

# Überraschungen in der Landschaft von ZVG und WEG

*Berlin.* Der Zwangsverwaltertag fand am 13.03.2024 in Berlin am gewohnten Ort am Vortag des Deutschen Insolvenzrechtstags statt, dessen reichhaltige Inhalte dieses Mal über »Zwangsverwaltung« mit Neuerungen in Judikatur, Gesetzgebungsvorhaben und Rechtspolitik hinausgingen. Die Themen umfassten u. a. Änderungen der ZwVwV, Pläne zur ZVG-Reform und den umstrittenen RegE des Schrottimobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetzes sowie Problematiken des WEMoG 2020. Aber auch die Ausführungen zur Haftung des Zwangsverwalters lieferten den Praktikern wertvolle Erkenntnisse.

*Text:* Rechtsanwalt Dr. iur. Friedrich L. Cranshaw, Mannheim/Mutterstadt

Wie seit vielen Jahren und damit schon als Tradition fand auch der Zwangsverwaltertag 2024 wieder im Hotel JW Marriott in der Stauffenbergstraße in Berlin gegenüber dem Bendlerblock, der Gedenkstätte Deutscher Widerstand, unter der **Moderation von RA Peter Depré**, Mannheim, Vorsitzender der Arbeitsgruppe Zwangsverwaltung der Arge Insolvenzrecht und Sanierung im DAV, statt. Er begrüßte die Teilnehmer zusammen mit **RAin Dr. Anne Deike Riewe**, Co-Vorsitzende der Arge. Angesichts der seit Jahren geringen Zahl von Zwangsverwaltungen, deren Zunahme allerdings als Folge der wirtschaftlichen Lage insgesamt, der Zunahme von Insolvenzen und der deutlichen Krise in der Immobilienwirtschaft erwartet werden muss, war die Anzahl der Teilnehmer einschließlich der Referenten mit knapp 30 Personen erneut überschaubar, die eine Reihe neuer Judikate, gesetzgeberischer Vorhaben und Diskussionen zu den behandelten Themen zum ZVG erwartete, zu denen sich als Schwerpunkt das Wohnungseigentumsrecht in dem Vortrag von RiinBGH a. D. Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch (Humboldt-Universität zu Berlin) mit spannenden Aspekten hinzugesellte. Zu den drei Vorträgen, die vornehmlich der Judikatur gewidmet waren, gab es erstmals seit ein paar Jahren wieder einen Bericht über Vorhaben des BMJ zum ZVG als üblichen letzten Teil der Veranstaltung, den Claudia Liebreich aus dem BMJ engagiert und informationsreich erstattete. Die Kaffeepausen und die Mittagspause wurden von den Teilnehmern rege zum Austausch genutzt.

## Tiefgreifende Folgen durch die Änderungen des WEMoG 2020

Am Vormittag hielt **Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch** als erste Referentin einen spannenden Vortrag mit dem Titel »Neuere Rechtsprechung des BGH zur Zwangsverwaltung und zu ihrem (wohnungseigentumsrechtlichen) Umfeld«, wobei der Schwerpunkt auf dem letzteren Teilthema lag, das durch Änderungen des

WEG durch das WEMoG, das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (BGBl. I 2020, S. 2187) geprägt ist. Aus dem Referat kann wie bei den weiteren Vorträgen im vorliegenden Rahmen nur auf einen Teil der vorgestellten Entscheidungen und Aspekte eingegangen werden, die der Verfasser dieses Tagungsberichts aleatorisch ausgewählt hat, die Entscheidungsbezeichnungen sind der Präsentation der Referentin entnommen.

In »**Übergriffiges Schreiben**«, **BGH, 23.11.2023 – IX ZB 29/22**, hat sich der BGH mit der Abberufung eines Insolvenzverwalters – der auf die kostenlose Vertretung von Gläubigern durch zwei namentlich erwähnte Anwälte (von denen der eine Gläubigerausschussmitglied war) unter Beifügung von Stimmrechtsvollmachten hinwies – aus wichtigem Grund auseinandergesetzt. Die auf Antrag eines Anlegers erfolgte Entlassung des Verwalters aus wichtigem Grund (§ 59 InsO) unter dem Aspekt fehlender Unabhängigkeit hat der BGH nicht akzeptiert. Unter Anknüpfung an § 41 ZPO (Ausschluss von der Ausübung des Richteramts) reichen bei einer Gesamtbetrachtung objektive Umstände für die Besorgnis der Befangenheit mit der Folge fehlender Unabhängigkeit des Verwalters aus, eine bloße Pflichtverletzung allein ist indes regelmäßig nicht hinreichend. Gespiegelt auf den Zwangsverwalter decke § 153 Abs. 1 Satz 1 ZVG sowohl Unabhängigkeit als auch den wichtigen Grund (für die Entlassung) ab, die Übertragung der Judikatur zu § 42 ZPO sei auch hier nicht mehr möglich, bei objektiven Umständen sei der Rückgriff aber weiterhin denkbar.

