



## Grundlegendes bei niedrigen Fallzahlen

*Berlin. Die Jahrestagung 2019 der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung fand wie stets am Vortag des Deutschen Insolvenzrechtstags der Arbeitsgemeinschaft Insolvenz und Sanierung im DAV am 03.04.2019 in Berlin mit circa 30 Teilnehmern statt; der Rückgang der Zwangsverwaltungsverfahren spiegelte sich hier deutlich wider. RA Peter Depré, Mannheim, Vorsitzender der Arbeitsgruppe, moderierte das ambitionierte Programm. Die Tagung befasste sich u. a. mit langfristig angelegten Themen, z. B. den Suizidrisiken bei Schuldnern und der Reform des ZVG. Auch die Rechtsprechungsübersicht gehörte wieder zum diesjährigen Programm.*

*Text: Rechtsanwalt Dr. Renald Metoja, Lauda-Königshofen*

Die Veranstaltung begann mit dem Vortrag von Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Stv. Vorsitzende des V. Zivilsenats des BGH, zu »Neuere Rechtsprechung des BGH zur Zwangsverwaltung und ihrem (wohnungseigentumsrechtlichen) Umfeld«. Aus den vorgestellten Entscheidungen dürfen folgende herausgegriffen werden: BGH, XII ZR 78/17: Interessant war das Urteil zur wirksamen Verlängerung einer Mietoption durch ein nicht unterschriebenes Computerfax an den Zwangsverwalter, d. h. ohne Einhaltung der Schriftform. BGH, IX ZR 72/14, IX ZR 271/16: In den beiden Urteilen hat der BGH den »Wohnungsschutz« des Schuldners (§ 149 Abs. 1 ZVG) nur dem Eigentümer und unmittelbaren Eigenbesitzer bzw. »mitwohnenden Familienangehörigen« zum Zeitpunkt der Beschlagnahme zuerkannt. BGH, IX ZR 289/14: Lebhaft diskutiert wurde das Urteil des BGH zum Anfechtungsgegner in der Insolvenz des Mieters einer

zwangsverwalteten Immobilie; der Vollstreckungsgläubiger ist es nicht. Passiv legitimiert ist wohl der Zwangsverwalter, der Rückstellungen bilden muss, soweit ihm gegenüber vor Auszahlungen angefochten wurde, ansonsten der Vollstreckungsschuldner. BGH, V ZB 149/17: Die Zwangsverwaltervergütung hat der BGH funktions-, aber nicht berufsbezogen gesehen (keine höhere Vergütung für Rechtsanwalt als Verwalter). Die Bemessung hat er dem Beurteilungsspielraum des Tatrichters überlassen, der eine Gesamtwürdigung vornimmt; ein Beurteilungsmaßstab wurde nicht angegeben. BGH, V ZR 45/17: Aus dem Wohnungseigentumsrecht ist die Entscheidung zur (»gekorenen«) Ausübung von konkurrierenden Unterlassungs- bzw. Ersatzansprüchen gegen Dritte durch die Gemeinschaft bemerkenswert, die die Individualansprüche eines Miteigentümers bis zur Missbrauchsgrenze an sich ziehen und diesem



Professor Ulrich Keller



RA Dr. Friedrich Cranshaw



RiinBGH Prof. Dr. Johanna  
Schmidt-Räntsch

die Prozessführungsbefugnis nehmen kann. BGH, V ZR 65/17: Ein Sondernutzungsrecht kann nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG durch Anpassung der Gemeinschaftsordnung als Ultima Ratio gegen Entschädigung aufgehoben werden, um behördlich zwingenden Anordnungen gegenüber der Gemeinschaft nachzukommen. BGH, V ZR 138/17: Bei Fehlverhalten des einen von zwei Bruchteils-eigentümern kann das gesamte Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen werden; dem anderen Eigentümer steht die Abwendungsbefugnis analog § 19 Abs. 2 WEG zu. BGH, V ZR 279/17: Dem Wohnungseigentümer, der Ansprüche gegen die illiquide Gemeinschaft aus »Sozialverbindlichkeiten« hat (Verauslagung einer Versicherungsprämie), steht kein Anspruch gegen andere Miteigentümer gem. § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG zu.

