

IVR

Immobilien- und Vollstreckungsrecht



Deutscher Anwaltverein

Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

Redaktionsbeirat

Alice Burgmair

Andrea Pflügl

Norbert Slomian

Beiträge

- 81 Michael Drasdo
§ 94a ZVG – eine unzulängliche Norm am falschen Platz
- 84 Wiebke Först
Vollstreckung des Räumungstitels – alte Probleme, aber leider keine neue Lösung!
- 87 Gerhard Schmidberger
Ein Zuschlag mit Hindernissen

Aus der Rechtsprechung

- 95 OLG Hamm: Wert der Beschwerde des zur Auskunft und Belegvorlage Verpflichteten – Vollstreckungsfähigkeit eines Titels (Alexandra Hammermüller)
- 96 LG Osnabrück: Ermessensspielraum des Gerichtsvollziehers (Melanie Stobbe)
- 102 LG Heilbronn: Verfassungsrechtlicher Anspruch des Gläubigers auf wirksamen Rechtsschutz (Andreas Höckmayr)
- 103 AG Westerbürg: Keine Vernichtung aufbewahrungspflichtiger Unterlagen nach Zwangsäumung! (Jacob Stierle)
- 111 OLG Düsseldorf: Unentgeltlichkeit der Übertragung eines belasteten Grundstücks (Claudia R. Cymutta)
- 112 VG Aachen: Anspruch des Insolvenzverwalters auf ordnungsbehörderliches Einschreiten (Ulrich Keller)
- 113 BGH: Wann muss beim Grundbuchamt ein Testamentsvollstreckerzeugnis vorgelegt werden? (Alexandra Hammermüller)
- 114 BGH: Übertragung von Miteigentum an unvermietetem Grundstück als rechtlich vorteilhaftes Geschäft (Christine Englert)

In Kooperation mit der

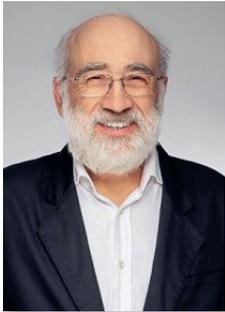


Hochschule für
Wirtschaft und Recht Berlin
Berlin School of Economics and Law

3/2024 9. Jahrgang · Seiten 81 bis 120 · September 2024

Verlag C.H.BECK München

id Verlag GmbH Mannheim



Liebe Leserinnen und Leser,

Sie bewegt sich doch – die Gesetzesmaschine in puncto ZVG. Allerdings nicht so, wie es die Fachwelt erwartet hätte. Das ZVG ist eines der ganz wenigen Gesetze, das über mehr als 100 Jahre fast unverändert in seiner unbestechlichen Logik im Original Bestand hat. In den Jahren 2012 bis 2014 kamen Gedanken auf, das ZVG an die heutige Zeit anzupassen. Das BMJ, damals noch BMJV, gab daraufhin zwei Studien in Auftrag. Diese liegen nun bereits seit 2017 (!) vor – und bleischwer im Regal. Nicht nur bildlich, auch physisch: Mit ca. 1,8 kg „Teil I – Rechtstatsachen“ von der HWR Berlin unter der Mitwirkung von Böttcher, Keller, Schneider und Beeneken sowie (nur physisch etwas leichtgewichtiger) „Teil II – Rechtsvergleich“ von Bartels und Noll. Der BDR nahm dazu umfangreich Stellung (Rpfler 2018, 425). Das war es dann zunächst auch. Bis kürzlich von Ländersseite völlig überraschend gleich zwei Reformvorhaben auftauchten. Vorhaben I: Einführung eines § 94 a ZVG sowie Vorhaben II: Einführung eines § 178 a ZVG.

Vorhaben I: Auf Zuruf der Gemeinde soll im ZVG öffentliches Recht (Unterwerfung des Erstehers in eine Verwaltung zur Verhinderung von Missständen bei Schrottimmobilien) Einzug halten. Wohl selten war ein Gesetzesvorschlag in Sachen ZVG so umstritten. Die öffentliche Anhörung vor dem Rechtsausschuss im Bundestag am 26.06.2024 war entlarvend. Während die Befürworter aus der Gemeinde frei von rechtspolitischen Skrupeln das Vorhaben glorifizierten, sah man RA Peter Depré sein Unbehagen an einem etwaig kommenden § 94 a ZVG förmlich an. Auch Elke Strauß, stellv. Vorständin des BDR, kämpfte wacker dagegen an. Interessant waren noch Vorschläge wie etwa „Zuschlag erst mit Bezahlung des Meistgebotes“ oder „Sicherheit in voller Höhe“. Das alles ist durchaus denkbar – aber bitte erst nach breiter, wissenschaftlicher Diskussion. Besonders störend beim Vorhaben des Landes NRW ist die nonchalante Chuzpe, vorhandene Gesetze mittels ZVG umgehen zu wollen. Es bleibt leider ein fader Beigeschmack zu einer VO aus den 30er-Jahren (näheres s. Schmidberger InsbürO 2024, 251).

Vorhaben II: Auf Antrag des Landesfiskus als Erben sollen in der Erbenversteigerung Grundpfandrechte erlöschen, abweichend zur derzeit herrschenden Rechtslage. Auch hier wird mit wirtschaftlichen (Länder) Interessen argumentiert. Ein Herzstich in das ZVG? Nein! Das Ansinnen zeigt einen möglichen Weg (s. BDR Rpfler 2018, 425 (429) zur Behandlung nicht valutierter Rechte in der Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft).

