

## Editorial

*Mit der Anzahl der Zwangsverwaltungen – und Zwangsversteigerungen – geht es im Moment rasant abwärts. Rechtspfleger, Bankenvertreter und Zwangsverwalter berichten einhellig und quer durch Deutschland von sinkenden Zahlen. Es sind die Angst um die Zukunft des Euros, die immer noch vergleichsweise günstigen Sollzinsen für gute Kreditschuldner sowie sicherlich auch noch gute Konjunkturerwartungen für die Realwirtschaft in Deutschland, die dafür sorgen, dass in den letzten Wochen und Monaten so viel zugeschlagen und freihändig veräußert wurde wie kaum zuvor.*

*So werden an manchem Gericht die Pensen gezählt, und auch in den Abwicklungsabteilungen der Banken sowie bei den Zwangsverwaltern betrachtet man sorgenvoll die noch verbliebenen Fälle. Für Beruhigung sorgt damit weniger der Blick in die nahe Zukunft als in die Vergangenheit: Märkte bewegen sich in Wellen, und auch wenn die deutsche Realwirtschaft glaubt, sich den Turbulenzen an Währungs- und Finanzmärkten entziehen zu können, so ist das nach Betrachtung vieler Ökonomen ein Trugschluss. Insoweit wird auch den Vollstreckungsabteilungen, den Gläubigervertretern und den Zwangsverwaltern in der Zukunft die Arbeit nicht ausgehen.*

*Wir freuen uns, Ihnen die 15. Ausgabe unseres Infobriefes Zwangsverwaltung überreichen zu dürfen. Drei aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aus den Bereichen Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung sowie Mietrecht stellen wir Ihnen dieses Mal vor.*

*Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns wie immer über Anregungen und Kritik. Die auf der vorletzten Seite genannten Ansprechpartner stehen Ihnen gerne für Ihre Rückfragen zur Verfügung.*

*Rechtsanwalt Rüdiger Bauch, Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Leiter Bereich Zwangsverwaltung*

## Überblick

- ▶ **Fall 1:** BGH: Selbstmordgefahr in der Zwangsversteigerung, Verfahrenseinstellung trotz erheblicher Anzeichen eines „Vorspiegels“ 2
- ▶ **Fall 2:** Auch die Besitzverschaffung an der Wohnung des Schuldners bedarf keiner richterlichen Anordnung 3
- ▶ **Fall 3:** Anspruch aus Mietaufhebungsvertrag auf Ausgleichszahlung wird bei späterer Zwangsverwaltung nicht von Beschlagnahme erfasst 5



## Fall 1: BGH: Selbstmordgefahr in der Zwangsversteigerung, Verfahrenseinstellung trotz erheblicher Anzeichen eines „Vorspiegels“

---

### Leitsatz:

---

1. Eine vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung wegen Suizidgefahr kommt auch dann in Betracht, wenn die drohende Selbsttötung des Vollstreckungsschuldners auf seinem freien, von einer Krankheit unbeeinflussten Willen beruht.

2. Bleibt offen, ob der Schuldner Suizidabsichten lediglich in der Erwartung vorspiegelt, auf diese Weise die drohende Vollstreckung abstruieren zu können, darf von einer notwendigen Beweisaufnahme zur Suizidgefahr nicht allein deshalb abgesehen werden, weil der Tatrichter einen entsprechenden – auch überwiegenden – Verdacht hegt und hierfür Gründe benennen kann.

---

### Zum Fall:

---

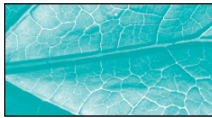
Die Zwangsversteigerung in ein Grundstück wird betrieben, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Dieses wird von einem Ehepaar bewohnt. Im Juli 2008 wurde die Immobilie versteigert, im August 2008 der Zuschlag erteilt. Gegen diesen Beschluss haben die Schuldner sofortige Beschwerde mit der Begründung erhoben, sie seien psychisch erkrankt und würden sich selbst töten, sollten sie aufgrund des Zuschlags ihr Heim verlieren. Das Landgericht hatte die sofortige Beschwerde bereits als unzulässig verworfen. Dieser Beschluss war bereits durch den Fünften Senat des Bundesgerichtshofs aufgehoben und zurückverwiesen worden. Die zugelassene Rechtsbeschwerde war erneut erfolgreich – diesmal mangels Begründetheit der landgerichtlichen Entscheidung – und führte zur erneuten Zurückweisung an das Beschwerdegericht sowie zur einstweiligen Einstellung der Vollstreckung aus dem amtsgerichtlichen Zuschlagsbeschluss.