## Lebensschutz vorrangig vor Eigentumsschutz abzuwägen

Das Programm des Vormittags war sodann Suizidgefährdungen bei Schuldnern durch die Immobiliervollstreckung gewidmet. Behauptungen von Schuldnern, es drohten bei Zwangsäumung Suizid oder erhebliche Gesundheitsrisiken, werden seit Jahrzehnten (zu § 765 a ZPO) diskutiert. Das BVerfG hat kürzlich (2 BvR 2425/18) wiederholt, der Staat habe den Lebensschutz des Schuldners vorrangig gegen den Eigentumsschutz des Gläubigers abzuwägen. Dieser Grundsatz kann zum dauernden Ausschluss der Vollstreckung (ohne Entschädigung) führen. Ernüchternd war das Fazit von Michael Witte, Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Suizidprävention, Berlin, der den »Suizideinwand in Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren aus suizidologischer Sicht« epidemiologisch, u. a. nach den Motivlagen, den »Alarmzeichen« und dem Umgang mit Betroffenen, analysierte. Zwangsverwalter und sonstige Vollstreckungsbeteiligte haben keine Chance, das Suizidrisiko zu steuern. Sie können nur versuchen, dem Schuldner die Inanspruchnahme professioneller Hilfe durch Suizidpräventionsstellen nahezubringen. Der Vortrag von Dr. Frank Zschieschack, Vors. Richter des LG Frankfurt, zeigte Probleme auf, die beim »Suizideinwand [...] aus juristischer Sicht« für den Gläubiger aus § 765 a ZPO resultieren und ihn nahezu »rechtlos« stellen. Er stellte neben der

Einstellung der Vollstreckung gegen Therapieauflagen eine »begleitete Räumung« vor, d. h. Zwangsäumungen in Abstimmung mit einem (ärztlichen) Sachverständigen, der Polizei und dem Rettungsdienst (Prävention, Gefahrenabwehr). Letztlich sei das, ebenso wie die Einschaltung von weiteren Verwaltungsbehörden, nur einzelfallbezogen zielführend. Eine übergreifende Lösung, die Schuldnerpsyche und Gläubigerinteressen stets gerecht wird, gebe es nicht.



Michael Witte

Nach der Mittagspause berichtete Professor Ulrich Keller, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin, über »Aktuelle Entwicklungen der Rechtsprechung zur Zwangsverwaltung«. Er hatte 22 Entscheidungen aus den Themenfeldern »Ordnungsmäßiger Führung der Zwangsverwaltung«, »Zwangsverwaltung und Steuern« sowie »Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung« mitgebracht. Aus dem Entscheidungsportfolio soll auf folgende Judikate hingewiesen werden: OLG Brandenburg, 4 U 106/15: Der Zuschlag beendet nicht die Befugnis des Zwangsverwalters zur Einziehung der davor entstandenen Forderungen, wenn der betreibende Gläubiger nicht durch den Steigerlös vollständig befriedigt wurde. OLG Düsseldorf, 12 W 15/18: Will sich der betreibende Gläubiger nach freihändiger Veräußerung des Grundbesitzes die Erträge aus der Zwangsverwaltung sichern, darf er diese nicht vorbehaltlos gegen Abtretung der Ansprüche