In »**Oberschlauer Schuldner**«, **BGH, 02.03.2023 – V ZB 64/21**, war Gegenstand die Frage, ob der Insolvenzverwalter ein auf Grundbesitz des Schuldners lastendes Wohnrecht, das anlässlich der (später insolvenzrechtlich erfolgreich angefochtenen) Übertragung des Grundbesitzes auf einen Dritten bestellt worden war, nach Wiedereintragung des Schuldners als Eigentümer löschen lassen könne (Folge aus §§ 129 ff., 143 InsO). Der BGH hat das als Folge des § 80 InsO zutreffend bejaht, da das Wohnrecht, weil nach § 857 Abs. 3 ZPO als Eigentümerwohnrecht pfändbar, Massebestandteil geworden sei. In dem Beschluss »**Biomassekraft-**



Moderator RA Peter Depré



Claudia Liebreich



Professor Ulrich Keller

werk« hat der BGH, 11.01.2023 – V ZB 23/22, darauf erkannt, die Vergütung des Zwangsverwalters bei Fortführung dieses Betriebs bemesse sich nicht nach § 18 ZWVW (Grundlage der Vergütung bei Vermietung und Verpachtung), sondern nach § 19 ZWVW (anderweitige Verwertung). Aus der Entscheidung »Falscher Beklagter« des BGH, 21.07.2023 – V R 90/22, geht hervor, dass das WEMoG einer geeigneten Übergangslösung ermangelt. Die Klägerin hatte auf Zustimmung zu einer Veräußerung ihrer Eigentumswohnung gegen den bisherigen Verwalter – fehlerhaft seit dem WEMoG – geklagt und nicht, wie nach neuem Recht geboten, gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (im Folgenden GdWE).



RiinBGH a. D. Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch

In dem Urteil »Wohnung im Teileigentum«, BGH, 15.07.2022 – V R 127/21, mit Mischnutzung einer aus zwei Häusern bestehenden Anlage durch Wohnungen (die mit Zustimmung der Verwalterin auch gewerblich genutzt werden durften) und Teileigentum (nutzbar nach der Teilungserklärung als Praxis, Büro, Laden, Apotheke u. Ä.) entscheidet der BGH zum materiellen Recht, der Umbau von Teileigentum (hier: Zahnarztpraxis) zu Wohnzwecken sei ein Verstoß gegen die Zweckbestimmung und zu unterlassen (§ 1004 BGB). Maßstab ist, ob bei »typisierender Betrachtung« die Störung durch die tatsächliche Nutzung (Wohnung anstelle von Gewerbe) wie hier störender ist als die vorgesehene Nutzung (Gewerbe; siehe auch BGH V ZR 307/16 – Ärztehaus; V ZR 203/18 – Eltern-Kind-Zentrum, V ZR 284/19 »Wohnausbau einer Scheune

hinter Wohnhaus«). Prozessrechtlich hätte die Klage auf Unterlassung unter dem WEMoG nicht mehr von der Klägerin, einer Miteigentümerin, erhoben werden können, sondern nur von der GdWE.

In »Aufzug im Hof«, BGH, 09.02.2024 – V ZR 244/22, hat der Senat die grundsätzliche Errichtung eines allgemeinen zugänglichen Aufzugs bzw. eines Zugangs für Gehbehinderte im Hinterhaus einer Gemeinschaft mit zwei Jugendstilgebäuden auf Kosten der Antragsteller gebilligt (§§ 20 Abs. 2 Nr. 1, 21 Abs. 1 WEG), die auch die Folgekosten zu tragen haben. Im Fokus steht die Abwägung zwischen dem Interesse des Antragstellers und der anderen Wohnungs- und Teileigentümer sowie dem »Anspruch auf Barriere-reduzierung« für beeinträchtigte Menschen. Im Urteil »Zweifelhaftes Abschlagszahlungen«, BGH, 26.01.2024, V ZR 162/22, hat der Senat in einem Schadenersatzprozess gegen den WEG-Verwalter wegen vertraglich nicht vereinbarter Abschlagszahlungen durch diesen an einen Werkunternehmer, dessen Leistungen mangelbehaftet waren, entschieden, der Verwalter müsse eine Baumaßnahme der GdWE wie »ein Bauherr überwachen«. Der Verwalter kann von der GdWE aber erst in Anspruch genommen werden, wenn der Werkvertrag abgewickelt wird und Nacherfüllung nicht mehr möglich ist. Der WEG-Verwalter haftet neben dem Werkunternehmer, die GdWE muss die Ansprüche gegen diesen an den Verwalter abtreten.

