

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits relativ kurze Zeit nach dem 11. ZV-Infobrief dürfen wir Ihnen die 12. Ausgabe überreichen.

Im Frühjahr und Sommer diesen Jahres ist eine große Anzahl von Entscheidungen ergangen, die es uns schwer gemacht hat, die beste Auswahl aus den Bereichen Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung, Immobilien- und Mietrecht zu treffen.

Unmittelbar vor Redaktionsschluss erging dann noch ein Beschluss des Bundesgerichtshofs zur Wirkung der Rücknahme eines Zwangsverwaltungsantrags, den wir hier noch eingearbeitet haben.

Wir wünschen eine angeregte Lektüre und sind für Kritik und Anregungen dankbar.

*Mit freundlichen Grüßen
Schultze & Braun
Rechtsanwalts-gesellschaft
für Insolvenzverwaltung mbH*

*Rüdiger Bauch
Rechtsanwalt – Fachanwalt für Insolvenzrecht
Leiter Produktbereich Zwangsverwaltung*

Überblick:

1. Fall: Wohngeldforderungen bei Insolvenz des Wohnungs-/Teileigentümers und zeitgleicher Zwangsverwaltung stellen Masseverbindlichkeiten dar
2. Fall: Vergütungsfähige Tätigkeiten des Zwangsverwalters nur bei Abschlussarbeiten nach Aufhebung der Zwangsverwaltung mit entsprechender gerichtlicher Ermächtigung
3. Fall: Kein Räumungsanspruch gegen den eigennutzenden Schuldner bei Nichtzahlung von Wohngeldschulden
4. Fall: Zu den Grenzen der Auskunftspflichten des Vollstreckungsschuldners bei einer Herausgabevollstreckung
5. Fall: Zum Auswahlverfahren eines Zwangsverwalters
6. Fall: Zur Bestellung eines Institutszwangsverwalters
7. Fall: Zur Zwangsvollstreckung in ein Grundstück aus einem persönlichen Titel
8. BGH: Heilbarkeit von Verfahrensfehlern während des Zwangsversteigerungsverfahrens
9. BGH: Nachweis der Wertgrenze im Zwangsversteigerungsverfahren nur durch Vorlage des Einheitswertbescheides
10. BGH: Mehrfache Sicherheitsleistung mittels eines Schecks
11. BGH: Berechtigtes Kündigungsinteresse der ein vermietetes Einfamilienhaus in der Zwangsversteigerung erwerbenden Bank
12. BGH: Keine formularmäßige, unangemessene Einengung des Mieters in der Ausführung von Schönheitsreparaturen
13. BGH: Kontrolle der Beheizung eines versicherten Wohngebäudes
14. BGH: Kostentragung für weitere Verwahrung von Geschäftsunterlagen nach Räumung
15. BGH: Ende der Beschlagnahme bei Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrags



Fall 1: Wohngeldforderungen bei Insolvenz des Wohnungs-/Teil- eigentümers und zeitgleicher Zwangsverwaltung stellen Masse- verbindlichkeiten dar

► Leitsätze:

1. Nach Insolvenzeröffnung über das Vermögen eines Wohnungseigentümers fällig werdende Wohngeldverpflichtungen sind Masseverbindlichkeiten.

2. Wohngeldforderungen aufgrund eines Jahreswirtschaftsplanes werden in der Regel monatlich fällig und nicht schon mit Beschluss über den Wirtschaftsplan.

3. Eine zeitgleich neben dem Insolvenzverfahren bestehende Zwangsverwaltung über eine zum Wohnungs- bzw. Teileigentum gehörende Einheit hat keinen Einfluss auf die grundsätzliche Haftung des Eigentümers für Wohngeldforderungen.

Zum Fall:

Die antragstellende WEG-Verwaltung forderte vom Insolvenzverwalter über das Vermögen eines Wohnungs-/Teileigentümers Zahlungen von Wohngeldrückständen sowie eine im Jahr 2005 mit Mehrheit beschlossene Brandschutzumlage.

Die Insolvenzverwaltung wurde am 16. August 2004 angeordnet. Der Insolvenzschuldner ist Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft und als solcher Teileigentümer von elf gewerblich zu nutzenden Einheiten. In der Zeit vom 13. Juli 2004 bis 29. März 2005 unterlagen die Teileinheiten des Insolvenzschuldners der Zwangsverwaltung. Das Amtsgericht ist den Argumenten des Antragstellers im Wesentlichen gefolgt. Die dagegengerichtete Beschwerde des Antragsgegners blieb ohne Erfolg:

Sämtliche Forderungen seien Masseverbindlichkeiten gemäß § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens fällig werdende Wohngeldverpflichtungen stellten Masseverbindlichkeiten dar (vgl. BGHZ 108, 44 = NJW 1989, 3018; BGH NJW 1986, 3206; NJW 1994, 1866).

Dieser seit der Konkursordnung geltende Grundsatz gelte für Insolvenzschuldner zumindest dann, wenn der Insolvenzverwalter die Wohn- oder Gewerbeinheit in Besitz genommen und nicht von der Freigabemöglichkeit in Verbindung mit § 32 Abs. 3 InsO Gebrauch gemacht habe (so auch OLG Düsseldorf NZI 2007, 50 = NZM 2007, 47). Unbeachtlich sei hierbei, dass der zugrunde liegende Wirtschaftsplan

schon Ende 2003 beschlossen wurde. Wohngeldforderungen werden monatlich fällig. Das Bestehen einer zeitgleichen Zwangsverwaltung habe keine Auswirkung auf das Bestehen der Forderung gegenüber dem Insolvenzverwalter. Die Anordnung der Zwangsverwaltung gemäß §§ 146 ff. ZVG habe zur Folge, dass der Zwangsverwalter zugunsten des Gläubigers die Einnahmen aus den Nutzungen des Grundstücks ziehen und daraus die Kosten bestreiten könne (vgl. § 155 ZVG). Daneben bliebe die Haftung des Schuldners bzw. bei dessen Insolvenz des Insolvenzverwalters bestehen. Der Wohnungseigentümer würde in Höhe der Leistungen des Zwangsverwalters von seiner Leistungspflicht befreit. Er bzw. sein Insolvenzverwalter könne aber auch persönlich in Anspruch genommen werden (vgl. Staudinger/Bub: § 28 WEG, Rdn. 221; KG WE 201, 9; zur Haftung des Zwangsverwalters neben dem Eigentümer; AG Neukölln, ZMR 205, 659).

Forderungen zur Abrechnungsspitze einer Jahresabrechnung entstünden erst mit der Beschlussfassung und seien Massverbindlichkeiten, wenn der Beschluss darüber nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens gefasst worden sei. Dies entspräche der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Konkursordnung (vgl. BGH NJW 1994, 1866). Dieser Meinung sei auch nach Inkrafttreten der Insolvenzordnung zu folgen (vgl. AG Neukölln, ZMR 2005, 659, ebenso zur Zwangsverwaltung OLG München, NZM 2007, 452). Insbesondere bei Sonderumlagen habe der jeweils zuständige Zwangs- bzw. Insolvenzverwalter durchaus die Möglichkeit, bei ungerechtfertigter Beschlussfassung im Wege der Anfechtung vorzugehen. Er sei dementsprechend also somit nicht rechtlich benachteiligt.

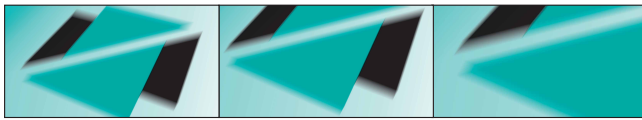
Praxistipp:

Diese Entscheidung beleuchtet ein weiteres Mal das Verhältnis zwischen Zwangs- und Insolvenzverwaltung. Der Insolvenzverwalter ist gehalten, sich während der Beschlagnahme durch den Zwangsverwalter ein Bild über das Objekt zu machen. Insbesondere hat er sich durch die WEG-Verwaltung sämtliche Beschlüsse vorlegen zu lassen. Der Insolvenzverwalter kann sich somit nicht durch die Beschlagnahme des Zwangsverwalters exkulpieren. Nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung kann er das Objekt unwiderruflich aus dem Massebestand gemäß § 32 Abs. 3 InsO freigeben, um diese nicht einem Risiko auszusetzen.

Abzuwägen hat der Insolvenzverwalter, dass er sich mit der Freigabe jeglicher Gestaltungsmöglichkeit begibt, z.B. hinsichtlich der Frage der Umsatzsteueroption. Hier können sich durch die grds. haftungsvermeidende Freigabe neue Risiken ergeben.

Zuletzt wurden immer häufiger Beschlussfassungen von Wohnungseigentümergeinschaften bekannt, wonach die Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes aus dem Wirtschaftsplan immer zu Beginn des Jahres in voller Höhe ansteht und fällig wird und quasi ausnahmsweise die monatliche Ratenzahlung gestattet ist, solange der Eigentümer nicht mit seinen Zahlungspflichten hieraus in Verzug gerät. In einem solchen Fall dürfte es sich bei den Hausgeldzahlungspflichten im laufenden Jahr der Insolvenzeröffnung nicht um Masseverbindlichkeiten handeln, sondern um Insolvenzforderungen.

