG Brandenburg habe nun dem Vortrag der Beklagten zur Verkehrswert erhöhung und den dadurch bedingten Aufwendungen nachzugehen.

#### **1.193. Der Bau auf fremdem Grund**

*Dr. Anna Magdalena Geiger-Wieske* (NJW 2025, 1447 – 1450)

Ein weiterer Beitrag rund um die Rangsdorfer Versteigerung, den die Autorin einleitet mit der Zwischenüberschrift „Das Rangsdorfer Hausdrama“. *Geiger-Wieske* bereitet sowohl das mediale Interesse am Fall sowie die Vorinstanzen nebst der dann folgenden Entscheidung des BGH auf. Einigkeit bestehe insoweit, als der Kläger Eigentümer des Grundstücks sei und diesem ein Grundbuchberichtigungsanspruch zustehe. Der Hausbau der Beklagten falle unter den Begriff der Verwendungen unter Aufgabe der früheren Rechtsprechung des Senats. Auf die Nützlichkeit der Verwendungen geht die Autorin ein. Konsequent habe der BGH das Oberlandesgericht hinsichtlich der ursprünglich tenorisierten Pflicht der Beklagten zur Löschung der Grundschatuld korrigiert. Offenbleibe, ob sich die Parteien vor dem Oberlandesgericht vergleichsweise trennen. Der BGH jedenfalls habe den Weg dafür geebnet. Aber die Beharrlichkeit der Parteien habe etwas Gutes gehabt. Zu zentralen Fragen des Sachenrechts durfte der BGH Stellung beziehen.

#### **1.194. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis: Verwendungsersatz bei Bau auf fremdem Grund**

*Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz* (MietRB 2025, 156 – 157)

Der Autor stellt darauf ab, dass mit der rechtskräftigen Aufhebung des Zuschlags der Ersteher sein Eigentum rückwirkend verliert und das Eigentum des Schuldners wieder auflebe. Auf die Rechtmäßigkeit des rechtskräftigen Beschlusses komme es nicht an. Auch *Grziwotz* geht auf den geänderten Verwendungsbegehr ein. Da die Bank die Inhaberin der Grundschatuld sei, habe der BGH zu Recht erkannt, dass damit die Scheinersteherin diese nicht selbst zur Löschung bringen könne. Dies ginge nur über den Umweg der Ablösung durch den Schuldner und Abtretung der Darlehensforderung. Trockener Schlussatz: „Das EBV bleibt kompliziert.“

#### **1.195. Haftung des gutgläubigen Besitzers für Störungen des Eigentums und Ansprüche auf Verwendungsersatz bei Umgestaltungsaufwendungen**

*Jan Günther* (WuB 2025, 169 – 172)

Der BGH habe erfolgreich versucht, einen Interessenausgleich zu schaffen, wobei die Schutzwürdigkeit der Beklagten an verschiedenen Stellen berücksichtigt worden sei. Drei Punkte sind kristallisiert:

- Anspruch auf Nutzensersatz gem. § 996 BGB. Von den seither anerkannten Umgestaltungsaufwendungen komme der BGH zu einer neuen Definition der Verwendung nach § 996 BGB.
- Hausabriss nach § 1004 Abs. 1 BGB. Das Haus störe das Eigentum des Eigentümers. Aber nicht in der Form, dass ein Anspruch nach 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung bestehe, sondern nur auf Nichtausübung des Nutzungs- und Besitzrechts.
- Löschung der Grundschatuld. Die Verurteilung zur Löschung der Grundschatuld sei der schwer wiegendste Fehler des OLG Brandenburg (v. 29. 6. 2023 – 5 U 81/20, ZfIR 2023, 411 (LS)) gewesen. Dies habe der BGH korrigiert.

*Günthers* Fazit: „Dem Urteil ist in jeder der breit diskutierten Fragen zuzustimmen.“

#### **1.996. Die Folgen der Nichtigkeit des Zuschlags im Zwangsvorsteigerungsverfahren**

*Prof. Ulrich Keller* (DZWIR 2025, 387 – 392)

Der BGH habe mit dem Urteil einen vorläufigen Schlussstrich gezogen. Nach kurzer Sachverhaltsschilderung geht *Keller* auf verfahrensrechtliche Aspekte ein.

