



---

# Ausgabe 1/2010

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort .....	1
2. Kurzbeitrag Berechtigung des Zwangsverwalters zur Entnahme der Vergütung aus der Masse .....	2
3. Bericht von der Jahrestagung der Zwangsverwalter am 17. März 2010 in Berlin .....	4
4. Aktuelle Entscheidungen und Aufsätze.....	7
Entscheidung: Kein amtierender Rechtspfleger kann gleichzeitig selbst Zwangsverwalter sein.....	7
Entscheidung: Behandlung von Rechtsanwalts honorar .....	7
Entscheidung: Hausgelder in der Zwangsverwaltung .....	7
Entscheidung: Kauttionen .....	8
Entscheidung: Durchsetzung von Ansprüchen gegen den Ersteher .....	8
Entscheidung: Keine persönliche Haftung des Insolvenzverwalters für die Vergütung des Zwangsverwalters.....	8
Aufsatz: Aktuelle Rechtsprechung und praktische Fragen zur Zwangsverwaltung ZfIR 2010, 301 .....	9
Aufsatz: Der Zwangsverwalter und § 135 Abs. 3 InsO.....	9
5. Termine .....	9
Jahrestagung der Zwangsverwalter 2011, 06. April 2011, Berlin .....	9
ZfIR-Jahrestagung 2010, Freitag, 2. Juli 2010 in Frankfurt, Tryp Hotel .....	9
1. Deutscher Praxistag für Mitarbeiter in der Zwangsverwaltung, 12./13. November 2010, Hannover..	9

---

## 1. VORWORT

Viele Zwangsverwalter klagen über einen teilweise drastischen Rückgang von Zwangsverwaltungsverfahren. In einer vom Deutschen Anwaltverein durchgeführten Veranstaltung am 05. Februar 2010 wurde daher umfangreich über die Zukunft der Zwangsverwaltung diskutiert (Tagungsbericht in der Zeitschrift für Immobilienrecht ZfIR 5/2010 vom 1. 3. 2010 (ZfIR 2010, 209). Die nach wie vor umfangreiche aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erleichtert einerseits weder die Durchführung der Verwaltung (wie beispielsweise die Rechtsprechung zu Kauttionen und Hausgeldern zeigt) und begründet gleichzeitig neue Haftungsrisiken für Verwalter und Gläubiger. Auch wenn eine Änderung der Rechtslage und eine Renovierung der zum Teil sehr überkommenen Normierungen (Beispiel § 149 ZVG) kurzfristig kaum zu erwarten sein dürfte, bleibt die professionell durchgeführte Zwangsverwaltung weiterhin ein wesentlicher Bestandteil der Durchsetzung von Gläubigerinteressen. Der vorliegende erste Newsletter des Jahres 2010 spiegelt daher zahlreiche bedeutende Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in diesem Rechtsgebiet wieder. Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung sowie der Fallzahlen im Angesicht der schwersten Wirtschaftskrise der Nachkriegszeit bleibt spannend.

## **2. KURZBEITRAG BERECHTIGUNG DES ZWANGSVERWALTERS ZUR ENTNAHME DER VERGÜTUNG AUS DER MASSE**

Das Landgericht Heilbronn hatte zur Geschäftsnummer: 1 T 302/09 am 28.07.2009 per Beschluss über eine sofortige Beschwerde gegen den Vergütungsfestsetzungsbeschluss im Zwangsverwaltungsverfahren zu entscheiden.

Dem Sachverhalt lag die Anordnung einer Zwangsverwaltung und deren spätere Aufhebung wegen Antragsrücknahme des Gläubigers zu Grunde. Der Zwangsverwalter beantragte die Mindestvergütung, das Gericht beschloss diese mit der Ermächtigung, die Vergütung aus der Masse zu entnehmen und der Schuldner legte sofortige Beschwerde gegen den Beschluss ein. Er vertrat die Auffassung, der Zwangsverwalter verlöre durch die Aufhebung des Verfahrens wegen Rücknahme des Gläubigerantrages analog § 269 Abs. 3 ZPO rückwirkend seine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis und damit auch die Befugnis, eine Vergütung zu fordern oder jedenfalls diese Vergütung der verwalteten Masse zu entnehmen. Das Amtsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Landgericht Heilbronn als Beschwerdegericht zur Entscheidung vorgelegt. Dieses sah keine Erfolgsaussichten für den Schuldner, wies die Beschwerde zurück und führte zur Begründung aus:

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (zuletzt BGH RPfleger 2008, 270) steht dem Zwangsverwalter selbstverständlich für seine Tätigkeit im Zwangsverwaltungsverfahren die der Vergütungsverordnung entsprechende Vergütung für den Zeitraum bis zur Beendigung des Verfahrens zu, welche hier durch Aufhebung des Verfahrens mit Beschluss vom 03.06.2009 erfolgte. Nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH a. a. O.) gilt dies auch in dem Fall, dass das Zwangsverwaltungsverfahren durch Rücknahme des entsprechenden Vollstreckungsantrags der Gläubigerin endete.

[...] § 269 Abs. 3 ZPO [ist] auf die vorliegende Fallkonstellation nicht anwendbar. Aber selbst wenn diese Vorschrift Anwendung finden sollte, so bewirkt sie jedenfalls nicht, dass der Zwangsverwalter seinen Vergütungsanspruch verliert oder auch nur die Berechtigung verliert, die Vergütung der verwalteten Masse zu entnehmen. § 155 Abs. 1 ZVG greift im vorliegenden Fall ein. Die Vergütung ist gem. § 18 Abs. 1 Satz 1 ZwVwV auf der Grundlage der bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung eingezogenen Erträge zu bemessen. Bereits hieraus ergibt sich, dass die Aufhebung der Zwangsverwaltung, auch durch Rücknahme des Gläubigerantrags, an dem grundsätzlichen Vergütungsanspruch des Verwalters nichts ändert. Auch im entschiedenen Fall des BGH vom 10.01.2008 in RPfleger 2008, 270, in dem es ebenfalls um eine Verwaltervergütung nach aufgrund Rücknahme des Gläubigerantrages aufgehobenem Zwangsverwaltungsverfahren ging, hat der BGH nicht bemängelt, dass das Amtsgericht für die Tätigkeit des Zwangsverwalters antragsgemäß die Regelvergütung festgesetzt hat.

Die Regel ist ferner, dass der Zwangsverwalter seine Vergütung aus der verwalteten Masse entnehmen darf (vgl. Stöber, ZVG, 18. Aufl. 2006, § 153 ZVG RN 6.6). Nur in dem hier nicht vorliegenden Fall, in dem die verwaltete Masse nebst etwaiger Vorschüsse nicht zur Begleichung der Verwaltervergütung ausreicht und das Zwangsverwaltungsverfahren wieder aufgehoben ist, hat der Verwalter lediglich noch einen Anspruch auf die Restvergütung gegen den betreibenden Gläubiger (vgl. Stöber a. a. O.; BGH

NJW-RR 2004, 1527). Dies bedeutet jedoch ebenfalls im Umkehrschluss, dass der Verwalter im vorliegenden Fall, wo die verwaltete Masse zur Begleichung seiner Vergütung ausreicht, diese aus der Masse entnehmen darf.

### **Anmerkung:**

Auch wenn es auf den ersten Blick so aussehen mag, der Schuldner wollte sich offenbar nicht so sehr gegen die Tatsache, dass der Zwangsverwalter eine Vergütung erhält, sondern vielmehr gegen die Berechtigung zur Entnahme aus der Masse (die ihm ja durch die Aufhebung wegen Antragsrücknahme zusteht) zur Wehr setzen.

Der Anspruch des Zwangsverwalters auf Vergütung ergibt sich bereits aus dem Gesetz. Der Anspruch des Zwangsverwalters folgt unmittelbar aus §§ 152a, 153 Abs. 1 Halbs. 1 ZVG. Diese Vorschriften setzen voraus, dass dem Zwangsverwalter eine Vergütung zusteht. Insbesondere § 20 Abs. 1 und 2 ZwVwV ist zu entnehmen, dass der Zwangsverwalter seine Vergütung auch bei Aufhebung des Verfahrens erhalten soll – und zwar unabhängig vom Grund der Aufhebung, da das Gesetz eine Unterscheidung gerade nicht vornimmt.