OLG Köln, Beschluss vom 15. November 2007 – 16 Wx 100/07.



Fall 2: Vergütungsfähige Tätigkeiten des Zwangsverwalters nur bei Abschlussarbeiten nach Aufhe- bung der Zwangsverwaltung mit entsprechender gerichtlicher Ermächtigung

► Leitsätze:

1. Eine Vergütung nach der Zwangsverwalterverordnung steht dem Verwalter nur für solche (erforderliche) Tätigkeiten zu, die er in Ausübung der ihm kraft seines Amtes zustehenden Befugnisse entfaltet hatte; das ist bei Tätigkeiten, die der Verwalter nach Zustellung des die Zwangsverwaltung aufhebenden Beschlusses erbringt, nur ausnahmsweise der Fall.

2. Die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 ZwVwV hat der Zwangsverwalter durch eine Vergleichsrechnung und eine plausible Darstellung des Zeitaufwandes darzulegen.

3. Verlangt der Zwangsverwalter für nach Aufhebung der Zwangsverwaltung anfallende Abwicklungsarbeiten eine Aufhebung des für die Regelvergütung maßgeblichen Prozentsatzes (§ 18 Abs. 2 ZwVwV), muss er darlegen, dass die Leistungen über das Maß regulärer Abschlussarbeiten deutlich hinausgehen.

Zum Fall:

Das streitgegenständliche Grundstück unterlag der Zwangsverwaltung. Nachdem die Gläubiger ihren Vollstreckungsantrag zurückgenommen hatten, wies der zum Zwangsverwalter bestellte Beteiligte zu 1.) das Vollstreckungsgericht darauf hin, dass noch die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2004 zu erstellen sei und deshalb ein Beschluss notwendig werde, der eine entsprechende Ermächtigung enthalte. Durch Beschluss vom 5. August 2005 wurde die Zwangsverwaltung aufgehoben, ohne dass ein entsprechender Beschluss zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung ergangen ist. Für seine Tätigkeit bis zum 31. August 2005 erhielt der Zwangsverwalter antragsgemäß die Regelvergütung nach § 18 Abs. 1 Abs. 2 ZwVwV. Mit Antrag vom 3. August 2006 hat der Zwangsverwalter für die Zeit nach Aufhebung der Zwangsverwaltung eine weitere Vergütung – nunmehr nach Zeitaufwand – sowie pauschalen Auslagenersatz verlangt. Im Ergebnis wurde der Antrag vom Vollstreckungsgericht mit dem Hinweis zurückgewiesen, dass die geltend gemachte Tätigkeit bereits mit der zuvor festgesetzten Regelvergütung abgegolten sei. Die Rechtsmittel blieben ohne Erfolg.

Grundsätzlich wird mit der Regelvergütung die gesamte Verwaltertätigkeit abgegolten. Diese beinhaltet auch die Abschlussarbeiten oder diejenigen von dem Zwangsverwalter nach Aufhebung der Zwangsverwaltung noch zu ergreifenden unaufschiebbaren Maßnahmen. Weitergehende Voraussetzungen für den Ausnahmetatbestand des § 19 Abs. 2 ZwVwV hat der Antragsteller nicht dargetan. Eine offensichtliche Unangemessenheit der Regelvergütung konnte somit nicht geprüft werden.

Ergänzend meint der Senat, dass eine Regelvergütung nur dann unangemessen sei, wenn sie trotz Ausschöpfung des Höchstrahmens nach § 18 Abs. 2 ZwVwV um mehr als 25 % hinter der Vergütung nach Zeitaufwand zurückbleibt (vgl. BGH NJW RR 2008, 99 = NZM 2008, 100). Dies hat der Zwangsverwalter durch eine Vergleichsrechnung mit einer plausiblen Darstellung des Zeitaufwandes darzulegen. Wird die Zwangsverwaltung aufgehoben, so ist darauf zu achten, dass die nach Aufhebung der Zwangsverwaltung zu erbringenden Leistungen, zu deren Ausübung er kraft Amtes noch befugt ist, notwendige Abwicklungsmaßnahmen im Wege einer ordnungsgemäßen Beendigung sind. Mit Zustellung des die Zwangsverwaltung aufhebenden Beschlusses enden die grundsätzlichen Befugnisse des Zwangsverwalters. Etwas anderes gilt nur, wenn das Gericht den Verwalter nach § 12 Abs. 2 Satz 1 ZwVwV zur Vornahme weiterer Handlungen besonders ermächtigt. Nur im Rahmen dieser Ausnahmetatbestände darf der Verwalter weiter tätig werden. Diese Tätigkeit ist dann entsprechend gesondert zu vergüten. Stehen notwendige Abschlussarbeiten in Rede, muss der Verwalter darüber hinaus darlegen, dass die Leistungen über das Maß regulärer Abschlussarbeiten deutlich hinausgehen. Nach Aufhebung der Zwangsverwaltung – zumindest nach Rücknahme des Antrags – ist die Abrechnung der Nebenkosten nicht mehr Aufgabe des Zwangsverwalters, sie steht grundsätzlich wieder nur dem Eigentümer zu (vgl. Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hinzen, § 12 ZwVwV, Rdn. 11 mit weiteren Nachweisen).

Praxistipp:

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung nochmals dargelegt, dass nach Rücknahme des Antrags und der Zwangsverwaltung die Nebenkostenabrechnung vom Eigentümer zu erstellen ist. Erstattungsfähig sind Maßnahmen des Zwangsverwalters nur, wenn sie reine Verfahrensabwicklungs- und -beendigungsarbeiten beinhalten. Bei weitergehenden Aufgaben hat der Zwangsverwalter darauf zu achten, dass er einen entsprechenden Ermächtigungsbefehl gemäß § 12 Abs. 2 ZwVwV vom Vollstreckungsgericht erhält.

BGH, Beschluss vom 10. Januar 2008 – V ZB 31/07 (Landgericht Potsdam).



Fall 3:

Kein Räumungsanspruch gegen den eigennutzenden Schuldner bei Nichtzahlung von Wohngeldschulden

► *Leitsatz:*

Einem Schuldner, dem gemäß § 149 Abs. 1 ZVG eine Eigentumswohnung belassen wurde, kann von dem Vollstreckungsgericht nicht deshalb nach § 149 Abs. 2 ZVG die Räumung aufgegeben werden, weil der Schuldner das auf sein Wohnungseigentum entfallende, laufende Wohngeld nicht bezahlt.

Zum Sachverhalt:

Im Jahre 2004 erwarb der Vollstreckungsschuldner das streitgegenständliche Wohnungseigentum und bezog die mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbundene Wohnung. Wohngeld bezahlte er nicht. Die Gläubigerin, eine Eigentümergemeinschaft, erwirkte wegen der Wohngeldrückstände im Juli 2004 und April 2005 Vollstreckungsbescheide gegen den Schuldner über 861,20 EUR bzw. 1.850,00 EUR zuzüglich Zinsen und Kosten. Auf Antrag der Gläubigerin ordnete das Vollstreckungsgericht am 30. September 2005 die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums des Schuldners an und bestellte den Beteiligten zu 3) zum Zwangsverwalter, der die Wohnung dem Schuldner beließ. Der Schuldner entrichtete das Wohngeld nicht. Die Gläubigerin hat beantragt, dem Schuldner gemäß § 149 Abs. 2 ZVG aufzugeben, die Wohnung zu räumen und an den Zwangsverwalter herauszugeben. Das Vollstreckungsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Gläubigerin ist ohne Erfolg geblieben. Die vom Landgericht zugelassene Rechtsbeschwerde blieb ebenfalls erfolglos:

Die zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Nutzt der Schuldner die unter Zwangsverwaltung stehende Eigentumswohnung ohne Entrichtung des Wohngeldes weiter, so stellt dies keine Gefährdung des Wohnungseigentums oder der Zwangsverwaltung dar. Das Vollstreckungsgericht kann dem Schuldner nur die Räumung aufgeben, wenn dieser durch sein Verhalten das Grundstück oder die Zwangsverwaltung gefährdet. Das Nichtbegleichen von Forderungen der Eigentümergemeinschaft zählt hierzu nicht. Die aus § 16 Abs. 2 WEG folgende Verpflichtung des Schuldners gegenüber der Eigentümergemeinschaft, das auf sein Wohnungseigentum entfallende Wohngeld zu bezahlen, wird von der Anordnung der Zwangsverwaltung grundsätzlich nicht berührt (vgl. Stöber, ZVG, 18. Auflage, § 152 Rdn. 19.3).

Soweit der Schuldner seine Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht erfüllt, hat der Zwangsverwalter die Zahlung zu erbringen. Ist der Zwangsverwalter aus den Erträgen der Verwaltung hierzu nicht in der Lage, hat der Gläubiger, der die Anordnung der Zwangsverwaltung erwirkt hat, dem Zwangsverwalter die notwendigen Beträge als Vorschuss bereitzustellen (Stöber, ZVG, 18. Auflage, § 152 Rdn. 18, Anm. 18.1).