RA Peter Depré



Dipl.-Rpfl. Rita Bauer (BMJV)

des Schuldners gegen den Zwangsverwalter zurücknehmen. Endet die Zwangsverwaltung nach Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Schuldners bzw. entsteht erst dann der Anspruch gegen den Zwangsverwalter, scheidet die als solche zulässige Abtretung an § 91 InsO. Schleswig-Holst. VG, 4 A 148/16: Die verwaltungsrechtliche Anfechtungsklage des Zwangsverwalters bleibt von der Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens unberührt, der Wegfall seiner Klagebefugnis ändert nichts an der Beteiligtenposition. Die ordnungsgemäße Beendigung der Klage bleibt unklar, aus Teilnehmerkreisen wird die Heranziehung des § 91a ZPO (analog; einseitige Erledigungserklärung) als Lösungsweg erwähnt. AG Gütersloh, 11 a L 8/16: Das Gericht ist der Judikatur des BFH zur Einkommensteuerpflicht des Zwangsverwalters durch das Verbot an den Verwalter (§ 153 ZVG), dieser Pflicht nachzukommen, entgegengetreten. Aus dem Teilnehmerkreis wurde geäußert, die Anordnung sei mangels gesetzlicher Grundlage für das Vollstreckungsgericht nichtig. Ferner werde die Judikatur des BFH überschätzt, da schon angesichts der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen der Darlehensforderungen kaum steuerbare Überschüsse in der Zwangsverwaltung entstünden. LG Trier, 5 T 5/18: Die Rechtsprechung hat sich auch im Berichtszeitraum mit der Vollstreckung aus der Sicherungsgrundschuld und der einzuhaltenden Kündigungsfrist (§ 1193 Abs. 2 BGB) befasst. Die Vollstreckungsklausel darf vor Fristablauf nicht erteilt werden, Nachweisverzichte (jedenfalls in AGB) sind unwirksam. OLG Brandenburg, 7 U 87/16: Bei fehlerhafter Wertfestsetzung (§ 74a ZVG) infolge grob falscher Ermittlung der Wohnfläche haftet der Sachverständige gem. § 839a BGB.

## Alle wesentlichen Normbereiche des ZVG stehen auf dem Prüfstand

RA Dr. Friedrich Cranshaw, Mannheim, widmete sich den »Schnittstellen der Zwangsverwaltung zur Sicherungsverwaltung und zum Insolvenzverfahren« mit ihren Konflikten bei häufig unklaren Lösungen. Zum Insolvenzverfahren wurde auf den Vorrang der Immobilienvollstreckung (§ 49 InsO) hingewiesen. Die Folgen der Erteilung bzw. Aufhebung des Zuschlags in der Versteigerung für die Zwangsverwaltung müssten systemgerecht abgewogen

werden. Bei der Sicherungsverwaltung (§ 94 ZVG) wurden aus deren unzureichender gesetzlicher Regelung resultierende Fragen aufgezeigt wie bei der seltenen parallelen Zwangsverwaltung nach dem Zuschlag gegen den ursprünglichen Schuldner und den Ersteher (nach § 133 ZVG) sowie der zugleich gegen den Ersteher gerichteten Sicherungsverwaltung (§ 94 ZVG).



VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack

Den Bericht über »Aktuelle Entwicklungen zur ZVG-Reform« erstattete Dipl.-Rpfl. Rita Bauer, die auch 2019 das BMJV vertrat. Geplant ist, praktisch alle wesentlichen Normbereiche des ZVG auf den Prüfstand zu stellen. Als Reformthemen benannte Bauer u. a. die Stärkung der Rechtspfleger, die Reform des § 765a ZPO, Obergrenzen für öffentliche Lasten, die Einführung eines Bagatellbetrags für die Immobilienvollstreckung, die gerichtliche Onlineversteigerung, die Verbesserung der Verkehrswertgutachten, die Modifizierung der Institutsverwaltung, die Haftung des Zwangsverwalters und (mit dem BMF) eine Justierung der Steuerpflichten des Zwangsverwalters als Folge der Judikatur des BFH. Interessant war der Hinweis auf ein Projekt der EU-Kommission zur außergerichtlichen Immobilienverwertung (»AECE« – Anm.: Gemeint ist der RL-Entwurf COM (2018) 135 final über »Kreditdienstleister, Kreditkäufer und die Verwertung von Sicherheiten«). Wann es einen Reformentwurf gibt, sei offen. <<