Von Bedeutung war vorliegend jedoch die Frage, ob der Zwangsverwalter die Vergütung aus der Zwangsverwaltungsmasse nehmen kann oder bei der Gläubigerin anfordern muss. Das Landgericht begründet die Berechtigung zur Entnahme mit dem Verweis auf die Regelungen in der Praxis.

Diese wurden so vom BGH bestätigt (BGH 17.06.2004 IX ZR 218/03), der von dem „Recht des Zwangsverwalters, aus den erwirtschafteten Einnahmen vorweg seine Vergütung zu entnehmen“ spricht. Zwar handelte es sich in der vom BGH getroffenen Entscheidung um die Berechtigung des Zwangsverwalters die (Rest-)Vergütung beim Gläubiger anzufordern, soweit die Masse nach Aufhebung wegen Zuschlags nicht zur Deckung ausreicht, doch geht auch der BGH unproblematisierend davon aus, dass der Vergütungsanspruch zunächst aus der Masse zu begleichen ist.

Als Vollstreckungsgläubiger hat der Gläubiger die Kosten der Vollstreckungsmaßnahme zunächst selbst zu tragen, er ist Kostenschuldner gegenüber der Staatskasse, § 2 Abs. 1 KostO. Im Ergebnis hat der Schuldner die Kosten gem. § 788 ZPO zu tragen. Die Kosten sind bei der Vollstreckung gleich mit beizutreiben. Die Kosten der Vollstreckung sind Ausgaben der Verwaltung gem. § 155 Abs. 1 ZVG und damit vorweg aus der Masse zu befriedigen. Sprich: Der Gläubiger erhält das Vollstreckungsergebnis (Masse) abzüglich der Vollstreckungskosten (Ausgaben der Verwaltung).

Hier stand aber die vollstreckte Masse wegen der Antragsrücknahme (also dem Verzicht auf die Vollstreckung und deren Ergebnisse) nicht mehr dem Gläubiger zu. Der Zwangsverwalter hat also eigentlich

einen Anspruch gegen den Gläubiger (Kostenschuldner), dieser (wegen der durchaus begründeten Zwangsvollstreckungsmaßnahme) gegen den Schuldner (§ 788 ZPO) und letzterer einen Anspruch gegen den Zwangsverwalter auf Auszahlung der Masse. Daneben aber berechtigt § 155 ZVG den Zwangsverwalter weiterhin, die Ausgaben vorweg aus der Masse zu befriedigen und vorweg bedeutet dann auch vor der Auszahlung an den Schuldner. § 155 ZVG beschränkt sich nicht auf das laufende Verfahren, sondern gilt auch im abzuwickelnden Verfahren. D.h. der Zwangsverwalter entnimmt die Vergütung, wie vom BGH bestätigt, aus der Masse als Ausgabe der Verwaltung.

Da der Schuldner die Kosten letztlich wegen § 788 ZPO zu tragen hätte, wird er nicht benachteiligt.

Rechtsanwältin Jana Thrum  
Kanzlei Feser Spliedt von Stein-Lausnitz

### **3. BERICHT VON DER JAHRESTAGUNG DER ZWANGSVERWALTER AM 17. MÄRZ 2010 IN BERLIN**

Am 17.03.2010 hat die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung im DAV ihre 7. Jahrestagung in Berlin abgehalten. Die mehr als 70 Teilnehmer setzten sich überwiegend aus Rechtsanwälten, die als Zwangsverwalter tätig sind, Steuerberatern, Rechtspflegern und Bankenvertretern zusammen.

Der Sprecher der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenzrecht sowie Bank- und Kapitalmarktrecht, Peter Depré, Mannheim, begrüßte die Teilnehmer sowie die Referenten und führte in die Themen der Veranstaltung ein.

Zunächst referierte Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, Richter am Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Karlsruhe, über die neuere Rechtsprechung des BGH in Zwangsverwaltungssachen und ihrem wohnungseigentumsrechtlichen Umfeld. Ihm gelang es, die den Entscheidungen zugrundeliegenden komplexen Sachverhalte zu vereinfachen und die tragenden Gründe nachvollziehbar herauszuarbeiten.