Die bisher vorherrschende Meinung hatte in dem beharrlichen Nichtzahlen des Wohngeldes eine Gefährdung des Bestandes des Grundstücks und der Zwangsverwaltung durch den Schuldner gesehen. Zur Begründung wurde angemerkt, dass einer Eigentümergemeinschaft ohne das auf das Wohnungseigentum des Schuldners entfallende Wohngeld die Unterhaltung und Instandhaltung des Grundstücks und Gebäudes auf Dauer nicht möglich sei. Der BGH geht jedoch davon aus, dass derartige Zahlungen zumindest im Wege der Vorschussleistung durch die Gläubigerin vom Zwangsverwalter zu bedienen seien. Soweit es zur Zahlung von Vorschüssen an den Zwangsverwalter der Umlage auf die Wohnungseigentümer bedarf, sei dies Folge der Finanzausrüstung und -struktur der Gemeinschaft als betreibende Gläubigerin, für die der Schuldner grundsätzlich nicht verantwortlich sei. Ein Vergleich zu § 543 BGB [außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund; hier wegen Nichtzahlung der Miete] könne nicht herangezogen werden, da es am synallagmatischen Verhältnis fehle. Das von dem Schuldner der Eigentümergemeinschaft geschuldete Wohngeld bilde, auch wenn es von dem Zwangsverwalter gezahlt würde, nicht die Gegenleistung oder einen Teil einer Gegenleistung für die Überlassung des Besitzes.

Die Eigentümergemeinschaft werde durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes auch nicht schlechter gestellt. Komme ein Wohnungseigentümer seiner Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes nicht nach, könne die Gemeinschaft unter der Voraussetzung von § 18 WEG von dem zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Eigentümer die Veräußerung von dessen Wohnungseigentum verlangen und so dessen Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft herbeiführen (BGH NJW 2007, 1353 = NZM 2007, 290).

Darüber hinaus sei die Forderung der Gemeinschaft auf Wohngeld in der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG im Range vor den Ansprüchen aus Grundpfandrechten zu befriedigen. Die Titulierung der Wohngeldforderung eröffne gemäß § 10 Abs. 3 ZVG der Gemeinschaft das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Recht zur vorrangigen Befriedigung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.

**Praxistipp:**

Der Bundesgerichtshof hat eine Frage in Bezug auf die Handhabung von zahlungsunwilligen Schuldnern bei Eigennutzung des Zwangsverwaltungsobjektes beantwortet. Die Entscheidung stellt sich gegen die bisher herrschende Meinung und sieht in einer Nichtzahlung keine Gefährdung des Zwangsverwaltungsobjektes. Bisher behauptete Regelungslücken schließt der Bundesgerichtshof, indem er die Zahlungskette beginnend beim Zwangsverwalter über Vorschüsse bei der entsprechenden Gläubigerin darstellt. Abschließend gibt die Entscheidung noch den zutreffenden Hinweis, dass bei einer offensichtlichen Eigennutzung durch den Schuldner, die das Zwangsverwaltungsobjekt nicht gefährdet, eine Zwangsverwaltung nicht in Betracht kommt. Sollte eine WEG-Verwaltung aufgrund offener Wohngeldforderungen Zwangsmaßnahmen erwägen, so bietet sich eher eine Zwangsversteigerung als eine Zwangsverwaltung an.

BGH, Beschluss vom 24. Januar 2008 – V ZP 99/07 (Landgericht Wiesbaden).

Fall 4: Zu den Grenzen der Auskunftspflichten des Vollstreckungsschuldners bei einer Herausgabevollstreckung

► Leitsatz:

Hat der Schuldner, gegen den der Zwangsverwalter aufgrund des die Zwangsverwaltung anordnenden Beschlusses die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe der vom Mieter geleisteten Barkautions betreibt, eidesstattlich versichert, er habe als Vermieter der der Zwangsverwaltung unterliegenden Sache die Kautions mit rückständigen Mietzahlungen verrechnet, ist er im Verfahren der Herausgabevollstreckung regelmäßig nicht zu weitergehenden Auskünften darüber verpflichtet, mit welchen Forderungen genau er die Kautions verrechnet hat.

Zum Fall:

Der Rechtsbeschwerdeführer ist Zwangsverwalter eines Teileigentums des Schuldners und mit Anordnungsbeschluss des Amtsgerichtes ermächtigt worden, sich den Besitz am beschlagnahmten Vermögensgegenstand zu verschaffen. Er beauftragte den Gerichtsvollzieher auf dieser Grundlage unter anderem damit, dem Schuldner die vom Mieter geleistete Barkautions wegzunehmen und an ihn herauszugeben. Die Vollstreckung blieb erfolglos. In der vom Gerichtsvollzieher abgenommenen eidesstattlichen Versicherung gab der Schuldner an, die Kautions wegen Mietrückständen verrechnet bzw. einbehalten zu haben. Die Kautions sei somit zwei-

schzeitlich verwertet und nicht mehr vorhanden. Der Zwangsverwalter erteilte dem Gerichtsvollzieher daraufhin den Auftrag, die eidesstattliche Versicherung um Erklärungen ergänzen zu lassen, mit welchen Forderungen die Kautions verrechnet wurde und wie hoch die Miete sei. Der Gerichtsvollzieher wies den Antrag mit der Begründung zurück, der Schuldner sei zu solchen weiteren Erklärungen nicht verpflichtet. Die dagegen gerichtete Gerichtsvollzieherinnen-Vernehmung des Zwangsverwalters ist in allen Rechtsmitteln erfolglos geblieben.

Die zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

Die in § 883 Abs. 2 ZPO geregelten Verpflichtungen des Schuldners erschöpfen sich darin, auf Antrag des Gläubigers zu Protokoll an Eides statt zu versichern, dass er die Sache nicht besitze und auch nicht wisse, wie sie sich befinde, oder aber – sofern bekannt – den Ort zu nennen. Diese Auskünfte habe der Schuldner erteilt. Der Anordnungsbeschluss über die Zwangsverwaltung stelle zusammen mit der Ermächtigung gemäß § 150 Abs. 2 ZVG im Hinblick auf die in § 152 ZVG geregelten Aufgaben des Zwangsverwalters einen Vollstreckungstitel dar, der diesem die zwangsweise Durchsetzung seines Anspruches auf Überlassung einer von der Beschlagnahme des Objektes von einem Mieter geleisteten Kautions nach § 883 ZPO ermögliche (vgl. BGH NJW – RR 2005, 1032f.). In diesem Zusammenhang hat der Schuldner somit die ihm erinnerlichen Wahrnehmungen und Mitteilungen – sowie sämtliche bekannten Nachforschungen – anzugeben, die geeignet sind, den Verbleib der herauszugebenden Sache aufzuklären. Wenn aber eine eidesstattliche Versicherung, egal mit welchem Inhalt, abgegeben worden ist, kann der Gläubiger nur einen etwaig bestehenden Schadenersatzanspruch gemäß § 893 ZPO geltend machen oder strafrechtliche Ermittlungen wegen falscher eidesstattlicher Versicherung veranlassen. Eine erneute eidesstattliche Versicherung kann nur dann erfolgen, wenn der Antragsteller gemäß § 294 ZPO glaubhaft macht, dass der Schuldner nach der Abgabe der ersten eidesstattlichen Versicherung in den Besitz der Sache gelangt ist oder Kenntnis von deren Verbleib erlangt hat.

Ausforschungsersuchen über die Verrechnungsmodalitäten sind für eine erneute Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung bzw. deren Nachbesserung nicht statthaft. Sie würden den Rahmen der Herausgabevollstreckung schlichtweg sprengen. Die Frage, ob der Zwangsverwalter auf der Grundlage des Anordnungsbeschlusses entsprechend § 836 Abs. 3 ZPO vom Schuldner Auskunft über die zur Geltendmachung der Mietforderung notwendigen Angaben sowie Herausgabe der hierzu vorhandenen Urkunden verlangen und bei Nichterteilung der Auskünfte das Offenbarungsverfahren nach §§ 899ff. ZPO verfolgen könne, musste hier offenbleiben, da der Zwangsverwalter diesen Weg nicht gegangen war.

**Praxistipp:**

Der Bundesgerichtshof hat eine weitere offene Frage abschließend geklärt in Bezug auf die Herausgabe von Mietkautionen. Es empfiehlt sich hier weiterhin auf der Grundlage des Anordnungsbeschlusses über die Zwangsverwaltung die Herausgabevollstreckung der Mietkaution sowie der Mietunterlagen zu veranlassen. In Bezug auf Auskunftsbegehren regt der Bundesgerichtshof das Offenbarungsverfahren nach §§ 899ff. ZPO an. Ein solches Verfahren sollte der Zwangsverwalter jedenfalls dann einleiten, wenn die in der Herausgabevollstreckung erteilten Auskünfte des Schuldners die Ermittlungen nicht befördern.

BGH, Beschluss vom 21. Februar 2008 – I ZB 66/07 (Landgericht Heilbronn).

