

Zwangsverwaltung als Rettungsanker

Berlin. Die Jahrestagung der Zwangsverwalter 2026 der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der AGIS (Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung im Deutschen Anwaltverein) fand am 18.03.2026 wiederum an seit etlichen Jahren gewohnter Stelle im Hotel Marriott in Berlin am Vortag des Deutschen Insolvenzrechtstags statt. Auf dem Programm standen u. a. notleidende Immobilienfinanzierungen, das Erbbaurecht, KI in der Zwangsverwaltung und der Bericht aus dem BMJV zum ZVG.

Text: Rechtsanwalt Dr. Friedrich L. Cranshaw, Mannheim/Mutterstadt

Souveräne Leitung und Moderation hatte wie stets **RA Peter Depré** als Sprecher der Arbeitsgruppe inne, der mit dem Ende der Veranstaltung aus dieser Funktion nach gut 20 Jahren abschied und die Aufgabe in jüngeren Händen sieht. Er eröffnete den Zwangsverwaltertag. **RAin Dr. Anne Deike Riewe**, die Co-Vorsitzende des Geschäftsführenden Ausschusses von AGIS, leitete mit Grußworten gleichermaßen die Tagung ein. Das weitgespannte und sehr dichte Programm war eng getaktet, um die vielfältigen Themen erörtern zu können. Den rd. 30 Teilnehmern wurden spannende Themen und Thesen vorgestellt sowie neue Wege in der Immobilienverwertung aufgezeigt – auch weit über die Zwangsverwaltung hinaus.

Das erste Themenfeld unter dem Titel »Die Zwangsverwaltung als stabiler Rettungsanker bei notleidenden Immobilienfinanzierungen« stellten **Dipl.-Rpflin (FH) Franziska Krüger** und **RA Dr. Christian Schmitt** (beide Gerloff Liebler) im Wechsel dar. Anhand von Pressemitteilungen wurde zu Beginn des vielseitigen Vortrags eine Markt- und Optionsübersicht vorgestellt, die erheblich gestiegene Insolvenzzahlen und Zwangsversteigerungsfälle im Immobiliengewerbe belegt. Im Bereich des AG München beispielsweise waren die Fallzahlen des Jahres 2024 um 300 % höher als ein Jahr zuvor mit weiteren Steigerungen im Jahr 2025 mit nunmehriger Stabilisierung auf hohem Niveau. Schwerpunkte seien Bauträgerobjekte, gewerbliche Vermietobjekte und – erstaunlich – Villenobjekte in den »angesagten« Wohnlagen in Bogenhausen und Grünwald.

Zur Lösung der Finanzierungskrise der Eigentümer in den vorstehenden Fällen wurde als erste Alternative das Konzept der »einvernehmlichen Sanierungsmöglichkeiten« vorgestellt, beginnend mit der bekannten Option eines Sanierungskredits (ggf. mit dem Ziel der späteren Verwertung der finanzierten Immobilie im verbesserten Marktumfeld) mit all seinen insolvenzrechtlichen Risiken. Dazu gehört beim Fehlschlagen des Sanierungsversuchs insbesondere das Risiko der Anfechtbarkeit nach den §§ 129 ff. InsO (im Fokus steht hier § 133 InsO) i. V. m. der Judikatur des BGH (beginnend schon vor nahezu 30 Jahren mit dem Urteil zu IX ZR 47/97). Auf das bekannte Postulat eines Sanierungsgutachtens (IDW S 6) zur Risikoreduzierung wurde hingewiesen. Als ein weiteres »gängi-

ges« Instrument sei die Treuhandlösung geeignet, d. h. die Übertragung der Immobilie oder (eher) der Geschäftsanteile an einer Eigentümer-GmbH an einen Treuhänder als doppelte Treuhand zugleich zugunsten der finanzierenden Bank (dort nur nach § 328 BGB als echter Vertrag zugunsten Dritter). Mit einer »Wasserfall-Lösung« bei späterer Verwertung (mit Anteilen am Erlös für die Gesellschafter/Eigentümer bzw. die finanzierende Bank im Vorrang) wird das Kreditrisiko des Finanzierers gesteuert. Als dritte Variante einer einvernehmlichen Lösung wurde die Restrukturierung nach dem StaRUG vorgestellt, die aber eine »reine Restrukturierung der Passivseite« (aber nicht der operativen Seite) verfolge.



RAin Petra Heidenfelder und RA Peter Depré

Im nächsten Abschnitt des Referats wurde die Zwangsverwaltung behandelt, deren Fallzahlen vor dem Jahr 2023 praktisch auf Fälle von Eigentümerkonflikten (Teilungsversteigerungen) geschrumpft seien, wobei die Fallzahlen aber seitdem wieder zunehmen. Zusammenfassend wurde die Zwangsverwaltung aus dem Blickwinkel des Kreditgebers betrachtet, die Vorbereitung des Verfahrens, die »Bauträgerverfahren« mit dem besonderen Problem des »stecken gebliebenen Rohbaus« und die Erlösverteilung. Praktische Beispiele wurden vorangestellt (»Industrielieneigentum«, »Hotel«, »Villa« in »angesagter Lage«, »Büroimmobilie«, »Bauträgerobjekt« in und um München mit inländischen und



Dipl.-Rpfli (FH) Franziska Krüger



RA Dr. Christian Schmitt



RA Michael Drasdo

österreichischen Bankengläubigern). Sodann wurden Details der Einleitung und des Ablaufs der Zwangsverwaltung präsentiert.

Hervorgehoben wurde die Entscheidung des BGH zu V ZB 84/15 (30.03.2017) zur Notwendigkeit der Kündigung der Grundschuld mit einer Frist von sechs Monaten bis zum Versteigerungsantrag (§ 1193 BGB), wobei bei der Versteigerung lediglich aus den Grundschuldzinsen ebenfalls eine Wartefrist von sechs Monaten gelte. In der Zwangsverwaltung werde das in der Gerichtspraxis z. T. ebenfalls gefordert. Die Praxis behelfe sich in beiden Fällen mit einem »Workaround«-Mechanismus, nämlich mit dem Versteigerungs-/Zwangsverwaltungsantrag aus der vollstreckbaren persönlichen Forderung (meist in der vollstreckbaren Grundschuldbestellungsurkunde als Parallel Debt vereinbart) in Rangklasse 5 und erst nach Ablauf der Sechsmonatsfrist mit dem Beitritt (§ 27 ZVG) aus der dinglichen Forderung in der Rangklasse 4. In der eröffneten Insolvenz scheitert diese Option an § 89 InsO; hier ist nur die dingliche Vollstreckung nach dem ZVG erlaubt (§ 49 InsO).

Ferner wurde auf den Beschluss des BGH zu VII ZB 56/18 (07.10.2020) hingewiesen, der das Kündigungserfordernis des § 1193 Abs. 1 Satz 1 BGB als Vollstreckungsbedingung i. S. d. § 726 ZPO betrachte. Die Meinung des BGH, beim Verzicht auf den Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen sei eine einfache Vollstreckungsklausel nach § 724 ZPO zu erteilen, werde von der bayerischen Justiz ganz weitgehend abgelehnt. In der Praxis gebe es hier drei Verfahrensweisen: (i) Erfordernis der Prüfung der Kündigung im Klauselverfahren und Erfordernis des Nachweises im Rahmen des § 726 ZPO, (ii) Prüfung der Kündigung im Klauselverfahren, aber nicht bei Nachweisverzicht (BGH) und (iii) Prüfung der Kündigung durch das Vollstreckungsgericht als Vollstreckungsbedingung i. S. d. § 751 ZPO.