Zu einer äußerst lebhaften Diskussion führte die Erörterung des Beschlusses des BGH vom 15.10.2009 – V ZB 43/09 –, welcher sich mit der Qualifikation des Hausgelds als „Aufwand“ im Sinne von § 155 Abs. 1 ZVG beschäftigt. Dr. Schmidt-Räntsch wies zunächst darauf hin, dass es durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.03.2007 zu einem in der Praxis relevanten juristischen Streit kam, ob das Hausgeld nach wie vor als „Aufwand“ im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG zu qualifizieren und daher vom Verwalter -ggf. aus Gläubigervorschüssen- zu bezahlen ist oder ob es durch die Zuweisung der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG seine Qualität als Ausgabe der Verwaltung verliert und damit nach § 155 Abs. 2 ZVG, wenn auch mit dem Privileg des § 156 ZVG, zu behandeln ist.

Die Literatur vertrat die Auffassung, dass der Gesetzgeber durch die Zuweisung der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG seinen verbindlichen Willen dahingehend geäußert hat, dass das Hausgeld jetzt als

Rangklasse-Forderung gemäß § 155 Abs. 2 ZVG zu zahlen ist, mit der Folge, dass Gläubigervorschüsse hierfür nicht (mehr) verwendet werden dürfen. Die Praktiker hingegen vertraten die Auffassung, dass der Gesetzgeber lediglich die Rechtstellung der WEG-Gemeinschaft habe verbessern, nicht jedoch verschlechtern wollen, so dass es bei der Zahlung des Hausgeldes als „Aufwand“ bleibt. Nachdem der BGH die Frage im Rahmen seiner Entscheidung vom 20.11.2008 – V ZB 81/08 - zunächst offen ließ, hat er sich nunmehr der letztgenannten Ansicht angeschlossen, also bestimmt, dass das Hausgeld nach wie vor „Aufwand“ im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG ist, weshalb der Gläubiger hierfür erforderlichenfalls durch Vorschüsse in Vorlage treten muss.

Aus dem Kreis der Teilnehmer wurde die Frage gestellt, ob aufgrund der Entscheidung des BGH vom 15.10.2009 – V ZB 43/09 –, ab sofort alle Bewirtschaftungskosten, insbesondere die grundstücksbezogenen Benutzungsgebühren (Wasser-, Abwasser- und Müllentsorgungsgebühren) und die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten des Grundstücks vom Zwangsverwalter vorab zu bezahlen seien. Der Referent hat diese Frage letztendlich offen gelassen, jedoch betont, dass die hier in Rede stehende Entscheidung des BGH nur im Hinblick auf das Hausgeld ergangen sei.

Anschließend referierte Rechtsanwalt und Fachanwalt für Familien- sowie Steuerrecht, Ralf Engels, Euskirchen, über grundstücksbezogene Altlasten in der Zwangsversteigerung und in der Zwangsverwaltung. Er gab zunächst einen Überblick über das geltende Bodenschutzrecht sowie die hiermit korrespondierenden Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), da anderenfalls ein Einstieg und ein Verständnis der Materie, insbesondere soweit der Zwangsverwalter und das Zwangsversteigerungsgericht hiervon betroffen sind, nicht möglich sei. Engels wies darauf hin, dass der Zwangsverwalter alles für eine ordnungsgemäße Beseitigung von Altlasten unternehmen sollte, wenn er ein kontaminiertes Grundstück vorfindet, oder wenn nach der Inbesitznahme Altlasten auf einem Grundstück bekannt werden. Dazu gehört es, u. a. mit der Ordnungsbehörde und der die Vollstreckung betreibenden Gläubigerin Kontakt aufzunehmen. Reichen die aus dem Grundstück zu erwirtschaftenden Erträge nicht aus, um die Sanierungsmaßnahmen finanzieren zu können, sollte der Zwangsverwalter Kontakt zu der die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigerin aufnehmen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. In diesem Zusammenhang wies der Referent darauf hin, dass es für die Gläubigerin durchaus sinnvoll sein kann, die notwendigen Sanierungen durch den Zwangsverwalter geordnet durchzuführen, um eine Ersatzvornahme mit den Folgen des Wertausgleichs und der Eintragung des Lastvermerks zu vermeiden. Dies sei jedoch nur dann sinnvoll, wenn durch die Wertverbesserung eine Chance besteht, das Grundpfandrecht aufzuwerten oder wertmäßig wieder aufzufüllen. Engels betonte in diesem Zusammenhang, dass die wertsteigernde Sanierung zur Vorbereitung einer Zwangsversteigerung auch das Ziel eines Zwangsverwaltungsverfahrens sein kann.

