

# Jahrestagung der Zwangsverwalter 2023



Prof. Dr. Florian Jacoby und Peter Depré  
Foto: Andreas Burkhardt

[Berlin] – Der erste Teil der diesjährigen Jahrestagung der Zwangsverwalter 2023 befasste sich mit dem Spannungsfeld zwischen der sogenannten vereinbarten „kalten Zwangsverwaltung“ und der gesetzlich geregelten Zwangsverwaltung. Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld stellte das Pro und Contra der beiden zulässigen Möglichkeiten der Verwaltung von beschlagnahmtem Immobilienvermögen ausführlich dar.

Mit der Entscheidung des BGH vom 14.07.2016 (Az. IX ZB 31/14) sprach sich dieser für die Zulässigkeit der kalten Zwangsverwaltung aus. Die Zulässigkeitsgrenze sei dann überschritten, wenn der Insolvenzzweck evident außer Acht gelassen wird. In lebhafter Diskussion mit den Seminarteilnehmern konnte Konsens insofern erzielt werden, dass eine kalte Zwangsverwaltung auch regelmäßig zu einer Verbesserung der Verwertung der beschlagnahmten Immobilie führt, also eine WIN-WIN-Situation für die dinglich gesicherten Gläubiger und die ungesicherten Insolvenzgläubiger entsteht. Dies geschieht aufgrund von Vereinbarungen des kalten Zwangsverwalters in seiner Funktion als Insolvenzverwalter einerseits und als formell Beteiligter im Rahmen der Verwertung der Immobilie (§ 80 I InsO). Durch vereinbarte Beiträge der dinglichen Sicherungsgläubiger kann die Masse partizipieren und somit alle Insolvenzgläubiger. Damit verbunden ist auch eine Erhöhung der Vergütung des als kaltem Zwangsverwalter tätigen Insolvenzverwalters.

Im Anschluss daran zeigte Herr Prof. Rainer Goldbach von der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin die Vorteile einer gesetzlich angeordneten Zwangsverwaltung auf. Der Zwangsverwalter kann Informationen an den im Zwangsversteigerungsverfahren tätigen Sachverständigen geben, die Mietverhältnisse klären und eventuelle Schäden am Objekt feststellen bzw. zur Schadensvermeidung durch Objektsicherung und Objektversicherung beitragen. Auch kann er die aktuelle Situation feststellen, z.B. den Vermietungsstand bzw. Leerstand und Mietrückstände sowie den Verbleib von geleisteten Kauttionen ermitteln, eventuell auch neue Mietverträge abschließen. Was der Zwangsverwalter nicht kann ist den freihändigen Verkauf des Grundstücks vorzunehmen.

Im zweiten Teil seines Vortrages widmete sich Herr Prof. Goldbach einem Sonderproblem, ausgelöst durch die Grundsteuerreform. Er ging der Frage nach, ob der Zwangsverwalter Vermögensverwalter im Sinne des § 34 AO ist und die Abgabe der Grundsteuererklärung zu seinen Aufgaben gehört. Nach Einschätzung des Referenten, der sich auf eine Literaturstelle bezogen hat (vgl. Engels in IGZInfo 2022,8), soll es eine originäre Aufgabe des Grundstückseigentümers sein. Soweit Finanzämter an den Zwangsverwalter herantreten, sollte er Einspruch einlegen. Eine gefestigte Rechtsmeinung bzw. Rechtsprechung dürfte sich noch erst herauskristallisieren.

