



Berührung und Kollision

Berlin. Am 06.04.2011 hat die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung im DAV als feste Größe für die Zwangsverwalter ihre 8. Jahrestagung in Berlin abgehalten. Sie bot den mehr als 70 Teilnehmern überraschende Kritik des IX. am XII. BGH-Senat, Gedanken zur Kollision von Insolvenz- und Zwangsverwaltung, neue mietrechtliche Vorschriften sowie Tipps zum Umgang mit laufenden Bauvorhaben.

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 Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, Richter am V. Zivilsenat des BGH, über die neuere Rechtsprechung des BGH in Zwangsverwaltungssachen und ihrem wohnungseigentumsrechtlichen Umfeld. Wie im vergangenen Jahr gelang es ihm, die den Entscheidungen zugrundeliegenden komplexen Sachverhalte zu vereinfachen und die tragenden Gründe nachvollziehbar herauszuarbeiten.

Zu einer lebhaften Diskussion führte die Erörterung des Urteils des XII. Zivilsenats des BGH vom 11.08.2010. In diesem Urteil – XII ZR 181/08 – hat der XII. Zivilsenat entschieden, dass nach Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens wegen Zuschlags im parallel dazu verlaufenden Zwangsversteigerungsverfahren der Zwangsverwalter auch ohne entsprechende Ermächtigung im Aufhebungsbeschluss befugt bleibe, wegen Nutzungen aus der Zeit vor der Zuschlagserteilung Klage zu erheben, sofern der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Zuschlagsbeschlusses noch nicht vollständig befriedigt sei. Der Referent bedauerte, dass der XII. Zivilsenat im Rahmen seines Urteils vom 11.08.2010 nicht auf die zuvor geäußerten Bedenken des IX. Zivilsenats eingegangen sei. Hinsichtlich der vom IX. Zivilsenat geäußerten Bedenken verwies er auf die sehr lesenswerte Anmerkung des VorsRiBGH a. D. Dr. Hans Gerhard Ganter zum Urteil des BGH vom 11.08.2010, abgedruckt in ZfIR 2011, 229. Für die Teilnehmer kam die dargestellte Kritik des IX. Zivilsenats am Urteil des XII. Zivilsenats überraschend, da dieses Urteil in der Literatur begrüßt worden war, entsprach es doch der bisher weit ver-

breiteten Meinung. Der Referent endete damit, dass zu hoffen bleibe, dass mit der Entscheidung die Diskussion nicht ihr Ende gefunden habe.

Ungeregelte Berührungspunkte

Anschließend referierte Dr. Helmut Zipperer, Richter am Amtsgericht in Mannheim, über Probleme beim Zusammentreffen von Zwangsverwaltung und Insolvenzverwaltung. Er wies zunächst darauf hin, dass das Thema nicht neu sei. Bereits im Jahr 1986 referierte und publizierte Dieter Eickmann zum Aufeinandertreffen von Zwangsverwaltung und der damaligen Konkursverwaltung. Dr. Zipperer beschäftigte sich deshalb zunächst mit der Frage, ob die Konflikte von Zwangsverwaltung und Insolvenzverwaltung durch das Inkrafttreten der InsO gelöst werden konnten. Anhand verschiedener von ihm dargestellter Fallkonstellationen kam er letztendlich zu dem Ergebnis, dass dies nicht der Fall sei. Nach wie vor seien Zielrichtung und Wirkung beider Verfahren unterschiedlich, das betroffene Objekt – im Regelfall ein Grundstück – jedoch identisch, sodass sich weiterhin eine Reihe von Berührungs- und Kollisionspunkten ergeben, die auch von den neu eingeführten Vorschriften nur unzulänglich geregelt werden.

Professor Ulrich Keller widmete sich auch in diesem Jahr traditionell den aktuellen Entwicklungen im Zwangsverwaltungsrecht. Er stellte zunächst fest, dass in den vergangenen Jahren Fragen der Anwendung mietrechtlicher Vorschriften für den Zwangsverwalter im Vordergrund der Entscheidungen gestanden hätten. Weiterhin wies er darauf hin, dass der Beteiligtenbegriff bei der persönlichen Haftung des Zwangsverwalters nach § 154 Satz 1



RiAG Dr. Helmut Zipperer



Professor Ulrich Keller



RA Hans-Martin Bergsdorf

Fotos: privat



RiBGH Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch (li.) und RA Peter Depré

