

Titel:

Herausgabevollstreckung durch den Insolvenzverwalterin in das Wohnhaus des Schuldners aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses

Normenketten:

ZPO § 765a, § 885 Abs. 1, § 885a

InsO § 35 Abs. 1, § 100, § 148 Abs. 2 S. 1

GVGA § 128 Abs. 2 S. 1, 5

Leitsätze:

1. Der Insolvenzverwalter ist nach § 148 Abs. 2 S. 1 InsO berechtigt, aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses die Herausgabevollstreckung in das Wohnhaus des Schuldners als Bestandteil der Masse zu betreiben. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. § 765a ZPO ist auch im eröffneten Insolvenzverfahren anzuwenden, wenn der Insolvenzverwalter gegen den Schuldner, der eine natürliche Person ist, die Herausgabevollstreckung nach § 885 ZPO aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses gem. § 148 Abs. 2 S. 1 InsO betreibt (Anschluss an BGH BeckRS 2008, 24123). Die Vorschrift ist aber nur dann anzuwenden, wenn die Anwendung des Gesetzes zu einem ganz untragbaren Ergebnis führen würde (Anschluss an BGH BeckRS 1965). Ansonsten muss sich der Schuldner mit den Härten, die jede Zwangsvollstreckung mit sich bringt, grundsätzlich abfinden (Anschluss an LG München BeckRS 2024, 38464). (Rn. 23 – 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Vollstreckungsschuldner kann sich im Rahmen einer Räumung nach §§ 885, 885a ZPO nicht darauf berufen, dass der Gerichtsvollzieher die in der GVGA geregelte Frist von drei Wochen zwischen der Zustellung der Benachrichtigung und dem Tag der Vollstreckung nicht eingehalten habe (Anschluss an LG Baden-Baden BeckRS 2018, 15021). (Rn. 32 – 34) (redaktioneller Leitsatz)
4. Anders als bei der Zwangsverwaltung, in der dem Schuldner die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume ohne Gegenleistung zu belassen sind, ist der Schuldner im Insolvenzverfahren nur dann berechtigt, sein Wohnhaus ohne Gegenleistung zu benutzen, wenn ihm das nach § 100 InsO als Unterhaltsgewährung gestattet ist (Anschluss an BGH BeckRS 2015, 20397). (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zwangsvollstreckung, Insolvenzverfahren, Herausgabevollstreckung, Räumungsschutz, Berliner Räumung, Ersatzwohnraum, Nutzungsentschädigung, Gläubigerversammlung, Räumungsvollstreckung, Wohnhaus des Schuldners, vollstreckbare Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses, Vollstreckungsschutz, enge Auslegung, Ausnahme, untragbares Ergebnis, Nutzung des Wohnhaus, Gegenleistung, Vollstreckungsfrist

Fundstellen:

ZInsO 2026, 34

JurBüro 2026, 273

ZVI 2026, 101

NZI 2026, 466

LSK 2025, 37057

Tenor

Der Antrag des Schuldners vom 03.12.2025, die Zwangsvollstreckung aus dem Eröffnungsbeschluss des Amtsgerichts Regensburg – Insolvenzgericht – vom 16.09.2025 – Aktenzeichen: 4 IN 335/25, gemäß § 765a ZPO bis wenigstens zum 28.02.2026 einstweilen einzustellen, wird als unbegründet zurückgewiesen.

Gründe

I.

Über das Vermögen des Schuldners wurde am 16.09.2025 das Regelinsolvenzverfahren eröffnet und Rechtsanwalt ... zum Insolvenzverwalter bestellt.

2

Der Insolvenzverwalter betreibt aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses vom 16.09.2025 gemäß § 148 Abs. 2 Satz 1 InsO, welche ihm auf seinen Antrag vom 30.09.2025 hin am 14.10.2025 erteilt wurde, die Herausgabevollstreckung des Hausgrundstücks des Schuldners in der ..., ..., gemäß §§ 885 Abs. 1, 885a ZPO. Das Hausgrundstück gehört gemäß § 35 Abs. 1 InsO zur Insolvenzmasse.