Das BMJ ist, so viel darf ich ausplaudern, dabei, einen Gesetzesentwurf für eine ZVG-Reform auszuarbeiten. Warten wir gespannt, was uns präsentiert wird – insbesondere zur „Stellung des Zustellvertreters“, „Vollstreckung bei schuldnerischer Suizidgefahr“, „Online-Versteigerung“, „Einführung einer Mindestsicherheitsleistung“ und „Einkommensteuer in der Zwangsverwaltung“.

Ihr

Gerhard Schmidberger

Dipl.-RPfl. (FH)

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

in Kooperation mit:

Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

Redaktionsbeirat:

RAin Alice Burgmair, München

RAin Andrea Pflügl, München

RA Norbert Slomian, Heilbronn

Beiträge

§ 94a ZVG – eine unzulängliche Norm am falschen Platz (Michael Drasdo)	81
Vollstreckung des Räumungstitels – alte Probleme, aber leider keine neue Lösung! (Wiebke Först)	84
Ein Zuschlag mit Hindernissen (Gerhard Schmidberger)	87

Rechtsprechung

Zwangsvollstreckung

Wert der Beschwerde bei Abweisung einer Vollstreckungsabwehrklage gegen Duldungstitel BGH, Beschluss vom 23.05.2023 – VIII ZB 16/22 (Matthias Becker)	94
Wert der Beschwerde des zur Auskunft und Belegvorlage Verpflichteten – Vollstreckungs- fähigkeit eines Titels OLG Hamm, Beschluss vom 19.02.2024 – 4 UF 142/21 (Alexandra Hammermüller)	95
Ermessensspielraum des Gerichtsvollziehers LG Osnabrück, Beschluss vom 04.04.2024 – 9 T 17/24 (Melanie Stobbe)	96
Anfechtung einer Schenkung im Zwangsvollstreckungsverfahren LG Magdeburg, Urteil vom 24.05.2024 – 2 O 157/24 (Jacob Stierle)	97
Kosten der Vorfändung und der Zwangshypothek als erstattungsfähige Kosten! LG Karlsruhe, Beschluss vom 29.12.2023 – 5 T 5/22 (Matthias Becker)	98

Zwangsräumung

Gehörsverletzung bei Entscheidung ohne vorherige Anhörung der Parteien zum Gutachten LG Heilbronn, Beschluss vom 22.01.2024 – 3 T 10/23 (Andreas Höckmayr)	99
---	----

Rechtsprechung

Erforderlichkeit eines untragbaren Vollstreckungsergebnisses als Voraussetzung für Vollstreckungsschutz	100
LG Heilbronn, Beschluss vom 22.01.2024 – 3 T 10/23 (Andreas Höckmayr)	
Enger Anwendungsbereich des § 765a ZPO bei Vollstreckungshärten	101
LG Heilbronn, Beschluss vom 22.01.2024 – 3 T 10/23 (Andreas Höckmayr)	
Verfassungsrechtlicher Anspruch des Gläubigers auf wirksamen Rechtsschutz	102
LG Heilbronn, Beschluss vom 22.01.2024 – 3 T 10/23 (Andreas Höckmayr)	
Keine Vernichtung aufbewahrungspflichtiger Unterlagen nach Zwangsräumung!	103
AG Westerbürg, Beschluss vom 30.01.2024 – 12 M 87/24 (Jacob Stierle)	

Zwangsversteigerung

Widerruf der Rücknahme des Versteigerungsantrags bis zum Aufhebungsbeschluss	104
BGH, Beschluss vom 15.02.2024 – V ZB 44/23 (Thomas Blatt)	
Rechtsstellung des Nachlassverwalters vs. des Nachlasspflegers bei Teilungsversteigerungen	105
OLG Frankfurt, Beschluss vom 11.03.2024 – 21 W 16/24 (Aljona Maximov)	
13 Monate altes SV-Gutachten gebietet neue Beweisaufnahme in der Beschwerdeinstanz!	106
LG Lübeck, Beschluss vom 19.12.2023 – 7 T 371/23 (Guido Jacobs)	
Kein Vollstreckungsschutz gem. § 765a ZPO für Mieter	107
LG Detmold, Beschluss vom 03.11.2023 – 03 T 145/23 (Gerhard Schmidberger)	

Zwangssicherung/Hypothek

Abwehr der Zwangsvollstreckung des an der Sicherungsgrundschuld unbeteiligten Erwerbers	108
BGH, Urteil vom 20.10.2023 – V ZR 9/22 (Benedikt Pittana)	

Insolvenzrecht

Anfechtbarkeit der Besicherung eines Darlehens nach Erwerb der Gesellschafterstellung	109
OLG Schleswig, Urteil vom 05.06.2024 – 9 U 62/23 (Claudia R. Cymutta)	
Sicherung des anfechtungsrechtlichen Rückgewähr- bzw. Duldungsanspruchs	110
OLG Düsseldorf, Urteil vom 11.04.2024 – 12 U 10/24 (Claudia R. Cymutta)	
Unentgeltlichkeit der Übertragung eines belasteten Grundstücks	111
OLG Düsseldorf, Urteil vom 11.04.2024 – 12 U 10/24 (Claudia R. Cymutta)	
Anspruch des Insolvenzverwalters auf ordnungsbehörderliches Einschreiten	112
VG Aachen, Beschluss vom 25.10.2023 – 6 K 58/23 (Ulrich Keller)	