Nach der Mittagspause referierte sodann Herr Prof. Ulrich Keller von der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin zur Rechtsprechung in Zwangsverwaltungs-sachen und zur Immobiliervollstreckung aus den Jahren 2021 bis 2023. Bis zum Ukrainekrieg und die infolgedessen ausgelöste Energiekrise gab es wenige materiell rechtliche Entscheidungen, denn einerseits wählten Anleger bis zu dem Zeitpunkt den Weg in das sogenannte „Betongold“ und andererseits war bis zu diesem Zeitpunkt mangels Inflation und wegen Niedrigzinsen ein Käufermarkt vorhanden, so dass sowohl die Zwangsversteigerungsverfahren und in deren Folge auch die Zwangsverwaltungsverfahren stark zurückgingen. Die Vollstreckungsgerichte waren bis zu dem Zeitpunkt nur noch mit wenigen Vollstreckungszwangsversteigerungen befasst. Lediglich Teilungsversteigerungen aus Ehescheidungsverfahren bzw. aus Erbrechtsstreitigkeiten sorgten noch für eine gewisse Auslastung der Vollstreckungsgerichte.

Herr Prof. Keller befasste sich deshalb mit Fragen rund um die Immobiliervollstreckung. Das Spektrum reichte von Fragen betreffend die Erteilung von Vollstreckungsklauseln bei Sicherungsgrundschulden über die Besonderheiten bei Fragen der Versteigerung von Miteigentumsanteilen bis hin zur Kollision von Immobiliervollstreckung und strafprozessualer Beschlagnahme.

Daran anknüpfend befasste sich sodann Herr Rechtsanwalt Folker Bittmann, vormals Leitender Oberstaatsanwalt, mit dem Thema „Strafrechtliche Vermögensabschöpfung und ihr Echo in der Rechtsprechung zur Zwangsverwaltung“. Er schilderte die Sichtweisen der Staatsanwälte und wies darauf hin, dass die gegenwärtige Rechtslage trotz einiger Entscheidungen noch keine grundsätzlichen Linien erkennen lasse. Zum besseren Verständnis hat er die primär zivilrechtlich orientierten anwaltlichen Zwangsverwalter mitgenommen in den Schnittbereich zwischen Zwangsverwaltung und Vermögensabschöpfung. Anhand von Praxisbeispielen hat Herr Bittmann die Teilnehmer eingeführt in das Einziehungsrecht (§§ 73 - 76b StGB) sowie in die Vermögensabschöpfung im engeren Sinne (§§ 73 - 73e StGB).

Herr Bittmann kritisierte im Ergebnis, dass die Maßnahmen im Rahmen der Vermögensabschöpfung nicht mit den Regeln der Zwangsverwaltung abgestimmt sind und plädiert zur Auflösung der Blockade für eine sachgerechte Vereinbarung zwischen Staatsanwaltschaft und Zwangsverwalter. Gerade der Vortrag von Herrn Kollegen und Oberstaatsanwalt a.D., Folker Bittmann zeigt, dass je genauer man sich mit dem Thema Vermögensabschöpfung und Vollstreckung beschäftigt, desto mehr ungeklärte und in der Praxis häufig noch nicht erkannte Problemlagen vorliegen. Trotz einiger zwischenzeitlich vorliegender Entscheidungen (BGH, Beschl. v. 28.05.2020 – ZB 56/19; AG Tiergarten

in Berlin, Beschl. v. 08.02.2021 – 351 Gs 344/21 (247 Js 5/19); LG Berlin, Beschl. v. 11.11.2021 – 502 Qs 36/21), kann von einer gesicherten Rechtsgrundlage nicht ausgegangen werden.

Die Teilnehmer und Referenten konnten sodann durch den Moderator und Vorsitzenden der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung, Rechtsanwalt Peter Depré, nach einem lebendigen Austausch zwischen Theorie und Praxis und Lob für die niveauvollen und tiefgreifenden Diskussionen, verabschiedet werden.

Auch im kommenden Jahr findet die Jahrestagung der Zwangsverwalter am 13.3.2024 wieder in Berlin statt. Das BMJ hat zugesagt, dann über den Stand der „Reform des ZVG“ zu berichten.

---

*Unsere Gastautorin Saskia Boppré-Metoja ist Rechtsanwältin in der Kanzlei Depré Rechtsanwälte.*

Saskia Boppré-Metoja  
Foto: Depré Rechtsanwalts AG