Fall 5: Zum Auswahlverfahren eines Zwangsverwalters

► Leitsätze:

1. Für den Antrag auf Verpflichtung zu einem abgelehnten Justizverwaltungsakt gilt § 26 Abs. 1 EGGVG.
2. Zur Auskunftsverpflichtung der Justizverwaltung gegenüber einem nicht oder unzureichend berücksichtigten Bewerber um das Amt eines Zwangsverwalters betreffen die jeweiligen Auswahlentscheidungen in Zwangsverwaltungsverfahren im Rahmen einer mehrjährigen Bestellpraxis.

Zum Fall:

Der Antragsteller ist Rechtsanwalt und begehrt Auskunft von einem Vollstreckungsgericht, ihm die Gründe dafür mitzuteilen, dass er in einem näher bezeichneten Zeitraum in einem bestimmten Teil des nunmehr allgemein zuständigen Vollstreckungsgerichtes nicht mehr zum Zwangsverwalter bestellt worden ist. Aufgrund einer Zuständigkeitsänderung wurde die Gerichtszuständigkeit des Antragsgegners erweitert. Von dem ehemaligen zuständigen Vollstreckungsgericht wurde der Zwangsverwalter in der Region zufriedenstellend bestellt. Nach Gebietsänderung erfolgte durch den Antragsgegner keine Bestellung mehr. Auf schriftliche Anfrage des Antragstellers teilte ihm der Direktor des zuständigen Amtsgerichts mit Bescheid vom 24. Oktober 2005 im Wesentlichen mit, dass davon ausgegangen werde, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Eignung des Antragstellers als Zwangsverwalter bestünden und sein Interesse für die Übernahme derartiger Aufgaben bekannt sei. Er gehöre zu dem Personenkreis, der in das Vorauswahlverfahren für die Bestellung als Zwangsverwalter einbezogen sei. Gründe für eine Nichtberücksichtigung in einzelnen Verfahren seien nicht bekannt und müssten auch nicht ausgeführt werden. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass das Schreiben des Antragstel-

lers den für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungs-sachen zuständigen Rechtspflegern vorgelegt werde mit der Bitte, dem Antragsteller entsprechende Mitteilung zu machen, falls von seiner generellen Ungeeignetheit als Zwangsverwalter ausgegangen werden solle.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist unzulässig:

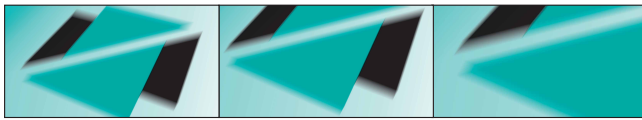
Die Antragsfrist gemäß § 26 Abs. 1 EGGVG ist versäumt worden.

Darüber hinaus hat das Beschwerdegericht ausgeführt, dass Zweifel an der Antragsbefugnis des Antragstellers gemäß § 24 Abs. 1 EGGVG vorliegen könnten. Hierbei wird vorausgesetzt, dass der Antragsteller geltend macht, durch die Maßnahmen in seinen Rechten verletzt worden zu sein. Voraussetzung hierfür ist das Bestehen eines subjektiven Rechtes des Antragstellers, der nur antragsberechtigt wäre, wenn wenigstens aufgrund eines substantiierten Vortrages die konkrete Möglichkeit besteht, dass er in dieser Rechtsposition verletzt ist und einen Verpflichtungsanspruch gegen den Antragsgegner hat (vgl. hierzu Kissel/Mayer, GVG, 4. Auflage, § 24 EGGVG Rdn. 1; OLG Koblenz, Rpfleger 2005, 618).

Durch die Verweigerung der begehrten Auskünfte, die zumindest grundsätzlich einen Justizverwaltungsakt darstellen könnten, sei der Antragsteller vorliegend nicht in seinen eigenen Rechten, etwa aus Art. 3 Abs. 1 oder Art. 12 Abs. 1 GG, verletzt. Das Beschwerdegericht zweifelt daran, dass die Grundsätze, die das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung zur Vorauswahl betreffend die Insolvenzverwalterbestellung, aufgestellt hat, überhaupt auf die Bestellung von Zwangsverwaltern übertragen werden können. Insbesondere hebt es hervor, dass ein eigener Berufszweig Zwangsverwalter nicht festzustellen sei. Im Übrigen begehrt der Antragsteller nicht die Aufnahme in eine etwaige Liste, sondern um Auskünfte für abgeschlossene Verfahren und eine begründende Erklärung, weshalb er für zukünftige Verfahren nicht berücksichtigt wird.

Es geht somit nicht um die Offenlegung einer Bestellpraxis, sondern um die Aufarbeitung von Auskünften über vergangenes Verhalten.

Zweifelhaft sei, ob das für den Insolvenzverwalter bestehende Auswahlverfahren überhaupt auf die Bestellung von Zwangsverwaltern anzuwenden ist. Die Bestellung des jeweiligen Insolvenzverwalters soll nämlich immer von der Entscheidung geprägt sein, den für den jeweiligen Einzelfall geeignetsten Verwalter zu bestellen. Eine derartige einzelfallbezogene Begründungspflicht sehe das Gesetz im Zwangsverwaltungsverfahren zugunsten eines anderen Bewerbers bereits nicht vor. Das Rechtsstaatsprinzip gebietet zur Überzeugung des Senates vor diesem Hintergrund nicht die unbegrenzte Optimierung des gerichtlichen Rechtsschutzes zugunsten des Bewerbers um das Amt eines Zwangsverwalters auch auf Kosten der Verfahrensbeteiligten des streitigen Verfahrens.

**Praxistipp:**

Die Entscheidung des Oberlandesgerichtes unterstreicht die bisherige Rechtsauffassung der verschiedenen Oberlandesgerichte in den Auswahlentscheidungen zum Zwangsverwalter.

Wie vor der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Vorauswahl des Insolvenzverwalters tun sich die Insolvenzgerichte schwer, transparente Auswahlentscheidungen zu treffen.

Die Meinung, die Bestellung des Zwangsverwalters finde in einem rechtsfreien Raum statt, kann angesichts der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Insolvenzverwalterbestellung keinen Raum haben; auch die Meinung, dass es das Berufsbild eines Zwangsverwalters nicht gebe, scheint antiquiert.

Es bleibt zu hoffen, dass in einem zukünftigen, geeigneten Verfahren (nicht ein solches mit bereits verfristetem Antrag) Verfassungsbeschwerden eingelegt werden wird.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 29. Januar 2008 – 20 VA 9/07 (Amtsgericht Eschwege).

Fall 6: Zur Bestellung eines Institutszwangsverwalters

► Leitsatz:

Der von der beteiligten Bank als Beteiligter nach § 9 ZVG gestellte Antrag auf Bestellung eines Rechtsanwaltes zum Institutszwangsverwalter gemäß § 150a ZVG wird zurückgewiesen.

Zum Fall:

Die Gläubigerin beantragte mit Schreiben vom 15. November 2007 die Anordnung der Zwangsverwaltung des näher bezeichneten Grundstücks. Dem Antrag beigelegt war ein weiterer Antrag der Bank als Beteiligte nach § 9 ZVG auf Bestellung des in ihren Diensten stehenden Rechtsanwalts H. zum Institutszwangsverwalter nach § 150a ZVG. Die Haftungserklärung nach § 154 Abs. 1 ZVG wurde abgegeben. Als Qualitätsnachweis wurde dem Gericht eine Bestätigung der Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e.V. vorgelegt, wonach der vorgeschlagene Zwangsverwalter einen dort veranstalteten Lehrgang besucht hat. Seitens der antragstellenden Gläubigerin wurde dem Antrag auf Bestellung eines Institutszwangsverwalters zugestimmt. Mit Schreiben vom 27. November 2007 wurde die antragstellende Gläubigerin auf die Mängel ihres Antrags mittels Zwischenverfügung hingewiesen. In einer gesonderten Zwischenverfügung gleichen Datums wurde der Beteiligten unter anderem Gelegenheit gegeben, die Qualifikation des von ihr benannten Zwangsverwalters sowie dessen Anstellungsverhältnis zur Beteiligten nachzuweisen. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2007 bes-

serte die Gläubigerin ihren Antrag vom 15. November 2007 nach, mit Schreiben vom 21. Dezember 2007 reichte die Beteiligte die vom Gericht gewünschten Unterlagen nach. Im anhängigen Antragsverfahren wurde mit dem vorgeschlagenen Institutsverwalterkandidaten am 30. Januar 2008 vom Vollstreckungsgericht ein Gespräch geführt.

Der Antrag wurde vom Vollstreckungsgericht zurückgewiesen.