Erhöht die Gebäudeversicherung bei versicherten Schäden einer GdWE den Selbstbehalt (z. B. öfter Leitungswasserschäden einer GdWE), kann die Verteilung des Selbstbehalts nach § 16 Abs. 2 WEG geändert werden, bei »unsicherer« Rechtslage könne aber die GdWE keine verbindliche Handhabung treffen (»Verteilung eines Selbstbehalts«, BGH, 16.09.2022 – V ZR 69/21). Über diese Möglichkeit der Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG aufgrund eines weiten »Gestaltungsspielraums« der GdWE, soweit der verwendete Maßstab den Interessen der Beteiligten angemessen ist und einzelne nicht ungerechtfertigt benachteiligt, hat der BGH jüngst in den Urteilen zu V ZR 81/23 (»Doppelparker«) und zu V ZR 87/23 (»Dachflächenfenster«) vom 22.03.2024 in Fortführung zu V ZR 69/21 entschieden. Stellt ein Bauträger von Wohneigentum anlässlich einer Bauwerkserweiterung eine nach Verwaltungsrecht schädliche Altlastenkontamination fest, wie in dem Urteil »Unterlassene Sanierung«, BGH, 11.11.2022 – V ZR 213/21, kann die GdWE Mängelbeseitigungsrechte bzw. Nachbesserung (§ 439 BGB)

nach den §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG an sich ziehen, ein Fall des § 9 a Abs. 2 WEG liegt aber nicht vor. Bei arglistiger Verschweigung eines Altlastenverdachts durch den Verkäufer (hier: Bauträger) handelt dieser bei späterer Bestätigung dieses Verdachts regelmäßig auch hinsichtlich der tatsächlichen Altlasten arglistig. Der Käufer von (gebrauchtem) Wohnungseigentum hat Anspruch auf Nacherfüllung (§ 439 Abs. 1 BGB) hinsichtlich Mängel des Gemeinschaftseigentums in vollem Umfang und nicht etwa nur einen quotenmäßigen Anspruch auf Freistellung von Mängelbeseitigungskosten. Bei Altlasten besteht der Anspruch zunächst nur auf Prüfung und Feststellung der Kontamination. Der Kauf von Eigentum nach dem WEG ist Sachkauf, auch bzgl. des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum (§§ 437 Abs. 1, 439 Abs. 1 BGB).

Der Sachverhalt der Entscheidung **»Blockierter Durchgang«**, **BGH, 28.01.2022 – V ZR 106/21**, war dadurch geprägt, dass der Zugang der (gehbehinderten) Klägerin zu ihrer im Hintergebäude einer Anlage nach dem WEG belegenen Wohnung nur über einen Weg mit mehreren Stufen bzw. eine Rampe führte, die Feuerwehrezufahrt war und die zugleich als Abladerampe für Lieferfahrzeuge des beklagten Supermarkts im Vordergebäude diente, wodurch die Klägerin zweimal wöchentlich je 1,5 Stunden an dem Zugang zur Wohnung gehindert war. Die GdWE hatte die Nutzung für den Supermarkt über einen Zweijahreszeitraum täglich mehrere Stunden am Vormittag geduldet. Die Klägerin verlangte

nach »altem Recht« selbst im Klagewege Unterlassung der Nutzung, da sich die Vorgänge vor dem WEMoG ereignet hatten. Klagebefugt wäre nach neuem Recht nur die GdWE (§ 9 a Abs. 2 WEG). Der Gestattungsbeschluss der GdWE zugunsten des Supermarkts war aber nichtig, da gegen ein öffentlich-rechtliches Verbot (Feuerwehrezufahrt) verstoßend.

Probleme kann auch die Einziehung von Forderungen der GdWE aufgrund »bestandskräftig« gewordener Beschlüsse über die Jahresabrechnung bereiten, wie das Urteil **»Aufgehobene Kostenverteilung«**, **BGH, 16.06.2023 – V ZR 251/51**, zeigt. In einer Anlage mit 22 Wohnungen und einem Teileigentum (Kegelbahn) war das Dach über der Kegelbahn zu erneuern, der Teileigentümer sollte die erheblichen Kosten allein tragen. Den entsprechenden Beschluss der GdWE hat er angefochten. Vor der Entscheidung darüber hat die GdWE in einem weiteren Beschluss die Jahresabrechnung beschlossen und den Teileigentümer wie vorgesehen entsprechend allein mit den Kosten der Dachsanierung belastet. Danach wurde der Beschluss über die Verteilung der Kosten der Dachsanierung rechtskräftig für unwirksam erklärt. Später wurde der Teileigentümer aus dem Beschluss über die Jahresabrechnung mit erheblichen Nachzahlungen für die Sanierungskosten vom Verwalter im Wesentlichen erfolglos in Anspruch genommen. Zwar war der beklagte Teileigentümer verpflichtet, den Nachzahlungsbetrag (jedenfalls zunächst) zu entrichten (hier: circa 22.000 Euro), auch wenn er ihn



ebenfalls angefochten hätte, denn die GdWE benötigte diesen Betrag. Wenn aber wie hier der »Kostengrundbeschluss« aufgehoben worden sei, müsse die GdWE neu beschließen, die »Einziehung« darauf gestützter Nachforderungen müsse unterbleiben. Die Bestandskraft des Beschlusses über die Jahresabrechnung ändert hieran nichts. In »**Bockige Wohnungseigentümer**« hat der **BGH, 10.02.2023 – V ZR 246/21**, die Anfechtungsklage eines Eigentümers gegen den Beschluss der GdWE u. a. zu Heizkostenabrechnungen für begründet gehalten; dem war ein früherer Beschluss der GdWE vorausgegangen, der vom Amtsgericht rechtskräftig aufgehoben wurde. Die Eigentümer hatten daraufhin denselben Beschluss erneut gefasst. Sie waren aber durch die Rechtskraft an einem »inhaltsgleichen Zweitbeschluss« gehindert, ferner bestand die Vermutung, ein solcher Beschluss entspreche nicht dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. Ausnahme: Beseitigung der Beschlussmängel bzw. Änderung der Umstände, die zu dem Beschluss geführt haben.

