



Ausgabe 2/2010

Inhaltsverzeichnis

1. Bericht von der Veranstaltung - Funktionsverlust der Zwangsverwaltung	1
2. Grundbuchrecht: Rechtserwerb durch die GbR	2
3. Wohnungseigentumsrecht: Rechtserwerb durch die WEG-Personenverband	3
4. Bank- und Immobilienrecht: Kündigung und Fälligkeit der Sicherungsgrundschuld	4
5. Rechtsprechung: Gesamtgläubigerschaft bei der Grundschuld	5
6. Entscheidung: Ermächtigung des Zwangsverwalters zur Geltendmachung von Anrpuichen für den Zeitraum vor Zuschlagserteilung	5
7. Anmerkung von Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind	5
8. Termin	7

1. BERICHT VON DER VERANSTALTUNG - FUNKTIONSVERLUST DER ZWANGSVERWALTUNG

Die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung in der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung des Deutschen Anwaltsvereins hat am 22.10.2010 eine Tagung zum Thema Funktionsverlust der Zwangsverwaltung durchgeführt.

Im ersten Teil der Veranstaltung hat Herr Professor Ulrich Keller vom Lehrstuhl für Zwangsvollstreckungsrecht der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin zunächst einen ausführlichen historischen und rechtlichen Überblick über die Institutszwangsverwaltung gegeben. Die Kritik an der Institutsverwaltung besteht aus heutiger Sicht in erster Linie in der fehlenden sachlichen Unabhängigkeit des Vollstreckungsgläubigers. Dass der Gläubiger hier ausnahmsweise selbst die Zwangsvollstreckung durchführen kann, ist vor allem verfassungsrechtlich bedenklich, da letztlich das staatliche Gewaltmonopol in Frage gestellt wird. Auch das historische Argument der angeblich niedrigen Kosten und die Qualifikation einzelner Institutszwangsverwalter erscheint aus heutiger Sicht problematisch.

Im zweiten Teil der Veranstaltung hat Herr Prof. Dr. Berger vom Lehrstuhl des Bürgerlichen Rechts, Zivilprozessrecht und Urheberrechte der Juristenfakultät an der Universität Leipzig zivilprozessuale Fragen der Zwangsverwaltung und insbesondere die Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters im Anbetracht der neuesten Rechtsprechung erörtert.

Im letzten Teil der Veranstaltung wurde durch ein hochkarätig besetztes Podium die Frage der Zukunft der Zwangsverwaltung im Hinblick auf die stark rückläufigen Fallzahlen und die Bestrebungen einiger Gläubiger, die Institutszwangsverwaltung immer umfangreicher anzuordnen, erörtert.

Von Vertretern der Gläubiger wurde als Grund für die Anordnung von Institutszwangsverwaltungen übereinstimmend angegeben, dass nicht allein die Kosten für eine Regelzwangsverwaltung Hinderungsgründe wären, sondern in einigen Regionen Deutschlands ein Mangel an qualifizierten „freien“ Zwangsverwaltern bestünde.

Aus Kreisen der zahlreich anwesenden Rechtspfleger kam durchweg erhebliche Kritik an den Institutszwangsverwaltungen. Für die Gerichte existieren zum Teil schwerwiegende Probleme bei der Überwachung der institutsangestellten Zwangsverwalter.

Seitens der Vertreterin des Bundesjustizministeriums wurde geäußert, dass, wenn überhaupt, an den bestehenden Regelungen nur umfassende Änderungen zu erwarten wären. Eine Überarbeitung von einzelnen Normen im Hinblick auf die Institutsverwaltung ist nach Auffassung des Bundesjustizministeriums zu kurz gegriffen. Vielmehr könnten die gesamten Normen die Zwangsverwaltung betreffend im ZVG überprüft und gegebenenfalls zeitgemäß angepasst werden.

Aus dem Publikum, welches überwiegend aus Rechtspflegern und Zwangsverwaltern bestand, wurde bei der Schlussdiskussion erhebliche Kritik an den Institutszwangsverwaltern laut. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf deren Qualifikation und die Art und Weise der Durchführung der Verfahren sowie der fehlenden Unabhängigkeit.