Gemäß § 150a Abs. 1 ZVG kann ein Beteiligter eine in seinen Diensten stehende Person als Zwangsverwalter vorschlagen. Das Gericht hat den Vorgeschlagenen zum Zwangsverwalter zu bestellen, wenn der Beteiligte die dem Verwalter nach § 154 Satz 1 ZVG obliegenden Haftungen übernimmt und gegen den Vorgeschlagenen mit Rücksicht auf seine Person oder die Art der Verwaltung Bedenken nicht bestehen (vgl. § 150a Abs. 2 Satz 1 ZVG). Das Vollstreckungsgericht kommt zu der Erkenntnis, dass die zunächst in der Person und in der Qualifikation des Zwangsverwalters bestehenden Bedenken aufgrund der nachgereichten Unterlagen und des geführten Gespräches ausgeräumt wurden. Es fehlt jedoch an einer entsprechenden räumlichen Nähe zum Zwangsverwaltungsobjekt. Der Zwangsverwaltungskandidat hat seine Geschäftsräume in Frankfurt/Main, das Zwangsverwaltungsobjekt befindet sich in Leipzig. Zwar lässt die Lage von Frankfurt/Main eine schnelle Verbindung (Bahn) nach Leipzig zu, jedoch werden nach den Aussagen des vorgeschlagenen Zwangsverwalters Objekte im gesamten Bundesgebiet (mit steigender Tendenz) betreut. Es wurde nicht dargetan, wie eine entsprechende Ortsnähe zu gewährleisten sei, wenn der Zwangsverwaltungskandidat bundesweit unterwegs ist.

Daneben bleiben im Weiteren grundsätzliche Bedenken gegenüber der Institutsverwaltung. Diese würden nach Ansicht des Vollstreckungsgerichtes der Neutralitätstheorie widersprechen, die mit dem Amt des Verwalters verbunden sei. Hinzu trete eine weitere Problematik, die erkennbar bisher keinen bzw. keinen nachhaltigen Eingang in die Rechtsprechung gefunden hat. Zwar sei in einer Entscheidung des Landgerichtes Köln vom 11. Mai 2007 (6 T 156/07) die Schaffung einer Beteiligungsstellung nach § 9 ZVG durch Abtretung eines Teilbetrages des Grundpfandrechtes kurz angedeutet worden, letztlich wurden weitere Gesichtspunkte einer solchen Handhabung jedoch nicht näher beleuchtet. In der Literatur wurden hierüber Beiträge publiziert, die sich durchaus kritisch mit der Problemlage auseinandersetzen (vgl. dazu Mayer, ZfIR 2005, 809; Schmidberger, ZInsO 2007, 1137).

Hier hatte ein Kreditinstitut an erster Rangstelle seine Forderungen gegen den Schuldner an einen privaten Gläubiger (Finanzinvestor) verkauft. Die Zessionarin teilt das erworbene Recht auf und tritt ein gleichrangiges Teilrecht an eine Bank ab, die sich rühmt, ein Institut zu sein, das einen Verwalter vorgeschlagen hat. Die so neu als Beteiligte hinzuge-



trete Bank stellt einen Antrag auf Bestellung des bei ihr beschäftigten Mitarbeiters zum Institutszwangsverwalter, der von dem privaten Gläubiger ausdrücklich befürwortet wird. Beide, sowohl Bank als auch privater Gläubiger, sind unter der gleichen Geschäftsanschrift ansässig und teilen ein wirtschaftliches Lager. Nach den Feststellungen des Gerichtes sind beide konzernrechtlich miteinander verbunden.

Mit der Einfügung des Zwangsversteigerungsgesetzes zum 1. Januar 1900 galt der Grundsatz, dass sich der Gläubiger den Besitz nicht aneignen darf. Ausnahme war ein preußisches Gesetz vom 3. August 1897, wonach eine landwirtschaftliche (ritterschaftliche) Kreditanstalt das von ihr beliehene Grundstück selbst in Zwangsverwaltung nehmen und auch den Zwangsverwalter selbst bestellen und beaufsichtigen konnte. Das Gleiche galt, wenn diese Kreditanstalt auf Ersuchen der Deutschen Rentenbank die Zwangsverwaltung zur Beitreibung von Ansprüchen aus der Rentenbankgrundschuld übernimmt. Nach § 10 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung vom 26. Mai 1933 konnte eine zu den Beteiligten nach § 9 ZVG gehörende öffentliche Körperschaft, ein unter staatlicher Aufsicht bestehendes Institut, eine Hypothekenbank oder ein Siedlungsunternehmen eine in ihren Diensten stehende Person als Verwalter vorschlagen. Diese Person war zu bestellen, wenn der Antragsteller, die dem Verwalter obliegende Haftung nach § 154 ZVG übernimmt und das Gericht gegen den Vorgeschlagenen keine Bedenken hat. Nach herrschender Literaturmeinung war der Gesetzgeber auch noch davon geprägt, dass ein örtliches Institut tätig wird, wobei Institut durchaus wörtlich genommen werden kann, also eine Organisation, von der man erwarten kann, dass trotz Eigeninteresses aufgrund der Eingebundenheit eine auch gegenüber dem Schuldner neutrale Haltung eingenommen wird.

Das Vollstreckungsgericht sieht im Ergebnis der Darstellung die Einsetzung eines Institutszwangsverwalters in der oben beschriebenen Fallkonstellation als rechtsmissbräuchlich an. Die Umgehung der Norm des § 150a ZVG würde durch Abtretung eines gleichrangigen Teilbetrages des Rechtes aus Abt. III lfdNr 1 seitens der antragstellenden Gläubigerin von der Beteiligten bewusst gewählt. Die Grenzen zulässiger Rechtsausübung wären damit überschritten.

Praxistipp:

Der Entscheidung des AG Leipzig ist beizupflichten.

Sie beleuchtet eindrucksvoll die Theorie und Praxis der Institutszwangsverwaltung. Geschaffen vor einem Jahrhundert in der Zeit schwerer Wirtschaftskrisen sollte sie Gläubiger wie Schuldner um sonst anfallende Kosten entlasten. Es herrschte auch ein Mangel geeigneter Personen für das Amt des Zwangsverwalters. Und schließlich herrschte bei den Kreditinstituten der „Bankbeamte“ vor, von dem erwartet werden konnte, dass er sich – preußisch korrekt – auch um Neutralität zum Schuldner bemühte.

Auch heute gibt es noch den sparsamen Institutszwangsverwalter überlieferter Prägung, in der Regel örtlich verwurzelt, vorgeschlagen von einer Sparkasse oder Genossenschaftsbank, mit Kenntnis des lokalen Marktes, des Schuldners.

Auf der anderen Seite der finitenreiche Finanzinvestor, dem es erkennbar um eine zentrale, schematische Steuerung „seiner“ Verfahren geht. Die Objektnähe spielt für diesen ebenso wenig eine Rolle wie die Vermeidung der Kosten: Die Praxis zeigt nämlich, dass die Beauftragung lokaler Dienstleister durch den Institutszwangsverwalter, die letztlich das machen, was sonst der gerichtlich beaufsichtigte Zwangsverwalter tut, vergleichbare Kosten hervorruft wie die reguläre Zwangsverwaltung. Erkennbar ist: Das hat der Gesetzgeber mit der Institutszwangsverwaltung nicht ermöglichen wollen.

AG Leipzig, Beschluss vom 28. Februar 2008 - 475 L 1103/07

Fall 7: Zur Zwangsvollstreckung in ein Grundstück aus einem persönlichen Titel

► Leitsätze:

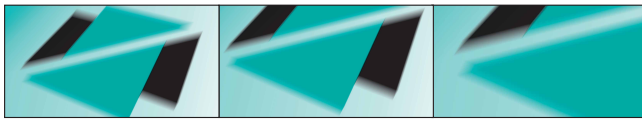
1. Die Pfändung von Mietforderungen im Wege der Zwangsvollstreckung aus einem persönlichen Titel führt auch dann nicht zur (relativen) Unwirksamkeit zeitlich vorangegangener Verfügungen über diese Forderungen, wenn der Vollstreckungsgläubiger zuvor die Eintragung einer Zwangshypothek bewirkt hat.

2. Der Inhaber einer Zwangshypothek, der sich durch Pfändung von Mieten aus dem Grundstück befriedigen will, benötigt einen dinglichen Titel.

Zum Fall:

Die Klägerin geht im Wege der Widerspruchsklage (§ 771 ZPO) gegen einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vor, mit dem die Beklagte Mietansprüche des Nebenintervenienten (Schuldners) gegen die Mieterin des grundpfandrechtlich belasteten Objektes gepfändet hat. Für die Klägerin ist an dem Grundstück an 6. Rangstelle eine Grundschuld in Höhe von 3,2 Mio. DM eingetragen. Am 4. September 2002 trat der Schuldner außerdem sämtliche Ansprüche aus der Vermietung des Objektes an die Klägerin ab.

Die Beklagte hat ebenfalls Forderungen gegen den Schuldner. Am 14. Mai 1991 hatten der Schuldner und seine Ehefrau im Zusammenhang mit der Bestellung einer Grundschuld an einem anderen, zwischenzeitlich zwangsversteigerten Grundstück eine persönliche Haftung für den Grundschuldbetrag nebst Zinsen und Nebenleistungen übernommen und sich insoweit der Zwangsvollstreckung in ihr gesam-



tes Vermögen unterworfen. Aufgrund dessen ließ die Beklagte am 21. März 2002 Zwangssicherungshypotheken auf dem mittlerweile in Wohnungseigentümeranteileinheiten aufgeteilten Grundstück eintragen. Am 1. Juni 2005 erwirkte sie einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss hinsichtlich der "derzeitigen und künftigen Ansprüche des Schuldners auf Zahlung der fälligen und künftig fällig werdenden Mietzinsen" aus der Vermietung dieses Grundstücks. Als "Titel" ist die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschild durch Grundschildbestellungsurkunde an dem anderen Grundstück angegeben. Der Beschluss enthielt folgenden weiteren Vermerk:

"Gepfändet wird sowohl aus dem persönlichen als auch aus dem dinglichen Anspruch."

