



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

# ZVG-Reform in greifbarer Nähe

**Berlin.** Am 13.03.2013 hielt die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht und Sanierung im DAV ihre 10. Jahrestagung in Berlin ab, die u. a. über die ZVG-Reform-Kommission informierte. Die 60 Teilnehmer setzten sich überwiegend aus Rechtsanwälten, die als Zwangsverwalter tätig sind, Steuerberatern, Bankenvertretern, Rechtspflegern und zwei Mitarbeitern des Bundesministeriums der Justiz zusammen.

**Text:** Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Zwangsverwalter Michael Blauth, Depré RECHTSANWALTS AG, Mannheim

Der Sprecher der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung, RA Peter Depré, begrüßte die Teilnehmer sowie die Referenten und führte in die Themen der Veranstaltung ein. Wie in den vergangenen Jahren referierte zunächst Prof. Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, Richter am BGH, V. Zivilsenat, sowie Honorarprofessor an der Humboldt-Universität Berlin, über die neuere Rechtsprechung des BGH in Zwangsverwaltungssachen und ihrem wohnungseigentumsrechtlichen Umfeld. Erneut gelang es ihm, die den erörterten Entscheidungen zugrunde liegenden komplexen Sachverhalte für die Teilnehmer nachvollziehbar darzustellen und auf die entscheidungsrelevanten Gesichtspunkte zu reduzieren.

Von besonderem Interesse für die am Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren beteiligten Verkehrskreise war nach Ansicht des Referenten der Beschluss des BGH vom 14.06.2012 – VII ZB 47/10 (NJW-RR 2012, 1297, Rpfleger 2012, 706). Mit dieser Entscheidung bestätigte der Bundesgerichtshof den Beschluss des Landgerichts Berlin vom 15.06.2010 – 65 T 183/09 (ZfIR 2011, 378; dazu auch Schmidberger, ZfIR 2011, 300), wonach ein durch den Zwangsverwalter erwirkter Räumungstitel nicht auf den Ersteher gemäß § 727 ZPO umgeschrieben werden kann, da dieser nicht Rechtsnachfolger des Zwangsverwalters ist.

Anschließend beschäftigte sich Dr. Hans Gerhard Ganter, VorsRiBGH a. D., mit der Haftung des Zwangsverwalters in der Rechtsprechung des BGH. Anhand verschiedener Entscheidungen machte der Referent deutlich, dass die Rechtsprechung des BGH zu einer Ausweitung des Begriffs der Beteiligten in der Haftungs-

norm des § 154 Satz 1 ZVG geführt hat. Durch die Übertragung des materiell-rechtlichen Beteiligtenbegriffs auf den Zwangsverwalter haftet dieser nunmehr schärfer als der Insolvenzverwalter, obwohl sich der BGH bei der Ausdehnung des Beteiligtenbegriffs in § 154 Satz 1 ZVG lediglich an die Insolvenzverwalterhaftung anlehnen wollte. Um diese für die Zwangsverwalter nicht akzeptable Risikomaximierung einzugrenzen, schlug er eine teleologische Reduzierung des Beteiligtenbegriffs, orientiert am Sinn und Zweck der Zwangsverwaltung, vor. Der Referent wies darauf hin, dass es Zweck der Zwangsverwaltung sei, den Vollstreckungsgläubiger aus den Erträgen der verwalteten Immobilie zu befriedigen. Hieraus ergeben sich sowohl verwalter- als auch nicht verwalter-spezifische Pflichten. Verwalterspezifisch ist daher die Pflicht, die Immobilie in ihrer Substanz und ihrem Gebrauchswert zu erhalten und wirtschaftlich optimal zu nutzen. Nicht verwalterspezifisch hingegen ist die Pflicht, die Kautions- und überzahlte Nebenkostenvorschüsse zurückzuzahlen. Der vom Referenten unterbreitete Lösungsvorschlag fand großen Zuspruch unter den Teilnehmern. Differenziert man in der von ihm dargestellten Weise zwischen verwalterspezifischen und nicht verwalterspezifischen Pflichten, ist die Beibehaltung des aus der Insolvenzordnung entlehnten materiell-rechtlichen Beteiligtenbegriffs und der damit einhergehenden Ausweitung desselben in der Haftungsnorm des § 154 Satz 1 ZVG hinnehmbar, da damit eine – verglichen mit dem Insolvenzverwalter – schärfere Haftung des Zwangsverwalters vermieden werden kann.