Als besonderes Problemfeld wurde sodann die Zwangsverwaltung im Bauträgerverfahren bei »stecken gebliebenem Rohbau« dargestellt, deren Kernproblem im hohen Vorfinanzierungsbedarf bei fehlenden Mieteinnahmen und in der Bestandssicherung einschließlich der Problematik des »Fertigbaus« durch den Zwangsverwalter bestehe. Das Fertigbauen sei zulässig (§ 5 Abs. 3 ZwVwV), verlange aber eine Antwort auf die in der Literatur recht umstrittene Frage, wann »nur noch« ein Fertigbauen vorliege. Das AG München fordere anders als die Literatur einen Fertigstellungsgrad von 70–80 %, wenn »bereits Auflassungsvormerkungen« (für Erwerber des Wohnungs-/Teileigentums) eingetragen seien (Anm.: Diese sind regelmäßig nicht in der Lage, selbst fertigzustellen). Die Risiken für den Zwangsverwalter seien höher als in der Zwangsver-

waltung sonstiger Immobilien, so etwa seien die Anforderungen an eine Baustellensicherung und Wintersicherung hoch; er müsse für eine gesonderte Feuerrohbauversicherung sorgen (die allgemeine Wohngebäudeversicherung reiche nicht aus), ebenso für eine Bauwesenversicherung. Sei eine Bebauungsplananpassung im Rahmen der Fertigstellung bzw. ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB nötig, übersteige das zudem die Kompetenzen des Zwangsverwalters.

Schließlich wurde die Vergütung des Zwangsverwalters bei dieser Fallkonstellation des »Fertigbaus« nach § 18 Abs. 3 ZwVwV eingehend erörtert mit dem Ergebnis divergierender Literaturmeinung bei fehlender obergerichtlicher Judikatur. Im Fokus stehen die Fragen, (i) ob die Vergütung nach § 18 Abs. 3 ZwVwV eine Zusatzvergütung zu § 18 Abs. 1, 2 ZwVwV bzw. § 19 ZwVwV sei (überwiegende Meinung) oder umgekehrt gar Anrechnung erfolge, (ii) ob sie jährlich anfallt oder nur einmal für das gesamte Verfahren, aber (iii) auch, was genau die Bausumme sei (sehr umstritten). An die Vergütungsthematik schlossen sich Details zur Erlösverteilung nach den §§ 155, 156, 10–12 ZVG aus Kreditgebersicht an mit den Schwerpunkten auf den den Zwangsverwaltungserlösen vorweg zu entnehmenden Beträgen mit und ohne Vorschussbezüge und auf der Verteilung der Verwaltungsüberschüsse auf die Rangklassen 4 und 5 des § 10 ZVG.

Auf die Darstellung des Vortrags zu der sog. Institutsverwaltung öffentlicher Banken gem. § 150a ZVG soll vorliegend nicht weiter eingegangen werden. Die Institutsverwaltung wird von Literaturstimmen wie auch von dem Verfasser dieses Berichts sehr kritisch gesehen. Es sei aber darauf hingewiesen, dass die den Institutsverwalter vorschlagende Bank für diesen haftet. Die in dem Vortrag angesprochene Thematik, es könne ein »berater« (d. h. externer) Schattenverwalter hinzugezogen werden, erscheint aus der Sicht des Verfassers dieses Berichts aus praktischer Sicht einer zur Institutszwangsverwaltung befugten Bank eher wenig zielführend.

Bei der abschließenden Würdigung der Zwangsverwaltung in dem Referat wurden als Fälle sinnvoller Zwangsverwaltung aus Kreditgebersicht solche mit notwendiger Projektentwicklung bzw. Baufertigstellung identifiziert, in Fällen von Bestandsimmobilien solche mit Mietertrag. Motivation zur Zwangsverwaltung sei auch fehlendes Vertrauen in den Eigentümer, hier verbunden mit dem Ziel der Vermeidung von Bestandsveränderungen durch den Eigentümer und von verwertungsverhindernden Nutzungsverhältnissen bzw. Vorausverfügungen.

Als weiteren Themenbereich setzte sich der Vortrag sehr eingehend mit dem Verfahren bei der Zwangsversteigerung und schließlich mit Überlegungen auseinander, wann das Verfahren aus der Sicht der Kreditgeber (zur Realisierung ihrer fälligen Kreditforderungen) sinnvoll ist. Dies sei dann der Fall, wenn der Eigentümer trotz bestehender Notwendigkeit nicht veräußerungsbereit sei oder die Grundbuchlage die freihändige Veräußerung verhindere (weil ein lastenfreier Verkauf aufgrund nachrangiger Grundpfandrechte zulasten vorrangiger Grundpfandgläubiger durch »Lästigkeitsprämien« zugunsten der Nachranggläubiger geht, um eine Haftungsfreigabe zu erreichen) oder weil nötigenfalls die Immobilie unter Wert zur Befriedigung des betreibenden Gläubigers verwertet werden kann, ggf. auch, weil der Ersteher ein Sonderkündigungsrecht (§ 57a ZVG) habe.

Im letzten Teil des Vortrags wurde das Insolvenzverfahren, das zunehmend Bedeutung im Immobilienbereich erlange, unter dem Aspekt der Kollision bzw. der Ergänzung zur Zwangsverwaltung bzw. Zwangsversteigerung beleuchtet. Die sog. kalte Zwangsverwaltung (aus der Sicht des Vortrags eine »freihändige« Verwaltung) wurde als Ergänzung der vorhandenen (Verwertungs-)Instrumente herausgearbeitet. Keine Praxisrelevanz habe die Möglichkeit des Insolvenzverwalters, seinerseits die Zwangsverwaltung (§ 172 ZVG) zu beantragen. Der Zwangsverwalter wiederum könne in der Insolvenz eines Mieters Gläubigerausschussmitglied im dortigen Verfahren sein (§§ 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1a, 22a, 67 ff. InsO).

Das Insolvenzverfahren kollidiere auch mit dem Zwangsversteigerungsverfahren, denn dieses sei aus dinglichem Recht gleichermaßen in der Insolvenz zulässig (§ 49 InsO). Auf die verschiedenen Möglichkeiten der einstweiligen Einstellung (§ 30d ZVG) auf Antrag des Insolvenzverwalters wurde ebenso hingewiesen wie auf die Befugnis des Insolvenzverwalters, umgekehrt selbst die Zwangsversteigerung zu betreiben (§ 172 ZVG), auch als Teilungsversteigerung in den entsprechenden Fällen. Gegenstand waren zudem die Zahlungsaufgaben bei einstweiliger Einstellung der Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters nach

§ 30e ZVG (Zinsen; dingliche Zinsen? schuldrechtliche Zinsen?, Wertverlustausgleich? Dies, soweit der Gläubiger mit Befriedigung aus dem Grundstück rechnen darf.) und der Zwangsverwaltung nach § 153b Abs. 2 ZVG (Nachteilsausgleich für den betreibenden Gläubiger aus der einstweiligen Einstellung). Diese einstweiligen Einstellungen scheinen aufgrund der die Liquidität der Insolvenzmasse unmittelbar als Masseverbindlichkeit (§ 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO) belastenden damit zwingend verbundenen Zahlungsaufgaben kaum Relevanz in der Praxis zu haben.