Es geht erneut um die Frage der grundgesetzlich geschützten Rechtsgüter Leben und Gesundheit, die über § 765a ZPO zur Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses und zur einstweiligen Einstellung des Voll-

streckungsverfahrens führen. Der BGH stellt klar, dass es keine Rolle spielt, ob die auf den Zuschlagsbeschluss zurückzuführende Gefahr der Selbsttötung sich erstmals nach dessen Erlass gezeigt hat oder ob sie schon zuvor latent vorhanden gewesen war. Der BGH weist weiter darauf hin, dass die vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung auch dann in Betracht kommt, wenn der drohende Suizid auf einem freien, von einer Krankheit unbeeinflussten Willen beruht. Eine andere Sichtweise werde dem in Art. 2 Abs. 2 GG enthaltenen Gebot zum Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nicht gerecht.

Die Unfähigkeit, aus eigener Kraft oder mit zumutbarer fremder Hilfe die Konfliktsituation situationsangemessen zu bewältigen, verdiene auch dann Beachtung, wenn ihr kein Krankheitswert zukomme. Die Einstufung eines drohenden Suizids als „Bilanzselbstmord“ ändere nichts daran, dass das Leben des Schuldners durch die bevorstehende Zwangsvollstreckungsmaßnahme in Gefahr sei und diese Gefahr bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen berücksichtigt werden müsse. Auch unabhängig von der rechtlichen Erwägung zum „Bilanzselbstmord“ beachte das Beschwerdegericht nicht, dass die Gerichte durch ihre Verfahrensgestaltung die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen haben, damit Verfassungsverletzungen durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen tunlichst ausgeschlossen werden. Das Beschwerdegericht gehe hinsichtlich der Schuldner einerseits von einem erhöhten bzw. nicht auszuschließenden Selbsttötungsrisiko aus, meine aber andererseits, dass eine konkrete Suizidgefahr nicht überzeugend dargelegt worden sei. Das Beschwerdegericht verkenne damit, dass der Schuldner weder verpflichtet ist, das Gericht bereits durch seinen Vortrag davon zu überzeugen, dass eine konkrete Suizidgefahr bestehe, noch dass er diese Gefahr durch Beibringung von Attesten nachweisen müsse. Die Richtigkeit der Behauptungen des Schuldners müsse sich im Rahmen der Beweisaufnahme erweisen. Diese durchzuführen sei Sache des Gerichts. Läge ein relevanter Anhaltspunkt vor, hätte das Beschwerdegericht den angebotenen Beweis erheben und mit sachverständiger Hilfe klären müssen, ob bei endgültiger Erteilung des Zuschlags und der aus dem Zuschlagsbeschluss zu erwartenden Zwangsräumung die behauptete ernsthafte Gefahr einer Selbsttötung bestehe.

Weiter könne der Tatrichter zwar berücksichtigen, dass Suizidabsichten häufig nur vorgespiegelt sein können, um unberechtigt Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO zu erlangen. Bleibe jedoch letztlich offen, ob die Suizidgefahr nur vorgespiegelt wird oder tatsäch-



lich besteht, dürfe er von einer notwendigen Beweisaufnahme nicht aufgrund des bloßen Verdachts, der Schuldner handele rechtsmissbräuchlich, absehen.