## Spannende Haftungsfragen für den Zwangsverwalter bei Betriebsfortführung

Das zweite Vormittagsreferat widmete **RA Dr. Alexander Weinbeer** dem Thema »Haftungsfragen im Bereich der Zwangsverwaltung« (siehe § 154 ZVG) und zwar im Wesentlichen im Zusammenhang mit Betriebsfortführungen durch den Zwangsverwalter und Ausfällen von Ansprüchen der Vertragspartner des Verwalters nach Beendigung der Zwangsverwaltung infolge Insuffizienz der Zwangsverwaltungsmasse. In den Fokus stellte der Referent die Frage, wem gegenüber die zwangsverwalterspezifischen Pflichten des § 154 Satz 1 ZVG bestehen und unter welchen Voraussetzungen die Haftung einsetzt. Die Ausgangslage markierten im Wesentlichen die Judikate des **OLG Hamburg zu 15 U 39/21** (vom 24.11.2022, unv., zur Veröffentlichung in ZfIR bestimmt; LG Hamburg, 320 O 324/17, unv.; bestätigt von BGH, 12.10.2023, IX ZR 237/22, unv.) und des **OLG Rostock zu 3 U 1/19** (vom 02.04.2020). Gegenstand war dort die Instandsetzung von zunächst stillgelegten maroden Biogasanlagen (auf Erbbaurechten) durch den Zwangsverwalter und der anschließende Betrieb über Jahre durch den Verwalter anstelle der Schuldner und Betreiber-KGs in Absprache mit der refinanzierenden Bank als betreibender Gläubigerin. Nach Verkauf der Anlagen und Antragsrücknahme wurde die Zwangsverwaltung aufgehoben. Aus dem Anlagenbetrieb blieben Forderungen des Klägers, Lieferant von Biomaterialien zur Erzeugung des »Biogases«, in (angeblicher) Höhe eines hohen sechsstelligen Betrags unbezahlt. Der beklagte Zwangsverwalter habe

diese Forderungen pflichtwidrig nicht bezahlt bzw. keine Vorsorge für die Bezahlung getroffen. Das LG Hamburg hat die Klage abgewiesen, der Beklagte habe rechtsgeschäftlich stets als Zwangsverwalter gehandelt, nicht »persönlich« und auch nicht als Vertreter ohne Vertretungsmacht für die Betriebs-KGs. Auch einen Anspruch aus §§ 9, 154 ZVG (Verantwortlichkeit des Verwalters gegenüber den Beteiligten) oder andere Anspruchsgrundlagen hat die Einzelrichterin verneint. Der Kläger sei kein Beteiligter i. S. d. § 9 ZVG, eine Erweiterung der Haftung nach § 154 ZVG über den Kreis der »formal« Beteiligten hinaus (nach der Judikatur des BGH) sei nur in engen Grenzen möglich und beziehe sich nur auf die Verletzung »zwangsverwaltungsspezifischer Pflichten«. Die Unternehmensfortführung des Schuldnerbetriebs gehöre nicht dazu, denn eine solche sei entgegen § 152 Abs. 1 ZVG nicht grundstücksbezogen (so auch OLG Rostock zu 3 U 1/19). Streitig ist in solchen Fällen daher auch, inwieweit der Betrieb tatsächlich allein auf dem zwangsverwalteten Grundbesitz ausgeübt werden kann oder auch andernorts (also grundstücksbezogen ist) und die Betriebsfortführung zur »ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks erforderlich ist« (**BGH, 14.04.2005 – V ZB 16/05**). Bei einer auf einem Erbbaurecht betriebenen Biogasanlage, die auf regionale Lieferverträge angewiesen sei, bestehe wohl ein hinreichender Grundstücksbezug. Die Lage ist hier anders als bei der Zwangsverwaltung von Eigentum nach dem WEG, bei der die Ansprüche der GdWE zur Hausgeldzahlung zu den Verwaltungsausgaben des § 155 Abs. 1 ZVG gehören (**BGH, 15.10.2009 – V ZB 43/09**). Eine Abgrenzung zwischen typisch zwangsverwaltungsspezifischen Pflichten (wie die rechtzeitige Beschaffung von Gläubigervorschüssen) von den unternehmerischen Entscheidungen bei der Unternehmensfortführung sei nicht möglich. § 154 ZVG könne nicht zu »umfassender Haftung« des Zwangsverwalters führen; auf die Haftung des Gläubigers nach Maßgabe der § 161 Abs. 3 ZVG, § 12 Abs. 3 Satz 2 ZwVwV weist das LG Hamburg hin. Das OLG Hamburg (15 U 39/21) hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen, dies unter Hinweis darauf, dass der Beteiligtenbegriff des § 9 ZVG keine Rolle für die Anwendung des § 154 ZVG mehr spiele (Bezugnahme auf **BGH, 05.02.2009 – IX ZR 21/07**; **BGH, 05.03.2009 – IX ZR 15/08**), sondern vielmehr an die Strukturen der § 82 KO, §§ 60, 61 InsO auch für die Pflichten des Zwangsverwalters gegenüber Dritten anzubinden sei. Die Pflichtenstellung im Einzelnen habe der BGH aus § 155 Abs. 1 ZVG abgeleitet. Der Referent machte ferner auf die aktuelle Judikatur des BGH zur Haftung des Insolvenzverwalters für unternehmerische Entscheidungen bei Betriebsfortführung aufmerksam, der die Anwendung der »Business Judgment Rule« (§ 93 Abs. 1 Satz 2 AktG) abgelehnt und dem Insolvenzverwalter (auch anwendbar auf den Zwangsverwalter) ein weites Ermessen