- Bestellung des Zustellungsvertreters. Die öffentliche Zustellung des Anordnungsbeschlusses sei noch korrekt erfolgt. Jedoch spätestens mit der Übermittlung der Anschrift des Schuldners im Zuge der Mitteilung des Einheitswerts sei der katastrophale Verfahrensfehler mit der Nichtaufhebung der Zustellungsvertretung eingetreten.
- Nichtigkeit des Zuschlagsbeschlusses. Wie auch immer, der Zuschlagsbeschluss sei rechtskräftig, damit für jedermann aufgehoben werden. Dem Erstrichter beim LG Potsdam (v. 11. 3. 2014 – 1 T 193/13, ZfIR 2104, 785 (m. Bespr. Steffen, S. 757)) hält Keller vor, die Sache nicht der Kammer vorgelegt zu haben. Die Rechte des Erstehers habe das BVerfG mit einem aktuellen Beschluss (v. 9. 10. 2024 – 2 BvR 536/24, ZfIR 2025, 425 (LS) – in diesem Heft = Rpfleger 2025, 175) gestärkt.
- Die verfahrensrechtlichen Folgen der Nichtigkeit. Wenig sei die Abwicklung des Verfahrens nach der Zuschlagsaufhebung beachtet worden. Das Zwangsversteigerungsverfahren werde einfach in den Zustand zurückversetzt, wie es sich vor dem Zuschlag dargestellt habe. Das Vollstreckungsgericht hätte das Grundbuch ersetzen müssen, den Schuldner wieder einzutragen. Zur Rückzahlung des Meistgebots finden sich tiefe und gute Gedanken.
- Materiellrechtliche Aspekte. Einem einklagbaren Anspruch des Schuldners gegen die Scheinersteherin auf Abgabe einer Berichtigungsbewilligung stehe ein mangelndes Rechtsschutz-

ZfIR 2025, 430

bedürfnis entgegen, wenn er stattdessen das Vollstreckungsgericht um Fortsetzung der Zwangsversteigerung und damit um ein Ersuchen nach § 38 GBO zu seiner Wiedereintragung angehen könne. Zum Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Herausgabeanspruch und zu den Verwendungen führt der Autor aus.

Offen sei, ob der damalige Gläubiger das an sich fortzusetzende Verfahren gem. § 29 ZVG zurückgenommen habe.

**Anm. der Red.:** Zu BVerfG v. 9. 10. 2024 – 2 BvR 536/24, ZfIR 2025, 425 (LS) – in diesem Heft = Rpfleger 2025, 175 s. Anm. Muckel, Nr. 1.189 – in diesem Heft, S. 428.

### 1.197. Zum Verwendungsbegriff im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis sowie zur Nützlichkeit der Verwendung

Prof. Dr. Dr. h. c. mult. Hanns Prütting (ZIP 2025, 1327)

„Die Entscheidung kann als Sensation gewertet werden,“ so der Autor zur Einschätzung des Urteils. Endlich sei der enge Verwendungsbegriff im EBV weggewischt worden. Generationen von Examenskandidaten hätten sich mit der Unterscheidung der engen und weiten Verwendungen auseinandersetzen müssen. Ersatzlösungen und des § 242 BGB bedürfe es nicht mehr. Und abschließend „Die methodische Sorgfalt ... [gemeint ist die Begründung des BGH] verdient[en] volle Anerkennung.“

### 1.198. Die Zwangsversteigerung von Rangsdorf und die Folgen

Gerhard Schmidberger/Kai Siegfried (ZInsO 2025, 1283 – 1288)

Nach der Darstellung des Sachverhalts und der Analyse des Urteils folgt die Auswertung.

- Allgemein. Die Autoren nehmen § 90 ZVG ins Visier, der mit der Zuschlagserteilung Fakten schaffe und bei Aufhebung desselben dann das EBV greife.
- EBV. Der BGH habe dieses intensiv bemüht. Staatshaftungsansprüche nach § 839 BGB habe er ausgeblendet.
- Berichtigungsanspruch. Ausgewertet wurde die um die Versteigerung ergangene Judikatur. Der Eigentümer konnte gegen die Eintragung der Scheinersteherin einen Widerspruch erwirken. Warum aber das Vollstreckungsgericht nicht nach § 38 GBO das unrichtige Grundbuch richtiggestellt hatte, bleibe fraglich.
- Verwendungsbegriff. Ist behandelt.
- Löschung der Finanzierungsgrundschuld. Hier fragen sich die Autoren, ob dem OLG Brandenburg (v. 29. 6. 2023 – 5 U 81/20, ZfIR 2023, 411 (LS)), die §§ 1133, 1134 BGB bewusst waren. Nach Ansicht der Autoren hatte die Bank die Grundschuld gutgläubig erworben. Gegen eine Gefährdung der Grundschuld (= Abriss des Gebäudes) könne die Bank vorgehen.

