



---

# Ausgabe 1/2009

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort.....	1
2. Grundsätze für den anwaltlichen Zwangsverwalter.....	2
3. Beitrag –Hausgelder in der Zwangsverwaltung nach der ZVG Reform.....	3
4. Aktuelle Entscheidungen und Aufsätze .....	4
Aufsatz: System der Einnahmen- und Überschussverteilung im Zwangsverwaltungsverfahren .....	4
Aufsatz: Abhandengekommene Mietkaution in der Zwangsverwaltung.....	4
Aufsatz: Anträge auf Einstellung eines Zwangsverwaltungsverfahrens.....	4
Entscheidung: Beteiligteigenschaft einer Wohnungseigentümergeinschaft i.S.d. § 154 ZVG. ....	5
Aufsatz: Zwangsverwaltung und Steuern .....	5
Entscheidung: Verpflichtung des Zwangsverwalters zur Bildung von Rücklagen für bezogene Energilieferungen.....	5
Entscheidung: Keine Hausgelder in der Zwangsverwaltung .....	5
5. Zusammenarbeit ISORA Gesellschaft für anwaltliche Zertifizierung mbH.....	5
6. Termine.....	6
Jahrestagung der Zwangsverwalter 2010, 17. März 2010, Berlin .....	6

---

### 1. VORWORT

Der Beirat der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung im Deutschen Anwaltverein hat sich in den letzten Beiratssitzungen intensiv damit befasst, wie sich die anwaltlichen Zwangsverwalter besser gegenüber den sonstigen Zwangsverwaltern (Hausverwalter, Makler, Rechtspfleger etc.) positionieren können. Zu diesem Zweck hat der Beirat "Grundsätze für anwaltliche Zwangsverwalter" (unten 2.) formuliert. Weiterhin beabsichtigt der Beirat zukünftig einen Newsletter herauszugeben, der über die aktuelle Rechtsentwicklung im Zwangsverwaltungs- und Zwangsvollstreckungsrecht informieren sowie auf Veranstaltungen der Arbeitsgemeinschaft hinweisen soll. Wie ein solcher Newsletter zukünftig aussehen könnte, geht aus der vorliegenden Ausgabe 1/2009 hervor. Der Beirat würde es begrüßen, wenn aus dem Kreis der Mitglieder Hinweise auf aktuelle Rechtsprechung oder kurze Themenbeiträge kommen würden. Abschließend bittet der Beirat um Mitteilung, ob Sie einen solchen Newsletter für sinnvoll halten. Um ein möglichst authentisches Meinungsbild zu gewinnen, bitten wir möglichst viele Kolleginnen und Kollegen um Mitwirkung. Im Voraus besten Dank.

## **2. GRUNDSÄTZE FÜR DEN ANWÄLTLICHEN ZWANGSVERWALTER**

Die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung im DAV hat sich zur Förderung und Weiterentwicklung der Zwangsverwaltung sowie zur Schaffung von Rahmenbedingungen innerhalb von Zwangsverwaltungsverfahren zusammengeschlossen. Ziel ist die Qualitätssteigerung der Abwicklung aller Zwangsverwaltungsverfahren. Hierzu hat die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung nachfolgende Grundsätze aufgestellt.

Der gerichtlich bestellte anwaltliche Zwangsverwalter ist – in jeder Funktion im Rahmen des Zwangsverwaltungsverfahrens – der unabhängige, neutrale, objektive, zur Sachlichkeit verpflichtete, geschäftskundige und leistungsbereite Wahrer der Interessen aller am Zwangsverwaltungsverfahren Beteiligten. Im wirtschaftlichen Vordergrund steht dabei die Haftungsverwirklichung im Interesse des die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubigers.

Der anwaltliche Zwangsverwalter bietet in jedem Zwangsverwaltungsverfahren die Gewähr, dass dieses im Einklang mit Gesetz und Recht bearbeitet wird.

Der anwaltliche Zwangsverwalter verfügt kraft seiner juristischen Ausbildung über die erforderliche Sachkunde, insbesondere auf den Gebieten des Verfahrensrechts (ZPO und ZVG), des Insolvenzrechts, des privaten und öffentlichen Baurechts, des Grundstücksrechts und des Steuer- und öffentlichen Rechts sowie des Miet- und WEG-Rechts. Er bildet sich auf allen diesen Gebieten ständig fort.