Erbbaurecht und die Position des Zwangsverwalters

Nach der Kaffeepause widmete sich **RA Michael Drasdo** (W-I-R Jenißen und Partner) dem sehr spannenden Thema des »Erbbaurechts in der Zwangsverwaltung«. Er stellte vorab fest, dass Erbbaurechte vielfach vorhanden seien und künftig mit einem vermehrten Auftreten zu rechnen sei, da der Grundstückseigentümer das Eigentum am Grundstück behält (und eine Rendite daraus durch den »Erbbauzins« erzielt) und der Erwerb von Wohnraummobilien verbilligt werde (nämlich ohne die Kosten des Grundstückserwerbs nebst Nebenkosten, Grunderwerbsteuer fällt aber an, § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 1, § 8 Abs. 1 GrEStG). Für Kommunen werde die Bestellung von Erbbauerechten für »Eigenheimbewerber« empfohlen, die Kirchen hätten dies schon lange erkannt (Anm. des Verfassers: Seit der Schaffung der früheren ErbbauRVO 1919 haben auch Kommunen Erbbauerechte ausgegeben). Zutreffend resümierte Drasdo dann, dass die Erbbauerechtslösung zu verschiedenen streng auseinanderzuhaltenden Verfahren der Zwangsversteigerung wie der Zwangsverwaltung bei Vollstreckungen gegen Grundstückseigentümer oder gegen Erbbauerechtsinhaber (auch Wohnungs- bzw. Teilerbbauerechtsinhaber) führe. Zu differenzieren sei zwischen Erbbauerechten, die das gesamte Grundstück belasten oder nur einen Teil (»Teilerbbau-





RA Tom Braegelmann



RegDir Stefanie Semmelbeck



Prof. Dr. Klaus Bartels

recht«), »Gesamterbbaurechten« an mehreren Grundstücken und »Nachbarerbbaurechten«, bei denen das einheitliche Bauwerk auf mehreren Grundstücken steht, wovon aber nur eines mit einem Erbbaurecht belastet ist. Dieses sog. Nachbarerbbaurecht ist auch bei nachträglicher Gebäudeerrichtung außerhalb des Erbbaurechtsgrundstücks zulässig (BGH, Urt. v. 19.12.2025 – V ZR 15/24, ZfIR 2026, 114 ff., m. Anm. Gutmann, ZfIR 2026, 120 f. – Änderung der Rechtsprechung des Senats).

Komplex ist bei den verschiedenen Konstellationen des Erbbaurechts die Position des Zwangsverwalters, der sich einer ganzen Reihe von Protagonisten gegenüber sieht (Gläubiger, Schuldner, dritte Personen, Vollstreckungsgericht, Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte (auch Wohnungs- und Teilerbbauberechtigte und Nachbarerbbauberechtigte), Eigentümergemeinschaften nach dem WEG als Wohnungs- oder Teilerbbaurechtsberechtigte). Betrachte man das Grundstück, sei das Vollstreckungsobjekt immer nur das einzelne von der Zwangsverwaltung erfasste Grundstück. Mehrere belastende Erbbaurechte (mit einheitlichem, Grundstücksgrenzen überschreitenden Bauwerk) auf verschiedenen Grundstücken führten zu erhöhtem Abwicklungsaufwand, wenn nicht bezüglich aller Grundstücke die Zwangsverwaltung angeordnet wurde. Dem Zwangsverwalter stehen nur die Erbbauzinsen zu, deren Erhöhung er ggf. nach dem Erbbaurechtsvertrag betreiben muss. Die Zwangsverwaltung der Erbbaurechte erfolge hingegen stets einheitlich. Besonderheiten ergäben sich durch Auswirkungen von Änderungen des Erbbaurechts durch Heimfall, Zeitablauf, Verlängerung oder Aufhebung auf den Zwangsverwalter des Grundstücks.

Zum Heimfall kann festgestellt werden: Es entstehe ein Eigentümerrecht des Grundstückseigentümers (»Eigentümergebbaurecht«), das sich nicht in der Zwangsverwaltung befindet. Dem Zwangsverwalter des Grundstücks breche aber der Erbbauzins infolge Konfusion weg, da Erbbaurechtsinhaber und Grundstückseigentümer nunmehr identisch sind. Den Entschädigungsanspruch des bisherigen Erbbaurechtsinhabers (§ 32 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz) schuldet aber nicht der Zwangsverwalter aus der Masse. Der Grundstückseigentümer kann bei Heimfall auch die Übertragung des Erbbaurechts auf einen Dritten fordern (§ 3 Hs. 2 Erbbaurechtsgesetz), der dann dem Zwangsverwalter des Grundstücks aber wieder den Erbbauzins schulde. Das Erbbaurecht erlösche auch durch Zeitablauf (§ 27 Erbbaurechtsgesetz) mit Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten gegen den Grundstückseigentümer, den nicht der Zwangsverwal-

ter aus seiner Masse schulde. Der Anspruch ist nach § 29 Erbbaurechtsgesetz mit den Rechten der Grundbuchberechtigten wie bei einer Zwangsversteigerung belastet. Das Recht erlösche ferner durch Erklärung des Erbbauberechtigten mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt (§ 28 Erbbaurechtsgesetz).

Soweit Miet- und Pachtansprüche auf den Grundstückseigentümer übergehen, unterliegen sie nun der Einziehung durch den Zwangsverwalter des Grundstücks, der rückständige Ansprüche gegen den bisherigen Erbbauberechtigten jedoch ebenfalls weiter zu verfolgen hat (Erbbauzins, Pflichten aus § 2 Erbbaurechtsgesetz). Den Entschädigungsanspruch nach § 29 Erbbaurechtsgesetz schuldet jedoch nicht der Zwangsverwalter, sondern nur der Grundstückseigentümer (mit der Folge etwaiger Versteigerung des Grundstücks aus diesem Grunde). Wird das Erbbaurecht verlängert, bleibt die Rechtslage unverändert, denn das Erbbaurecht besteht fort.

Bei der als Folge des § 11 Erbbaurechtsgesetz möglichen Zwangsverwaltung des Erbbaurechts seien neben dem Wohnrecht des Schuldners (§ 149 ZVG, das nach dem Heimfall allerdings ebenso wie die Zwangsverwaltung selbst wegfalle, weil er dann nicht mehr Erbbauberechtigter sei) Besonderheiten zu beachten. Dazu gehören beispielsweise die Verfahrensbeteiligung des Grundstückseigentümers nach § 24 Erbbaurechtsgesetz und § 9 ZVG sowie der Umstand, dass sich das Erbbaurecht nur auf das Bauwerk (§ 1 Erbbaurechtsgesetz, »Gebäude«) erstreckt, also anderweitige Grundstückserträge nicht von der Zwangsverwaltung des Erbbaurechts umfasst werden. Dem Zwangsverwalter obliegen daher keine Pflichten außerhalb des »Bauwerks«, das Gegenstand des Erbbaurechts ist. Er schuldet dem Grundstückseigentümer den Erbbauzins (§ 9 Erbbaurechtsgesetz) und die Pflichten nach § 2 Erbbaurechtsgesetz. Dazu gehören etwa Instandhaltung bzw. Wiedererrichtung des Bauwerks – unter Beachtung des § 10 Abs. 1 Nr. 5 Zwangsversteigerungsgesetz und des Vorbehalts gerichtlicher Genehmigung. Der Referent rät, in dergleichen Fällen, auch bei Fertigstellungen nach § 5 Abs. 3 Zwangsversteigerungsgesetz, stets die gerichtliche Genehmigung einzuholen; ob betreibende Gläubiger bei solchen Maßnahmen bereit seien, die meist nötigen hohen Vorschüsse aufzubringen, sei zweifelhaft und auch wohl abhängig vom Wert des Erbbaurechts (d. h. des Erbbaurechtsbauwerks). Dazu gehören ferner die Versicherung des Bauwerks, die Tragung öffentlicher und privater Lasten des Bauwerks, aber auch die Leistung von Vertragsstrafen bei Verschulden des Erbbauberechtigten (nicht des Zwangsverwalters!) und des Zwangsvollstreckungsschuldners (§ 2 Nr. 5 Erbbaurechtsgesetz).