Die Veranstaltung zeigte die Reformbedürftigkeit der entsprechenden Normierungen zur Institutsverwaltung im ZVG einerseits, andererseits aber auch im Hinblick auf die gesamten Normen im ZVG zur Zwangsverwaltung.

Rechtsanwalt Bernd Weber
Rechtsanwälte Feser Spliedt von Stein-Lausnitz, Nürnberg

2. GRUNDBUCHRECHT: RECHTSERWERB DURCH DIE GbR

Durch das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren vom 18.06.2009 wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die Teilnahme der GbR am Immobilienverkehr geschaffen und der Rechtsprechung des BGH Rechnung getragen.

Gemäß § 47 Abs.2 GBO sind neben der Gesellschaft sämtliche Gesellschafter mit einzutragen. Die Eintragung einer GbR allein unter ihrem Namen, ohne Eintragung der Gesellschafter, ist nicht mehr zulässig.

Im Bereich des § 20 GBO sind dem Grundbuchamt beim Erwerb durch eine GbR die Existenz der Gesellschaft und die Vertretungsberechtigung der für die Gesellschaft handelnden Personen jeweils in der Form des § 29 GBO nachzuweisen. Wirken bei Auflassung eines Grundstücks an die in der Erwerbsurkunde neu gegründete GbR alle Gesellschafter mit, so ist ein Nachweis über die Existenz der Gesellschaft entbehrlich, da sie sich aus dem Zusammenwirken der Gesellschafter ergibt. Es braucht dann kein Gesellschaftsvertrag vorgelegt werden. Erwirbt eine bereits bestehende GbR zu ihrem bereits im Grundbuch eingetragenen Grundbesitz weiteren Grundbesitz hinzu, so muss das Grundbuchamt prüfen, ob die jetzt handelnde GbR mit der früher gegründeten und im Grundbuch schon als Rechtsinhaberin eingetragenen GbR identisch und die Vertretungsbefugnis der handelnden Personen aktuell ist.

Wirken im Grundbuch eingetragene Gesellschafter entsprechend ihrer organschaftlichen Stellung am Grundstücksgeschäft mit, ist der Nachweis einer wirksamen Vertretung der GbR durch die Vermutung der §§ 899 a, 892 BGB abgedeckt. Das Grundbuchamt darf keine weiteren Nachweise verlangen, es sei denn die Vermutung ist für das Grundbuchamt widerlegt, weil ihm Tatsachen bekannt oder nachgewiesen sind, die die Unrichtigkeit zweifelsfrei ergeben.

Keine Lösung bietet das Gesetz für die Fälle, in denen eine „namenträgende“ GbR in der Zeit vom 04.12.2008 bis 18.08.2009 ohne Angabe der Gesellschafter im Grundbuch eingetragen wurde und diese nunmehr verfügt. Der damalige Rechtserwerb der GbR ist zwar nicht in Frage zu stellen, allerdings bestehen Nachweisschwierigkeiten bei Verfügung einer solchen GbR hinsichtlich der Verfügungsbefugten.

Rechtsanwältin Kerstin Bontschev
Anwaltskanzlei Bontschev, Dresden

3. WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT: RECHTSERWERB DURCH DIE WEG-PERSONENVERBAND

Bei der Wohnungseigentümergeinschaft handelt es sich um ein Rechtsobjekt eigener Art. Der Personenverband wird nicht vertraglich begründet, sondern entsteht kraft Gesetze zwischen den dinglich berechtigten Wohnungseigentümern eines Grundstückes und ist untrennbar an die Inhaberschaft von Wohnungseigentum gebunden. Die Wohnungseigentümer sind lediglich für die Zeit ihrer Stellung als Sondereigentümer Mitglied des Personenverbandes.

Der Personenverband ist grundbuchfähig. Nach § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG muß die Gemeinschaft zwingend die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“, gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstückes führen. Eine Sitzangabe ist nicht nötig.