Das Landgericht hat die Pfändung der Mietforderung für unzulässig gehalten, auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgte die Klägerin weiterhin den Antrag, die Zwangsvollstreckung an die Mietforderung für unzulässig zu erklären.

Die Revision hatte Erfolg. Sie führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Soweit der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 1. Juni 2005 auch der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in der notariellen Urkunde vom 14. Mai 1991 beruht, hat die Abtretung vom 4. September 2002 Vorrang vor der späteren Pfändung. Die Vorschrift des § 1124 Abs. 2 BGB ändert daran nichts.

Gemäß § 1124 Abs. 2 BGB ist eine Vorausverfügung über Forderungen auf Miete dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam, soweit sie sich auf die Miete für eine spätere Zeit als den zurzeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat bezieht. Die Vorschrift setzt also eine Beschlagnahme der Mietforderung zugunsten des Hypothekengläubigers voraus. Die Beschlagnahme der Mietforderung kann durch deren Pfändung bewirkt werden; sie muss nicht durch Anordnung der Zwangsverwaltung erfolgen (vgl. BGHZ 163, 201, 208). Grundlage der Pfändung muss dann jedoch der dingliche Anspruch sein. Bei einer Zwangsvollstreckung aufgrund einer Unterwerfungserklärung wegen einer persönlichen Forderung ist diese Voraussetzung nicht erfüllt. Um einen Duldungstitel im Sinne von § 800 ZPO handelt es sich bei der Unterwerfungserklärung nicht. Soweit der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss auf den am 21. März 2002 eingetragenen Zwangssicherungshypotheken beruht, fehlt es an einem Vollstreckungstitel. Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek ist eine Art der Zwangsvollstreckung in das Grundstück (§ 866 Abs. 1 ZPO). Mit ihrer Eintragung entsteht die Hypothek (§ 867 Satz 2 ZPO). Eine Hypothek gewährt dem Gläubiger einen dinglichen Anspruch auf Zahlung des Hypothekentragtes aus dem Grundstück (§ 1113 Abs. 1 BGB). Die

Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück und den Gegenständen, auf die sich die Hypothek erstreckt, erfolgt im Wege der Zwangsvollstreckung (§ 1167 BGB). Diese Vollstreckung findet nur aus einem besonderen dinglichen Titel statt, der auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück aus der Hypothek lautet. Ein solcher Titel liegt hier nicht vor.

§ 867 Abs. 3 ZPO ist nicht einschlägig. Der Anwendungsbereich ist auf die Zwangsvollstreckung im Wege der Zwangsversteigerung beschränkt. Er ist nicht auf die Zwangsvollstreckung durch Pfändung anzuwenden. Der Wortlaut von § 867 ZPO ist eindeutig. Er gilt nur für Zwangsvollstreckungen im Wege der Zwangsversteigerung und nicht für andere Arten der Zwangsvollstreckung. Nach historischer Auslegung ist die Zwangsverwaltung aus dem Anwendungsbereich des § 867 Abs. 3 ZPO herausgenommen worden, weil auch im Falle der Vollstreckung aus dem Titel über den persönlichen Anspruch der Rang der Zwangshypothek gewahrt werde (vgl. § 155 Abs. 2, § 10 Abs. 1 Nr. 1-5, § 11 Abs. 1 ZVG), das gesetzgeberische Ziel, die rangwahrende Vollstreckung aus der Zwangshypothek ohne einen zusätzlich zu erwirkenden Duldungstitel also bereits erreicht sei (BT-Drucks. 13/341, Seite 38f.).

Mit der Pfändung von Mieten durch den Inhaber einer Zwangshypothek befasst sich die Gesetzesbegründung demgegenüber nicht. Dieser Umstand allein lässt den Schluss auf eine Regelungslücke jedoch nicht zu. Vielmehr ist die gesetzliche Regelung in dem Sinne zu verstehen, dass der mit einem Vermerk gemäß § 867 Abs. 3 ZPO versehene Titel über den persönlichen Anspruch einer Pfändung der Mieten mit der Wirkung des § 1124 Abs. 2 BGB nicht erlaubt.

Praxistipp:

Hypotheken- bzw. Grundschildgläubiger sehen sich häufig der Gefahr ausgesetzt, dass Dritte – oft persönliche Gläubiger des Schuldners – den Zugriff auf den Haftungsverband beeinträchtigen, meist durch den (versuchten) Zugriff auf die Mieten.

Wie auch schon in der Vergangenheit stärkt der BGH die Rechte der Grundbuchgläubiger; ein persönlicher Gläubiger, der auf der Basis einer Vollstreckungsunterwerfungserklärung des Gläubigers versucht, seine persönlichen Forderungen zu „verdinglichen“, vermag nicht durchzudringen.

Erforderlich bleibt auf Seiten des Grundpfandgläubigers stete Wachsamkeit.

BGH, Urteil vom 13. März 2008 – IX ZR 119/06 (OLG München).



8. BGH: Heilbarkeit von Verfahrens- fehlern während des Zwangs- versteigerungsverfahrens

► Leitsätze:

1. Ein Verfahrensfehler, der nach § 83 Nr. 6 ZVG zur Versagung des Zuschlags führt, kann durch Nachholung der unterbliebenen Förmlichkeit geheilt werden, wenn Rechte von Beteiligten nicht beeinträchtigt werden.

2. Das trifft in der Regel für Mängel bei der Titelzustellung zu (hier: unterbliebene Zustellung der Vollmacht für eine Vollstreckungsunterwerfung).

Z u m F a l l :

Seit 2001 betrieb die Gläubigerin die Zwangsversteigerung des Einfamilienhauses der Schuldnerin. Diese hatte sich hinsichtlich der Grundpfandrechte der Zwangsvollstreckung unterworfen. In der Versteigerung gab die Ersteherin das Meistgebot ab. Das Amtsgericht erteilte den Zuschlag jedoch im Versteigerungstermin nicht, weil die Schuldnerin glaubhaft gemacht hatte, die Vollstreckungsunterwerfung habe auf einer Vorbelastungsvollmacht der seinerzeitigen Grundstückseigentümer beruht, die nicht zugestellt worden sei. Vor dem Termin zur Verkündung des Zuschlags holte die Gläubigerin die Zustellung der Vorbelastungsvollmacht nach. Darauf erteilte das Amtsgericht den Zuschlag. Die Beschwerde hat das Landgericht zurückgewiesen.

Auch die Rechtsbeschwerde blieb ohne Erfolg:

Der BGH entschied, dass der Zuschlag nach § 83 Nr. 6 ZVG nur zu versagen sei, wenn die Zwangsversteigerung oder ihre Fortsetzung aus einem anderen als den in § 83 Nr. 1 bis 5 und 7 ZVG genannten Gründen unzulässig sei. Ein solcher Grund läge jedoch nicht vor.

Zwar hätte die Zwangsversteigerung nicht angeordnet werden dürfen. Der Bundesgerichtshof setzt sich hier mit der Kritik auseinander, bleibt aber letztlich bei seiner Auffassung, dass im Fall der Grundschuldbestellung und Vollstreckungsunterwerfung im Rahmen einer Belastungsvollmacht zur Prüfung der Wirksamkeit der Vollstreckungsunterwerfung auch diese Belastungsvollmacht zuzustellen ist.

Weiter entscheidet der BGH die streitige Frage, ob Verstöße gegen die in § 83 Nr. 6 ZVG bezeichneten Verfahrensvorschriften grundsätzlich heilbar sind, in dem Sinne, dass sie heilbar sind, und begründet dies damit, dass die Heilbarkeit mit dem Willen des Gesetzgebers und dem Zweck der Vorschrift im Einklang stehe. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ergibt sich aus den Gesetzesmaterialien, dass auch andere Verfahrensfehler als solche nach § 84 ZVG i. V. m. § 83 Nr. 1 bis 5 ZVG heilbar sind, wenn sich eindeutig feststellen lässt, dass der Verfahrensfehler die Rechte von Beteiligten nicht beeinträchtigt.

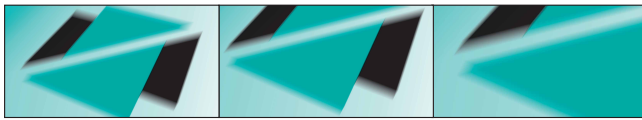
Bei dem Fehlen der Prozessfähigkeit ließe sich diese Beeinträchtigung nicht eindeutig ausschließen, anders sei es jedoch bei Zustellungsmängeln. Zwar könnten Zustellungsmängel im Einzelfall dazu führen, dass der Schuldner von der Anordnung der Zwangsversteigerung überrascht werde. Das Verfahren gebe ihm aber Gelegenheit, sich auf die veränderte Situation einzustellen. Das Verfahren ermögliche, die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung zu prüfen und Fehler zu beanstanden.