zuerkannt habe, das seine Grenze dann findet, wenn die unternehmerische Maßnahme mit der insolvenzspezifischen Pflicht des Verwalters zur Sicherung und Wahrung der Masse »ex ante« »nicht mehr vertretbar« ist (BGH, 12.03.2020 – IX ZR 125/17; Vorinstanz OLG Frankfurt, 12.04.2017 – 19 U 165/15). In dem »Biomassefall« habe der Kläger mit dem Zwangsverwalter »gewöhnliche Austauschverträge geschlossen« (OLG Hamburg, a. a. O.), die nicht unter § 155 Abs. 1 ZVG subsumiert seien. Der Kläger gehöre nicht zum durch § 154 Abs. 1 ZVG geschützten Beteiligtenkreis. Auch habe der beklagte Verwalter hier die zusammengebrochenen Anlagen nicht weiter betreiben müssen, er habe sie vielmehr abbrechen, veräußern oder eben wie geschehen für die Wiederaufnahme des Betriebs zurüsten können. In der Diskussion der Teilnehmer zu diesen zentralen Aspekten des Vortrags wurde gemeinsam mit dem Referenten erörtert, dass der Gläubiger zur Vorschussleistung nur eine Obliegenheit habe, keine Pflicht; ebenso wurde die Frage gestreift, warum der Kläger in dem Biomassefall nicht dem die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger im Hinblick auf § 12 Abs. 3 Satz 2 ZwVwV den Streit verkündet habe. Weiterer Gegenstand des Vortrags, u. a. im Kontext mit dem vorstehenden »Biomassefall«, sowie des ausführlichen Teilnehmerskripts waren neben Pflichten der Zwangsverwalter auf verschiedenen Rechtsgebieten (vertragliche und vertragsähnliche Haftung, s. o.; Deliktsrecht; öffentlich-rechtliche Haftung; Sozial- und Steuerrecht; strafrechtliche Verantwortung) die Themen der haftungsausfüllenden Kausalität und des Schadens, die Vertrauensschadenhaftung des Verwalters nach § 154 ZVG und das negative Interesse. Dazu gehörten ferner die verschiedenen Folgen daraus für die Schadenszumessung und der Vorteilsausgleich, jeweils unter Spiegelung an Judikaten zu der jeweiligen Thematik. Schließlich wurden Einwendungen gegen einen etwaigen Anspruch angesprochen wie Weisungen des Vollstreckungsgerichts (siehe § 153 ZVG, §§ 10, 16 ZwVwV), Verjährung sowie Einwendungen aus den §§ 254, 255 BGB.

## Voller Überraschungen – neuere Judikatur, Gesetzgebung, Rechtspolitik

Nach der Mittagspause berichtete **Professor Ulrich Keller** (Hochschule für Recht und Wirtschaft Berlin) wie stets spannend und kritisch über »Aktuelle Entwicklungen der Rechtsprechung zur Zwangsverwaltung« sowie zu verschiedenen aktuellen Gesetzgebungsentwicklungen. Aus der von ihm vorgetragenen Rechtsmaterie dürfen folgende Entscheidungen und Erwägungen skizziert werden:

Der **BGH, 26.01.2023 – V ZB 37/21**, hat zur Vierjahresfrist des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG (öffentliche Lasten in Rangklasse 3) entschieden, dass die Fälligkeit rückwirkend eintritt, wenn ein zu-

nächst rechtswidriger Beitragsbescheid (über Entwässerungsbeiträge) rückwirkend durch eine erneute Satzung geheilt wird. Bei Erlass des Bescheids nach der neu verabschiedeten Satzung folgt die Fälligkeit aus dem Bescheid. Damit lag der dortige Beitragsbescheid aus dem Jahr 2009 außerhalb der Vierjahresfrist des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG, sodass die dortige Privilegierung entfiel und der Antrag des Gläubigers auf Beitritt zur Zwangsversteigerung in Rangklasse 3 zurückgewiesen wurde. Das **Niedersächsische FG, 23.08.2022 – 13 K 218/21**, hat darauf erkannt, dass eine Zwangssicherungshypothek (Absonderungsrecht in der Insolvenz des Schuldners) des Finanzamts (FA) nach Veräußerung der belasteten Immobilie an einen Dritten den Erlass eines Duldungsbescheids (§§ 191, 233 AO) gegenüber dem Restnachfolger ermöglicht, auch wenn der ursprüngliche Vollstreckungsschuldner nach einem Insolvenzverfahren Restschuldbefreiung erlangt hat, Folge des § 301 Abs. 2 InsO.

Unrichtig habe das **VG Schleswig, 15.11.2023 – 4 A 1/22**, geurteilt, das den Charakter von Abwasser- und Abfallgebühren als öffentliche Last (wenn der Eigentümer den Grundbesitz vor dem Erlass von § 6 Abs. 7 KAG SH erworben habe) und die Vollstreckbarkeit von Grundsteuern trotz Restschuldbefreiung für den Schuldner mit der Begründung bejaht hat, die Grundsteuer sei öffentliche Last. Damit war ein Duldungsbescheid gegen den Erwerber möglich. Der frühere Eigentümer war 2005 insolvent geworden, ihm wurde Restschuldbefreiung erteilt. Der Insolvenzverwalter hatte den Grundbesitz verkauft und das FA hatte 2019 gegen den Erwerber einen Duldungsbescheid erlassen; die Argumentation ist dieselbe wie im Fall des Nds. FG (s. o.). Der Fehler des VG Schleswig liege darin, dass die Kommune die Versteigerung schon 2005 hätte betreiben können (§ 49 InsO; § 89 Abs. 1 InsO gelte dann nicht) und nach 14 Jahren an eine Verwirkung des Duldungsanspruchs gegen den Erwerber zu denken sei. Nach Ablauf der Vierjahresfrist des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG gehörten die öffentlichen Lasten, so der Referent, in Rangklasse 7, bei Vollstreckung in Rangklasse 5 des § 10 ZVG wie ein persönlicher Gläubiger. Ob die Kommune sich dabei nach Restschuldbefreiung des persönlichen Abgabenschuldners auf § 301 Abs. 2 InsO (Durchsetzbarkeit von Absonderungsrechten) stützen kann, sei fraglich.

In einem weiteren Teil widmete sich der Referent der Frage, warum die »selbst genutzte Immobilie nicht vollstreckungs- und insolvenzfremd« sei, sondern Teil der Insolvenzmasse – dies vor dem Hintergrund nicht ganz konsistenter Regelungen im Insolvenz-, Genossenschafts- und Sozialrecht (§§ 35, 36, 109 InsO, § 864 ZPO, § 67 c GenG, §§ 90, 91 SGB XII, § 12 SGB II), siehe Keller ZVI 2024 (im Erscheinen). Die Fragestellung von Keller ging dahin, ob der Schutz der Allgemeinheit bei Sozialleistungsbezug oder das Gläubigerinteresse an Räumung/Verwertung überwiege bzw. ob nicht eine Ungleichbehandlung zwischen Mieter und Eigentümer im Insolvenzfall durch die »ausnahmslose« Einbeziehung der ei-

# Sein oder Nichtsein, das ist hier die Frage!

Themen-Special „Fortbestehensprognosen“  
kostenlos für Sie!

Testen Sie **NWB Sanieren und Restrukturieren**  
jetzt 4 Wochen kostenlos:  
[go.nwb.de/sur-fortbestehensprognosen](https://go.nwb.de/sur-fortbestehensprognosen)



Jetzt  
kostenlos  
für Sie!

nwb

Anzeige

gengenutzten Immobilie in die Insolvenzmasse vorliege und Verstöße gegen Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bzw. Art. 3 Abs. 1 GG zu bejahen seien. So etwa führe die »Enthftungserklärung« des Insolvenzverwalters (nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO) dazu, dass auch die Kautio des Mieters bis zu deren gesetzlicher Höhe vom Insolvenzbeschluss frei werde (**BGH, 16.03.2017, IX ZB 45/15**). Ferner fragte der Referent: »Was wäre, wenn der Schuldner nach der Insolvenz leistungsberechtigt ist (i. S. d. Sozialrechts) und ihm die Wohnkosten erstattet werden müssten?«