Mit der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann dieser Personenverband jetzt Inhaber von dinglichen Rechten werden. Das können eine oder mehrere Sondereigentumseinheiten sein (bspw. Abstellraum für Fahrräder, Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder Abfalltonnen u.a.).

Die WEG kann auch als Gläubigerin eines Grundpfandrechtes eingetragen werden, so z. B. als Gläubigerin einer Grundschuld oder Hypothek für die Gemeinschaft zur Sicherung etwaiger Wohngeldausfälle. Weiter kann der Personenverband beschränkte persönliche Dienstbarkeiten erwerben, soweit eine Zurechnung des zu sichernden Rechts zum Verwaltungsvermögen möglich ist.

Rechtsanwältin Kerstin Bontschev
Anwaltskanzlei Bontschev, Dresden

4. BANK- UND IMMOBILIENRECHT: KÜNDIGUNG UND FÄLLIGKEIT DER SICHERUNGSGRUNDSCHULD

Im Bank- und Immobilienrecht spielt die Frage der Besicherung eine große Rolle. Hierbei ist zu beachten, dass mit Kündigung des Darlehens nicht automatisch die Sicherungsgrundschuld gekündigt gilt.

Nach § 1193 Abs.2 Satz 2 BGB wird die Fälligkeit einer Sicherungsgrundschuld hinsichtlich des Kapitals zwingend an eine Kündigung mit einer Frist von 6 Monaten geknüpft. Vereinbarungen über die Fälligkeit von Grundschuldzinsen und sonstigen Nebenleistungen bleiben weiterhin möglich.

Eine Sicherungsgrundschuld liegt in der Regel immer dann vor, wenn ein Kreditinstitut als Grundschuldgläubiger eingetragen werden soll. Nur wenn das Kreditinstitut oder der Grundstückseigentümer bestätigt, dass es sich um eine isolierte Grundschuld handelt, die keine Forderung der Bank sichern soll, muß dieses dem Grundbuchamt plausibel dargelegt werden.

Ist bisher im Grundbuch eine Sicherungsgrundschuld mit dem Inhalt sofortiger Zahlungsfälligkeit vor dem 20.08.2008 eingetragen worden und wird nach dem 19.08.2008 (Inkrafttreten des Risikobegrenzungsgesetzes) für die bestehende Grundschuld ein weiteres Grundstück zur Gesamthaft mitbelastet, so dürfen bei dem Gesamtrecht unterschiedliche Kündigungsbedingungen bestehen. Es wird jedoch vorgeschlagen, dass die Finanzierungsgläubiger darauf achten, dass im Grundbuch ein entsprechender Klarstellungsvermerk wie folgt angebracht wird: „... an dem mitbelasteten Grundstück Flurstücknummer...“ gilt für das Grundschuldkapital die gesetzliche Kündigungsfrist des § 1193 Abs. 2 Satz 2 BGB“.

Rechtsanwältin Kerstin Bontschev
Anwaltskanzlei Bontschev, Dresden

5. RECHTSPRECHUNG: GESAMTGLÄUBIGERSCHAFT BEI DER GRUNDSCHULD

Beschluss des BGH vom 15.04.2010, V ZR 182/09

Das Rechtsinstitut der Gesamtgläubigerschaft gilt auch im Sachenrecht. Dementsprechend ist eine Gesamtgläubigerberechtigung bei der Grundschuld rechtlich möglich. Das hat nicht zur Folge, dass die Regelung des § 429 Abs.2 BGB anwendbar ist, nach welcher bei der Vereinigung von Forderung und Schuld in der Person eines Gesamtgläubigers die Rechte der übrigen Gläubiger gegen den Schuldner erlöschen. Die Identität von Grundschuldgläubiger und Grundstückseigentümer berührt nicht den Bestand und den Inhalt der Grundschuld. Für die Gesamtgläubigerschaft an einer Grundschuld bedeutet dies, dass dann, wenn einer der Gesamtgläubiger Eigentümer des belasteten Grundstücks ist oder wird, die Grundschuld für ihn als Eigentümergrundschuld und für die anderen Gesamtgläubiger als Fremgrundschuld bestehen bleibt. Denn es handelt sich nicht um eine einzige mehreren Personen zustehende Grundschuld, sondern um eine Mehrheit von Rechten, die allerdings nicht unabhängig voneinander bestehen. In dem vorliegenden Fall führte daher der Eigentumserwerb eines der Gesamtgläubiger nicht dazu, dass die Rechte der weiteren Gesamtgläubigerin erloschen sind. Gläubiger der Grundschuld sind nach wie vor beide Gläubiger auch nach dem Eigentumserwerb der einen Gläubigerin.