Die Aufhebung eines Zuschlags sei nichts Außergewöhnliches. Jeder Ersteher habe damit zu rechnen, insbesondere dann, wenn eine Zuschlagsbeschwerde vorliege. Entsprechend vorsichtig sollte mit dem neuen Eigentum bis zur Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses umgegangen werden. Allerdings bei einer außerordentlichen, erfolgreichen Zuschlagsbeschwerde, werde der Ersteher kalt erwischen. Hier verblieben letztlich nur noch Staatshaftungsansprüche nach § 839 BGB. Der rechtliche Rahmen der Zustellungsvertretung wird untersucht. Zum BMJV wird geschielt – die schon sehr lange vor sich hinbrütende Reform des ZVG sollte sich des Zustellungsvertreters annehmen. Der Wunsch der Verfasser: „Ziel des Zustellungsvertreters sollte es immer sein, sein Amt überflüssig zu machen.“

**Anm. der Red.:** Zur öffentlichen Zustellung des Anordnungsbeschlusses LG Tübingen v. 9. 12. 2024 – 5 T 117/24, ZfIR 2025, (LS) – in diesem Heft = ZMR 2025, 161, dazu s. Schmidberger/Schmidberger Anm. № 1.191 – in diesem Heft, S. 428; sowie zum Zustellungsvertreter LG Lübeck v. 12. 11. 2024 – 7 T 453/24, ZfIR 2025, 269 (LS), die Rechtsbeschwerde ist anhängig unter V ZB 64/24.

### 1.199. Hausbau auf fremdem Grund als Verwendung i. S. d. § 996 BGB

Prof. Dr. Paul Schrader (JA 2025, 510 – 513)

Im Sachverhalt erkennt Schrader geradezu den Klassiker des EBV und zerteilt den Fall in drei Probleme:

- Ist die Bebauung eine Verwendung nach § 996 BGB?
- Wonach bestimmt sich, ob eine Verwendung gem. § 996 nützlich ist bzw. wie hoch ist der Verwendungsersatzanspruch?
- Hat der Eigentümer einen Anspruch auf Beseitigung der nützlichen Verwendungen gegen den gutgläubigen, unverklagten Besitzer?

Die Lösung des BGH wird erläutert. Die Abkehr der seitherigen Rechtsprechung vom engen Verwendungsbeispiel wird erklärt und warum der BGH rechtsdogmatisch umschwenken durfte.

### **1.200. Anspruch des ursprünglichen Eigentümers gegen den gutgläubigen Besitzer auf Räumung und Herausgabe eines ersteigerten Hausgrundstücks, Kosten des Hausbaus als Verwendung i. S. d. § 996 BGB**

Prof. Dr. Reinhold Thode (jurisPR-BGHZivilR 11/2025 Anm. 1)

Zunächst unterzieht Thode das Urteil der Vorinstanz (OLG Brandenburg v. 29. 6. 2023 – 5 U 81/20, ZfIR 2023, 411 (LS)) einer eingehenden Untersuchung. Die Gründe der Entscheidung des BGH sind aufgefächert. Ausführlichen Raum erhält das EBV mit der Änderung der Rechtsprechung vom sog. engen Verwendungsbeispiel auf einen weiten. Der ungewöhnliche Sachverhalt habe dem BGH zur Klärung von zahlreichen Rechtsfragen Gelegenheit gegeben.

ZfIR 2025, 431

## **Teilungsversteigerung**

### **1.201. Teilungsversteigerung zur Erbauseinandersetzung bei Nießbrauch**

Franz Linnartz (AnwZert ErbR 5/2025 Anm. 2)