Zum Wohnungserbbaurecht bzw. Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) führte der Referent aus, die Zwangsverwaltung beziehe sich nach Teilung des Erbbaurechts nach dem WEG auf die dann einzelne Wohnung bzw. das Teileigentum mit gesondertem Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechtsgrundbuch. Daneben bestehe eine Wohnungserbbaurechts- und Teilerbbaurechtsgemeinschaft nach dem ErbbauRG (im Innenverhältnis der Berechtigten untereinander nach dem WEG, § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG) mit Selbstverwaltung (§ 18 WEG, also ein insoweit selbstständiger Verband) über den Verwalter nach WEG als gesetzlichem Vertreter und Organ dieses Verbands. Der Zwangsverwalter von Wohnungs- bzw. Teileigentumserbbaurechten habe daher weitere Rechtsbeziehungen, nämlich zu dem Verband (vertreten durch den Verwalter nach WEG) und zu den einzelnen Erbbauberechtigten des Verbands mit der Folge der Pflichtenerweiterung. Der Zwangsverwalter muss bei vereinbarter Zahlung des Erbbauzinses durch die Gemeinschaft (nicht den einzelnen Erbbauberechtigten) darauf achten, dass diese Zahlungen erfolgen, da sonst bezüglich auch seines Zwangsverwaltungsobjekts der Heim-



Professor Ulrich Keller

fall eintrete; faktisch kann er hier zum Gesamtschuldner des Erbbauzinses werden. Dasselbe gilt für die Erhaltung des Gesamtbauwerks, sodass er entsprechende Pflichten in der Gemeinschaft, notfalls gerichtlich, durchsetzen muss. Wohnungseigentumsrechtlich wie versicherungsrechtlich (siehe § 142 VVG) muss er für hinreichende Versicherung des Bauwerks sorgen. Der Zwangsverwalter habe ferner die Pflicht, Zustimmungserfordernisse der Gemeinschaft für Vermietungen (§ 12 WEG analog nach dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung) zu beachten. Fehlverhalten anderer Verbandsmitglieder könne der Grundstückseigentümer auch dem Zwangsverwalter einer einzelnen Einheit vorwerfen.

Der Referent wies schließlich darauf hin, dass § 5 ErbbauRG ermöglicht, als Inhalt des Erbbaurechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung (auch in der Zwangsversteigerung) und Belastung des Erbbaurechts zu vereinbaren. Für die Zwangsverwaltung gelte das nicht, denn sie sei weder Verfü-

gung über das Erbbaurecht noch dessen Belastung. »In Anlehnung« an § 5 Abs. 1 ErbbauRG, § 12 Abs. 1 WEG sei es auch möglich, ein Zustimmungserfordernis zur Überlassung des Erbbaurechts bzw. des Wohnungs- bzw. Teileigentumserbbaurechts zur Nutzung zu vereinbaren (also auch zu Vermietungen). Diese Regelung kann zugunsten des Grundstückseigentümers (Hinweis auf BayObLG, DNotZ 2002, 294 (2Z BR 131/01) und OLG Schleswig, NJOZ 2014, 1299) als auch zugunsten der Gemeinschaft der Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigten nach WEG erfolgen (hier mit Hinweis auf BGH, NZM 2021, 41 (V ZR 300/18) und OLG München ZMR 2006, 961 (32 Wx 139/06)). Damit kann ein solches Zustimmungserfordernis mit Doppelwirkung zugunsten beider Berechtigter vereinbart werden. Zugleich wird dadurch eine weitgehende Immobilisierung der Wohnungen am Markt erreicht bzw. in Kauf genommen.

Großer Bogen von Judikaten der Immobiliervollstreckung

Nach der anschließenden Mittagspause, die wie die »Kaffeepausen« Gelegenheit zu Gesprächen der Beteiligten und lebhaftem Austausch bot, hielt **Professor Ulrich Keller**, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin, sein wie stets hochinteressantes Referat zu dem Thema »Aktuelle Rechtsentwicklungen zur Immobiliervollstreckung«. Der jeweilige Beitrag von Keller ist bereits etliche Jahre ein Eckpfeiler des Programms des Zwangsverwaltertags, der auch 2026 einen großen Bogen von Judikaten zu den verschiedenen Themen der Immobiliervollstreckung spannte.

In einem ersten Abschnitt seines Vortrags zu »Allgemeinen Fragen der Immobiliervollstreckung« behandelte Keller den Fall der »Bestellung eines Zustellungsverreters« (BGH, 26.06.2025 – V ZB 64/24). Eingedenk des »Rangsdorf-Urteils« des BGH (14.03.2025 – V ZR 153/23 = BGHZ 243, 254) mit desaströsem Verlauf eines Versteigerungsverfahrens mit mehr als zehn Jahren Folgeverfahren hat der BGH zutreffend entschieden, das Vollstreckungsgericht dürfe von unbekanntem Aufenthalt eines Zustellungsadressaten ausgehen und einen Zustellungsverretter bestellen, wenn zuvor Zustellungen an die Anschrift des Schuldners nach dem Akteninhalt und eine Anfrage an das Einwohnermeldeamt und an Gläubiger erfolglos waren. An den Zustellungsverretter könne dann ohne Weiteres wirksam zugestellt werden. Weitere Recherchen seien anders als bei der öffentlichen Zustellung (§ 185 Nr. 1 ZPO) nicht mehr geboten. Aus Sicht des Verfassers dieses Berichts wurde damit das »Rangsdorf-Problem« (s. o.) abgemildert, aber Haftungsrisiken (siehe § 7 ZVG) bei unzureichenden Recherchen auf den Zustellungsverretter fokussiert.