Professor Ulrich Keller



VorsRiBGH a.D. Dr. Hans Gerhard Ganter

Traditionell widmete sich auch in diesem Jahr Professor Ulrich Keller den aktuellen Entwicklungen im Zwangsverwaltungsrecht. Er wies zunächst darauf hin, dass die Rechtsprechung zur Zwangsverwaltung im Jahr 2012 im Wesentlichen die bereits durch frühere Entscheidungen angesprochenen Rechtsfragen zu Miete und Kautions in der Zwangsverwaltung vertieft hat. Bemerkenswert waren nach Ansicht des Referenten die Entwicklungen, die öffentlich-rechtlichen Ansprüche als Ausgaben der Zwangsverwaltung zu qualifizieren. Bei der Auswahl des Zwangsverwalters will sich die Rechtsprechung dagegen nicht an den Vorgaben zur Auswahl des Insolvenzverwalters orientieren.

Abschließend referierte RA Dr. Friedrich L. Cranshaw über effektives Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsmanagement. Er wies zunächst darauf hin, dass Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung wichtige Parameter und Instrumente eines effektiven Forderungsmanagements institutioneller Gläubiger sind. Bei fremdgenutzten Immobilien, die vermietet sind, gehe es dem Gläubiger um die Ertragssicherung (Miete, Pacht). Hierfür stehen die standardisierten stillen Zessionen gemäß den §§ 398 ff. BGB als Sicherungsmittel, aber auch die Verpfändung oder die Pfändung und die Zwangsverwaltung zur Verfügung. Der Referent wies weiterhin darauf hin, dass für den institutionellen Gläubiger die Zwangsverwaltung auch in Form der Institutsverwaltung infrage kommt. Welche Verwaltung letztlich gewählt wird, hänge von der Komplexität der Immobilie, dem rechtlichen und immobilienwirtschaftlichen Know-how sowie der IT-Ausstattung und Organisation des jeweiligen Gläubigers ab. Auch die »kalte« Zwangsverwaltung durch den Insolvenzverwalter spiele in der Praxis zur Sicherung von Miete und Pacht eine nicht zu unterschätzende Rolle. Letztlich stellte der Referent klar, dass ein effektives Forderungsmanagementprogramm des institutionellen Kreditgebers sich nicht nur dadurch auszeichnet, dass man weiß, mit wem man es beim Kreditnehmer zu tun hat, sondern auch dadurch, dass man die Immobilie in ihren Eigenheiten kennt und kontinuierlich bewertet.

Während der Tagung informierte RA Leif Holger Wedekind die Teilnehmer darüber, dass, wie bereits anlässlich der letzten Jahres-

tagung der Zwangsverwalter in Berlin 2012 von RA Depré angekündigt, die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung in Kooperation mit dem Bund Deutscher Rechtspfleger (BDR) eine »ZVG-Reform-Kommission« unter Leitung von Professor Ulrich Keller gebildet und ihre Arbeit aufgenommen hat. Weiterhin teilte er den Anwesenden mit, dass er mit großer Freude erfahren habe, dass das Bundesministerium der Justiz ebenfalls konkrete Überlegungen zur Reform des Zwangsversteigerungsrechts anstellt. Anschließend übergab er das Wort dem sich unter den Teilnehmern befindlichen Ministerialrat im Bundesministerium der Justiz, Detlef Wasser. Dieser informierte die Teilnehmer darüber, dass das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) bekanntlich aus dem Jahre 1897 stammt und bislang lediglich Detailänderungen erfahren hat. Als Resultat dieser nur punktuellen Änderungen stellt sich das ZVG als ein über 100 Jahre altes Gesetz dar, das seit seinem Inkrafttreten keine – an die Änderungen der ökonomischen Grundlagen und Lebensbedingungen angepassten – strukturellen Reformen erfahren hat. Da es in den letzten Jahren von verschiedenen Seiten Impulse für eine Reform des Zwangsversteigerungsrechts gegeben habe, nimmt das Bundesministerium der Justiz dies zum Anlass, die Vorschläge von Ländern und Verbänden über den Reformbedarf im Zwangsversteigerungsrecht – Ergebnis offen – zu diskutieren. Zu diesem Zweck lud Ministerialrat Wasser die Teilnehmer zu der hierfür vom Bundesministerium der Justiz organisierten Veranstaltung »Reform des ZVG? Wo stehen wir heute?«, die für den 23.04.2013 im Bundesministerium der Justiz terminiert ist. Gleichzeitig forderte er die Anwesenden auf, etwaige schriftliche Ausarbeitungen und Stellungnahmen dem Bundesministerium der Justiz vorab zur Verfügung zu stellen.

Die 10. Jahrestagung der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arge Insolvenzrecht und Sanierung im DAV ist wiederum aufgrund des hohen Niveaus der Referenten und der anregenden Diskussionen als äußerst gelungen anzusehen. Die Veranstaltung ist mittlerweile zu einer festen Größe für die als Zwangsverwalter tätigen Rechtsanwälte in Deutschland geworden. Sie wird daher im nächsten Jahr ihre Fortsetzung am 02.04.2014 in Berlin finden. «