Grundbuch

Wann muss beim Grundbuchamt ein Testamentsvollstreckerzeugnis vorgelegt werden?	113
BGH, Beschluss vom 19.10.2023 – V ZB 8/23 (Alexandra Hammermüller)	
Übertragung von Miteigentum an unvermietetem Grundstück als rechtlich vorteilhaftes Geschäft	114
BGH, Beschluss vom 18.04.2024 – V ZB 51/23 (Christine Englert)	

Rechtsprechung

Grundbuchberichtigung bei Eintragung trotz Insolvenzvermerks **115**
OLG Karlsruhe, Beschluss vom 22.05.2024 – 19 W 67/23 (Ulrich Keller)

Nachweis der Zustimmung des Verwalters zur Eigentumsumschreibung sowie dessen Bestellung gegenüber dem Grundbuchamt **116**
OLG Karlsruhe, Beschluss vom 17.08.2023 – 19 W 57/22 (Pascal Alt)

Keine Eigentümergrundschild nach Ablösung des Darlehens durch einen Dritten **117**
OLG Celle, Beschluss vom 06.11.2023 – 4 U 109/22 (Gerhard Schmidberger)

Kosten/Vergütung

Bemessung der Gebühr bei Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zur Sicherung eines bedingten Rückforderungsrechts **118**
OLG Braunschweig, Beschluss vom 28.03.2024 – 2 W 11/24 (Andreas G. Thürauf)

Internationales

Billiges Ermessen für den Wert der anwaltlichen Tätigkeit **119**
BGH, Beschluss vom 28.02.2024 – IX ZB 60/21 (Stephanie Englert- Dougherty)

Prozessuales

Zur Publizitätsfunktion i.R.d. § 566 BGB **120**
AG Hamburg, Urteil vom 19.04.2024 – 49 C 373/23 (Melanie Stobbe)

Impressum

9. Jahrgang 2024, ISSN-Nr. 2366-8008

Herausgeber: Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Herausgeberbeirat: RAin Alice Burgmair, München; RAin Andrea Pflügl, München; RA Norbert Slomian, Heilbronn

Schriftleitung und Redaktion: Camilla Ille (V.i.S.d.P.), Tel.: (0173) 8 52 72 09, E-Mail: camilla.ille@cms-hs.com.

Service: Redaktion Tel.: (0173) 8 52 72 09, E-Mail Redaktion: camilla.ille@cms-hs.com, Internet: www.imr-online.de, Abonnements Tel.: (0621) 1 20 32-26, Seminare Tel.: (0621) 1 20 32-18, Hotline imr-online: (0621) 1 20 32-26, Anzeigen und Beilagen: Michael Mayer, Tel.: (0621) 1 20 32-11, E-Mail: michael.mayer@ibr-online.de

Verlage: Verlag C.H.BECK oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München, Tel.: (089) 3 81 89-0, Fax: (089) 3 81 89-398. Der Verlag ist oHG. Gesellschafter sind Dr. Hans Dieter Beck und Dr. h. c. Wolfgang Beck, beide Verleger in München.
id Verlag GmbH, Augustaanlage 65, 68165 Mannheim, Tel.: (06 21) 1 20 32-0, E-Mail: bolz@ibr-online.de, Geschäftsführer: RA Stephan Bolz.

Erscheinungsweise: Jeweils zum Ende des Quartals – insgesamt vier Ausgaben pro Jahr.

Bezugspreis: Einzelheft 19,50 Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Jährlich 78,- Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7%); für Abonnenten der Zeitschrift IMR und/oder des Online-Dienstes imr-online 58,- Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Zu Beginn eines Kalenderjahrs bzw. bei Einrichtung eines Abonnements werden Jahresrechnungen erstellt, die bei Erhalt auszugleichen sind.

Hinweis: Aufgrund eines Rahmenabkommens mit dem Deutschen Anwaltverein erhalten Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien die Zeitschrift IVR kostenlos.

Abbestellungen: Sechs Wochen zum Jahresende beim id Verlag, Augustaanlage 65, 68165 Mannheim, vorliegend.

Bankverbindung: Commerzbank AG Mannheim, IBAN: DE06 6708 0050 0688 7521 00, BIC: DRESDEF670

Urheber- und Verlagsrechte: Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Dies gilt auch für die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze, denn diese sind geschützt, soweit sie vom Einsender oder von der Schriftleitung erarbeitet oder redigiert worden sind. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und

öffentlichen Einrichtungen. Kein Teil dieser Zeitschrift darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Genehmigung der Verlage in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder anderen Verfahren – reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanlagen verwendbare Sprache, übertragen werden.

Manuskripte: Beiträge sind per E-Mail an die Verlagsredaktion (camilla.ille@cms-hs.com) zu senden. Der Verlag haftet nicht für Manuskripte, die unverlangt eingereicht werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Einspeicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren Vervielfältigung online oder offline ohne zusätzliche Vergütung.

Druck: HOLZMANN DRUCK GmbH & Co. KG, Gewerbestraße 2, 86825 Bad Wörishofen.

Abkürzungsbeispiel für Zitate:
BGH, IVR 2024, 25

Für unaufgefordert eingesandte Beiträge wird keine Gewähr übernommen. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Die mit *) gekennzeichneten Leitsätze stellen amtliche Leitsätze dar.