Die Erbengemeinschaft sei auf Auseinandersetzung angelegt, sofern der Erblasser keine anderweitige Anordnung getroffen habe. Bestehe der Nießbrauch am ganzen Grundstück, sei dies für den Nießbraucher unproblematisch. Das Recht bleibe bestehen. Beim Nießbrauch an einem Grundstücksbruchteil komme § 1066 Abs. 2 BGB zum Zuge. Der Eigentümer bzw. Erbe des Anteils könne einen Antrag auf Versteigerung nur zusammen mit dem Nießbraucher stellen. Beide seien über § 62 Abs. 1 Alt. 2 ZPO als notwendige Streitgenossen miteinander verbunden. Auf Passivseite, also als Antragsgegner, richte sich das Verfahren nach §§ 180 ff. ZVG gegen den Miteigentümer und gegen den Nießbraucher an dessen Bruchteilseigentum. Beim Quotennießbrauch gelte Vorstehendes jedoch nicht. Inwieweit der Nießbraucher zur Zustimmung auf Aufhebung der Erbengemeinschaft verpflichtet ist, wird untersucht. Der Autor gibt zu bedenken, ob es wirklich notwendig sei, im Einzelfall jemanden durch einen Nießbrauch abzusichern, oder ob es vorteilhafter wäre, ihm liquide Mittel an die Hand zu geben.

## **Wert**

### **1.202. Besonderheiten bei der Bewertung von Grundstücken im Außenbereich**

Gabriele Bobka (Teil I, Immowert 5/2024, 9 – 16, Teil II, Immowert 6/2024, 12 – 18)

Zunächst gilt zu klären, was ist ein Außenbereich? Die Autorin gibt Antwort: Flächen außerhalb eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 BauGB oder außerhalb eines bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Das seien meist Flächen für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe bzw. Gartenbaubetriebe. Das öffentliche Interesse sei die zentrale Stellschraube. Eine gesicherte Erschließung sei wichtig. Baulich privilegierte Anlagen werden aufgezählt. Bei der Bodenwertermittlung spielt § 40 Abs. 5 № 2 ImmoWertV eine Rolle. Insgesamt zeigt sich die Bewertung als komplex.

## **Zwangsverwaltung**

### **1.203. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters**

Michael Drasdo (NJW 2025, 1701 – 1705)

Auch heuer erschien wieder Drasdos Zusammenfassung über das Recht der Zwangsverwaltung. Behandelt werden u. a. das zum 1. 1. 2024 in Kraft getretene MoPeG, Vergütungsfragen, Haftung. Der neue § 94a ZVG (Zwangsverwaltung des Erstehers auf Zuruf der Gemeinde) steht nochmals sehr kritisch im Fokus. Der Erstehende sei im Ergebnis rechtlos gestellt, was im Hinblick auf Art. 19 Abs. 4 GG bedenklich erscheine.

### **1.204. Gerichtskosten im ZVG – kleiner Nachtrag**

Gerhard Schmidberger (Jurbüro 2025, 229)

Der Autor stellt die Abhilfeentscheidung des AG Heilbronn vom 31. 3. 2025 (1 L 6/21, Jurbüro 2025, 266) vor, wonach ein Zwangsverwalter befugt ist, eine Kostenrechnung anzugreifen. Hintergrund war der unzulässige Kostenansatz über

das weitere Wirtschaftsjahr nach der Aufhebung einer Zwangsverwaltung.

## Sicherungshypothek

### 1.205. Zwangssicherungshypothek

Peter Kraus (Teil I, KKZ 2024, 101 – 105, Teil II, KKZ 2024, 125 – 128)

Die Zwangssicherungshypothek sei bei öffentlich-rechtlichen Vollstreckern beliebt, so der Autor. § 322 AO spanne den Bogen zur ZPO. Die allgemeinen Voraussetzungen sind beschrieben. Kosten i. S. v. § 337 Abs. 1 AO für die Eintragung der Zwangssicherungshypothek entstünden für den Schuldner nicht. Auf die Besonderheiten einer Sicherungshypothek nach § 318 Abs. 3 AO (entspricht § 848 Abs. 2 ZPO) sowie der Arresthypothek geht Kraus ein. Teil II widmet sich der Umsetzung der Zwangssicherungshypothek in Geld. Die Veräußerung des Grundstücks und andere Aspekte sind erfasst, u. a. die Insolvenzfestigkeit (bei rechtzeitigem Erwirken) der Zwangssicherungshypothek (BGH v. 10. 12. 2020 – IX ZR 24/20, ZfIR 2021, 186 (m. Anm. Hintzen, S. 187) = ZVI 2021, 142).