ZVG erweitert und die Haftung ausdrücklich der des Insolvenzverwalters angeglichen worden sei. Der Referent beschäftigte sich danach mit den Entscheidungen, die zur Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters nach Aufhebung des Verfahrens ergangen sind, insbesondere nochmals mit dem Urteil des XII. Zivilsenats vom 11.08.2010. Abschließend befasste sich Professor Keller mit dem für die Praxis relevanten Beschluss des BGH vom 04.02.2010 – V ZB 129/09 – welcher sich grundlegend mit dem Vorrecht der WEG-Gemeinschaft nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG auseinandersetzt. Im zu entscheidenden Fall hatte eine WEG-Gemeinschaft die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG betrieben. Sie wurde von einem nachrangigen Gläubiger abgelöst. Wegen weiterer aufgelaufener Rückstände wollte die WEG-Gemeinschaft dem Verfahren wieder in der gleichen Rangklasse beitreten, was das Vollstreckungsgericht und in letzter Instanz auch der BGH abgelehnt haben, da es mit dem Zweck des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG nicht vereinbar wäre und auch der Regelung des § 268 Abs. 3 BGB widerspräche, wenn im selben Verfahren die WEG-Gemeinschaft mehrfach das Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in Anspruch nehmen könnte.

Der Referent wies darauf hin, dass die WEG-Gemeinschaft einem laufenden Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren, die das Verfahren zunächst in der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG betrieben hat und später abgelöst worden ist, wegen weiterer Rückstände nur in der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG beitreten könne. Professor Keller betonte, dass es in der Rechtspraxis für die betreibende WEG-Gemeinschaft daher wichtig sei, eine Ablösung wegen des gesamten Betrags aus dem Vorrecht zu verlangen.

Zwangsverwalter als Bauherr

Abschließend erörterte RA Hans-Martin Bergsdorf spezielle Probleme in Zwangsverwaltungsverfahren, wie die Fortführung von Bauvorhaben, die Probleme bei der Bestellung des Schuldners als Verwalter im Sinne des § 150 b ZVG bei landschaftlich genutzten Flächen sowie arbeitsrechtliche Fragestellungen. Der Referent wies ausdrücklich darauf hin, dass die Zustimmung des Gerichts zur Fertigstellung eines Bauvorhabens den Zwangsverwalter nicht von der eigenständigen Wahrnehmung seiner Verantwortung für die Fertigstellung des Bauvorhabens entbinde. Da der Zwangsverwalter im Außenverhältnis die Rolle eines Bauherrn mit allen Rechten und Pflichten einnimmt, sei seine Verantwortung für die Fertigstellung von Bauvorhaben nicht nur anders, sondern weitgehender als bei einer normalen Mietverwaltung. Bergsdorf empfahl deshalb, im eigenen Interesse zunächst für einen ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen, insbesondere der Abschluss einer ausreichenden Bauwesenversicherung, welche die speziellen Haftpflichtgefahren aus der Bautätigkeit abdeckt, sei für ihn unverzichtbar. Darüber hinaus empfahl er, dass sich der Zwangsverwalter von der Gläubigerbank für jedwede Haftung gegenüber Dritten mit der Durchführung des Bauvorhabens freistellen lassen sollte.

Sollen landwirtschaftlich, fortwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Grundstücke unter Zwangsverwaltung gestellt werden, benötige man in erster Linie eine Person, welche die tatsächlich anfallende Bewirtschaftung, das heißt die persönlichen Arbeitsleistungen, voll erbringt. Dazu werde kaum eine andere Person so kostengünstig bereit sein wie der Schuldner selbst. Deshalb könne er in diesem Fall ausnahmsweise gemäß § 150 b ZVG zum Zwangsverwalter bestellt werden. Bergsdorf wies darauf hin, dass dem Schuldner als Zwangsverwalter eine Aufsichtsperson gemäß § 150 c ZVG zu bestellen sei, unter deren Aufsicht die Verwaltung geführt wird. Der Schuldner sei der Aufsichtsperson gegenüber über alle Vorgänge Rechenschaft schuldig. Geschäfte, die über die laufende Wirtschaftsführung hinausgehen, bedürfen der Genehmigung der Aufsichtsperson. Andererseits habe die Aufsichtsperson kein Weisungsrecht gegenüber dem Schuldner. Entstehende Probleme habe sie dem Gericht mitzuteilen, welches seinerseits dem Schuldner-Verwalter Weisungen erteilt oder ihn notfalls entlässt. Die Ausführungen des Referenten waren auch deshalb von besonderem Interesse, da sie, wie auch die anderen Beiträge der Referenten, einen großen Praxisbezug aufwiesen und die Tagung wieder einmal Raum für Diskussionen und Austausch bot. «