

INDAT REPORT

Fachmagazin für Restrukturierung,
Sanierung und Insolvenz

» RefE zur Reform der Vorsatzanfechtung

Mehr Rechtssicherheit oder etwa das Gegenteil?

» Berater & Kanzleien

**Dr. Sascha Haghani und
Dr. Rainer Bizenberger (Roland Berger)**

» Standpunkt von Priv.-Doz. Mag. Dr. Henriette Duursma-Kepplinger

**Juristische Person als Insolvenzverwalter?
Gedanken aus österreichischer Sicht**

» Im Gespräch mit Hon. James M. Peck

Mediation war großer Erfolg bei Lehman

Deutsch

Englisch

Englisch im Insolvenzverfahren.
www.indat-sprachtraining.de



RA Peter Depré



MinRat Detlef Wasser



RiinBGH Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch

Rege Rechtsprechung

Berlin. Am 18.03.2015 hielt die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung im DAV ihre 12. Jahrestagung in Berlin ab. Die circa 60 Teilnehmer setzten sich überwiegend aus Rechtsanwälten, die als Zwangsverwalter tätig sind, Steuerberatern, Bankenvertretern, Rechtspflegern und zwei Mitarbeitern des BMJV zusammen.

Text: Rechtsanwalt Michael Blauth, Depré RECHTSANWALTS AG

Der Sprecher der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung, RA Peter Depré, begrüßte die Teilnehmer sowie die Referenten und führte in die Themen ein. Zunächst referierte Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am BGH, V. Zivilsenat, über die neuere Rechtsprechung des BGH zur Zwangsverwaltung und ihrem wohnungseigentumsrechtlichen Umfeld. Von besonderem Interesse waren die beiden neuen Entscheidungen des BGH vom 26.06.2014, V ZB 7/14, NJW-RR 2014, 1040 und vom 20.11.2014, V ZB 204/13, ZfLR 2015, 97, da sie sich mit Fragen der Vergütung des Zwangsverwalters beschäftigen.

Mit Beschluss vom 18.01.2007 (ZfLR 2007, 251 m. Anm. Keller) hatte der BGH zur Mindestvergütung bei mehreren Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum entschieden, dass es für die Vergütungsbestimmung nicht maßgebend auf § 18 ZVG ankomme, sondern vielmehr die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke maßgebend sei. Im Hinblick hierauf wurde für den Fall der Verwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum allgemein angenommen, dass die Mindestvergütung für jede Wohnungs- und Teileigentumseinheit gesondert anfalle. Dieser Auffassung tritt der BGH nunmehr mit Beschluss vom 26.06.2014 entgegen. Für den einfach gelagerten Fall der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum mit zwei Tiefgaragenstellplätzen als Teileigentum stellt er auf deren wirtschaftliche Einheit ab und gewährt die Mindestvergütung des § 20 Abs. 1 ZwVwV nur ein Mal. Die Möglichkeit, dass der Zwangsverwalter sowohl das Wohnungseigentum als auch die Tiefgaragenstellplätze jeweils getrennt voneinander vermieten kann, lässt der BGH nicht gelten. Er stellt vielmehr maßgebend darauf ab, dass »jedenfalls eine übliche Anzahl von ein bis zwei Stellplätzen in einem tatsächlich und wirtschaftlich untergeordneten Verhältnis zu der Eigentumswohnung stehe und die einheitliche Nutzung der Objekte eher die Regel als die Ausnahme darstelle.« Die Referentin wies jedoch darauf hin, dass der BGH in seiner hier in Rede stehenden Entscheidung ausdrücklich nur den »Standardfall« der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum mit Tiefgaragenstellplatz entschieden hat. Im Fall der Zwangsverwaltung von

Wohnungs- und Teileigentum bei mehreren Einheiten wird dies wohl anders zu beurteilen sein.