3

Der Hauptgerichtsvollzieher ... hat den Vollstreckungstermin bestimmt auf Donnerstag, den 18. Dezember 2025 um 16:00 Uhr. Die Benachrichtigung des Gerichtsvollziehers gemäß § 128 Abs. 2 Satz 1 GVGA vom 25.11.2025 wurde dem Schuldner gemäß § 128 Abs. 2 Satz 2 GVGA am 26.11.2025 förmlich zugestellt.

4

Der Verfahrensbevollmächtigte des Schuldners hat mit Schreiben vom 03.12.2025 beantragt, dem Schuldner gemäß § 765a ZPO eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist bis wenigstens zum 28.02.2026 zu bewilligen und die Räumungsvollstreckung aus dem Eröffnungsbeschluss des Amtsgerichts Regensburg – Insolvenzgericht – vom 16.09.2025 – Aktenzeichen: 4 IN 335/25, einstweilen einzustellen.

5

Zur Begründung hat er ausgeführt, dass dem Schuldner die Benachrichtigung des Hauptgerichtsvollziehers ... gemäß § 128 Abs. 2 Satz 1 GVGA vom 25.11.2025 erst am 26.11.2025 zugestellt worden sei. Damit hätte der Schuldner nur rund drei Wochen, um sein voll möbliertes und mit persönlichen Gegenständen ausgestattetes Wohnhaus zu räumen. Diese Frist sei unangemessen kurz.

6

Außerdem habe sich der Schuldner seit der Zustellung der Benachrichtigung nachhaltig um Ersatzwohnraum bemüht. Er habe nunmehr die Zusage seiner Mutter, Frau, erhalten, dass er zum 01.03.2026 in ihr Wohnhaus einziehen könne. Es müssten vorher aber noch die entsprechenden Räume im Wohnhaus seiner Mutter geräumt werden.

7

Das würde einen Zwischenumzug des Schuldners für nicht einmal 2,5 Monate erfordern, was den Schuldner aufgrund seiner angespannten finanziellen Situation unverhältnismäßig hart treffen würde. Ein Zwischenumzug wäre auch angesichts des angespannten Wohnungsmarktes innerhalb dieses kurzen Zeitraums nicht realisierbar, sodass die Interessen des Insolvenzverwalters an einer fristgerechten Räumung zurückstehen müssten. Das insbesondere auch deshalb, weil es sich vorliegend nicht um einen klassischen Räumungstitel mit einem vorhergehenden Erkenntnisverfahren handle und der Schuldner sich in einem solchen Fall bereits für längere Zeit auf eine drohende Räumung einstellen könne.

8

Der vom Hauptgerichtsvollzieher ... auf Donnerstag, den 18.12.2025 um 16:00 Uhr bestimmte Räumungstermin treffe den Schuldner vollkommen unvorbereitet. Der Schuldner habe nicht mit der Zwangsräumung seines Wohnhauses rechnen müssen und auch nicht zu diesem Zeitpunkt. Es wäre ihm insoweit lediglich mitgeteilt worden, dass es sinnvoll wäre, wenn er sich selbst um einen Erwerber bemühen würde. Der Schuldner hätte nunmehr mit Herrn ... einen Erwerber für sein Wohnhaus gefunden. Dieser wolle am 04.12.2025 mit Herrn ... von der Firma ... über den Erwerb des Wohnhauses verhandeln. Herr ... sei von dem Insolvenzverwalter damit beauftragt worden, die Immobilie zu verwerten. Der Interessent würde den Schuldner auch weiterhin in dem Wohnhaus wohnen lassen, sodass dieser nicht in das Wohnhaus seiner Mutter umziehen müsse.

9

Die Gewährung einer Räumungsfrist bis wenigstens zum 28.02.2026 sei dem Insolvenzverwalter daher unter den vorliegenden Umständen durchaus zumutbar.