Aktuelle Entscheidungen zum Zwangsverwaltungs- und Zwangsvollstreckungsrecht in Leitsätzen

OLG München: Keine Umwandlung eines subjektiv-dinglichen in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht

(1) Ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht kann auch dann nicht in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht umgewandelt werden, wenn der neue Berechtigte Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist.*)

(2) Hat ein Urkundsnotar gem. § 15 Abs. 2 GBO bereits für die Beteiligten die Eintragung beantragt, gilt er auch als ermächtigt, gegen die darauf ergangene Antragszurückweisung für die Beteiligten Beschwerde einzulegen.

OLG München, Beschluss vom 22.02.2024
34 Wx 2/24 e, BeckRS 2024, 2665

AG Mannheim: Keine Versteigerung durch Vorerben ohne Nacherbenzustimmung

(1) Ist eine Miteigentümerin lediglich als nicht befreite Vorerbin am Grundbesitz beteiligt, bedarf ihr Antrag auf Anordnung der Teilungsversteigerung der Zustimmung der Nacherben.*)

(2) Eine unmittelbare Anwendung des § 2113 Abs. 1 BGB bei der Beantragung einer Teilungsversteigerung durch den Vorerben scheidet aus, da der Antrag und die Teilungsversteigerung keine Verfügung in diesem Sinne sind.

(3) Diese Vorschrift ist jedoch analog auf den Antrag des nicht befreiten Vorerben als Miteigentümer auf Durchführung der Teilungsversteigerung anzuwenden.

(4) Sinn und Zweck des § 2113 BGB ist der Schutz des Nacherben und insbesondere auch der Wahrung von dessen Substanzerhaltungsinteresse. Durch die Anordnung einer nicht befreiten Vorerbschaft bringt der Erblasser seinen Willen zum Ausdruck, dass eine freie Veräußerung durch den Vorerben alleine nicht möglich sein soll. Bei der Teilungsversteigerung tritt dagegen an die Stelle des in Natur nicht teilbaren Gegenstandes eine unter die Miteigentümer aufteilbare Geldsumme.

(5) Erblasser nehmen regelmäßig an, dass aufgrund der Vorschrift des § 2113 BGB eine Veräußerung des Grundbesitzes dem Vorerben ohne Mitwirkung der geschützten Nacherben nicht möglich ist. Diesen erschließt sich nicht, dass zwar ein freihändiger Verkauf ausgeschlossen, aber ein zum gleichen Ergebnis führende Teilungsversteigerung zulässig ist.

(6) Bei Annahme einer uneingeschränkten Möglichkeit des nicht befreiten Vorerben zur Stellung eines entsprechenden Antrags käme zudem der Regelung des § 2113 Abs. 1 BGB faktisch keine Bedeutung mehr zu, da dem nicht befreiten Vorerben jederzeit die Möglichkeit der Veräußerung im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens zustünde.

AG Mannheim, Beschluss vom 28.03.2024
2 K 123/23, BeckRS 2024, 8848

(Anmerkung der Redaktion: S. hierzu die Anm. von Keller in der nächsten Ausgabe der IVR)

Aktuelle Entscheidungen zum Zwangsverwaltungs- und Zwangsvollstreckungsrecht

BGH: Mitbieter vergault – Ehemann bekommt keinen Zuschlag für Grundstück

Die Mitbieter auf ein Grundstück abzuschrecken, indem man das Anwesen schlechtredet, kann den Zuschlag bei einer Versteigerung kosten. Der BGH bestätigte, dass ein Ehemann die Haushälfte seiner geschiedenen Frau nicht bekommt: Anhaltspunkte für eine Manipulation der Versteigerung reichten

Ein Ehepaar ließ sich scheiden und musste ihr gemeinsames Haus versteigern lassen. Der Verkehrswert betrug rund 450.000 EUR. Vergleichbare Objekte wurden für etwa 150% des Schätzwerts versteigert. Für ein gutes Ergebnis sprach auch der volle Gerichtssaal. Es kam jedoch anders: Der Miteigentümer bot mit. Er erklärte jeglichen potenziellen Mitbietern gleich, dass er Vollstreckungsschutz beantragt hatte, weil es ihm angesichts seines Pflegegrads III unzumutbar sei, die Wohnung zu verlassen. Und Erinnerung gegen die Vollstreckung habe er auch eingelegt. Außerdem sei das Objekt teilweise „an Ausländer“ vermietet worden. Sein Verfahrensbevollmächtigter setzte noch einen obendrauf, indem er erklärte, dass etwa 200.000 EUR Grundschuldzinsen zu leisten

IVR aktuell

seien. Wegen des Rosenkriegs zwischen den Eheleuten gebe es auch noch Schwierigkeiten, die Daten des Grundschuldgläubigers herauszufinden.

Der Rechtspfleger versuchte zwar, die Situation zu retten, aber vergebens. Der Miteigentümer blieb der einzige Bieter – und zwar mit 53 Cent über dem bar zu zahlenden Teil des geringsten Gebots. Dem Zuschlag an den Ex-Mann stellte sich seine frühere Frau erfolgreich entgegen. Seine Rechtsmittel blieben vor dem LG als auch vor dem BGH (Beschluss vom 18.07.2024 – V ZB 43/23) ohne Erfolg.

