IVR

Immobilien- und Vollstreckungsrecht

Zwangsverwaltung · Zwangsversteigerung · Zwangshypothek · Insolvenzrecht · Prozessuales

3/2026

11. Jahrgang · September 2026
Seiten 81 – 120

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

Beiträge

Zwangssicherungshypothek querbeet – von Anfang bis Ende (Teil 1) **81**
(Lukas Schneider)

Grenzen der Akteneinsicht nach § 42 ZVG **91**
(Gerhard Schmidberger/Matthias Kohlschreiber/Fabian Veser)

Rechtsprechung

Zwangsvollstreckung

Kein Entfall des Rechtsschutzbedürfnisses bei Zahlung ohne Vorbehalt zur Abwendung der Zwangsvollstreckung **98**
BGH, Beschluss vom 11.03.2026 – IV ZR 121/25 (Thomas Blatt)

Keine Vertretungsmacht des Bürgermeisters wegen fehlerhafter Ladung – Titelgegenklage **99**
BayObLG, Urteil vom 10.12.2025 – 102 ZRR 9/25 e (Dennis Rehfeld)

Gerichtsvollzieher darf Schlüsseldienst hinzuziehen! **100**
AG Trier, Beschluss vom 09.06.2026 – 22 M 828/25 (Guido Jacobs)

Zwangsräumung

Räumungsverfügung gegen nachträglich bekannt gewordenen Untermieter bei Gewerberaum **101**
OLG Dresden, Urteil vom 15.04.2026 – 12 W 159/26 (Andreas Höckmayr)

Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO auch bei Zwangsversteigerung durch das Finanzamt – Verhältnis von § 765a ZPO und § 258 AO **102**
AG Syke, Beschluss vom 04.03.2026 – 35 K 27/24 (Alexandra Hammermüller)

Zwangsversteigerung

Zessionar – Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens?! **103**
BGH, Beschluss vom 23.04.2026 – V ZB 47/25 (Luzia Hilmer)

Rechtsprechung

Zustellungsvertreter im Zwangsversteigerungsverfahren – geringere Ermittlungsanforderungen als bei § 185 ZPO **104**
BGH, Beschluss vom 26.06.2025 – V ZB 64/24 (Andreas Höckmayr)

Zwangsversteigerung: Anspruch des Miteigentümers auf Mehrerlösauskehr ist pfändbar! **105**
OLG Köln, Urteil vom 05.02.2026 – 7 U 48/25 (Thomas Blatt)

Akteneinsicht in der Zwangsversteigerung **106**
LG Bochum, Beschluss vom 06.03.2025 – 7 T 261/24 (Ulrich Keller)

Zuschlagserteilung trotz Ablehnung wegen Besorgnis der Befangenheit **107**
LG Berlin II, Beschluss vom 23.10.2025 – 80 T 252/25 (Ulrich Keller)

Datenschutz begrenzt die Akteneinsicht von Bietinteressenten – Recht auf informationelle Selbstbestimmung **108**
AG Syke, Beschluss vom 26.01.2026 – 35 K 15/24 (Alexandra Hammermüller)

Zwangssicherung/Hypothek

Strafrechtlicher Vermögensarrest: Umwandlung einer Höchstbetragshypothek **109**
BGH, Beschluss vom 12.02.2016 – V ZB 60/25 (Matthias Becker)

Vollstreckung von Strafverfahrenskosten: Zuständigkeit des Generalbundesanwalts **110**
BGH, Beschluss vom 16.10.2025 – V ZB 28/25 (Matthias Becker)

Ablösungsrecht bei Zwangssicherungshypothek in Wohnungseigentümergemeinschaften **111**
OLG München, Beschluss vom 24.11.2025 – 34 Wx 244/25 e (Dennis Rehfeld)

Steuerrecht

Betriebsausgabenabzug bei gesellschaftsrechtlich veranlasster Grundschuldbestellung **112**
BFH, Urteil vom 26.03.2026 – IV R 4/24 (Jens M. Schmittmann)

Zurechnung von Mieteinkünften und Veräußerungsgewinnen in der Zwangsvollstreckung **113**
BFH, Urteil vom 25.06.2025 – IV R 1/23 (Thomas Rand/Christina Keil)

Insolvenzrecht

Eröffnungsbeschluss als Herausgabetitel gegen den Insolvenzschuldner **114**
AG Regensburg, Beschluss vom 05.12.2025 – 4 IN 335/25 (Claudia R. Cymutta)

Nutzungsentschädigung für schuldnereigene Immobilie bei Räumungsschutzantrag **115**
AG Regensburg, Beschluss vom 05.12.2025 – 4 IN 335/25 (Claudia R. Cymutta)

Grundbuch

Strenge Voreintragungspflicht für GbR – auch bei Übertragung des letzten Vermögenswerts **116**
BGH, Beschluss vom 03.07.2025 – V ZB 17/24 (Kilian Seitle)

Unwirksame Darlehenskündigung hindert die Vollstreckung aus Grundschuld! **117**
OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.05.2026 – 9 U 36/25 (Maria Hofbauer)

Rechtsprechung

Kosten/Vergütung

Zum Kostenvorschuss nach § 161 Abs. 3 ZVG **118**
LG Berlin II, Beschluss vom 13.12.2024 – 80 T 265/24 (Gerhard Schmidberger)

Internationales

Anerkennungs- und Vollstreckungsverweigerung bei gutgläubigen Hypothekengläubigern **119**
EuGH, Urteil vom 29.01.2026 – Rs. C-562/24 (Stephanie Englert-Dougherty)

Sonstiges

Alle Realgläubiger müssen zustimmen – Anforderungen an Zeitwertentschädigung **120**
BGH, Urteil vom 22.04.2026 – IV ZR 168/24 (Patrick Schmitz)