10

Der Insolvenzverwalter wurde schriftlich zum Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten des Schuldners vom 03.12.2025 gehört. Er hat in seiner Stellungnahme vom 04.12.2025 beantragt, den Antrag des Schuldners zurückzuweisen. Zur Begründung hat er angegeben, dass dem Schuldner ein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung stehe. Der Schuldner könne jederzeit in das Nachbarhaus in der ..., ..., umziehen. Dieses stehe auch in seinem Eigentum und sei ebenfalls Bestandteil der Insolvenzmasse gemäß § 35 Abs. 1 InsO. Das Nachbarhaus werde derzeit von der Mutter des Schuldners alleine bewohnt und biete, nach dem eigenen Vortrag des Schuldners, auch ausreichend Platz, wohl sogar für 2 ganze Familien. Der Schuldner habe dort auch früher zusammen mit seinen Eltern gewohnt.

11

Die Möbel und persönlichen Gegenstände des Schuldners könnten in seinem herauszugebenden Wohnhaus verbleiben, weil der Vollstreckungsauftrag gemäß § 885a ZPO ausdrücklich auf die Maßnahmen des § 885 Abs. 1 ZPO beschränkt worden sei. Soweit diese nicht Bestandteil der Insolvenzmasse gemäß § 35 Abs. 1 InsO seien, würden diese dem Schuldner auf Anforderung jederzeit vom Insolvenzverwalter überlassen werden.

12

Der Schuldner wisse bereits seit Beginn des Insolvenzverfahrens, dass er aus dem Wohnhaus ausziehen müsse. Das sei dem Schuldner bereits im Rahmen des Insolvenzeröffnungsverfahrens vom Insolvenzverwalter und seiner eigenen Verfahrensbevollmächtigten, Frau Rechtsanwältin, sehr deutlich erklärt worden.

13

Am 10. Oktober 2025 habe im Hause des Schuldners eine persönliche Besprechung stattgefunden. Der Schuldner sei darüber informiert worden, dass er das Wohnhaus verlassen und für die Zeit seines Verbleibens eine angemessene Nutzungsentschädigung zahlen müsse. Der Schuldner habe eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 600,- € angeboten.

14

Der Insolvenzverwalter habe den Schuldner mit E-Mail vom 24.10.2025 ausdrücklich zur Herausgabe des Wohnhauses bis zum 31.10.2025 und zu Entrichtung einer (vorläufigen) Nutzungsentschädigung aufgefordert. Der Schuldner habe das in drei unmittelbar folgenden E-Mails kategorisch zurückgewiesen. Daraufhin habe der Insolvenzverwalter den Gerichtsvollzieher mit der sog. „Berliner Räumung“ nach §§ 885 Abs. 1, 885a ZPO beauftragt.

15

Die vollstreckbare Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses stelle einen Räumungstitel gegen den Schuldner dar (§ 148 Abs. 2 InsO). Eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO analog sei dem Schuldner nicht zu gewähren. Der Vollstreckungsschutz richte sich allein nach § 765a ZPO.

16

Die Voraussetzungen des § 765a ZPO seien offensichtlich nicht erfüllt. Es finde sich im Antrag des Schuldners hierzu weder ein entsprechender Vortrag noch eine entsprechende Glaubhaftmachung.

17

Die Interessen und der Schutz der Insolvenzmasse würden den dargelegten gegenläufigen Interessen des Schuldners deutlich überwiegen. Es entspreche sowohl der gesetzlichen Wertung des § 148 Abs. 1 InsO als auch den in der Gläubigerversammlung vom 18.11.2025 gefassten Beschlüssen, dem Schuldner das Wohnhaus, noch dazu kompensationslos, noch länger zu überlassen.

II.

18

Der Antrag des Schuldners vom 03.12.2025 ist zulässig, aber unbegründet.

19

1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere wurde er innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Wochen vor dem Räumungstermin nach § 765a Abs. 3 ZPO gestellt.