### ► Praxistipp:

Die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts und insbesondere des Bundesgerichtshofs zur Fragestellung des § 765a ZPO und des Suizidverdachts häufen sich. Immer wieder ist aus den obergerichtlichen Begründungen erkennbar, dass es sich die Amts- und Landgerichte in ihrer Begründung oft zu einfach machen, wenn sie Suizidgefahr ablehnen und den Vollstreckungsschutz aus § 765a ZPO versagen. Der BGH stellt – im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – die überwiegende Bedeutung des Schutzes von Leben und körperlicher Unversehrtheit nach dem Grundgesetz klar. Schon der bloße Verdacht genügt, um das Amts- oder Landgericht zu weiteren Ermittlungen anzuhalten. Dabei ist mit größter Sorgfalt vorzugehen, auch wenn eine missbräuchliche Antragstellung durch den Schuldner gerade nicht auszuschließen ist. Sicherlich sind Schuldner den betreffenden Gerichten, sofern sie in diese Situation kommen, schon häufig bekannt. In den Gerichtsakten ergibt sich oft eine Vollstreckungshistorie, die sich über Jahre hinzieht und bei der der mit Suizidabsicht begründete Antrag nach § 765a ZPO quasi das i-Tüpfelchen darstellt. Auch in solchen Fällen ist der Vortrag der Vollstreckungsschuldner ernst zu nehmen, Verdachtsmomente sind abzuarbeiten.

Geschieht dies nicht oder nicht in der gebotenen Art und Weise, haben sowohl Gläubiger als auch Ersteher darunter zu leiden. Im konkreten Fall hat sich der Bundesgerichtshof bereits zum zweiten Mal mit der Angelegenheit beschäftigen müssen. Es geht um einen Zuschlag aus dem Sommer 2008. Auch und gerade für diese Beteiligten ist die Situation unerfreulich, ein Ende leider nicht abzusehen.

*BGH, Beschluss vom 16. Dezember 2010 – V ZB 215/09 = NZM 2011, 166 ff.*

## Fall 2:

### Auch die Besitzverschaffung an der Wohnung des Schuldners bedarf keiner richterlichen Anordnung

---

#### Leitsatz:

Der Beschluss über die Anordnung der Zwangsverwaltung mit der darin enthaltenen Ermächtigung des Zwangsverwalters, sich dem Besitz an dem Verwaltungsobjekt zu verschaffen, stellt einen Vollstreckungstitel dar, aufgrund dessen der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz setzen und den Zwangsverwalter in den Besitz einsetzen kann; auch wenn die Besitzverschaffung die Wohnung des Schuldners betrifft, bedarf es für diese Zwangsvollstreckung keiner richterlichen Anordnung.

---

#### Zum Fall:

Im Dezember 2009 wurde die Zwangsverwaltung über das streitgegenständliche Grundstück angeordnet, der Beschwerdeführer zum Zwangsverwalter bestellt. Das Grundstück ist bebaut. In dem Gebäude befinden sich mehrere Wohnungen. Eine der Wohnungen soll nach der Behauptung des Zwangsverwalters im unmittelbaren Besitz des Schuldners stehen.

Im Februar 2010 erteilte der Zwangsverwalter dem zuständigen Gerichtsvollzieher den Auftrag, ihn in das Objekt einzuweisen und dem Schuldner bestimmte näher bezeichnete Unterlagen wegzunehmen, darunter Betriebskostenabrechnungen, Belege etc. Für den Fall der Verweigerung der Herausgabe sollte der Gerichtsvollzieher dem Schuldner die Eidesstattliche Versicherung abnehmen. Dem Antrag war die Bestallungsurkunde als Zwangsverwalter beigelegt, nicht jedoch der gerichtliche Anordnungsbeschluss. Der Gerichtsvollzieher beraumte einen Termin für März 2010 an. Der Schuldner wurde dabei nicht angetroffen, jedoch der vom Schuldner bevollmächtigte Mieter S. Dieser weigerte sich, die abgeschlossene Wohnungstür zu der angeblichen Wohnung des Schuldners zu öffnen. Der Gerichtsvollzieher weigerte sich daraufhin, die Wohnung zwangsweise zu öffnen, machte dies von der Vorlage eines richterlichen Beschlusses nach § 758a Abs. 1 ZPO abhängig. Weiter verlangte er vom Zwangsverwalter die Vorlage des Anordnungs-



beschlusses inklusive der Ermächtigung zur Besitzverschaffung im Original.