### 1.206. Anmerkung zu einer Entscheidung des OLG Brandenburg v. 11. 7. 2024 – 10 U 30/24, ZfIR 2025, 425 (LS) – in diesem Heft = NJW 2024, 2998 – Zum Eilverfahren auf Vormerkungseintragung zu einer Bauhandwerkersicherungshypothek

Cornelius Vowinckel (NJW 2024, 3001)

Der Unternehmer fordert die Bezahlung erbrachter Leistungen und will diese mittels einer Bauhandwerkersicherungshypothek im Wege des Eilrechtsschutzes sichern lassen. Der Besteller reklamiert Mängel. Das OLG erkennt, dass im Eilverfahren eine Sicherung auch für streitige, aber schlüssig vorgetragene Vergütungen Rechtsschutz zu gewähren ist. Jedoch sind vorgetragene, glaubhaft gemachte Mängel und Mängelbeseitigungskosten von der zu sichernden Forderung abzuziehen. Vowinckel analysiert das Urteil. Der Verfügungskläger habe die Höhe des Sicherungsanspruches schlüssig und als überwiegend wahrscheinlich dargestellt. Ebenso habe der Verfügungsbeklagte mittels Gutachten die Mängelhaftigkeit der Werkleistung schlüssig dargelegt. Nicht schädlich sei das Abwarten von 11 Monaten bis zur Rechtshäufigkeit des einstweiligen Verfügungsverfahrens gewesen. Diese lange Frist sei angesichts der außergerichtlichen Korrespondenz verhältnismäßig und stünde einer Vermutung der mangelnden Dringlichkeit nicht entgegen.

### 1.207. Die (staatsanwaltschaftliche) Sicherungshypothek zum Zwecke der Vermögensabschöpfung

Peter Savini (RpflStud. 2025, 36 – 39)

ZfIR 2025, 432

„Kriminalität darf sich nicht lohnen“, so das Eingangsstatement des hauptamtlichen Dozenten an der Hochschule für den öffentlichen Dienst, Starnberg. Dafür stehe u. a. als schneller Zugriff der strafrechtliche Arrest in Grundstücke zur Verfügung als „dem Haftbefehl in das Vermögen“, so Savini. Dieses Sicherungsmittel wird in allen Facetten vorgestellt:

- Erlass des Anordnungsbeschlusses durch den Ermittlungsrichter oder das Strafgericht.
- Vollziehung durch die StA und dort funktionell durch den Rechtspfleger.
- Kein Formerfordernis für den Antrag nach § 130d ZPO.
- Der Mindestbetrag von 750,01 € ist beachtlich.
- Nur als Buchrecht.
- Nicht als Gesamtrecht (die StA hat bei mehreren Grundstücken aufzuteilen).
- Es ist ein Höchstbetrag einzutragen.
- Streng akzessorisch.
- Gläubiger ist das Land, das vertreten durch StA das Ermittlungsverfahren führt.
- Keine einmonatige Vollziehungsfrist wie beim Zivilarrest nach § 929 ZPO.
- Grundbuchkosten, vorläufig ohne, bei Verurteilung nach § 464a Abs. 1 StPO.
- Zusätzlich ist das Veräußerungsverbot nach § 111f Abs. 4 StPO einzutragen.

Die rechtlichen und praktischen Folgen werden behandelt. Erfolge eine rechtskräftige Entscheidung über den Bestand eines Wertersatzes, erstarke die Arresthypothek zum Vollrecht als Pfändungspfandrecht. Wenn nicht, verwandele sie sich in eine Eigentümergrundschuld. Im letzteren Fall werde der vormals Beschuldigte nicht zu den Eintragungskosten herangezogen, aber er habe die Löschungskosten zu tragen. Die Besonderheiten in einem Insolvenzverfahren beenden den Beitrag.

### 1.208. Strafrechtliche Vermögensabschöpfung und Insolvenzverfahren

Peter Savini/Ernst Riedel (InsbürO 2025, 17 – 23)

Der Beitrag konzentriert sich auf den Vermögensarrest, ist also hier in der Rubrik Zwangssicherungshypothek, sofern Grundstücke arrestiert werden, gut verortet. In den Vorüberlegungen wird Grundlegendes geklärt wie der Arrest selbst, dessen Vollziehung, die umfassende Zuständigkeit der StA sowie Rechtsbehelfe. Sodann wird die Arrestvollziehung im

Angesicht eines gleichzeitig stattfindenden Insolvenzverfahrens behandelt. Bei der Fallgestaltung № 2 finden sich die Verwicklungen mit dem Vermögensarrest und der zivilrechtlichen Vollstreckung.

---

\* Dipl.-Rechtspfleger, Heilbronn