20

Für die Entscheidung über einen Räumungsschutzantrag des Schuldners nach § 765a ZPO, wenn der Insolvenzverwalter gegen den Schuldner die Herausgabevollstreckung nach § 885 ZPO aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses gemäß § 148 Abs. 2 Satz 1 InsO betreibt, ist wegen seiner besonderen Sachnähe in entsprechender Anwendung der §§ 36 Abs. 4 Satz 1, 148 Abs. 2 Satz 2 InsO nicht das Vollstreckungsgericht, sondern das Insolvenzgericht zuständig (BGH NJW 2009, 78).

21

2. Der Antrag ist unbegründet.

22

Der Insolvenzverwalter ist nach § 148 Abs. 2 Satz 1 InsO berechtigt, aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses vom 16.09.2025 die Herausgabevollstreckung in das Wohnhaus des Schuldners gemäß den §§ 885 Abs. 1, 885a ZPO zu betreiben. Denn die Räumungsvollstreckung aus dem Eröffnungsbeschluss wird auch für zulässig angesehen, wenn die Wohn- und Geschäftsräume des Schuldners gemäß § 35 Abs. 1 InsO in die Insolvenzmasse fallen (Holzer DGVZ 2008, 70). Der Eröffnungsbeschluss vom 16.09.2025 stellt nach § 794 Abs. 1 Nr. 3 ZPO einen geeigneten Vollstreckungstitel dar.

23

Die Vorschrift des § 765a ZPO ist auch im eröffneten Insolvenzverfahren anzuwenden, wenn der Insolvenzverwalter gegen den Schuldner, der eine natürliche Person ist, die Herausgabevollstreckung nach § 885 ZPO aufgrund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Eröffnungsbeschlusses gemäß § 148 Abs. 2 Satz 1 InsO betreibt (BGH NJW 2009, 78).

24

Das Insolvenzgericht kann nach dieser Vorschrift eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung wie die bevorstehende Herausgabevollstreckung nach den §§ 885 Abs. 1, 885a ZPO ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses der Insolvenzmasse wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist.

25

Dabei handelt es sich jedoch um eine Ausnahmenvorschrift, die eng auszulegen ist (BGH NJW 1965, 2107). Sie ist wie sich bereits aus ihrem Wortlaut ergibt, nur in besonders gelagerten Fällen, nämlich dann anzuwenden, wenn die Anwendung des Gesetzes zu einem ganz untragbaren Ergebnis führen würde (BGH NJW 1965, 2107).

26

Mit den Härten, die jede Zwangsvollstreckung mit sich bringt, muss sich der Schuldner dagegen grundsätzlich abfinden (LG München BeckRS 2024, 38464).

27

Die Voraussetzungen des § 765a ZPO sind vorliegend nicht erfüllt. Der Schuldner kann sich nicht auf eine sittenwidrige Härte berufen.

28

Soweit sich der Schuldner darauf beruft, dass der vom Hauptgerichtsvollzieher ... auf Donnerstag, den 18.12.2025 um 16:00 Uhr bestimmte Räumungstermin ihn mangels eines vorangegangenen Erkenntnisverfahrens vollkommen unvorbereitet treffe, ist dem entgegenzuhalten, dass er seit Beginn des Insolvenzverfahrens weiß, dass er aus seinem Wohnhaus ausziehen muss.

29

Das wurde dem Schuldner bereits im Rahmen des Insolvenzeröffnungsverfahrens von dem vorläufigen Insolvenzverwalter und seiner eigenen Verfahrensbevollmächtigten, Frau Rechtsanwältin ... sehr deutlich erklärt. Der Schuldner wurde auch in einer persönlichen Besprechung mit dem Insolvenzverwalter am 10. Oktober 2025 darüber informiert, dass er aus seinem Wohnhaus ausziehen muss. Der Insolvenzverwalter hat den Schuldner mit E-Mail vom 24.10.2025 ausdrücklich zur Herausgabe seines Wohnhauses bis zum 31.10.2025 aufgefordert, was der Schuldner jedoch in drei unmittelbar folgenden E-Mails kategorisch zurückgewiesen hat.