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts stellt die auf § 150 Abs. 2 ZVG beruhende, im Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts ausgesprochene Ermächtigung des Zwangsverwalters, sich den Besitz an dem Grundstück zu verschaffen, keine hinreichende Grundlage für eine zwangsweise Öffnung und Besitzergreifung an der Wohnung dar. Ausdrücklich werde die Wohnung des Schuldners (in dem Beschluss) allerdings nicht erwähnt. Wegen des grundgesetzlichen Schutzes gemäß Art. 13 Abs. 1 GG dürfe diese zwangsweise nur aufgrund eines hinreichend bestimmten Gesetzes geöffnet werden. Bei der zielgerichteten Begehung der Wohnung, um Unterlagen zu finden, handele es sich um eine Durchsuchung im Sinne des Art. 13 Abs. 2 GG, die ohne richterliche Genehmigung gegen den Willen des Schuldners nicht möglich sei.

Dieser Ansicht folgte der Bundesgerichtshof auf die – zugelassene – Rechtsbeschwerde nicht. Das Beschwerdegericht habe die rechtliche Qualität und den Inhalt des Zwangsverwaltungsanordnungsbeschlusses verkannt. Damit der Zwangsverwalter seine Pflichten erfüllen könne, müsse er den unmittelbaren, mindestens aber den mittelbaren Besitz des Grundstücks erlangen. Hierzu habe ihm das Vollstreckungsgericht nach § 150 Abs. 2 ZVG durch einen Gerichtsvollzieher oder durch einen sonstigen Beamten das Grundstück zu übergeben oder ihm die Ermächtigung zu erteilen, sich selbst den Besitz daran zu verschaffen. Letztere Anordnung hat das Amtsgericht getroffen.

Den Besitz des Schuldners muss dieser auf den Zwangsverwalter übertragen, indem er die Räume herausgibt. Kommt er dieser Verpflichtung nicht freiwillig nach, geschehe die Herausgabe nach § 885 ZPO im Rahmen der Besitzeinweisung. Dafür stellte der Zwangsverwaltungsanordnungsbeschluss gerade den notwendigen Vollstreckungstitel dar. Einer besonderen richterlichen Anordnung bedürfe es nicht, auch wenn die Besitzeinweisung mit dem zwangsweisen Öffnen und Betreten der Räume verbunden sei. Dies gelte auch für den Fall, dass es sich um die Wohnräume des Schuldners handelt. Sie unterlägen zwar dem Schutz des Art. 13 GG, der auch bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingreife. Aber nicht jeder Eingriff in die grundsätzlich gewährte Unverletzlichkeit der Wohnung stehe unter dem Richtervorbehalt nach Art. 13 Abs. 2 GG, sondern nur die Durchsuchung der Wohnung. Darum ginge es hier nicht. Eine Durchsuchung läge nur dann vor, wenn ein Betreten der Wohnung der ziel- und zweckgerichteten Suche nach Personen

oder Sachen oder zur Ermittlung eines nicht bereits offenkundigen Sachverhalts, d. h. dem Aufspüren dessen dient, was der Wohnungseigentümer von sich aus nicht herausgeben oder offenlegen will. Konkret solle weder nach Personen oder Sachen gesucht, noch sollen nicht offenkundige Tatsachen ermittelt werden, sondern es soll dem Zwangsverwalter der unmittelbare Besitz durch Herausgabe der Räume verschafft werden. Einer richterlichen Anordnung nach § 758a Abs. 2 ZPO bedürfe es dafür nicht.

Hinsichtlich des Herausgabeverlangens des Zwangsverwalters wegen Unterlagen zur Betriebskostenabrechnung etc. genüge der Zwangsverwaltungsanordnungsbeschluss für die Vollstreckungsmaßnahme nach § 883 ZPO ebenso. Die in § 150 Abs. 2 ZVG normierte Herausgabepflicht beschränke sich nicht auf die Immobilie, sondern erstrecke sich auch auf die für die Tätigkeit des Zwangsverwalters notwendigen Gegenstände (vgl. BGH, Beschluss vom 14. April 2005 – V ZB 6/05, NJW RR 2005, 1032).