Im konkreten Fall habe die Schuldnerin angesichts eines Verfahrensverlaufs von etwa sechs Jahren hinreichend Gelegenheit gehabt, die ihr zugestellte Urkunde über die Vollstreckungsunterwerfung auch darauf zu prüfen, ob sie von der Vollmacht gedeckt war. Dass die Vollmacht tatsächlich bestand, konnte die Schuldnerin weiter nicht überraschen und war durch sie selbst auch leicht festzustellen. Sie war nämlich als Teil einer Vorbelastungsvollmacht in dem Kaufvertrag enthalten, an dem sie selbst mitgewirkt hatte und die allein ihren eigenen Interessen diene, nämlich der Finanzierung des Kaufpreises.

Praxistipp:

Der Entscheidung des BGH ist zuzustimmen. Einerseits ist das Zwangsversteigerungsverfahren ein – förmliches – Vollstreckungsverfahren. Andererseits besteht kein Bedürfnis, ein solches Verfahren zum Teil nach mehrjähriger Dauer wegen einer (nachholbaren) Formalie aufzuheben. Im konkreten Fall hätte auch der Gedanke rechtsmissbräuchlichen Verhaltens der Schuldnerin berücksichtigt werden können, da ihr selbst die ihr von der Veräußerin erteilte Belastungsvollmacht bekannt war, sie erst unter Ausübung dieser Vollmacht die Grundpfandrechte zur Eintragung bringen konnte, aus der das zu beurteilende Vollstreckungsverfahren betrieben wurde.

BGH, Beschluss vom 10. April 2008 – V ZB 114/07, veröffentlicht unter anderem ZfIR 2008, S. 468 ff. mit Anmerkung Zimmer.



9. BGH: Nachweis der Wertgrenze im Zwangsversteigerungsverfahren nur durch Vorlage des Einheitswertbescheides

► *Leitsatz:*

Das Überschreiten der Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG ist urkundlich durch Vorlage des Einheitswertbescheides nachzuweisen. Bei dessen Fehlen kann die Wohnungseigentümergeinschaft wegen Hausgeldrückständen das Zwangsversteigerungsverfahren in der Rangklasse 5 anordnen lassen, jedoch später noch in der Rangklasse 2 beitreten, wenn die Finanzbehörde dem Vollstreckungsgericht auf sein Ersuchen den Einheitswertbescheid vorgelegt und die Gemeinschaft die übrigen Voraussetzungen nach § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG glaubhaft gemacht hat.

Z u m F a l l :

Die Gläubigerin, eine Eigentümergeinschaft, hat gegen den Schuldner einen Vollstreckungsbescheid wegen rückständiger Hausgeldforderungen erwirkt und beim Amtsgericht die Anordnung der Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung aus dem Recht des § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG beantragt. Im Verlauf des Verfahrens war es ihr nicht möglich, vom Finanzamt den Einheitswertbescheid für die Eigentumswohnung zu erhalten. Das Vollstreckungsgericht hat die Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung in der Rangklasse 5 gemäß § 10 Abs. 1 Ziff. 5 ZVG angeordnet und den weitergehenden Antrag als unzulässig verworfen. Die Gläubigerin richtete hiergegen die Beschwerde.

Der BGH hat die Entscheidung des Amts- sowie des Landgerichts gehalten. Die Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG soll eine Umgehung von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG verhindern, wonach die Entziehung von Wohnungseigentum auf Hausgeldrückstände nur gestützt werden kann, wenn diese mindestens 3 Prozent des Einheitswerts ausmachen. Das Überschreiten der Wertgrenze sei eine Vollstreckungsvoraussetzung, die wie die übrigen Vollstreckungsvoraussetzungen nach § 16 Abs. 2 ZVG urkundlich nachgewiesen werden müsse, außer der Gesetzgeber ließe eine andere Form des Nachweises zu.

Dies sei in § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG für die übrigen Voraussetzungen einer Anordnung der Zwangsvollstreckung wegen rückständigen Hausgelds in der Rangklasse 2 geschehen, was die Verpflichtungen des Schuldners zur Zahlung, für

die Art und den Bezugszeitraum des Anspruchs angehe. Insofern genüge die Glaubhaftmachung. Für das Überschreiten des Mindestwerts dagegen fehle es an einer solchen Sonderregelung.

Der BGH erkennt dabei die Problematik, dass die Wohnungseigentümergeinschaft das Überschreiten der Wertgrenze nur durch die Vorlage des Einheitswertbescheides nachweisen kann, wobei ihr selbst dieser nicht erteilt werde, weil sie weder am Gemeinschafts- noch am Sondereigentum beteiligt ist und wegen des entgegenstehenden Steuergeheimnisses (§ 30 AO) eine Bekanntgabe des Einheitswertbescheides an Dritte nicht erwirken kann.

Zu einer planwidrigen Gesetzeslücke führte dies aber nur, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft infolgedessen vollständig außerstande wäre, die Hausgeldrückstände durch einen eigenen Antrag auf Anordnung der Zwangsvollstreckung in der Rangklasse 2 zu verfolgen. Hier verweist der BGH darauf, dass die Versteigerung aus der Forderung in der Rangklasse 5 angeordnet werden könne. Nach erfolgter Anordnung der Zwangsversteigerung habe das Vollstreckungsgericht nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG die zuständigen Finanzbehörden um Übermittlung des Einheitswertbescheides zu ersuchen. Einem solchen Ersuchen des Vollstreckungsgerichts könnten die Finanzbehörden, anders als gegenüber einer Auskunftsbite der Wohnungseigentümergeinschaft, das Steuergeheimnis nicht entgegenhalten.

Das Vollstreckungsgericht habe dann die Wohnungseigentümergeinschaft indes in der Rangklasse 2 nach § 27 ZVG zuzulassen, wenn sie dem Verfahren nach erfolgtem Nachweis in dieser Rangklasse beiträte. Der Beitritt sei nicht nur anderen, sondern auch dem betreibenden Gläubiger möglich.

Praxistipp:

Nach der anfänglichen Freude seitens insbesondere der Wohnungseigentumsverwalter über die gesetzliche Neuregelung zum 1. Juli 2007 machte sich hinsichtlich der Vollstreckungsmöglichkeit nach § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG schnell Ernüchterung breit, als entsprechende Vollstreckungsanträge an dem Erfordernis des Vorliegens des Einheitswertbescheides scheiterten.

Der BGH zeigt hier einen gangbaren Weg auf, wie Wohnungseigentümergeinschaften trotz des Steuergeheimnisses ein solches Verfahren – wenn auch in einer schlechteren Rangklasse – betreiben können und dann aus ihrem besserrangigen Recht beitreten.

BGH, Beschluss vom 17. April 2008 – V ZB 13/08, veröffentlicht BeckRS 2008, 8459; FD-MietR 2008, 259899.

10. BGH: Mehrfache Sicherheitsleistung mittels eines Schecks

► Leitsatz:

Der Bieter kann mittels eines Schecks mehrfach Sicherheit leisten, wenn im Versteigerungstermin ohne Weiteres festgestellt werden kann, dass der Scheck den gesetzlichen Anforderungen entspricht und einen unverbrauchten Wert in ausreichender Höhe verkörpert.

Z u m F a l l :

Verschiedene Grundstücke einer Schuldnerin standen zur Zwangsversteigerung an. Das Vollstreckungsgericht bestimmte den Versteigerungstermin in mehreren Verfahren auf den gleichen Tag. Zunächst hatte ein Bieter auf eines der Grundstücke ein Gebot abgegeben und überreichte einen bankbestätigten Scheck über 28.500 EUR bei einer erforderlichen Sicherheit von 5.750 EUR.

In dem Verfahren, dem diese Entscheidung zugrunde lag, wurde von demselben Beteiligten erneut ein Gebot abgegeben über 69.000 EUR. Auf das Verlangen nach Sicherheitsleistung in Höhe von 7.800 EUR erklärte der Bieter, der in dem anderen (früheren) Verfahren übergebene Scheck sei dort nur in Höhe von 5.750 EUR eingebracht worden, und beantragte, die Differenz als Sicherheitsleistung zu verrechnen. Das Vollstreckungsgericht wies das Gebot mit der Begründung zurück, die erforderliche Sicherheitsleistung sei nicht erbracht worden. Der Zuschlag wurde einem anderen Beteiligten auf ein Gebot von 68.000 EUR erteilt.