Der **BGH, 30.04.2020 – IX ZR 162/16**, hat im Ergebnis bestätigt, dass die Einziehung von Mieten durch den Grundpfandgläubiger nur dann »insolvenzfest« und weder anfechtbar noch § 88 InsO unterworfen ist, wenn die Mietforderungen dinglich anfechtungsfest vor dem Insolvenzantrag bzw. der Insolvenzeröffnung gepfändet wurden oder ab dem Zeitpunkt der Zwangsverwaltung. In dem Beschluss vom 21.09.2023 hat der **BGH zu V ZB 17/22** entschieden, ein Antrag auf Umschreibung des Grundbuchblatts mit dem Ziel, frühere »negativ wirkende« Eintragungen (wie Zwangshypotheken, Insolvenz- und Versteigerungsvermerke) »unsichtbar« zu machen, bestehe nicht. Es gibt grundbuchrechtlich kein »Recht auf Vergessen«, auch § 17 DSGVO generiere einen solchen Anspruch nicht. Davon abgesehen werde auch das geschlossene Grundbuchblatt auf Dauer aufbewahrt und könne eingesehen werden.

Der **Referentenentwurf (RefE) vom 06.11.2023 zu § 43 a GBO** soll ein Grundbucheinsichtsrecht für Unternehmen erneuerbarer Energien (§ 3 Nr. 21 EEG) ermöglichen, sofern sie entsprechende

Anlagen betreiben oder projektieren wollen, um ihnen die notwendige Kenntnis bzgl. betroffener Grundstücke zu verschaffen siehe [https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE\\_Erleichterung\\_Grundbucheinsicht\\_VO.pdf](https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_Erleichterung_Grundbucheinsicht_VO.pdf)). Rechtspolitisch interessant ist der **Beschluss der Justizministerkonferenz** vom 10.11.2023, die Abschaffung der danach missbrauchsanfälligen Inhabergrundschuld (§ 1195 BGB) zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Umgehung der Finanzmarktregulierung voranzutreiben (Herbstkonferenz, 10.11.2023, [https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/top\\_i.5-abschaffung\\_inhabergrundschuld.pdf](https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/top_i.5-abschaffung_inhabergrundschuld.pdf)).

Ist der Zuschlagsbeschluss nichtig, so das **OLG Brandenburg, 29.06.2023 – 5 U 81/20**, so entfallen seine Wirkungen rückwirkend. Der frühere Grundbucheigentümer ist im Wege der Berichtigung nach § 38 GBO wieder einzutragen, vorbehaltlich etwa gutgläubigen anderweitigen Erwerbs. Der tatsächliche Eigentümer kann von dem Ersteher (eingetragen nach §§ 130 ZVG, 38 ZVG) Herausgabe des Grundbesitzes, Abriss des von diesem errichteten Gebäudes und Beseitigung einer zwischenzeitlich (zur Refinanzierung bestellten Grundschuld) verlangen. Für den eingetragenen Eigentümer streitet § 891 BGB, der Gegner muss zur Entkräftung der dortigen Vermutung beweisen, dass der Eingetragene keinerlei Erwerbsgrund geltend machen kann.

Keller referierte des Weiteren über die Folgen des MoPeG (ab 01.01.2024) für die dingliche Vollstreckung gegen die rechtsfähige GbR, die der Eintragung in das Gesellschaftsregister zwar nicht bedarf (dann aber »eGbR«), aber gleichwohl ein faktischer Zwang

zur Eintragung besteht, um am Immobilienverkehr teilzunehmen (Folge aus den § 47 Abs. 2 GBO, § 15 GBV, Art. 229 § 21 EG BGB n. F.). Die Teilungsversteigerung zur Auseinandersetzung der GbR (§ 180 ZVG) ist nicht mehr zulässig. Die Vollstreckung ist allein gegen die Gesellschaft zu richten (§ 736 ZPO, § 45 EG ZPO). Offen bleibt mangels Übergangsvorschrift u. a., wie gesetzliche Ansprüche gegen die nicht eingetragene GbR verfolgt werden können bzw. ob Gläubiger eine Umstellung im Grundbuch, etwa bei Eintragung einer Sicherungshypothek, erzwingen können oder gegen wen der Titel bei der nicht eingetragenen GbR zu richten ist. Der Vortrag endete mit einer Darstellung der Reform der Zwangsverwaltervergütung nach dem RefE zur Änderung der §§ 18 ff. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) (siehe dazu Depré/Cranshaw, ZfIR 2024, 54 ff.) vom Spätsommer 2023 ([https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE\\_VO\\_Aend\\_ZwVwV.pdf](https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_VO_Aend_ZwVwV.pdf)) und dem RefE eines Schrottimmobiliens-Bekämpfungsgesetzes (= § 94 a ZVG-RefE mit Ergänzungsvorschriften), das der Referent kritisch als entbehrlich ansah. Da die Referentenentwürfe nach dem Bericht aus dem BMJ (siehe im Folgenden) geändert wurden, ist an dieser Stelle darauf nicht weiter einzugehen.