Prof. Ulrich Keller, Berlin, widmete sich traditionell den aktuellen Entwicklungen im Zwangsverwaltungsrecht.

Besonders lebhafte Diskussionen unter den Teilnehmern löste dessen Besprechung des Urteils des BGH vom 23.09.2009 – VIII ZR 336/08 – aus. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs sah im Rahmen seiner Urteile vom 11.03.2009 und vom 23.09.2009 für das ungekündigte Mietverhältnis eine Pflicht des Zwangsverwalters zur Anlage einer Mietkaution auch wenn er diese vom Schuldner nicht ausgehändigt bekam. In der Begründung seiner Entscheidungen verweist der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs lediglich auf seine frühere Rechtsprechung, wonach § 152 Abs. 2 ZVG dem Schutz des Mieters diene. Im Hinblick hierauf müsse der Zwangsverwalter notfalls aus den Nutzungen und erforderlichenfalls durch Gläubigervorschuss eine Kautions bilden und für den Mieter anlegen. Dem Mieter stehe insoweit ein Zurückbehaltungsrecht zu.

Prof. Keller war der Auffassung, dass der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs die praktischen Folgen seiner hier in Rede stehenden Urteile nicht bedacht habe. Insoweit wies er darauf hin, dass eine abstrakte Rücklagenbildung allein die Befriedigung des Gläubigers beeinträchtigt, die § 152 ZVG gerade verwirklichen soll, und dem Mieter nicht in jedem Fall Nutzen bringt. Insoweit wies der Referent darauf hin, dass für den Fall, dass der betreibende Gläubiger seinen Zwangsverwaltungsantrag wieder zurücknimmt ohne einen entsprechenden Vorschuss zu leisten, keine Kautions angelegt ist. Weiterhin beschäftigte sich Prof. Keller mit der Frage, was mit einer durch Nutzungen gebildeten oder durch Gläubigervorschuss geleisteten Kautions nach Verfahrensbeendigung zu erfolgen hat. Sie müsste an die Gläubiger verteilt werden, soweit sie aus Nutzungen gebildet wurde, oder zurückbezahlt werden, soweit sie aus einem Gläubigervorschuss gebildet wurde. Nach Ansicht des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs solle die Kautions aber für den Mieter angelegt bleiben. Dann wäre jedoch das Zwangsverwaltungsverfahren nur noch ein solches des Mieterschutzes. Prof. Keller kam deshalb zum Ergebnis, dass die Ansicht des BGH systematisch nicht durchdacht und im Ergebnis nicht haltbar ist. Geschützt ist vordergründig der Mieter. Er kann ja scheinbar nichts dafür, wenn der Vermieter die Kautions nicht separiert oder Betriebskostenabrechnungen nicht erstellt. Geschützt ist aber auch der unzuverlässige und womöglich kriminelle Schuldner.

Abschließend setzte sich Martina Walke, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Frankfurt am Main, in ihrem Vortrag „Zwangsverwaltung aus Gläubigersicht – Risiko oder Chance?“ damit auseinander, wie die derzeitige Rechtsentwicklung aus Gläubigersicht die Attraktivität der Zwangsverwaltung beeinflusst. Sie führte aus, dass es sich bei der Zwangsverwaltung bislang um ein etabliertes Rechtsinstitut gehandelt hat, das sich in der Praxis bewährt hat und hilft, den Bestand der Immobilie zu sichern, was sowohl dem Gläubiger als auch dem Schuldner nützt und darüber hinaus im Allgemeininteresse liegt. Wenn die Zwangsverwaltung funktionsfähig bleiben und die Immobilie schützen soll, darf sie nicht mit Zahlungspflichten überfrachtet werden, wie dies zunehmend geschieht. Beispielhaft wies die Referentin auf die bereits oben erwähnte Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGHs zu den Kautions und die Rechtsprechung des V. Zivilsenats des BGHs zum Hausgeld hin. Sie

kam letztlich zu dem Ergebnis, dass die Zwangsverwaltung eine Zukunft hat, vorausgesetzt, sie erfährt eine Modernisierung und gesetzgeberische Überarbeitung.