Die anwaltliche Berufserfahrung befähigt den anwaltlichen Zwangsverwalter, den Verfahrensbeteiligten komplexe Sachverhalte verständlich darzulegen. Als Rechtsanwalt unterliegt er der Aufsicht der Anwaltskammer. Die Kammerzugehörigkeit des anwaltlichen Zwangsverwalters bietet Gewähr für geordnete persönliche wirtschaftliche Verhältnisse. Das anwaltliche Berufsrecht prägt den anwaltlichen Zwangsverwalter bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben. Der anwaltliche Zwangsverwalter hat die Möglichkeit, privates von fremdem Vermögen durch spezielle Rechtsanwaltsanderkonten getrennt zu halten.

Alle maßgeblichen Verfahrensentscheidungen trifft der anwaltliche Zwangsverwalter persönlich. Über andere Maßnahmen unterrichtet er sich laufend. Er überwacht und koordiniert die von ihm eingesetzten Mitarbeiter. Er gewährleistet insbesondere, dass er in allen wichtigen Angelegenheiten dem Vollstreckungsgericht, soweit erforderlich persönlich, für Auskünfte und Besprechungen zur Verfügung steht. Er stellt für den Fall seiner Verhinderung die Vertretung durch einen geeigneten Berufsträger sicher.

Der anwaltliche Zwangsverwalter verfügt über die erforderlichen zeitgemäßen Sachmittel, insbesondere über eine geeignete Büroausstattung und Technik, sowie die notwendigen personellen qualitativen Ressourcen. Die Büroorganisation wird an den Erfordernissen eines modernen Qualitätsmanagements ausgerichtet. Idealerweise wird dies durch eine Zertifizierung nach DIN ISO 9001 bestätigt. Hierauf aufbauend soll durch einen akkreditierten ISO-Auditor die Einhaltung dieser Grundsätze für anwaltliche Zwangsverwalter gesondert zertifiziert werden.

### **3. BEITRAG –HAUSGELDER IN DER ZWANGSVERWALTUNG NACH DER ZVG REFORM**

*Dr. Florian Stapper, Fachanwalt für Insolvenz- und Steuerrecht, Leipzig*

Eine verbreitete Auffassung in der Literatur hält es für ausgeschlossen, dass der Zwangsverwalter für laufende öffentliche Lasten und Hausgeldzahlungen gemäß § 161 Abs. 3 ZVG Gläubigervorschüsse anfordern kann, wenn die Einnahmen der Verwaltung die Ausgaben nicht decken (Böhringer/Hintzen, Rpfleger 2007, 353 [360]; Wedekind, ZfIR 2007, 704 [705]; Schneider, NZM 2008, 919 ff.; Bergsdorf, ZfIR 2008, 343 f.). Dies ergebe sich aus Wortlaut und Systematik der §§ 155 ff. ZVG (Sievers, IGZInfo 2007, 81 [86]). Bezüglich öffentlicher Lasten, insbesondere Grundsteuern, ist diese Meinung nicht neu (vgl. zur Rechtslage bezgl. der öffentlichen Lasten vor Änderung des § 156 Abs. 1 ZVG: Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 4. Aufl., 2006, Rz. 244; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., 2007, § 161 Rz. 22).

Durch die ZVG-Reform vom 26.03.2007 hat sich der Anwendungsbereich des § 156 Abs. 1 ZVG mit Wirkung zum 01.07.2008 auf Hausgeldzahlungen erweitert. Der Gesetzgeber soll dadurch – entgegen seines erklärten Willens – eine deutliche Verschlechterung der Stellung der Eigentümergemeinschaft im Zwangsvollstreckungsverfahren herbeigeführt haben (Wedekind, ZfIR 2007, 704 ff.; Schneider, NZM 2008, 919 ff.). Das betrifft keinesfalls nur die Behandlung von Nachzahlungen und Sonderumlagen (hierzu Alff/Hintzen, Rpfleger, 2008, 165 [174 f.]). Vielmehr stellt die ZVG-Reform scheinbar das ganze System der Einnahmen- und Überschussverteilung im Rahmen der Zwangsverwaltung in Frage (hierzu ausführlich Schädlich, ZfIR 2009, Heft 8, noch nicht veröffentlicht)