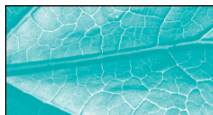
Abschließend verweist der BGH darauf, dass die Bestallungsurkunde des Zwangsverwalters nicht als Vollstreckungstitel oder Nachweis der Existenz des Titels ausreiche. Sie enthalte nicht die in den Anordnungsbeschluss aufgenommene Ermächtigung des Zwangsverwalters zur Besitzverschaffung.

### ► Praxistipp:

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist begrüßenswert. Sie stellt eine notwendige Klarstellung dar, was die Besitzeinweisung des Zwangsverwalters in schuldnerische Wohnräume angeht. Der BGH bekräftigt dankenswerterweise auch die bereits im Jahr 2005 ergangene Entscheidung zur Herausgabe von für die Zwangsverwaltung notwendigen Unterlagen, welche das Beschwerdegericht im vorliegenden Verfahren offenbar vollständig ignoriert hatte.

Die Praxis zeigt, dass sich oftmals Gerichtsvollzieher schwer tun mit Vollstreckungsanträgen von Zwangsverwaltern. Die in dieser Rechtsbeschwerdeentscheidung getroffenen klarstellenden Aussagen helfen dem Zwangsverwalter erheblich.

*BGH, Beschluss vom 24. Februar 2011 – V ZB 280/10*



### Fall 3: Anspruch aus Mietaufhebungsvertrag auf Ausgleichszahlung wird bei späterer Zwangsverwaltung nicht von Beschlagnahme erfasst

---

#### Leitsatz:

---

1. Verpflichtet sich der Mieter in einem Mietaufhebungsvertrag zu Ausgleichszahlungen, falls der Vermieter bei einer Weitervermietung des Mietobjekts nur eine geringere als die vom Mieter geschuldete Miete erzielen kann, wird dieser Anspruch bei einer späteren Zwangsverwaltung des Grundstücks nicht von der Beschlagnahme erfasst.

2. Tritt der Vermieter diese Forderung vor der Anordnung der Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks an einen anderen ab, stellt dies keine Vorausverfügung über eine Mietforderung im Sinne von § 1124 Abs. 2 BGB dar.

---

#### Zum Fall:

---

Die Schwiegermutter der Klägerin vermietete Räumlichkeiten für einen Gastronomiebetrieb mit einem Mietvertrag vom Januar 2003 bis zum März 2013. Der Mieter musste den Geschäftsbetrieb bereits im Sommer 2004 einstellen. Er schloss daraufhin mit der Schwiegermutter der Klägerin, der späteren Vollstreckungsschuldnerin, eine Vereinbarung, in der sich der Mieter verpflichtete, die Differenz zwischen der vertraglich vereinbarten Nettomiete und der erzielten bzw. künftig zu erzielenden und gezahlten Nettomiete des neuen Mieters bzw. späterer neuer Mieter an die Vollstreckungsschuldnerin zu zahlen. Das Restaurant wurde ab August 2004 zu einer niedrigeren Miete neu vermietet.

Mit schriftlicher Vereinbarung vom 15. Dezember 2005 verkaufte die Vollstreckungsschuldnerin u. a. die Ansprüche aus dieser Vereinbarung an die Klägerin und trat die verkauften Forderungen an diese ab. Mit Beschluss vom 20. Juni 2006 ordnete das Amtsgericht die Zwangsverwaltung für das Grundstück an und bestellte die Beklagte zur Zwangsverwalterin. Die Zwangsverwaltung wurde mit Wirkung zum 11. März 2008 aufgehoben, im Aufhebungsbeschluss der Beklagten aufgegeben, ihre Tätigkeit fortzusetzen und noch

die Nutzungen aus der Zeit vor der Wirksamkeit des Zuschlagsbeschlusses einzuziehen. Da der ehemalige Mieter des Restaurants ab September 2006 keine Zahlungen mehr leistete, erhob die Klägerin Klage auf Zahlung der rückständigen Ausgleichszahlungen, die der Mieter dann hinterlegte. Die Zwangsverwalterin beanspruchte den Betrag ebenso. Die Klägerin verlangt nunmehr von der beklagten Zwangsverwalterin die Freigabe des hinterlegten Geldbetrags.