In dem etwas kuriosen Fall der »verspäteten Beantragung einer Bietsicherheit« durch einen von dem abgegebenen Gebot begünstigten Beteiligten hatte der BGH (11.12.2025 – V ZB 70/24) den Begriff »sofort« in § 67 Abs. 1 Satz 1 ZVG auszulegen; er hat darauf erkannt, eine Bietsicherheit müsse auch beim ersten Gebot des

konkreten Bieters unmittelbar nach »Abgabe und Protokollierung« des Gebots beantragt werden. In dem entschiedenen Fall hatte der Bieter den Antrag erst nach einer Lüftungspause im Sitzungssaal (wohl wegen Corona) circa 15 Minuten nach dem Gebot gestellt. Die hier Beteiligten waren die beiden Miteigentümer einer Teilungsversteigerung. Nach dem weiteren hier nicht im Einzelnen darzustellenden Geschehensablauf standen sich zwei wirksame Meistgebote der Beteiligten gegenüber. Das Vollstreckungsgericht hatte das verkannt und im Rahmen der Aufforderung nach § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG nur ein einziges Meistgebot genannt. Die Folge dieses Fehlers war, dass der Zuschlag in der Rechtsbeschwerde nach § 83 Nr. 7 ZVG versagt wurde. Das Verfahren ist daher fortzusetzen mit all den Problemen, die mit einer Aufhebung des Zuschlags im Rechtsbehelfsverfahren verbunden sind.

Das erweiterte Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG im Interesse der Bietinteressenten an einem Grundstückserwerb aus der Versteigerung steht allen Interessenten für sich oder Dritte zu, die Darlegung eines rechtlichen Interesses ist nicht erforderlich (der Zweck des § 42 ZVG umfasst aber nicht das Ziel, einen freihändigen Erwerb durch den Antragsteller auf Akteneinsicht zu ermöglichen). Die Akteneinsicht sei elektronisch zu gewähren (Zusammenfassung der Ergebnisse des Urteils des OLG Hamm vom 19.11.2025 – 11 U 191/24, und des LG Coburg, Beschluss vom 17.04.2025 – 24 T 7/25, Anm. Schmidberger, jurisPR-InsR 10/2025, Anm. 3). Der Referent hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Persönlichkeitsrechte Dritter, u. a. von Mietern, zu wahren seien und der Gutachter nach § 74a Abs. 5 ZVG eine Zusammenfassung seines Gutachtens (ohne Mieterdaten) fertigen sollte (KI mag ihm da behilflich sein). Die elektronische Akteneinsicht setzt die flächendeckende Umsetzung der elektronischen Akte voraus.

In dem Urteil zu der Thematik »Zwangsvollstreckung aus sittenwidriger Grundschuld« hat das OLG Brandenburg (Urteil vom 21.08.2025 – 5 U 7/25) die wohl ganz unangefochtene Auffassung bestätigt, dass eine anfängliche sittenwidrige Übersicherung (§ 138 Abs. 1 BGB) nur dann existiert, wenn zwischen Sicherungswert und Risiko ein krasses Missverhältnis besteht und dem Sicherungsnehmer eine verwerfliche Gesinnung vorgeworfen werden kann. Gegen die in dem vom BGH entschiedenen Fall vorliegende Wiederversteigerung, weil der Ersterher das Meistgebot nicht bezahlt hatte, muss sich dieser mit der Vollstreckungsabwehrklage (§ 767 ZPO) zur Wehr setzen. Schließlich hat der BGH in diesem Fall entschieden, eine »teilweise Einstellung der Zwangsvollstreckung« aus einem rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss sei vor Auszahlung des Steigerlöses aufgrund der Unteilbarkeit der Vollstreckung »in diesem Stadium nicht möglich«.

Das Urteil des BGH zu »Folgen der Nichtigkeit eines Kaufvertrags« (07.11.2025 – V ZR 155/24 = NJW 2026, 604 ff.) ist im ersten Leitsatz erstaunlich, weil er in diesem Fall die Selbstverständlichkeit zum Ausdruck bringen musste, dass bei Nichtigkeit eines Kaufvertrags (hier über einen Miteigentumsanteil an einer Immobilie) nach § 138 Abs. 1 BGB der Kondiktionsanspruch auf Rück-

übertragung des Eigentums gerichtet ist, im Fall des § 138 Abs. 2 BGB bei Nichtigkeit auch des Erfüllungsgeschäfts der Anspruch aber auf Grundbuchberichtigung geltend zu machen ist (§ 894 BGB). Der BGH hat ferner darauf erkannt, bei Rückforderung eines Miteigentumsanteils (MEA) aufgrund Nichtigkeit des Kaufvertrags darüber wegen wucherähnlichen Geschäfts gem. § 138 Abs. 1 BGB genüge es, wenn der Kläger Ausführungen zum Wert des Grundstücks mache und nicht gesondert zu demjenigen des MEA. Grundsätzlich sei davon auszugehen, der Wert des MEA entspreche dessen rechnerischem Anteil am Wert des gesamten Grundstücks.

Das zweite Themenfeld seines Vortrags widmete Keller der Problematik der BGB-Gesellschaft in den Strukturen nach dem MoPeG (ab 01.01.2024), das über den Wegfall des § 899a BGB, die Einrichtung des Gesellschaftsregisters und die Neuregelungen von § 47 Abs. 2 GBO, § 15 GBV und Art. 229 § 21 EGBGB (mit Übergangsregelung in Abs. 4 der Norm) ohne wirklich hinreichende Übergangsvorschrift für »Altfälle« Grundstücksgeschäfte von vor dem 01.01.2024 bestehenden BGB-Gesellschaften praktisch verunmöglicht, solange sie nicht als »eGBR« im Gesellschaftsregister eingetragen sind. Der BGH hat das in dem Beschluss vom 03.07.2025 bestätigt (V ZB 17/24), wonach eine Übertragung des Grundstücks einer GbR nach dem 31.12.2023 die Eintragung im Gesellschaftsregister voraussetze, auch wenn das Grundstück einziger Gegenstand der Gesellschaft sei und das Eigentum auf ihre Gesellschafter übertragen werden solle. Keller stellte die Frage, ob dies auch bei Vollstreckungen gegen die Gesellschaft gelte (Zwangshypothek? Versteigerungsanordnung?); der Gläubiger könne die Eintragung in das Gesellschaftsregister schließlich nicht bewirken. Es müsse hinreichend sein, wenn die Gesellschafter nach dem Grundbuch und dem Vollstreckungstitel übereinstimmen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24.04.2024, 3 Wx 25/24, und OLG Schleswig vom 20.06.2024, 2 Wx 36/24).

Das OLG Karlsruhe (vom 09.09.2025 – 14 W 70/25) hat in einem Teilungsversteigerungsverfahren mit Zuschlag im Jahr 2023 (!), bei dem das Eintragungssuchen nach § 130 ZVG erst 2024 gestellt werden konnte, die Versagung der Eintragung des Ersterhers auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts (§ 38 GBO) im Grundbuch nach § 47 Abs. 2 GBO durch das Grundbuchamt bestätigt und die zulässige Beschwerde des Vollstreckungsgerichts (!) zurückgewiesen. § 47 Abs. 2 GBO n. F. gelte auch für Fälle des Erwerbs in der Zwangsversteigerung; für die Übergangsregelung des Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB komme es auf das Datum der Anhängigkeit beim Grundbuchamt an. Das Eintragungssuchen hätte spätestens am 31.12.2023 beim Grundbuchamt anhängig sein müssen. Der Referent wies darauf hin, dass damit das Grundstück für die GbR nicht verkehrsfähig sei; die Akte beim Vollstreckungsgericht könne nicht geschlossen werden, bis die Gesellschafter dem Vollstreckungsgericht die Eintragung im Gesellschaftsregister nachweisen und die Bewilligung nach Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 EGBGB abgegeben haben. Aufgrund des Wegfalls des § 899a BGB ist eine Teilungsversteigerung bei Auflösung der BGB-Gesellschaft schon

vor dem 01.01.2024 nur noch dann möglich, wenn der Antrag auf Teilungsversteigerung vor dem 01.01.2024 gestellt wurde (BGH, 20.02.2025 – V ZB 32/24, juris). Ansonsten erfolgt die Auseinandersetzung nur »gesellschaftsrechtlich« nach den §§ 735 ff. BGB. Auch der Pfändungspfandgläubiger kann nur den GbR-Anteil pfänden und auf das Auseinandersetzungsguthaben zugreifen.