Im Rahmen seines Beschlusses vom 20.11.2014 deutet der BGH an, dass ein Sondernutzungsrecht nach § 146 Abs. 1 ZVG i.V.m. § 20 Abs. 2 ZVG auch von der Beschlagnahme des Wohnungseigentums umfasst wird. Im Falle des Bestehens eines Sondernutzungsrechtes ist es Aufgabe des Zwangsverwalters, die Erträge aus demselben einzuziehen. Sofern der Schuldner einen Mietvertrag mit einem Anlagebetreiber geschlossen hat, wäre die Miete gemäß § 18 Abs. 1 S. 1 ZwVwV in die Berechnungsgrundlage für die Vergütung des Zwangsverwalters einzubeziehen. Stehen dem Schuldner selbst Vergütungen für Einspeisungen erzeugten Stroms in das öffentliche Netz zu, so gilt im Ergebnis nichts anderes, da es sich insoweit um wiederkehrende, wenn auch möglicherweise in der Höhe schwankende Erträge aus dem Sondernutzungsrecht handelt. Dies rechtfertigt es, § 18 Abs. 1 ZwVwV entsprechend anzuwenden.

Zwangsverwalter im Konflikt mit Eigentümergemeinschaft

Anschließend beschäftigte sich RA Dr. Friedrich L. Cranshaw mit aktuellen Aspekten der Durchsetzung der Interessen der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft gegen Miteigentümer in Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung und Insolvenz. Er erörterte, dass der Zwangsverwalter die Leistung der laufenden Wohn-/Hausgelder schuldet. Dies bedeutet zunächst, dass der Zwangsverwalter keine rückständigen Hausgeldraten zahlen darf. Der Wirtschaftsplan bestimmt bereits deren Fälligkeit, nicht erst die abschließende Entscheidung nach Ablauf des Rechnungsjahres. Da nicht nur »regelmäßig wiederkehrende« Leistungen vom Zwangsverwalter zu zahlen sind, muss er die nach Beschlagnahme beschlossene »Abrechnungsspitze« ebenfalls ausgleichen. Hat der Zwangsverwalter entsprechende Einnahmen, so zahlt er die jeweils fälligen Beträge ohne Teilungs-



RA Dr. Ansgar Firsching (li.) und RA Dr. Friedrich L. Cranshaw



RA Karl Wüthrich



Professor Ulrich Keller

plan (§ 156 ZVG). Der Referent wies darauf hin, dass der Zwangsverwalter aufgrund des Beschlusses des BGH vom 15.10.2009 – V ZB 43/09 (ZfLR 2010, 37, 77) vom Gläubiger einen Vorschuss fordern kann (muss), wenn er keine ausreichenden Einnahmen hat. Weiterhin machte er deutlich, dass die Anordnung der Zwangsverwaltung den Schuldner nicht von seiner Zahlungspflicht gegenüber der Eigentümergemeinschaft befreit. Deshalb kann diese vom Eigentümer (Schuldner), ohne durch die Zwangsverwaltung gehindert zu sein, alles fordern, was dieser schuldet (OLG München Rpfleger 2007, 158; OLG Zweibrücken IGZ Info 2006, 91).

Danach referierte RA und Advokat (Schweden) Dr. Ansgar Firsching über die Zwangsverwaltung in Schweden, wo das Institut der Zwangsverwaltung auch bekannt sei. Allerdings ist es in Schweden nicht ein Instrument, das isoliert und für sich alleine als Maßnahme der Einzelzwangsvollstreckung zur Durchsetzung von Gläubigeransprüchen gegenüber dem Schuldner angewendet werden kann. Das schwedische Zwangsverwaltungsverfahren verfolge den vorrangigen Schutzzweck, den Wohnenden ein Mindestniveau an Wohnqualität sicherzustellen und nicht etwa die Sicherung und Durchsetzung von Gläubigerrechten gegenüber dem Immobilieninhaber. Damit verbleibt einem Gläubiger in Schweden, der gegen einen Schuldner, in dessen Vermögen sich eine Immobilie befindet, einen Titel hat und er diesen vollstrecken möchte, lediglich der Weg in die normale Zwangsvollstreckung.