Der BGH hat eine Entscheidung des Problems bislang vermieden (BGH v. 20.11.2008, Az. V ZB 81/08, ZInsO 2009, 205 ff.). Einige amts- bzw. landgerichtliche Entscheidungen widersprechen der Literatur. So hat das LG Köln entschieden, dass laufendes Wohngeld – einschließlich künftiger Abrechnungsspitzen – „nach wie vor Ausgaben i.S. des § 155 I ZVG“ darstellt (LG Köln, NJW 2009, 599). Es folgt damit einer Entscheidung des AG Leipzig, dass „das Gesetz im Wege der teleologischen Auslegung auf dessen Sinn und Zweck reduzieren“ will (AG Leipzig, BeckRS 2008 17917 = NZM 2008, 936 L). Sinn und Zweck der jüngsten ZVG-Reform sei es gerade gewesen, die Haus- bzw. Wohngeldgläubiger bes-

serzustellen. Andere Entscheidungen folgen dagegen der Literatur (LG Leipzig, Beschl. v. 12.02.2009, 03 T 1126/08, noch nicht veröffentlicht; AG Duisburg, BeckRS 2008 18014).

Diese Uneinigkeit führt zu erheblicher Verwirrung in der täglichen Zwangsverwaltungspraxis. Sollte sich die oben genannte Literaturmeinung in der Rechtsprechung durchsetzen, hätte dies fatale Konsequenzen für die Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum. Das betrifft nicht nur Leerstand und schuldnergenutzte Wohneinheiten, sondern auch den Normalfall einer (einfachen) Masseunterdeckung. Aus Sicht der Praxis ist die Benachteiligung der Hausgeldgläubiger bei der Verwaltung von Wohnungseigentum gegenüber Gläubigern öffentlicher und nichtöffentlicher Lasten sonstiger Grundstücke kaum nachvollziehbar. Es bleibt daher zu hoffen, dass der BGH noch 2009 eine Klärung des Problems herbeiführen wird.

#### **4. AKTUELLE ENTSCHEIDUNGEN UND AUFSÄTZE**

##### ***Aufsatz: System der Einnahmen- und Überschussverteilung im Zwangsverwaltungsverfahren***

In Heft 8 der Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR), Seite 265ff., beschäftigt sich Rechtsanwalt Jörg Schädlich mit dem **System der Einnahmen- und Überschussverteilung im Zwangsverwaltungsverfahren** unter Berücksichtigung der Folgen der ZVG-Reform vom 26.03.2007. Der Verfasser nimmt insbesondere zu den aufgrund der Reform entstandenen Problemen hinsichtlich der Ansprüche von Wohnungseigentümergeinschaften Stellung.

##### ***Aufsatz: Abhandengekommene Mietkaution in der Zwangsverwaltung***

Ebenfalls in Heft 8 der Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR), Seite 271ff., setzen sich Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind und Rechtsanwältin Katrin Wedekind mit dem Problembereich der **abhandengekommenen Mietkaution in der Zwangsverwaltung** auseinander. Der Beitrag stellt die derzeitige Rechtslage unter Berücksichtigung der beim Bundesgerichtshof anhängigen Revisionsachen dar. In einem weiteren Aufsatz (Heft 9 der Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR), Seite 315ff.) behandeln die Autoren die Problematik im Hinblick auf einen nicht in der Insolvenz befindlichen Schuldner im Licht der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 11.3.2009 (VIII ZV 184/08).

##### ***Aufsatz: Anträge auf Einstellung eines Zwangsverwaltungsverfahrens***

Gerhard Schmidberger beschäftigt sich im gleichen Heft der Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR), Seite 276ff., mit der Behandlung von Anträgen auf Einstellung der Zwangsverwaltungsverfahren.

**Entscheidung: Beteiligteigenschaft einer Wohnungseigentümergeinschaft i.S.d. § 154 ZVG.**  
Der Bundesgerichtshof (BGH, Urtl. V. 5.2.2009, IX ZR 21/07) hat entschieden, dass im Zusammenhang mit Schadenersatzansprüchen auch die Wohnungseigentümergeinschaft Beteiligte im Sinne des § 154 ZVG sein kann (ausführlicher auch ZfIR aktuell in Heft 8 vom 20. April 2008).

**Aufsatz: Zwangsverwaltung und Steuern**

Dr. jur. Dietmar Onusseit hat nach seinem Vortrag zum Thema Zwangsverwaltung und Steuern auf der Jahrestagung des Arbeitskreises Zwangsverwaltung in Berlin im Februar 2009 insbesondere die aktuellen Probleme der persönlichen Umsatzsteuerpflichten in einem Aufsatz in Heft 9 der Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR), Seite 305ff., nochmals ausführlich behandelt.