Bei Manipulation der Mitbewerber kann Zuschlag versagt werden

Der BGH bestätigte die vorangegangenen Entscheidungen, weil der Zuschlag nach § 100 Abs. 3 i. V. m. § 83 Nr. 6 ZVG zu versagen ist, wenn das Verfahren gegen die Grundsätze des fairen Verfahrens verstößt. Das sei hier der Fall, weil der Ex-Mann sein Tun darauf ausgerichtet habe, die Konkurrenz derartig zu verunsichern, dass sie von einem Gebot Abstand nahmen.

Der V. Zivilsenat bestätigte zwar, dass ein Antrag auf Vollstreckungsschutz nicht rechtsmissbräuchlich sei, und auch die Erinnerung einzulegen, sei legitim. Der Eigentümer dürfe auch selbst mitbieten. Die Grenze sehen die Karlsruher Richterinnen und Richter aber dort, wo der Miteigentümer andere Bieter gezielt mit falschen Erklärungen abschreckt, und das Versteigerungsgericht dem nicht mehr entgegenwirken kann. In der Gesamtschau sei der Zuschlag nicht mehr mit dem Grundsatz des fairen Verfahrens vereinbar.

Der BGH verlangt keine Kausalität zwischen dem Verhalten des Miteigentümers und dem Erfolg, vielmehr genüge es, dass es Anhaltspunkte für die Abschreckung durch die Manipulation gebe

BGH, Beschluss vom 18.07.2024
V ZB 43/23, BeckRS 2024, 19893

BGH: Zulassung der Revision bei Grundstücksräumung nach Aufhebung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren

Kann der Eigentümer eines Grundstücks, das aufgrund eines Behördenfehlers zwangsversteigert wurde, von den vermeintlichen Erwerbern verlangen, ihr neu gebautes Haus abzureißen? Dieser Frage nimmt sich nun doch der BGH an.

Der Fall eines Ehepaars, das auf seinem frisch erworbenen Grundstück ein Haus baute, und anschließend gerichtlich verpflichtet wurde, dieses wieder abzureißen, obwohl man sich selbst nichts hatte zuschulden kommen lassen, wird nun doch noch in Karlsruhe verhandelt. Nachdem das OLG die Revision nicht zugelassen hatte, erlaubte der für Ansprüche aus Besitz und Eigentum zuständige V. Zivilsenat des BGH sie auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Eheleute hin nun doch (Beschluss vom 20.06.2024 – V ZR 153/23).

Die von der Räumung betroffenen Eheleute hatten das etwa 1.000 Quadratmeter große Grundstück 2010 bei einer Zwangsversteigerung im AG Luckenwalde regulär erworben. Das Bauland wurde versteigert, weil der Erbe des Grundstücks Schulden bei der Stadt Freiburg hatte und angeblich nicht erreichbar war. Nachdem die Familie hohe Kredite aufgenommen und dort ihr Haus gebaut hatte, meldete sich der Erbe und forderte das Grundstück vor Gericht zurück. Zuletzt hatte das OLG Brandenburg der Klage im Juni 2023 stattgegeben.

Weil das AG es seinerzeit versäumt hatte, ausreichende Nachforschungen nach dem Erben anzustellen, kamen LG und OLG zu dem Schluss, dass die Zwangsversteigerung nicht rechtens und der Erbe damit weiterhin Eigentümer des Grundstücks sei. Doch nicht nur sollten die Eheleute das Grundstück herausgeben – sie sollten auch ihr neu erbautes Haus abreißen und eine Nutzungsentschädigung an den tatsächlichen Eigentümer zahlen.

Das OLG argumentierte, die Bekl. stützten sich einzig auf das Vertrauen in den staatlichen Akt des Zuschlags, dem Eigentümer sei aber kein Fehlverhalten, bzw. Verstoß gegen Treu und Glauben anzulasten. So habe er nie etwas getan, um das Vertrauen der Eheleute in die Wirksamkeit des Zuschlags hervorzurufen oder zu befördern. Als Eigentümer habe der Kl. auch das Recht, die Beseitigung des errichteten Wohnhauses zu verlangen, selbst wenn dies mit hohen Kosten verbunden sei.

Aus Sicht des für Ansprüche aus Besitz und Eigentum zuständigen V. Zivilsenats hat die Rechtsfrage grundsätzliche Bedeutung, er gab der Nichtzulassungsbeschwerde des beklagten Ehepaars statt. Ein Termin in der Sache werde aber voraussichtlich erst im Jahr 2025 anberaumt.

BGH, Beschluss vom 20.06.2024 – V ZR 153/23
BGH, PM Nr. 136/2024 vom 25.06.2024

Meldungen & Stellungnahmen

Immer mehr Zwangsversteigerungen – Folgen der EZB-Zinspolitik?

Die Zahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland ist deutlich angestiegen. Offenbar können viele Menschen die Kreditraten für ihre Immobilie nicht mehr bedienen.

Seit 2023 werden wieder mehr Häuser und Wohnungen zwangsversteigert. Der Grund: Viele Eigentümer haben zu günstigen Zinsen für Darlehen zugegriffen, diese sind mittlerweile aber wieder deutlich angestiegen.

Nachdem die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien seit 2004 nach einem Höchststand von über 90.000 Einheiten kontinuierlich und drastisch gesunken ist, kamen im vergangenen Jahr erstmals wieder mehr Objekte unter den Hammer. Genau 12.332, und damit ein Plus von 2,1% gegenüber dem Vorjahr. Das hat der Fachverlag Argetra aus Ratingen ermittelt. Und die Zahlen werden weiter steigen, im ersten Halbjahr 2024 gab es bereits 6.909 Zwangsversteigerungen.