Der Referent berichtete sodann zu dem Themenfeld der Pfändung von Eigentumsanteilen über den Beschluss des BGH vom 20.03.2025 zu V ZB 63/23, der es dem Miterben bei einem Miteigentumsanteil als Teil des Nachlasses ermöglicht, nicht nur die Teilungsversteigerung des Bruchteils zu betreiben (»kleines Antragsrecht«), sondern auch allein ohne die Miterben die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstücks (»großes Antragsrecht«). Der Miterbe kann diese Vorgehensweise zur Durchsetzung eines zuvor dem Erblasser zustehenden Anspruchs auf Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft an einem Grundstück aus § 2039 BGB auch ohne Mitwirkung des Pfändungspfandgläubigers an seinem Erbteil wählen, obwohl der Erbe damit das Verwertungsrecht des Gläubigers aus der Überweisung verletze (Keller).

Zur Teilungsversteigerung erläuterte der Referent ferner die obergerichtlichen Entscheidungen des OLG Brandenburg (02.07.2025 – 7 U 38/24; Zulässigkeit der Teilungsversteigerung aus wichtigem Grund, § 749 Abs. 2, 3 BGB, entgegen einer Vereinbarung in notarieller Urkunde über die Verpflichtung, den jeweiligen Miteigentumsanteil nicht ohne Zustimmung der anderen Partei zu veräußern, was aber nicht notwendig einen Ausschluss i. S. d. § 749 Abs. 2 Satz 1 BGB bedeute) sowie des Thüringer OLG (18.12.2025 – 6 U 468/25, Befugnis eines Miterben, die Teilungsversteigerung bezüglich einzelner Grundstücke des Nachlasses zu beantragen).

Keller berichtete schließlich mit weiteren Hinweisen über drei für die Zwangsverwaltung wichtige Entscheidungen: Das OLG Hamm (05.01.2026 – 16 U 119/24) hat zur Hinterlegung von Mieten und zur Berechtigung daran darauf erkannt, die Erfüllungswirkung der Hinterlegung setze voraus, dass sich der »wahre« Gläubiger unter den vom Hinterleger benannten Gläubigern befindet und er aus der objektiven Sicht der Hinterlegungsstelle auch bestimmbar ist. Der Zwangsverwalter kann die Auszahlung an einen Nichtberechtigten genehmigen, um diesen dann auf Wertersatz nach § 816 Abs. 2 BGB in Anspruch zu nehmen. Dem Zwangsverwalter stehe der Jahresbetrag der hinterlegten Mieten nach § 1123 BGB zu, nicht aber die Kautions, weil diese nicht unter § 1123 BGB subsumiert sei (OLG Hamm). Das OLG Brandenburg (01.04.2025 – 3 U 82/23) hat zu einem verlorenen Baukostenzuschuss geurteilt. Dieser sei keine Mietvorauszahlung und sei »nach den Grundsätzen des bereicherungsrechtlichen Aufwendungsersatzanspruchs zu behandeln«. Der Vermieter realisiere die Ertragswertsteigerung durch den verlorenen Zuschuss regelmäßig erst mit Neuvermietung und erst dann werde der Anspruch des Mieters auf den »nicht abgewohnten Zuschuss« fällig. Bei zweckgebundenem Baukostenzuschuss zur Sanierung, der vereinbarungsgemäß mit der Miete zu verrechnen ist, handelt es sich

aber um eine Mietvorauszahlung mit der Erstattungspflicht des Vermieters nach § 547 BGB. Wird die betreffende Wohnung veräußert, haftet der Rechtsnachfolger gegenüber dem Mieter, allerdings beschränkt nach §§ 566b, 566c BGB (also für den Zeitraum nach dem Monat der Kenntniserlangung des Mieters von der Veräußerung). Schließlich berichtete Keller von dem Beschluss des OLG Karlsruhe (12.06.2025 – 19 W 57/23), wonach der Zwangsverwalter schadenersatzpflichtig ist (§ 154 ZVG), wenn er pflichtwidrig (in dem Sachverhalt des Urteils über eine ganze Reihe von Jahren mit angenommenem Mietüberschuss i. H. v. mehr als 20.000 Euro jährlich, um dem Gläubiger die Option eines höheren Versteigerungserlöses zu eröffnen) die Vermietung unterlässt. Die Verjährung des Anspruchs richtet sich nach den §§ 194 ff. BGB; die Frist beginne spätestens mit dem Ende des Zwangsverwaltungsverfahrens (analog § 62 InsO). Eine Pflichtverletzung des Zwangsverwalters ist zu bejahen, wenn er das »vermietungsfähige [Grundstück] über einen längeren Zeitraum und ohne Aussicht auf zeitnahe Zwangsversteigerung nicht vermietet«.

Künstliche Intelligenz in der Zwangsverwaltung

Ein weiteres außerordentlich wichtiges und sehr anregendes Highlight behandelte nach der Kaffeepause am Nachmittag **RA Tom Braegelmann** (Annerton Rechtsanwalts-gesellschaft mbH) unter dem Titel »Künstliche Intelligenz in der Zwangsverwaltung«, die eine immer größere Bedeutung bei den Abläufen auch in der Zwangsverwaltung gewinnen dürfte. Braegelmann führte die vielfältigen Optionen von KI an überzeugenden Beispielen aus, bei denen er zugleich auf eine Reihe verschiedener KI-Systeme verweisen konnte – vom »einfachen« ChatGPT bis zu hochdifferenziert weiterentwickelten Systemen verschiedener Entwickler. Er zeigte anhand einer Fülle von praktischen Beispielen unmittelbar in der Handhabung während des Referats unter Verwendung mehrerer KI-Systeme Möglichkeiten der deutlichen Arbeitserleichterung für den Anwalt und den Zwangsverwalter auf. Ein Beispiel war u. a. die Abfassung einer Beschwerde in ZVG-Sachen unter Auswertung und Einbindung aller dafür relevanten Tatsachenangaben (wie Beiziehung der Auswertung von Grundbuchangaben) durch KI und weiterer notwendiger Urkunden und Tatsachenangaben sowie unter Verwendung von Fundstellen in namhaften (elektronischen) Publikationen wie Kommentaren. Die eindrucksvolle Präsentation mit Ad-hoc-Beispielen zeigte die Optionen auf, die KI-Systeme dem auf dem jeweiligen Segment erfahrenen Bearbeiter, Zwangsverwalter oder Rechtsanwalt schon heute bieten, und die zu erwartenden weiteren Möglichkeiten aufgrund der stetigen Weiterentwicklung und »Spezialisierung« von KI. Die wesentliche Bedeutung geeigneter Prompts wurde transparent gemacht. Die für den Einsatz von KI entstehenden Kosten dürften durch verschiedene Skaleneffekte zudem sinken. Unverzichtbar sei aber die kompetente Endkontrolle der

durch KI unterstützten bzw. produzierten Ergebnisse durch den Menschen, um allfällige Fehler aufzudecken und um KI-Halluzinationen zu vermeiden. Als Fazit des Referats darf gefolgert werden, dass KI zunehmend arbeitserleichternde Funktionen bietet, die Entwicklung sehr schnell (exponentiell?) voranschreitet, und dass der Weg des Umgangs damit die verantwortungsbewusste und kompetente Annahme der dortigen Optionen ist mit dem steilen Bewusstsein der Notwendigkeit geeigneter »menschlicher« Endkontrolle der KI-Ergebnisse.