Amts- und Landgericht wiesen die Klage ab, die Revision beim Bundesgerichtshof führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Abänderung des Urteils des Amtsgerichts dahingehend, dass der Klage stattgegeben wird.

Amts- und Landgericht waren davon ausgegangen, dass die Forderung aus der Vereinbarung zum Mietausfall dem Vollstreckungsbeschluss unterlag und im Weiteren die Abtretung der Forderung an die Klägerin gegenüber der Beklagten gemäß §§ 1123, 1124 Abs. 2 BGB, § 23 Abs. 1 Satz 1, § 146 ZVG gegenüber der Beklagten unwirksam sei.

Dies sah der BGH anders. Voraussetzung für die Unwirksamkeit der Abtretung gemäß §§ 1123 Abs. 1, 1124 Abs. 2 BGB ist, dass die abgetretene Forderung der Beschlagnahme gemäß § 146, § 20 Abs. 2 ZVG unterliegt. Diese Vorschriften verweisen auf die §§ 1120 ff. BGB.

Bei dem an die Klägerin abgetretenen Anspruch auf Ersatz der Mietdifferenz handelt es sich jedoch nicht um eine Miet- oder Pachtforderung im Sinne von § 1123 Abs. 1 BGB, noch könne diese Vorschrift entsprechend angewendet werden. Denn mit der Vereinbarung vom Sommer 2004 wollten die Vollstreckungsschuldnerin und der ursprüngliche Mieter nicht lediglich die Umstände der Mietzahlung unter Fortbestand des ursprünglichen Mietvertrags regeln. Es ging den Parteien ersichtlich darum, dass der ursprüngliche Mieter wirtschaftlich nicht mehr in der Lage war, das Restaurant zu führen, und aus dem Mietvertrag vorzeitig entlassen werden wollte. Interesse der Vollstreckungsschuldnerin war es, den wirtschaftlichen Schaden zwischen einer niedrigeren Marktmiete und der mit ihm vereinbarten Miete über die im Festmietvertrag vereinbarte Zeitdauer zu erhalten, auch wenn in der Vereinbarung nicht ausdrücklich von einer Aufhebung oder Beendigung des Mietvertrags gesprochen wird. Da die Vertragsparteien den Mietvertrag einvernehmlich aufgehoben hatten, stellt der Anspruch der Vollstreckungsschuldnerin gegen ihren ehemaligen Mieter keine Mietforderung im Sinne von § 1123 Abs. 1 BGB dar, sie beruht vielmehr



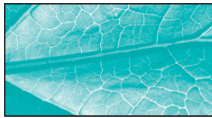
auf einer eigenständigen vertraglichen Grundlage, vergleichbar einer Schadensersatzforderung.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann die Beschlagnahme nicht analog auf die Mietausgleichsforderung ausgeweitet werden. Die Zwangsverwaltung verfolge den Zweck, die Befriedigung des Vollstreckungsgläubigers aus den Nutzungen des Grundstücks zu erreichen. Auf andere Forderungen des Vollstreckungsschuldners, selbst wenn sie im Zusammenhang mit dem Grundstück stehen, kann der Vollstreckungsgläubiger nicht zugreifen. Eine Erweiterung der Beschlagnahme über den gesetzlichen Umfang kommt daher nur für Forderungen in Betracht, die anstelle einer Miet- oder Pachtforderung einen Ausgleich für die Nutzung des Grundstücks durch Dritte darstellen. Die Einbeziehung solcher Forderungen in den Haftungsverband rechtfertigt sich dadurch, dass es sich um Ersatzansprüche handelt, die an die Stelle des Anspruchs auf Mietzahlung treten, weil z. B. ein Dritter in einem Zeitraum nach der Beschlagnahme rechtsgrundlos das Grundstück nutzt.