Traditionell widmete sich auch in diesem Jahr Professor Ulrich Keller den aktuellen Entwicklungen im Zwangsverwaltungsrecht. Er wies darauf hin, dass die Rechtsprechung zu Fragen der Zwangsverwaltung in den letzten anderthalb Jahren sehr reger war. Sowohl seitens des BGH, vor allem aber durch die Instanzgerichte seien grundlegende Fragen, beispielsweise zur Haftung des Zwangsverwalters, behandelt worden. So sah das LG Bonn im Rahmen seines Urteils vom 30.07.2013 (10 O 100/13) eine persönliche Haftung des Zwangsverwalters gegenüber dem Stromversorger, wenn er es unterlässt, für die Stromkosten als Ausgaben der Zwangsverwaltung im Sinne des § 155 ZVG, entsprechende Rücklagen zu bilden bzw. einen Vorschuss im Sinne des § 161 Abs. 3 ZVG anzufordern.

Im Sachverhalt, der dem Beschluss des OLG Düsseldorf vom 22.07.2014 (22 U 52/14) zugrunde lag, nahm der Schuldner nach Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens den ehemaligen Zwangsverwalter persönlich in Anspruch, weil dieser die Bonität eines Mietinteressenten falsch eingeschätzt habe und deshalb

wegen unterlassener Vermietung ein Schaden entstanden sei. Der Beschluss ist insoweit von Bedeutung, da das OLG Düsseldorf die Darlegungslast für eine objektive Pflichtverletzung des Zwangsverwalters dem Schuldner als Anspruchsteller auferlegt hat. Der Schuldner habe daher auch zur Bonität eines potenziellen Mieters konkrete Tatsachen vorzutragen. Dem Zwangsverwalter hingegen billigte das OLG Düsseldorf einen Ermessensspielraum im Rahmen einer Gesamtschau zu. In diesem Rahmen könne er auch angesichts einer bevorstehenden Zwangsversteigerung und unter Berücksichtigung der Gläubigerbelange von einer Vermietung absehen.

Forschungsvorhaben zur ZVG-Reform gestartet

Danach referierte RA Karl Wüthrich über die Zwangsverwaltung in der Schweiz, die durch das Beitreibungsamt erfolge. Dieses kann auf seine Verantwortung hin Dritte mit der Verwaltung beauftragen. Das unbewegliche Vermögen wird jedoch nur gepfändet, soweit das bewegliche zur Deckung der Forderung nicht ausreicht. Letztlich wurde deutlich, dass in der Schweiz die Zwangsverwaltung als eigenständige Vollstreckungsmöglichkeit nicht sehr verbreitet ist. Vielmehr stellt sie eine begleitende Maßnahme im Rahmen des schweizerischen Zwangsvollstreckungsverfahrens dar.

Abschließend gab der Ministerialrat im BMJV, Detlef Wasser, einen Überblick zu den aktuellen Reformüberlegungen des ZVG und informierte darüber, dass sein Haus ein Forschungsvorhaben zur Reform des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung durchführt. Ziel ist es, ein den uns künftig bevorstehenden Herausforderungen gerecht werdendes Regelungswerk zu schaffen, das zugleich heutigen Transparenzanforderungen im Rechtsverkehr genügt und zu einem gerechten Ausgleich zwischen Gläubiger- und Schuldnerinteressen beiträgt. Entsprechend beauftragt wurden die Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR) und Prof. Dr. Klaus Bartels von der Universität Hamburg. Sie sollen eine umfassende rechtstatsächliche und rechtsvergleichende Untersuchung zum Reformbedarf des ZVG durchführen. Das Forschungsvorhaben wird durch einen Beirat beratend begleitet werden. Die konstituierende Beiratssitzung fand am 05.03.2015 statt. Im März 2017 wird dann zu entscheiden sein, ob und ggf. welche gesetzgeberischen Folgerungen aus den Ergebnissen gezogen werden sollen. <<