Fülle von Vorhaben und Plänen im BMJV

Erfreulich war, dass am Nachmittag wiederum ein Bericht über die Entwicklungen zum ZVG aus dem BMJV auf der Agenda stehen konnte. **RegDir Stefanie Semmelbeck** aus dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (RA4) berichtete sehr interessant über »Aktuelles aus dem Ministerium zum ZVG«. Die Nachrichten aus dem Ministerium umfassten 2025/2026 eine Fülle von sehr dicht vorgetragenen weitreichenden Themen, sodass der vorliegende Bericht zum Zwangsverwaltertag im Jahr 2026 zu diesem Punkt der Agenda deutlich umfangreicher ausfallen kann als bisher. Die Referentin konnte eine ganze Reihe von Vorhaben in der 21. Legislaturperiode aufzeigen, beginnend mit dem bereits legislativ fast abgeschlossenen Gesetzesentwurf zur weiteren Digitalisierung der Zwangsvollstreckung (2.0). Der Bundestag hat das Gesetz am 19.03.2026 bereits angenommen, und zwar nach der Fassung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz mit Änderungen am Gesetzesentwurf der Bundesregierung (siehe BT-Drs. 21/3737; Ausschussfassung: BT-Drs. 21/4815). Gegenstand sind wesentliche Neuerungen der ZPO, d. h. der §§ 750 (Änderung), 752a (Einfügung, neu), 753 (Änderungen), 753a, 754, 754a, 755 Abs. 1 Satz 1, 757 (Ersatz der bisherigen Normen), 758a (Änderungen), 802a Abs. 2 Satz 1 (Änderung), § 802d Abs. 2 (Neufassung), 802g Abs. 1 Satz 3 (neu), 829 Abs. 4 Satz 3 (Neufassung), 829a (neu, »Elektronischer Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses«), 852c Abs. 2 Satz 2 (Neufassung), 752b (Einfügung, neu). Auf den Weg gebracht ist bereits der Entwurf einer »Dritten Verordnung zur Änderung der Zwangsvollstreckungsformularverordnung« (BR-Drs. 161/26 vom 24.03.2026).

Etliche weiterer Projekte sind in Bearbeitung. Zum ZVG selbst beabsichtigt man, einzelne Regelungen zu überarbeiten, nämlich in der Zwangsversteigerung diejenigen zur einstweiligen Einstellung, zum Versteigerungstermin unter den Aspekten von »Vorabgeboten« und »Onlineteilnahme«, zum geringsten Gebot in der Teilungsversteigerung und zum Vollstreckungsschutz (hier wohl zu § 765a ZPO). Auch die Norm des § 6 ZVG zum Zustellungsvertreter soll reformiert werden. Die bisher »im Schatten stehende« Vorschrift ist durch das »Rangsdorf-Urteil« des BGH (14.03.2025 – VZR 153/23) – auch als »Luckenwalde-Fall« diskutiert – und eine Reihe weiterer Judikate zum fehlerhaften Ablauf des dortigen

Versteigerungsverfahrens (ausgelöst durch die im Übrigen de lege lata zutreffende Entscheidung des LG Potsdam (11.03.2014 – 1 T 103/13) und deren Folgen) ins Licht gerückt und mindestens reformbedürftig. Aufgrund fehlerhaften Vorgehens des Amtsgerichts (Versteigerungsgericht) und nach Bestellung eines Zustellungsververtreters wurde ohne wirksame Zustellung an den im Ausland (USA) lebenden Grundstückseigentümer dessen Grundstück versteigert und an Erwerber rechtskräftig zugeschlagen, die darauf ein Wohnhaus errichtet haben. Auf Beschwerde des Eigentümers Jahre später wurde der Zuschlag rechtskräftig aufgehoben; die Erwerber haben sich mit dem Eigentümer und im Wege von Art. 34 GG, § 839 BGB mit dem Land Brandenburg länger als ein Jahrzehnt wegen Räumung des Grundstücks und Ersatzes ihrer Hausinvestition auseinandergesetzt.

Zur Zwangsverwaltung sind die Reform von Haftung und Vergütung des Zwangsverwalters geplant; ein weiteres Thema sei die Pflicht des Zwangsverwalters zur Entrichtung der Einkommensteuer des Schuldners auf die Zwangsverwaltungserträge. Auch die Reform der Institutszwangsverwaltung und der Schuldnerverwaltung steht an. Weitere Projekte auf der Agenda des Ministeriums betreffen das Projekt »Digitale Rechtsantragsstelle (P-Konto)«, eine Veranstaltung »Ausgabenwandel bei Gerichts- und Vollstreckungskosten – Reform und Perspektiven für Fachkräfte in der Justiz«, die »Evaluation des Pfändungsschutzkonto-Fortentwicklungsgesetzes (PKoFoG)« und schließlich das »Übereinkommen der Vereinten Nationen über die internationalen Wirkungen von Zwangsveräußerungen von Schiffen« (in Kraft ab 17.02.2026). Dieses Abkommen befasst sich mit Fragen des internationalen Verfahrens- und materiellen Rechts bei der »Zwangsversteigerung« von Schiffen. Das auch als Peking-Abkommen (»Beijing Convention on the Judicial Sale of Ships«) nach dem Ort des Vertragsschlusses bezeichnete Übereinkommen vom 07.12.2022 (siehe die deutsche Übersetzung unter www.un.org/german/sites/default/files/2024-09/ar77100.pdf; die deutsche Sprache ist allerdings keine der Vertragssprachen) wird die EU ratifizieren (Unterschrift vom 14.03.2024; siehe den Vorschlag der EU-Kommission vom 24.07.2025, COM(2025)419 final und die Zustimmung des EU-Parlaments vom 26.03.2026, www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-10-2026-0049_DE.html). Das UN-Übereinkommen wird zu Änderungen in den §§ 162–171a ZVG (Zwangsversteigerung von Schiffen und Schiffsbauwerken) führen. Aktuell (Anfang April 2026) hat Deutschland das Übereinkommen bisher anders als andere EU-Mitgliedstaaten selbst (noch) nicht unterschrieben.

Semmelbeck sprach zuletzt die Neuregelung des § 94a ZVG (ab 01.01.2025) an, der schon beim Zwangsverwaltertag 2025 diskutiert worden war und der die gerichtliche Verwaltung eines Grundstücks nach dem Zuschlag an einen Ersteher in der Zwangsversteigerung auf Antrag einer Gemeinde ermöglicht, solange das Bargebot nicht bezahlt oder hinterlegt ist oder keine Fallkonstellation der §§ 143, 144 ZVG vorliegt. Damit sollen Gefahren der Verwahrlosung ersteigter Grundstücke durch fraudulente Bieter abgewendet werden. Die Referentin erbat ein Stimmungsbild

der Teilnehmer des Zwangsverwaltertags, das wie schon 2025 eindeutig die Ablehnung des § 94a ZVG zeigte, u. a. wegen des dadurch verwirklichten Systembruchs, da die Norm öffentlich-rechtliche Belange des Polizei- und Ordnungsrechts verfolgt und damit in dem Zwangsversteigerungsgesetz, dessen Zweck die Gläubigerbefriedigung ist, einen klaren Fremdkörper darstellt. Semmelbeck konnte von einer nordrhein-westfälischen Großstadt (Dortmund) berichten, die die Norm begrüße und auch schon angewandt habe.