Eine Entwicklung, die man beim Eigentümer-Verband Haus&Grund Hessen mit Sorge betrachtet. Justiziarin Nicole Merta führt das vor allem auf die sprunghaft gestiegenen Zinsen zurück.

Die EZB hat seit Sommer letzten Jahres den Leitzins im Rekordtempo von Null auf über vier Prozent hochgeschraubt. Auch die Bauzinsen sind massiv gestiegen, haben sich teilweise mehr als vervierfacht.

Eigentümer können Kreditschulden nicht mehr bezahlen

Was das ausmacht, zeigt ein Rechenbeispiel. Bei einer Darlehenssumme von 300.000 EUR und einer Laufzeit von zehn Jahren mit einer Tilgung von 2% mussten Kreditnehmer 2014 bei einem Zins von 1,5% eine monatliche Rate von 875 EUR aufbringen. Aktuell bei einem Zins von 3,5% sind es schon 1.375 EUR – 500 EUR mehr, jeden Monat.

Zu einer Zwangsversteigerung kommt es, wenn Eigentümer ihre Kreditschulden nicht mehr begleichen können. Ist ein Verkauf auf dem freien Markt nicht möglich, leitet der Gläubiger beim Amtsgericht ein Verfahren zur Zwangsversteigerung ein. Ein Gutach-

ter legt einen Mindestpreis fest, bieten kann dann jeder Interessierte.

Kredite sind teurer geworden, aber historisch gesehen sind die Bauzinsen immer noch auf einem überschaubaren Niveau. „In den letzten 30 Jahren liegt der durchschnittliche Zinssatz der 10-jährigen Zinsverschreibung bei circa sechs Prozent,“ sagt Michaela Pohn vom Baufinanzierer Dr. Klein Privatkunden AG. Und natürlich hätten die Menschen heute mehr Geld in der Tasche, teilweise gab es kräftige Lohnzuwächse. Die allerdings teilweise wieder von der Inflation aufgezehrt wurden.

Immobilienpreise werden weiter steigen

Klar ist aber auch, wer ein Haus oder eine Wohnung besitzt, wird in der Regel nicht ärmer. Die Immobilienpreise sind in der Vergangenheit stark gestiegen, insbesondere in den Metropolregionen. Nach einem kurzzeitigen Rückgang der Preise ziehen sie jetzt wieder an. Wer es sich leisten kann und darüber nachdenkt, sollte jetzt zugreifen, rät Michaela Pohn, Baufinanzierer Dr. Klein Privatkunden AG.

Dazu kommt: Der Wohnungsbau ist in der Krise, das Angebot an verfügbarem Wohnraum ist viel zu gering – das treibt die Preise. Aber das muss man sich erst einmal leisten können.

Die Experten von Argetra gehen davon aus, dass die Zahl der Zwangsversteigerungen weiter zunehmen wird.

ZDF heute, Meldung vom 18.07.2024 03/24
Online (Stefan Schlösser)

DAV zum RefE Schrottimmobilen-Missbrauchs-bekämpfungsgG

Der Deutschen Anwaltverein (DAV) hat zum RefE eines Schrottimmobilen-Missbrauchs-bekämpfungsgesetzes Stellung genommen.

Zusammenfassung

Mehrere Aspekte lassen erhebliche Zweifel aufkommen, ob die Einführung der neuen Bestimmung dazu führt, dass die verfolgten Ziele erreicht werden können. Zudem erscheint es nicht angebracht, für die geringe Anzahl von Fällen ein Instrument einzuführen, das dogmatisch nicht im Zwangsvollstreckungsgesetz (ZVG) verankert sein kann.

IVR aktuell

Letztlich wird wegen der (Sanierungs-)Verpflichtungen des gerichtlich bestellten Verwalters eine Kostenentlastung der Gemeinden, wenn sie nicht kurzfristig die Aufhebung des Verfahrens riskieren wollen, nicht eintreten.

DAV, Stellungnahme 03/24

VID zum RefE Schrottimmobiliens-Missbrauchsbekämpfungsg

Der Verband Insolvenzverwalter und Sachwalter Deutschlands (VID) hat wie nachfolgend abgedruckt zum Referentenentwurf Stellung genommen.

A. Einleitung

Mit dem Referentenentwurf (Entwurf des BMJ vom 18.12.2023, nachfolgend Entwurf) soll der missbräuchlichen Ausübung des Eigentums an sog. Schrott- oder Problemimmobilien durch den Erwerb in der Zwangsversteigerung begegnet werden.

Dem soll, bei geschätzt rund 30 Fällen deutschlandweit pro Jahr, durch die Einführung eines neuen § 94 a ZVG-E begegnet werden.

Dieser sieht vor, der Gemeinde, in der das Grundstück liegt – unabhängig von den Voraussetzungen des § 94 ZVG und von sonstigen Voraussetzungen – das Recht einzuräumen, in einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen.

Mit dem in § 94 a Abs. 3 ZVG-E enthaltenen Verweis auf § 94 Abs. 2 ZVG werden die Vorschriften über die Zwangsverwaltung hinsichtlich der Bestellung des Verwalters sowie dessen Rechte und Pflichten für anwendbar erklärt. § 94 a Abs. 4 ZVG-E regelt u. a. das Verhältnis der gerichtlichen Verwaltung zur Zwangsverwaltung.