**Entscheidung: Verpflichtung des Zwangsverwalters zur Bildung von Rücklagen für bezogene Energielieferungen**

Der Bundesgerichtshof hat in einer grundlegenden Entscheidung (BGH v. 5.3.2009, IX-ZR 15/08; ZfIR Heft 9, Seite 337) entschieden, dass auch ein Versorgungsunternehmen Beteiligter i.S.d. § 154 ZVG sein kann und unter welchen Voraussetzungen ein Zwangsverwalter für bezogene Energielieferungen Rückstellungen der Zwangsverwaltungsmasse bilden muss bzw. dafür haftet, wenn er solche Rückstellungen nicht bildet.

**Entscheidung: Keine Hausgelder in der Zwangsverwaltung**

Das Landgericht Leipzig (Beschluss vom 12.2.2009 – 3 T 1126/08; ZfIR Heft 9, S. 334 m. Anmerkung Stapper/Schädlich) hat sich der wohl derzeit herrschenden Meinung angeschlossen, dass der Zwangsverwalter für laufende Wohnungsgelder keine Vorschüsse anfordern kann, sofern die Einnahmen der Verwaltung die Ausgaben nicht decken. Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig.

## **5. ZUSAMMENARBEIT ISORA GESELLSCHAFT FÜR ANWALTSCHE ZERTIFIZIERUNG MBH**

Die Zertifizierung von Rechtsanwaltskanzleien zum Zwecke der Sicherung gleichförmiger und strukturierter Arbeitsabläufe nach ISO 9000:2008 ist zwischenzeitlich ein Muss für alle Rechtsanwaltskanzleien. Dieser Tendenz hin zu mehr Professionalität und Qualität trägt nunmehr auch die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der ARGE Insolvenzrecht und Sanierung im Deutschen Anwaltverein im Rahmen der Grundsätze für den anwaltlichen Zwangsverwalter Rechnung. Bereits im Rahmen der letzten Jahrestagung der Zwangsverwalter in Berlin hat sich die Firma iso-billiger.de vorgestellt. Auf Wunsch vieler Kunden wurde die Firma geändert und lautet jetzt:

ISORA Gesellschaft für anwaltliche Zertifizierung mbH, Am Heidehof 33, 14163 Berlin (Telefon: (030) 49 78 25 45, Fax: (030) 49 78 25 46) Internet: <http://www.isora-gmbh.de> .

Die Isora GmbH bietet allen Mitgliedern der Arbeitsgruppe zu einem reduzierten Pauschalpreis Unterstützung und Musterhandbücher für die Zertifizierung im Insolvenzbereich und in der Zwangsverwaltung an.

## **6. TERMINE**

### ***Jahrestagung der Zwangsverwalter 2010, 17. März 2010, Berlin***

Die Jahrestagung der Zwangsverwalter wird im nächsten Jahr wieder in Berlin traditionell einen Tag vor dem Deutschen Insolvenzrechtstag der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung im Deutschen Anwaltverein am **17. März 2010** stattfinden. Ein Tagesordnungspunkt steht schon fest, nämlich die Neuwahl von Sprecher und Beirat der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung.

---

Herausgeber:

**Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der ARGE Insolvenzrecht und Sanierung im Deutschen Anwalt Verein**

Sprecher der Arbeitsgruppe:

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenz-, Bank- und Kapitalmarktrecht Peter Depré, O 4, 13 – 16, 68161 Mannheim

Beisitzer:

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenzrecht Michael Hawelka, Nonnenstraße 37, 04229 Leipzig

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenz- und Steuerrecht Dr. Florian Stapper, Karl-Heine-Str. 16, 04229 Leipzig

Rechtsanwalt Bernd Weber, Hallplatz 15-19, 90402 Nürnberg

Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind, Lüner Weg 2, 21337 Lüneburg

Internet: <http://www.arge-insolvenzrecht.de/zwangsverwaltung.htm>

Wenn Sie diesen Newsletter nicht mehr erhalten wollen senden Sie bitte eine Email an: [weber@dr-goede.de](mailto:weber@dr-goede.de)

Mit Namen gekennzeichnete Beiträge stellen ausdrücklich nicht unbedingt die Meinung der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der ARGE Insolvenzrecht und Sanierung im Deutschen Anwalt Verein dar. Eine Gewähr oder Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen wird nicht übernommen.