Die Vorschrift gehe aber aus dem Blickwinkel verschiedener Akteure nicht weit genug. Es wird u. a. ein Vorkaufsrecht für Kommunen bei Schrottimmobilien gefordert, und zwar zum Ertragswert (unter dem Verkehrswert), auch in der Zwangsversteigerung. Die Recherche im Internet führt aktuell beispielsweise zu dem Antrag »Wirksame Instrumente gegen Schrottimmobilien« in der BT-Drs. 21/3614 vom 13.01.2026 von politischer Seite. Die kurze Aussprache zu der Thematik eines (jederzeitigen) Vorkaufsrechts zu Preisen/Steigerlösen unter Marktwert zeigte, dass die Teilnehmer ein solches Konzept nicht für sachgerecht hielten. Ein Teilnehmer wies auf die ohnehin beschränkten Finanzmittel der Kommunen allgemein und die Finanznöte gerade der von der Problematik betroffenen Kommunen insbesondere hin und darauf, dass man im Kommunalhaushalt kaum einen Titel für derartige spezifische Ausgaben unterbringen könne, jedenfalls wohl kaum mit Billigung der Kommunalaufsicht. Dasselbe gelte auch für die Kosten der Vorschüsse im Rahmen des § 94a ZVG.

Betrachtungen zu Schuld und Haftung

Einen (aus der Sicht der Praxis) eher außergewöhnlichen wie interessanten Ansatz vertrat im letzten Referat der Veranstaltung **Prof. Dr. Klaus Bartels**, Universität Hamburg, mit seinen Ausführungen zu dem Thema »Einstieg in die Zwangsverwaltung – Betrachtungen zu Schuld und Haftung im Abgleich mit der Forderungspfändung«. Bartels ist (Mit-)Autor der vom BMJV 2017 initiierten Studie »Das ZVG auf dem Prüfstand – Teil II Rechtsvergleichung«. In seinem Vortrag wies der Referent zunächst auf die notwendige Differenzierung zwischen Schuld und Haftung hin. Die Begriffe deckten sich nicht, wenngleich sie nicht selten synonym verwendet würden. Er wies für die Trennung auf die Beispiele des § 126 Abs. 1 HGB (n. F.) sowie auf die Erbenhaftung (§§ 1922, 1967, 1980 ff. BGB) hin und stellte das Insolvenzverfahren als Gesamtvollstreckung der Einzelzwangsvollstreckung gegenüber, beide als Instrumente der Haftungsverwirklichung. Bei der Trennung zwischen Schuld und Haftung im Privatrecht spaltete er das »deliktische Haftungsrecht« ab, das begrifflich abzugrenzen sei. Haftung sei unter Hinweis auf eine Arbeit von Haertlein (2008) Vermögenshaftung im Sinne eines Unterworfenenseins unter den Zugriff der Gläubiger in der Zwangsvollstreckung, wobei die beschränkte von der unbeschränkten Haftung zu unterschei-

den sei. Wer »schuldet, haftet auch«, so die Conclusio der Literaturstelle. Umgekehrt gilt dies aber nicht; nicht jeder, der haftet, schuldet zwingend (siehe die Haftungen für fremde Schuld).

In Analogie zur Insolvenzmasse könne man in der Einzelvollstreckung von »Vollstreckungsmasse« sprechen. Die dortige Haftungsverwirklichung sei hoheitlich, Selbsthilfe sei verboten. Bei Sicherungsübereignung und bei Forderungsverpfändung sei die Haftungsverwirklichung nicht hoheitlich, wie § 1282 BGB (bei Forderungsverpfändung) zeige. Die Vollstreckung wegen titulierter Geldforderungen stütze sich auf materiell-rechtliche Haftungslagen beim Vollstreckungsschuldner. Für eigene Geldschuld hafte jeder mit seinem gesamten Vermögen, wenn diese Haftung nicht partiell oder gegenständlich beschränkt sei (z. B. §§ 1975 ff. BGB, Erbenhaftung) oder Enthaltung (Zubehör/§§ 20 ff. ZVG, Vollstreckungsschutz oder Restschuldbefreiung) eintrete. Die zunächst unbeschränkte Erbenhaftung (unbeschränkt nach § 1967 BGB, aber beschränkbar nach den §§ 1975 ff. BGB) sei konsequent, weil der Erbe auch selbst Schuldner (gegenüber den Gläubigern des Erblassers als Folge des § 1922 Abs. 1 BGB) sei. Auch die Haftung des Eigentümers eines grundpfandrechlich belasteten Grundstücks sei auf das Grundstück beschränkt. Die Haftung für fremde Geldschuld sei die Ausnahme und (regelmäßig) auf gegenständliche Teile des Vermögens des Haftenden beschränkt. Beispiele seien die grundpfandrechliche Haftung, die Anfechtung nach dem AnfG, die Haftung des Kommanditisten nach den §§ 171, 172 HGB und die allerdings unbeschränkte Haftung nach den §§ 126, 129 HGB.

Der Referent führte weiter aus, dass die historischen Grundlagen des heutigen Zwangsvollstreckungsrechts bereits auf den Entwurf des Zwangsvollstreckungsrechts des Norddeutschen Bundes von 1870 zurückgingen (»Prozessordnung in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten für den Norddeutschen Bund – Vervollständigter Entwurf«, dort §§ 923, 924 (= § 803 Abs. 1 Satz 1 ZPO 1877), 925, 927 (= § 804 ZPO 1877), 928). Die heutigen (daraus entspringenden) Lösungen der §§ 804, 829 ZPO, §§ 10, 11 ZVG, § 879 BGB, § 49 InsO seien nur Werkzeuge, eine Reihenfolge der Befriedigung (verfahrensrechtlich) sowie vollstreckungsrechtliche Beschlagnahmen zu arrangieren, ohne im Ergebnis darüber hinauszugehen. Der Referent sieht nach seinen Ausführungen eine Struktur, wie sie schon der historische Gesetzgeber für die Zwangsvollstreckung gefunden habe, nämlich die Figur eines besonderen Pfändungspfandrechts, nicht als überzeugend an; ihrer hat es aus seiner Sicht wohl nicht bedurft. Das erinnert etwas an den praktisch nur selten relevanten Streit über die drei wesentlichen Theorien zum Pfändungspfandrecht (siehe Zöller/Herget, ZPO, § 804 Rn. 1aE und OLG Stuttgart, Urteil vom 18.07.2017 – 10 U 120/16, Rn. 63 ff.).

Nach dem Referat von Bartels schloss der Zwangsverwaltertag für die Teilnehmer mit den Schlussworten von Peter Depré. Die Tagung wurde unter den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung mit der Mitgliederversammlung fortgesetzt, die RAin Petra Heidenfelder (SGP Schneider Geiwitz & Partner) zur neuen Vorsitzenden gewählt hat. <<