

Unmut über Urteile

Berlin. Auf ihrer 7. Jahrestagung hat die Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arge Insolvenzrecht und Sanierung im DAV am 17.3.2010 in Berlin befassten sich die mehr als 70 Teilnehmer u.a. mit zwei strittigen BGH-Urteilen: dem zur Qualifikation des Hausgelds und dem zur Anlage der Mietkaution.

Text: RA Michael Blauth, Depré RECHTSANWALTS AG

Der Sprecher der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung, RA und Fachanwalt für Insolvenzrecht sowie Bank- und Kapitalmarktrecht, Peter Depré, begrüßte die Teilnehmer sowie die Referenten und führte in die Themen der Veranstaltung ein. Zunächst referierte RiBGH Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, V. Zivilsenat, über die neuere Rechtsprechung des BGH in Zwangsverwaltungssachen und ihrem wohnungseigentumsrechtlichen Umfeld. Ihm gelang es, die den Entscheidungen zugrunde liegenden 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 26.3.2007 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, sodass 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 gelassen hatte, 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.

Teilnehmer stellten die Frage, 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 Müllentsor-

gungsgebühren) und die laufenden Beiträge 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 RA und Fachanwalt für Familien- sowie Steuerrecht, Ralf Engels, 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 seien. 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.



Professor Ulrich Keller (li.) und RiBGH Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch



RA Ralf Engels



RA Peter Depré

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.

Professor Ulrich Keller widmete sich traditionell den aktuellen Entwicklungen im Zwangsverwaltungsrecht. Besonders lebhaft Diskussionen unter den Teilnehmern löste dessen Besprechung des Urteils des BGH vom 23.09.2009 – VIII ZR 336/08 – aus. Der VIII. Zivilsenat des BGH sah im Rahmen seiner Urteile vom 11.3.2009 und vom 23.9.2009 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 BGH 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.

Professor Keller war der Auffassung, dass der VIII. Zivilsenat 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 zurück nimmt, ohne einen entsprechenden Vorschuss zu leisten, keine Kautions angelegt ist. Weiterhin beschäftigte sich Professor 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 solle die Kautions aber für den Mieter angelegt bleiben. Dann wäre jedoch das Zwangsverwaltungsverfahren nur noch ein solches des Mieterschutzes. Professor 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, RAin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 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. Beispielfhaft wies die Referentin auf die bereits oben erwähnte Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats zu den Kautions und die Rechtsprechung des V. Zivilsenats zum Hausgeld hin. Sie kam letztlich zu dem Ergebnis, dass die Zwangsverwaltung eine Zukunft hat, vorausgesetzt, sie erfährt eine Modernisierung und gesetzgeberische Überarbeitung. «

Anzeige

RouxDeutschland GmbH

Advisory & Valuation

IMMOBILIENBEWERTUNG

OBJEKTMANAGEMENT

REVITALISIERUNGSKONZEPTE

Tel. +49.69.7167530 Berlin - Frankfurt / Main
roux-deutschland.de

Unabhängigkeit | Integrität | Kompetenz