30

Dem Schuldner hätte spätestens im Berichts- und Prüfungstermin am 18.11.2025, in dem er persönlich anwesend war und in dem der Insolvenzverwalter beantragt hat, dass ihm die Zustimmung der Gläubigerversammlung gemäß § 160 InsO dazu erteilt wird, den Schuldner durch den Gerichtsvollzieher aus dem Besitz des Hausgrundstücks in der ..., ..., setzen zu lassen und sich selbst in den Besitz einweisen zu lassen, klar sein müssen, dass es der Insolvenzverwalter ernst meint und er aus seinem Wohnhaus ausziehen muss. Dem Schuldner wurde der Antrag des Insolvenzverwalters im Berichts- und Prüfungstermin am 18.11.2025 vom zuständigen Rechtspfleger auch ausführlich erklärt.

31

Die Behauptung des Schuldners, dass ihn der Räumungstermin am 18.12.2025 mangels eines vorangegangenen Erkenntnisverfahrens vollkommen unvorbereitet treffe, ist daher unzutreffend.

32

Soweit sich der Schuldner darauf beruft, dass die Frist von drei Wochen zwischen der Zustellung der Benachrichtigung des Gerichtsvollziehers gemäß § 128 Abs. 2 Satz 1 GVGA vom 25.11.2025 am 26.11.2025 und dem Vollstreckungstermin unangemessen kurz sei, ist dem entgegenzuhalten, dass nach § 128 Abs. 2 Satz 5 GVGA zwischen dem Tag der Zustellung der Benachrichtigung des Gerichtsvollziehers und dem Tag des Vollstreckungstermins wenigstens drei Wochen liegen müssen.

33

Die Benachrichtigung des Gerichtsvollziehers gemäß § 128 Abs. 2 Satz 1 GVGA vom 25.11.2025 wurde dem Schuldner gemäß § 128 Abs. 2 Satz 2 GVGA am 26.11.2025 förmlich zugestellt. Die Frist des § 128 Abs. 2 Satz 5 GVGA ist daher eingehalten.

34

Selbst dann, wenn diese Frist nicht eingehalten worden wäre, würde nichts anderes geltend. Die Vorschriften der GVGA begründen zwar Amtspflichten für den Gerichtsvollzieher (RGZ 145, 204, 215), auf deren Einhaltung die Dienstaufsicht zu achten hat (Karlsruhe MDR 76, 54). Sie enthalten jedoch keine selbständigen Verfahrensvorschriften, sondern sollen dem Gerichtsvollzieher nur das Verständnis der gesetzlichen Vorschriften erleichtern (§ 1 Satz 1 GVGA). Ein Verstoß gegen die Vorschriften der GVGA rechtfertigt daher Einwendungen nur, wenn damit zugleich die erläuterten Verfahrensvorschriften der ZPO verletzt sind (LG Baden-Baden DGVZ 2018, 210). § 885 ZPO enthält jedoch keine Frist, die zwischen dem Tag der Zustellung der Benachrichtigung des Gerichtsvollziehers und dem Tag des Vollstreckungstermins liegen muss (LG Baden-Baden DGVZ 2018, 210).

35

Darüber hinaus hat der Insolvenzverwalter den Gerichtsvollzieher gemäß §§ 885 Abs. 1, 885a ZPO nur mit einer sog. „Berliner Räumung“ beauftragt, bei der der Insolvenzverwalter nur den Besitz an dem Wohnhaus erhält, ohne dass der Gerichtsvollzieher die beweglichen Sachen des Schuldners gemäß § 885 Abs. 2 ZPO wegschaffen muss. Die Möbel und die persönlichen Gegenstände des Schuldners können daher in dem Wohnhaus verbleiben. Der Insolvenzverwalter hat sich dazu bereit erklärt, diese dem Schuldner, soweit sie nicht gemäß § 35 Abs. 1 InsO zur Insolvenzmasse gehören, jederzeit auf Anforderung zu überlassen.