Nach Abschluss der Tagung fand die Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung -Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung- im DAV statt. In den Beirat und zum Sprecher der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung wurde erneut Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenzrecht sowie Bank- und Kapitalmarktrecht Peter Depré (Mannheim) gewählt. Weiterhin wurden in den Beirat wieder gewählt Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenzrecht Michael Hawelka (Leipzig), Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind (Lüneburg) und Rechtsanwalt Bernd Weber (Nürnberg). Rechtsanwalt Hans-Martin Bergsdorf (Henningsdorf) wurde für Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenz- sowie Steuerrecht Dr. Stapper (Leipzig), welcher nicht mehr kandidierte, neu in den Beirat gewählt.

Die 7. Jahrestagung der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der ARGE Insolvenzrecht und Sanierung im DAV ist aufgrund des hohen Niveaus der Referenten und der anregenden Diskussionen mit und unter den Teilnehmern als äußerst gelungen anzusehen. Die Jahrestagung ist mittlerweile zu einer festen Größe für die als Zwangsverwalter tätigen Rechtsanwälte in Deutschland geworden. Sie wird daher im nächsten Jahr ihre Fortsetzung am 06.04.2011 in Berlin finden.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Blauth,  
Depré RECHTSANWALTS AG

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

***Entscheidung: Kein amtierender Rechtspfleger kann gleichzeitig selbst Zwangsverwalter sein***

Das Landgericht Stuttgart (Beschluss vom 09.09.2008 – 19 T 316/08, RPfleger 2009,44) hat entschieden, dass ein Rechtspfleger (bei fehlender Nebentätigkeitsgenehmigung) nicht gleichzeitig als Rechtspfleger beim Amtsgericht tätig sein und bei einem (anderen) Amtsgericht als Zwangsverwalter bestellt werden kann.

***Entscheidung: Behandlung von Rechtsanwaltshonorar***

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 2.7.2009 (Aktenzeichen V ZB 122/08, ZfIR 2009,834, NJW 2009, 3104f.) entschieden, dass Honorare eines vom Zwangsverwalter in Anspruch genommenen Rechtsanwalts wie Auslagen behandelt werden müssen. Daneben kann der Zwangsverwalter die Auslagenpauschale weiterhin beanspruchen.

***Entscheidung: Hausgelder in der Zwangsverwaltung***

Erhebliche Bedeutung für die Praxis hat der Beschluss des Bundesgerichtshofs über die Behandlung von Hausgeldern in der Zwangsverwaltung. Hier hatte die verunglückte Neufassung des § 10 Abs.1 Nr. 2

und § 156 Abs.1 Satz 2 ZVG zu umfangreichen Diskussionen über die Zahlungsverpflichtung des Zwangsverwalters geführt. Mit Beschluss vom 15.10.2009 (Aktenzeichen V ZB 43/09, ZfIR 2010, 37) hat der Bundesgerichtshofs jedenfalls hinsichtlich der laufenden Hausgelder wieder die „alte“ Rechtslage hergestellt. Klar ist insofern, dass die laufenden Hausgelder wieder zu bezahlen sind und der Gläubiger hierfür nötigenfalls auch einen Vorschuss zu leisten hat. Nicht entschieden wurde bislang aber, wie die Handhabung hinsichtlich der sogenannten Abrechnungsspitzen aus Hausgeldabrechnungen und hinsichtlich Sonderumlagen erfolgen soll.