Rechtsanwältin Kerstin Bontschev
Anwaltskanzlei Bontschev, Dresden

6. ENTSCHEIDUNG: ERMÄCHTIGUNG DES ZWANGSVERWALTERS ZUR GELTENDMACHUNG VON ANRPÜCHEN FÜR DEN ZEITRAUM VOR ZUSCHLAGSERTEILUNG

BGH, Urt. v. 11. 8. 2010 – XII ZR 181/08 (Vorinstanz: OLG Koblenz)

Leitsatz des BGH:

Wird ein Zwangsverwaltungsverfahren nicht wegen Antragsrücknahme (§§ 161 Abs. 4, 29 ZVG) oder der vollständigen Befriedigung des Gläubigers (§ 161 Abs. 2 ZVG) aufgehoben, sondern weil das Grundstück in der Zwangsversteigerung zugeschlagen wurde, ist der Zwangsverwalter auch ohne entsprechende Ermächtigung im Aufhebungsbeschluss befugt, 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 ist.

Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind
Sozietät Wedekind, Lüneburg

7. ANMERKUNG VON RECHTSANWALT LEIF HOLGER WEDEKIND

Der BGH nimmt mit Urteil vom 11. 8. 2010 – XII ZR 181/08 - eine wichtige Klarstellung vor:

- Nach Aufhebung wegen Zuschlags bleiben die beschlagnahmt gewesenen Ansprüche weiter beschlagnahmt.
- Für die weiterhin beschlagnahmten Ansprüche bleibt der Zwangsverwalter weiterhin aktiv prozessführungsbefugt.

- Auf Anordnungen sog. nachwirkender Befugnisse gem. § 12 Abs. 2 ZwVwV kommt es insoweit nicht an, diese sind insoweit rein deklaratorisch.

Der Entscheidung als solche ist zu begrüßen. Allerdings versucht der BGH unnötiger Weise, zugleich einen Gesamtabriss der Problematik der Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters zu liefern; und dieser misslingt bedauerlicher Weise. So geht die Andeutung fehl, es hätte im konkreten Fall ggf. anders entschieden werden müssen, wenn die betreibenden Gläubiger im Sinne von § 161 Abs. 2 ZVG vollständig befriedigt gewesen wären. Denn für die Frage der aktiven Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters und das Rechtsschutzinteresse der vom Zwangsverwalter anhängig gemachten Klagen kann es nur darauf ankommen, inwieweit das Gericht die Zwangsverwaltung tatsächlich aufgehoben hat.

Auch die Ausführungen des BGH im Urteil vom 11. 8. 2010 – XII ZR 181/08 - zu der gleichen Fragestellung im Falle einer Aufhebung wegen Antragsrücknahme überzeugen nicht; insbesondere wird die inhaltliche Reichweite des BGH-Beschlusses vom 10. 7. 2008 – V ZB 130/07 - offenbar nicht gesehen. Dort hatte der V. Zivilsenat - wengleich auch erst zum Ende der Entscheidung und nicht im amtlichen Leitsatz erwähnt - herausgearbeitet, dass die Anordnung nachwirkender Befugnisse gem. § 12 Abs. 2 ZwVwV ins Leere geht, soweit die Beschlagnahme entfallen ist und es daher auf eine ggf. erfolgte Beschränkung der Aufhebung ankommt.