Die geplante Regelung des § 94 a ZVG-E wirft eine Vielzahl an Fragen auf. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die Frage des Anwendungsbereichs der Norm.

B. Im Einzelnen

Nachdem der Titel („Schrottimmobiliens-Missbrauchs-bekämpfungsgesetz“) und die im Entwurf geschilderte Problematik auf Schrott-, bzw. Problemimmobilien abstellen, lässt der Entwurf eine entsprechende Definition in § 94 a ZVG-E vermissen.

Ausweislich der Entwurfsbegründung ist der Antrag der Gemeinde außer bezüglich der Lage der Immobilie an keine sonstigen Voraussetzungen gebunden. Die Regelung setzt, so die Begründung, „insbesondere nicht voraus, dass das Gericht prüft und zu dem Ergebnis kommt, dass es sich bei der Immobilie um eine sogenannte Schrott- oder Problemimmobilie handelt. Spiegelbildlich enthält die Vorschrift auch keine Pflicht der Gemeinde, ihren Antrag gegenüber dem Gericht mit entsprechenden Ausführungen zu begründen.“

Lediglich im Allgemeinen Teil der Begründung wird ausgeführt, dass als Schrott- oder Problemimmobilien „umgangssprachlich Immobilien mit nicht vorhandenem Geldwert und fehlender Verwertungsmöglichkeit bezeichnet [werden]. Bei diesen Immobilien kann es zusätzlich zu erheblichen städtebaulichen Missständen kommen, die vom Eigentümer nicht behoben werden, häufig, weil sich dies aus dessen Sicht nicht lohnen würde oder der Eigentümer die erforderlichen finanziellen Mittel dafür nicht aufbringen kann.“

Mangels gesetzlicher Definition von Schrott-, bzw. Problemimmobilien und einer nicht notwendig durchzuführenden Prüfung durch das Gericht ist nach dem Wortlaut der Norm davon auszugehen, dass ein solcher Antrag der Gemeinde künftig für alle im Gemeindegebiet gelegenen Grundstücke möglich ist.

Dies erstaunt insoweit, als dass die Gemeinde, anders als bei § 94 ZVG, nicht einmal Gläubigerin sein muss. Vielmehr verweist die Entwurfsbegründung explizit darauf, dass das Antragsrecht der Gemeinde nach § 94 a ZVG-E auch dann besteht, „wenn die Gemeinde zwar auch Gläubigerin ist, die Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde jedoch gezielt beglichen werden und diese dadurch kein Antragsrecht auf gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG hat.“

C. Fazit

Der Anwendungsbereich des § 94 a ZVG-E erfasst nach seinem Wortlaut nicht nur sog. Schrott-, bzw. Problemimmobilien. Diese Lücke bleibt unverständlich, da sie erhebliche Rechtsunsicherheit schafft. Die weitgehenden Interventionsrechte von Gemeinden ohne Gläubigerstellung sind zudem ein Systembruch, der angesichts der voraussichtlich sehr geringen Fallzahlen auch verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet.

VID, Stellungnahme vom 22.01.2024

13. Abrechnungstag (online)

(Stand: 23. April 2024)

Anmeldung

www.anwaltakademie-event.de/2196

Erläuterung: Online-Teilnahme

(online ohne Anmeldebegrenzung!)
Sie können die Vorträge online von zu Hause oder vom Büro aus verfolgen. Die Möglichkeit, Fragen zu stellen und aktiv an der Veranstaltung teilzunehmen, wird gegeben sein.

Preise (Online)

€ 265,- für Mitglieder der AG Mietrecht und Immobilien
€ 365,- für Nichtmitglieder (Falls der Beitrag zur AG Mietrecht und Immobilien mit der Anmeldung erfolgt, wird bereits der ermäßigte Tagungsbeitrag in Höhe von € 265,- berechnet.)

Nutzen Sie unseren Frühbucherrabatt bis 15. Oktober 2024!

Alle Preise jeweils -25,- € günstiger.

Stornierung:

Bitte informieren Sie uns schriftlich; bis 10 Tage vor Veranstaltungsbeginn 21,- €; bis 5 Tage vorher ½ Tagungspreis, danach volle Tagungsgebühr.

Skripte

Die Tagungsunterlagen erhalten Sie vorab zum Download.

Fragen?

Gerne antwortet Ihnen Herr **Philipp Arndt**:
Tel.: 030 / 726153-181
E-Mail: arndt@anwaltakademie.de
(Tagungsorganisation der AG Mietrecht: DeutscheAnwaltAkademie – jurEvent)

Teilnahmebescheinigung

gem. § 15 FAO über 6 Stunden wird erteilt!

Freitag, 6. Dezember 2024 (6 FAO-Std.)