### ► Praxistipp:

Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zuzustimmen. Was der vollstreckungsrechtlichen Beschlagnahme unterliegt, ergibt sich aus den zitierten Vorschriften des ZVG und des BGB. Folgte man der Ansicht der Instanzgerichte, müssten auch Mietausfallgarantien eines Bauträgers oder auch steuerliche Subventionen, da sie der Vollstreckungsschuldner nur wegen seiner Rechtsbeziehung zu dem Vollstreckungsgegenstand (Grundstück) genießt, dem Beschlag unterfallen. Dies ist – auch historisch – nicht gewollt. In der Praxis kommt es immer wieder zu Grenzfällen gerade im Schadensersatzbereich, wenn in das Besitzrecht des Zwangsverwalters oder des unmittelbaren Benutzers durch einen Dritten eingegriffen wird oder das Grundstück durch Dritte rechtliche oder tatsächliche Nachteile erleidet. Hier bedarf es der intensiven Prüfung durch den Zwangsverwalter, um zu verhindern, vermeidbare Prozesse zuzuführen.

*BGH, Urteil vom 8. Dezember 2010 – XII ZR 86/09 = ZfIR 2011, S. 208 ff. mit zustimmender Anmerkung Bergsdorf*



## ► Ansprechpartner

### Region Nord- und Ostdeutschland:



**Rüdiger Bauch**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Produktleiter Zwangsverwaltung

### Region Ostdeutschland:



**Tilo Kolb**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

### Region Süddeutschland:



**Holger Blümle**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Dipl.-Betriebswirt (BA)  
Wirtschaftsmediator (IHK)

### Region Süddeutschland:



**Volker Böhm**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

### Region Süddeutschland:



**Elke Bäuerle**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Insolvenzrecht

### Region Rhein-Main-Gebiet:



**Frank Schmitt**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

## ► Impressum

Verantwortlich für den Inhalt:

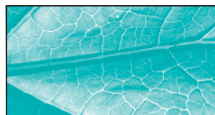
Rüdiger Bauch

Schultze & Braun Rechtsanwaltsgesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

Leipzig

*Sollten Sie Fragen zu dem Infobrief oder aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiete des Zwangsverwaltungsrechts haben, so stehen Ihnen die Ansprechpartner jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne nehmen wir auch Ihre Themenwünsche für den Infobrief entgegen.*

*Dieser Infobrief ist ein reines Informationsschreiben und dient der allgemeinen Unterrichtung unserer Mandanten sowie anderer interessierter Personen. Er kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.*



---

**Schultze & Braun**  
**Rechtsanwalts-**  
**gesellschaft für**  
**Insolvenzverwaltung mbH**

Eisenbahnstraße 19-23  
77855 Achern

Telefon: 07841/708-0  
Telefax: 07841/708-301

E-Mail: [mail@schubra.de](mailto:mail@schubra.de)

*Geschäftsführer:*

*RAin Elke Bäuerle, RA Rüdiger Bauch, RA Tim Beyer, RA Holger Blümle, RA Michael Böhner, RA Jean-Olivier Boghossian, RA Volker Böhm, RA Stefano Buck, RA Ralph Bünning, RA Harald Bußhardt, RA Dr. Hagen Frbr. V. Diepenbroick, RA Dr. Thomas Dithmar, RAin Elske Fehl, RA Edgar Grönda, RA Dr. Dirk Herzig, RA Tobias Hirte, RA vBP Dr. Ferdinand Kießner, RA Tilo Kolb, RA Harald Kroth, RA Dr. Andreas Lang, RA Patric Naumann, RAin Grit Rademacher, RA StB Martin Schmidt, RA Frank Schmitt, StB Detlef Schneider, RA Detlef Specovius, RA Detlef Stürmann, RAin Heitje Thürnagel*

*Sitz:*

Eisenbahnstraße 19-23, 77855 Achern  
Amtsgericht Mannheim HRB 220689

*Standorte:*

Achern, Alzenau, Augsburg, Bayreuth, Berlin, Bocholt, Braunschweig, Bremen, Chemnitz, Dessau-Roßlau, Detmold, Dresden, Endingen, Erfurt, Essen, Frankfurt, Halle, Hamburg, Hameln, Hannover, Hof, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, Mönchengladbach, Nürnberg, Offenburg, Osnabrück, Rottweil, Saarbrücken, Schleswig, Stuttgart, Weiden, Wuppertal



**Schultze & Braun**

Rechtsanwalts-

gesellschaft

für Insolvenzverwaltung mbH