## Interessante und kritisch betrachtete aktuelle Projekte des BMJ

**Claudia Liebreich** (Referat RA4 im BMJ) berichtete zu den beiden Regierungsentwürfen der »Verordnung zur Änderung der Zwangsverwalterverordnung« (s. o., zuletzt BR-Drs. 67/24 vom 07.02.2024) und zu dem o. g. Schrottimmobiliens-Missbrauchsbekämpfungsgesetz wobei sich in Abweichung zu den Referentenentwürfen vom Spätjahr bzw. von Ende 2024 einige Änderungen ergeben hätten. Die vorliegende Darstellung muss sich vorliegend auf eine kurze Übersicht beschränken. Das Referat befasste sich ferner allgemein mit der Reform des ZVG. In der Zwangsversteigerung habe man im Fokus das Thema der einstweiligen Einstellung, das Institut des Zustellungsverstellers, die Onlineteilnahme an Terminen, das Problem des geringsten Gebots in der Teilungsversteigerung und den Vollstreckungsschutz des Schuldners. In der Zwangsverwaltung befasste man sich mit der Haftung und Vergütung des Zwangsverwalters (über die aktuelle Änderung der ZwVwV hinaus), der Pflicht zur Entrichtung der Einkommensteuer (des Zwangsverwalters für den Schuldner) sowie der Instanzzwangsverwaltung und der Schuldnerverwaltung.

Den Änderungen in der ZwVwV hat der Bundesrat am 22.03.2024 zugestimmt. Sie umfassen nach Änderungen des RefE nunmehr noch die Erhöhung der Regelvergütung in § 18 Abs. 2 auf 20%, diejenige der Stundenvergütung in § 19 Abs. 1 Satz 2 auf 50 Euro

bis 250 Euro, der Mindestvergütung des § 20 Abs. 1 auf 1200 Euro, des § 20 Abs. 2 (wenn keine Inbesitznahme erfolgte) auf 450 Euro. Die Übergangsvorschrift in § 25 wird dahin gehend gefasst, dass die Neuregelung, die am Tag nach der Verkündung in Kraft tritt, für alle Abrechnungszeiträume nach dem Inkrafttreten gilt. Der noch in § 18 Abs. 4 ZwVwV-RefE enthaltene Gedanke, wonach die Vergütung des § 18 Abs. 1, 2 auch für Einnahmen aus »anderen Nutzungen des Grundstücks« gelten sollte, werde im Rahmen der späteren Reform des ZVG geprüft. Die Verordnung wurde mittlerweile im BGBl. 2024 I Nr. 110 v. 03.04.2024 verkündet; sie ist am 04.04.2024 in Kraft getreten.

Das Schrottimmobiliens-Missbrauchsbekämpfungsgesetz zielt auf Vermeidung einer dem BMJ durch Kommunen vermittelten städtebaulichen Problematik bei Gemeinden: In Zwangsversteigerungen gäben (fraudulente) Bieter, um den Zuschlag zu erhalten, Gebote über dem Verkehrswert ab, um nach dem Eigentumserwerb (§ 90 ZVG) wie von Anfang an geplant das Meistgebot nicht zu zahlen und bis zur Wiederversteigerung die Immobilie verwaarloosen zu lassen, die Miete an sich zu ziehen und Mieter zu schädigen (zulasten auch des äußeren Erscheinungsbilds der Kommunen). Das Instrument zur Bekämpfung dieser Missbräuche soll ein § 94 a ZVG n. F. sein, der den Kommunen den Antrag auf Sicherheitsverwaltung ermöglicht, die dem mutmaßlich missbräuchlich agierenden Ersteher den Besitz der Immobilie von Anfang verunmöglicht. Die Kommune kann den Antrag bereits ab Anordnung der Versteigerung stellen, nach aktueller Fassung des RegE (v. 13.03.2024, [https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RegE/RegE\\_Schrottimmobiliens\\_Missbrauchbekämpfung.pdf](https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RegE/RegE_Schrottimmobiliens_Missbrauchbekämpfung.pdf)) in Abweichung vom RefE unter der Voraussetzung einer »Bestätigung der Gemeinde, dass die Immobilie bauliche Missstände oder Mängel aufweist und dadurch eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung besteht oder den geltenden Vorschriften zum Umgang, zur Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder nicht angemessen genutzt wird«. Geplant ist die Verkündung des Gesetzes nach Bewältigung des parlamentarischen Prozesses in der zweiten Jahreshälfte 2024. Man rechnet jährlich mit einer Zahl von bis zu 50 Fällen. Im Segment »Allgemeine Zwangsvollstreckung« arbeite das Referat an einem »Gesetz zur weiteren Digitalisierung der Zwangsvollstreckung«, an einem Projekt »Vollstreckungsdatenbank« und an Regelungen zur Übertragung der Zuständigkeit für die Forderungspfändung auf den Gerichtsvollzieher. Letztlich geht es hier mittel- bzw. längerfristig darum, die Zwangsvollstreckung (auch im Hinblick auf Titel und Vollstreckungsklausel) »papierlos« zu machen. An die Veranstaltung schloss sich wie stets die interne Mitgliederversammlung der Arbeitsgruppe an (zu den Wahlen von Sprecher und Beirat siehe Namen & Nachrichten). ◀