36

Soweit sich der Schuldner darauf beruft, er habe nunmehr die Zusage seiner Mutter, Frau ..., ..., ..., erhalten, dass er zum 01.03.2026 in ihr Wohnhaus einziehen könne, aber es müssten vorher aber noch die entsprechenden Räume geräumt werden, ist dem entgegenzuhalten, dass es sich bei diesem Wohnhaus um das Eigentum des Schuldners handelt, auch wenn seiner Mutter ein Rückforderungsanspruch zusteht, den diese bisher nicht geltend gemacht hat.

37

Dieses Wohnhaus wird derzeit von der Mutter des Schuldners alleine bewohnt. Es bietet nach dem eigenen Vortrag des Schuldners auch ausreichend Platz, wohl sogar für 2 ganze Familien. Der Schuldner hat früher dort auch zusammen mit seinen Eltern gewohnt. Daher ist es nicht nachvollziehbar, warum der Schuldner dort nicht unmittelbar nach dem Vollstreckungstermin am 18.12.2025 (wieder) einziehen können soll und warum vorher erst die entsprechenden Räume geräumt werden müssen, was rund 2,5 Monate in Anspruch nehmen soll.

38

Dem Schuldner steht somit angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung.

39

Der Schuldner kann sich auch nicht erfolgreich darauf berufen, dass das von dem Insolvenzverwalter beauftragte Verwertungsunternehmen, die Firma ..., am 04.12.2025 mit Herrn ... über den Erwerb des von dem Schuldner bewohnten Wohnhauses verhandelt hat und der Interessent den Schuldner auch weiterhin in dem Wohnhaus wohnen lassen würde, sodass dieser nicht in das Wohnhaus, das derzeit von seiner Mutter alleine bewohnt wird, ziehen muss.

40

Die Entscheidung, ob und an wen das Wohnhaus des Schuldners veräußert wird, trifft der Insolvenzverwalter. Zudem ist aufgrund der nach § 311b BGB erforderlichen notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages auch nicht mit einer kurzfristigen Eigentumsübertragung auf den Interessenten zu rechnen.

41

Darüber hinaus war zu berücksichtigen, dass der Schuldner bisher seiner Pflicht, für die Nutzung seines Wohnhauses eine Entschädigung an die Insolvenzmasse zu bezahlen, nicht nachgekommen ist. Denn anders als bei der Zwangsverwaltung, in der dem Schuldner die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume ohne Gegenleistung (Böttcher/Keller, 7. Aufl. 2022, ZVG § 149 Rn. 4) zu belassen sind (§ 149 Abs. 1 ZVG), ist der Schuldner im Insolvenzverfahren nur dann berechtigt, sein Wohnhaus ohne Gegenleistung zu benutzen, wenn ihm das nach § 100 InsO als Unterhaltsgewährung gestattet ist (BGH NZI 2016, 89). Das war vorliegend jedoch nicht der Fall.

42

Nach Ansicht des Insolvenzverwalters ist eine monatliche Nutzungsentschädigung von mindestens 1.500,- € angemessen. Der Schuldner hat bisher lediglich eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 600,- € im Monat angeboten, war aber noch nicht einmal bereit, diese an die Insolvenzmasse zu bezahlen.

43

Der Antrag des Schuldners vom 03.12.2025, die Zwangsvollstreckung aus dem Eröffnungsbeschluss des Amtsgerichts Regensburg – Insolvenzgericht – vom 16.09.2025 – Aktenzeichen: 4 IN 335/25, gemäß § 765a ZPO bis wenigstens zum 28.02.2026 einstweilen einzustellen, war daher als unbegründet zurückzuweisen.

44

Dem steht auch nicht entgegen, dass die Vollstreckung am 18.12.2025 und damit rund eine Woche vor Weihnachten stattfindet. Denn für die Anwendung des § 765a ZPO genügen emotionale Gesichtspunkte alleine nicht.