Die vom BGH a.a.O. dargestellte Möglichkeit einer beschränkten Aufhebung (aufgrund einer entsprechend beschränkten Antragsrücknahme) ist in zweierlei Hinsicht bedeutsam: Zum Einen eröffnet sie dem Gläubiger die Möglichkeit, freihändige Veräußerungen so gestalten zu können, dass die für den Zeitraum der Zwangsverwaltung beschlagnahmt gewesenen Ansprüche auch bei Antragsrücknahme - insolvenzfest! - weiterhin beschlagnahmt bleiben und gemäß Teilungsplan verteilt werden. Zum Anderen ist der missverständliche § 12 Abs. 2 ZwVwV (der im Ergebnis wohl als obsolet anzusehen ist) eine Haftungsfalle für die Vollstreckungsrechtspfleger, denn diese müssen gem. BGH-Beschluss vom 10. 7.2008 - V ZB 130/07 - eine vom Gläubiger 'falsch' formulierte Antragsrücknahme (Rücknahme ohne Beschränkung verbunden mit dem Antrag auf Anordnung nachwirkender Befugnisses gem. § 12 Abs. 2 ZwVwV, dass der Zwangsverwalter weiter die Ansprüche einziehen und gemäß Teilungsplan zu verteilen habe) richtig auslegen und erkennen, wenn der Gläubiger tatsächlich nur eine beschränkte Antragsrücknahme gewollt hat. Das Vollstreckungsgericht muss dann laut BGH a.a.O. gegen den ausdrücklichen Wortlaut der vom Gläubiger erklärten Antragsrücknahme beschränkt aufheben. (Vgl. zu den rechtlichen Details und den Folgerungen für die Praxis: Wedekind, Praktische Hinweise für Gläubiger: Wie kann eine (beschränkte) Fortdauer der Beschlagnahme trotz Antragsrücknahme in der Zwangsverwaltung erreicht werden?, ZInsO 2009, 808-817). Passt das Vollstreckungsgericht nicht auf und tenoriert - fälschlich - eine unbeschränkte Aufhebung, gibt es keinen Weg zurück: Die Beschlagnahme ist entfallen, dies kann durch Anordnungen gem. § 12 Abs. 2 ZwVwV nicht geheilt werden (diese gehen dann ins Leere).

Fazit: Hätte sich der XII. Zivilsenat in der hier gegenständlichen Entscheidung auf Ausführungen zum entschiedenen Fall und zur entsprechenden Fallgruppe "aktive Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters nach einer Aufhebung wegen Zuschlags" beschränkt, wäre der Entscheidung uneingeschränkt zuzustimmen. So muss dem Leser selektives Lesen empfohlen werden. Die vom BGH vollumfänglich bestätigte Entscheidung der Vorinstanz - OLG Koblenz, Urteil vom 11. 8. 2010 – XII ZR 181/08 - sollte übrigens zum besseren Verständnis mit gelesen werden.

Nicht relevant war in der hier gegenständlichen Entscheidung die Fallgruppe der Aufhebung wegen Antragsrücknahme; die Erwähnung dieser rechtlich völlig anders gearteten Konstellation hätte in der hier gegenständlichen Entscheidung genauso gut auch unterbleiben können. Denn die Ausführungen des BGH insoweit sind zumindest verwirrend, wenn nicht z.T. unzutreffend. Wer sich mit diesem Komplex der Frage der Prozessführungsbefugnis bei Aufhebung wegen Antragsrücknahme beschäftigen möchte, kommt an dem Studium des BGH-Beschluss vom 10. 7. 2008 - V ZB 130/07 nicht vorbei, der insbesondere am Ende wichtige Klarstellungen bringt.

Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind
Sozietät Wedekind, Lüneburg

Hinweis: Eine ausführliche Besprechung des BGH-Urteils vom 11. 8. 2010 – XII ZR 181/08 ist in der ZfIR erschienen (Heft 20/2010, S.731). Den Versuch eines Gesamtüberblicks über das Thema Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters unternimmt Wedekind, ZInsO 2010, 889-899.

8. TERMIN

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.

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 Mediator 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