- 09:00 – 09:05 **Begrüßung**
Beate Heilmann, Rechtsanwältin, Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien, Berlin
- 09:05 – 10:05 **(Faktischer) Anschlusszwang an Fernwärme vs. § 556c BGB**
Thomas Hannemann, Rechtsanwalt, Karlsruhe
- 10:05 – 10:35 **Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende – Smart Meter Rollout**
Beate Heilmann, Rechtsanwältin, Berlin
- 10:35 – 10:50 *Kaffeepause*
- 10:50 – 11:50 **Betriebskostenabrechnung bei der vermieteten Eigentumswohnung, § 556a Abs. 3 BGB**
Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Neuss
- 11:50 – 12:20 **Verteilung des im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalts in der GdWE**
Alice Burgmair, Rechtsanwältin, München
- 12:20 – 13:10 *Mittagspause*
- 13:10 – 13:40 **Umlagefähigkeit von Mischpositionen in der Betriebskostenabrechnung (z.B. Hausstrom, Allgemestrom etc.)**
Beate Heilmann, Rechtsanwältin und Vorsitzende, Berlin
- 13:40 – 14:10 **Umlage der Prozesskosten des obsiegenden Klägers im Beschlussanfechtungsverfahren**
Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Neuss
- 14:10 – 14:40 **Hydraulischer Abgleich nach § 60c GEG inkl. Auskunftsanspruch**
Andrea Pflügl, Rechtsanwältin, München
- 14:40 – 15:00 *Kaffeepause*
- 15:00 – 15:30 **Änderung der Zwangsverwaltervergütung**
Luzia Traut, Rechtsanwältin, München
- 15:30 – 16:00 **Umlagefähigkeit neu eingeführter Betriebskosten (Mehrbelastungsklausel)**
Anja Dreyer, Rechtsanwältin, Ravensburg
- 16:00 – 16:30 **Abrechnung öffentlich-rechtlicher Gebühren**
Thomas Pliester, Rechtsanwalt, Mönchengladbach



(6 FAO-Std.; Änderungen vorbehalten)

Aktuelle Informationen unter:
www.mietrecht-dav.de/veranstaltungen



Herbsttagung 2024 in Mainz

Hilton Mainz – Riverside Hotel, Rheinstr. 68, 55116 Mainz

(Stand: 17. Juni 2024)

Präsenz + Online!

Donnerstag, 26. Sept. 2024

20:00 Uhr **Get together für alle Teilnehmer**
Ort: Burgerheart Mainz – direkt am Mainzer Rheinufer

Freitag, 27. Sept. 2024 (6,5 FAO-Std.)

09:00 – 09:05 **Begrüßung**
Beate Heilmann, Rechtsanwältin,
Vorsitzende der ARGE, Berlin

09:05 – 10:05 **Aktuelle Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH zum Wohnraummietrecht**
Simone Wiegand, Richterin am BGH,
VIII. Zivilsenat, Karlsruhe

10:05 – 11:05 **Aktuelle Rechtsprechung des XII. Zivilsenats des BGH zum Gewerbemietrecht**
Dr. Peter Günter, Stv. Vorsitzender
Richter am BGH, XII. Zivilsenat, Karlsruhe

11:05 – 11:30 *Kaffeepause*

11:30 – 12:15 **Aktuelle Praxisfragen des Datenschutzes im Miet- und WEG-Recht**
Katharina Gündel, Rechtsanwältin, Berlin

12:15 – 13:00 **Mietkaution separat anlegen – nur wie? Aktuelle Hürden**
Dennis Rehfeld, Rechtsanwalt, Berlin

13:00 – 14:00 *Mittagspause*

14:00 – 14:45 **Ausspruch von Kündigungen im Schriftsatz**
Elmar Streyll, Vorsitzender Richter am
LG Krefeld

14:45 – 15:30 **Mietpreisbremse: (ungewollte) Umgehungstatbestände**
Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt,
Berlin

15:30 – 16:00 *Kaffeepause*

16:00 – 16:45 **Der neue § 15 WEG Pflichten Dritter – Zutrittsrecht der GdWE**
Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Neuss

16:45 – 17:30 **Teilverkauf von Immobilien – zahlreiche ungeklärte und praxisrelevante Fragen**
Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

ca. 19:00 Uhr **Abendveranstaltung**
mit Abendessen und Kickerturnier
Ort: Restaurant Bootshaus Mainz – direkt
am Rhein

Samstag, 28. Sept. 2024 (5,5 FAO-Std.)

09:00 – 10:00 **Aktuelle Rechtsprechung des V. Zivilsenats zum WEG-Recht**
Dr. Bettina Brückner, Vorsitzende
Richterin am BGH, V. Zivilsenat,
Karlsruhe

10:00 – 11:00 **WEG-Vermögensbericht - Aufbau und Inhalt - Was kann man daraus lesen? - Was, wenn er fehlt? Aktuelles zur Jahresabrechnung**
Dr. David Greiner, Rechtsanwalt,
Tübingen

11:00 – 11:30 *Kaffeepause*

11:30 – 13:00 **Haftungsfalle beA**
Hubert Fleindl, Vorsitzender Richter am
OLG, Senat für Anwaltschaft, München

13:00 – 14:00 *Mittagspause*

14:00 – 15:00 **Kappungsgrenze gem. § 559 Abs. 3a BGB – Folgen sowie künftige Möglichkeiten nach 6 Jahren**
Astrid Siegmund, Vors. Richterin am LG
Berlin

15:00 – 15:15 *Kurze Kaffeepause*

15:15 – 16:15 **Bauliche Veränderungen beim vermieteten Wohnungseigentum**
Thomas Hannemann, Rechtsanwalt,
Karlsruhe

16:30 – 18:00 **Exklusiver Stadtrundgang „Das goldene Mainz“**



12 FAO-Std. (Änderungen vorbehalten)

Aktuelle Informationen unter:
www.mietrecht-dav.de/veranstaltungen/

Online-Anmeldung: www.anwaltakademie-event.de/2197