***Entscheidung: Kauttionen***

Ebenfalls von erheblicher praktischer Relevanz ist eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Handhabung bei Mietkauttionen. Auch hier hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Zwangsverwalter zur Anlage einer vom Mieter geleisteten Kauttion auch dann verpflichtet ist, wenn er die Kauttion nicht vom Schuldner erhalten hat. Der Mieter hat insoweit ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete (Beschluss vom 11.03.2009, Aktenzeichen VIII ZR 184/08, ZfIR 2009,332). Das Landgericht Bonn (Urt. Vom 4.06.2009 – Aktenzeichen 6 S 51/09, NZM 2009, 817) hat entscheiden, dass der Zwangsverwalter dem Mieter die Kauttion jedoch dann nicht herausgeben muss, wenn dieser die Wohnung ersteigert hat. Ausführlich zu diesem Thema auch Christian Berger in Heft 7/2010 der Zeitschrift für Immobilienrecht vom 6. 4. 2010 (ZfIR 2010, 221).

***Entscheidung: Durchsetzung von Ansprüchen gegen den Ersteher***

Nur auf den ersten Blick problematisch erscheint eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs nach welcher der Zwangsverwalter gegen einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren keine Ansprüche wegen der auf den Zeitraum nach Zuschlag entfallenden Lasten einklagen kann. Insofern dürfte es wohl genügen, wenn der Zwangsverwalter weiterhin die Ersteherabrechnung erstellt. Zahlt der Ersteher nicht ist der Gläubiger zur Beitreibung berechtigt (Beschluss vom 19.05.2009, IX ZR 89/08; RPfleger 2009, 635; ZfIR 2009, 714).

***Entscheidung: Keine persönliche Haftung des Insolvenzverwalters für die Vergütung des Zwangsverwalters***

Für erhebliche Diskussionen sorgt eine lesenswerte Entscheidung des Bundesgerichtshofs, nach welcher der Insolvenzverwalter dem Zwangsverwalter auch dann nicht für Vergütungsansprüche haftet, wenn dieser nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit die Zwangsverwaltung beantragt (Urteil vom 10.12.2009, Aktenzeichen IX ZR 220/08).

**Aufsatz: Aktuelle Rechtsprechung und praktische Fragen zur Zwangsverwaltung ZfIR 2010, 301**

In der aktuellen Ausgabe der Zeitschrift für Immobilienrecht stellt Herr Prof Keller umfassende die aktuelle Rechtsprechungsentwicklung im Bereich der Zwangsverwaltung dar (ZfIR 2010, 301, Heft 9/2010 vom 03.05.2010).

**Aufsatz: Der Zwangsverwalter und § 135 Abs. 3 InsO**

Paul Fischer beschäftigt sich im gleichen Heft mit dem Verhältnis des Zwangsverwalters zu § 135 Abs. 3 InsO – Gesellschaftsinterne Nutzungsverhältnisse - Konkurrenz zwischen Insolvenz- und Zwangsverwaltung» (ZfIR 2010, 312, Heft 9/2010 vom 03.05.2010)

## **5. TERMINE**

**Jahrestagung der Zwangsverwalter 2011, 06. April 2011, 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 **06. April 2011** stattfinden.

**ZfIR-Jahrestagung 2010, Freitag, 2. Juli 2010 in Frankfurt, Tryp Hotel**

Die Jahrestagung der Zeitschrift für Immobilien steht dieses Jahr unter dem Thema „Immobilien und Immobilienportfolios in der Krise“. Die Leitung der Veranstaltung haben Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar, Regen und Herr RiBGH Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, Karlsruhe, übernommen. Nähere Informationen unter [www.zfir-jahrestagung.de](http://www.zfir-jahrestagung.de)

**1. Deutscher Praxistag für Mitarbeiter in der Zwangsverwaltung, 12./13. November 2010, Hannover**

Anstatt der Herbsttagung des Bundesverbandes Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e.V. wird dieses Jahr der *1. Deutscher Praxistag für Mitarbeiter in der Zwangsverwaltung* mit einem Schwerpunkt für die tägliche Praxis an den Bedürfnissen der Mitarbeiter der Zwangsverwaltungsbüros stattfinden.

---

Herausgeber:

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

Sprecher der Arbeitsgruppe:

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

Beisitzer:

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

Rechtsanwalt Hans-Martin Bergsdorf, Berliner Straße 46, 16761 Hennigsdorf

Rechtsanwalt Bernd Weber, Vordere Sterngasse 2a, 90402 Nürnberg

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenzrecht 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: [bernd.weber@ra-fss.de](mailto:bernd.weber@ra-fss.de)