Auf die sofortige Beschwerde des Bieters hat das Landgericht den Zuschlagsbeschluss aufgehoben und den Zuschlag auf das Gebot von 69.000 EUR erteilt. Hiergegen wandte sich der beteiligte Bieter, der das Gebot von 68.000 EUR abgegeben hatte, mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

Der BGH entschied, dass die Rechtsbeschwerde unbegründet sei. Das Beschwerdegericht habe der sofortigen Beschwerde zu Recht stattgegeben. Das Gebot des Bieters zu 69.000 EUR hätte nicht wegen des Fehlens der verlangten Sicherheit zurückgewiesen werden dürfen. Zwar könne eine nach § 67 Abs. 1 ZVG verlangte Sicherheit nur durch eines der in § 69 Abs. 1 bis Abs. 3 ZVG genannten Mittel erbracht werden. Bei der angebotenen Sicherheit des unverbrauchten Schecks handelt es sich indes um eine Leistung im Sinne des § 69 Abs. 1 ZVG. Dem Bieter war es möglich, die Sicherheit durch Verweis auf den dem Vollstreckungsgericht in dem anderen Verfahren zuvor übergebenen Scheck zu erbringen.

Leistet ein Bieter die Sicherheit mittels eines Schecks, dessen Betrag höher ist als die erforderliche Sicherheitsleistung, kann er bestimmen, in welcher Höhe die Sicherheit erbracht werden soll. Fehlt eine ausdrückliche Erklärung, ist anzunehmen, dass die Sicherheit nur in Höhe des nach § 68 ZVG erforderlichen Betrages geleistet werden sollte, sofern sich aus den Umständen nicht etwas anderes ergibt.

Der nicht verbrauchte Scheckbetrag kann damit für eine weitere Sicherheit verwendet werden.

Die Möglichkeit, einen Scheck auf diese Weise aufzuteilen, ist nicht nur aus Praktikabilitäts Erwägungen anzuerkennen, nachdem die Sicherheit nicht mehr durch Übergabe von Geld erbracht werden kann. Sie steht nach Ansicht des Bundesgerichtshofes auch mit § 69 Abs. 1 ZVG in Einklang. Die Vorschrift verbiete einem Bieter nicht, mittels eines Schecks mehrfach Sicherheit zu leisten. Ausreichend sei, dass das Vollstreckungsgericht im Besitz des Schecks sei, dessen Geeignetheit zur Sicherheitsleistung im Termin ohne Weiteres festgestellt werden kann.

An dieser Voraussetzung fehle es allerdings, wenn der Scheck im Termin nicht im Original vorliege oder wenn das Vollstreckungsgericht nicht sicher beurteilen könne, ob er einen bislang unverbrauchten Wert verkörpert. Daher kann ein Bieter die geforderte Sicherheit beispielsweise nicht dadurch erbringen, dass er auf einen Scheck verweist, welcher zu einer im Versteigerungstermin nicht vorliegenden Akte eingereicht worden sei. So sei es hier nicht gewesen, die den Vollstreckungstermin durchführende Rechtspflegerin war im Besitz des ihr kurz zuvor ohne ausdrückliche Bestimmung übergebenen Schecks.

Praxistipp:

Der BGH erleichtert für Bietinteressenten die gesetzlich jüngst erschwerte Erbringung der Sicherheitsleistung. Gerade in Fällen mehrerer Objekte eines Vollstreckungsschuldners, die in mehreren aneinandergereihten Terminen versteigert werden, macht es den Nachweis der Sicherheit für den Bietinteressenten deutlich einfacher. Es genügt dann, gegebenenfalls im ersten Versteigerungsverfahren einen Scheck zur Gerichtsakte zu reichen, der insgesamt ausreicht, die Sicherheitsleistung für sämtliche Verfahren des laufenden Tages darzustellen, an denen der Bieter Interesse hat.

Bei der Übergabe des Schecks sollte der Bieter jedoch darauf achten, das Gericht ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Scheck jeweils nur in Höhe des erforderlichen Teilbetrages als Sicherheit dienen soll, um den Eindruck zu vermeiden, dass er mit dem Mehrbetrag freiwillig eine höhere Sicherheitsleistung erbringen wollte oder gar in der Erwartung, Meistbietender zu bleiben, bereits Teilzahlungen auf das (künftige) bare Mindestgebot zu erbringen beabsichtigt.

BGH, Beschluss vom 15. Mai 2008 – V ZB 12/07.



11. BGH: Berechtigtes Kündigungsinteresse der ein vermietetes Einfamilien- haus in der Zwangsversteigerung erwerbenden Bank

► *Leitsatz:*

Eine Bank, die eine zu Wohnzwecken vermietete Immobilie in der Zwangsversteigerung erworben hat, hat ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter seine Rechtsposition durch ein von ihr wegen Gläubigerbenachteiligung anfechtbares Rechtsgeschäft erlangt hat, bei Fortsetzung des Mietverhältnisses eine Verwertung des Grundstückes zu zumutbaren wirtschaftlichen Bedingungen nicht möglich ist und die Bank dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Z u m F a l l :

Die klagende Bank war Darlehensgeberin einer GmbH, deren Gesellschaftergeschäftsführer der Beklagte zu 2) war. Dieser verbürgte sich für die Darlehensforderung und ließ zur Sicherung eine Sicherungsgrundschuld auf seinem Hausgrundstück eintragen, an dem schon eine vorrangige Grundschuld für eine andere Bank bestellt war.

1999 gerieten der Beklagte sowie die GmbH in finanzielle Schwierigkeiten. Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der GmbH wurde 2000 eröffnet. Im Jahr 2001 leitete die klagende Bank die Zwangsvollstreckung in das Hausgrundstück ein.

Rund ein halbes Jahr nach der Beschlagnahme bestellte der Beklagte zu 2) ein Wohnrecht sowie eine Grundschuld über 200.000 EUR zugunsten der Beklagten zu 1), die im Oktober 2001 im Grundbuch eingetragen wurden. Die Beklagten heirateten in 2001. Am 16. Juli 2002 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Beklagten zu 2) eröffnet. Der erste Versteigerungstermin fand erst im Januar 2004 statt. In diesem Termin legten die Beklagten dem Vollstreckungsgericht einen auf den 15. Februar 2000 datierten Mietvertrag des Beklagten zu 2) mit der Beklagten zu 1) vor. Dieser enthält die Vereinbarung, dass die Beklagte zu 1) aufgrund eines dem Schuldner – Beklagten zu 2) – gewährten Darlehens über 400.000 DM als dingliche Absicherung ein grundbuchrechtlich eingetragenes Wohnrecht erhält. Die monatliche Miete mit allen Nebenkosten verrechnet sie mit dem Darlehen und wohnt somit 10 Jahre mietfrei. Nachdem auch im zweiten Versteigerungstermin keine Gebote abgege-

ben wurden, ersteigerte die Klägerin das Grundstück durch Zuschlag am 19. November 2004. Mit der Beklagten zu 1) am 13. November 2004 zugegangenen Schreiben kündigte sie das Mietverhältnis unter Berufung auf § 57 a ZVG und § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zum 28. Februar 2005.

Das Amtsgericht hat der Räumungs- und Herausgabeklage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision beehrte die Klägerin mit Erfolg die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Der BGH stellt fest, dass der Klägerin das Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG zustehe und sie – anders als noch vom Berufungsgericht angenommen – zur Kündigung zur Verwertung des Hausgrundstücks nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt sei.

Der von der Klägerin beabsichtigte Verkauf stellt eine angemessene wirtschaftliche Verwertung dar. Zwar werde in Literatur und Rechtsprechung vertreten, dass eine darauf gestützte Kündigung der Bank unangemessen sei, wenn die Bank das Haus und die Wohnung des zahlungsunfähigen Darlehensschuldners ersteigert und sodann das Mietverhältnis kündigt, um die Immobilie möglichst gewinnbringend verkaufen zu können. Danach gehörten notleidende Kredite zu den typischen Risiken des Darlehensgebers, die nicht über die Kündigungsbefugnis auf den Mieter abgewälzt werden könnten.

Nach Ansicht des BGH gelte dies zumindest in solchen Fällen nicht, in denen der Mietvertrag wegen Gläubigerbenachteiligung zum Zeitpunkt des Eigentumserwerb des Grundpfandgläubigers von diesem nach § 3 Abs. 1 AnfG angefochten werden konnte. Dann fehle es an einem Schutzbedürfnis des Mieters, weil er seine Rechtsposition nicht in einer Weise erlangt hat, die ein Bestandsinteresse an dem Mietverhältnis begründen kann. Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 AnfG hätten – anders als noch vom Berufungsgericht angenommen – vorgelegen, der zwischen den Beklagten geschlossene Mietvertrag habe die Gläubiger des Beklagten zu 2) objektiv benachteiligt.

Bereits im amtsgerichtlichen Verhandlungstermin hatte die Beklagte zu 1) ausgesagt, dass ihr vor Abschluss des Mietvertrages bekannt war, dass die E-GmbH „gewissermaßen den Bach hinunterging“ und dass es dem Beklagten zu 2) danach finanziell sehr schlecht ginge und er noch nicht einmal den Unterhalt für seine Kinder aufbringen konnte. Auf der Basis dieser Angaben hat das Amtsgericht zu Recht angenommen, dass die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 AnfG vorlagen.

**Praxistipp:**

Wie in den letzten Jahren häufig erkennbar, hilft der Bundesgerichtshof Gläubigern. Vollstreckungsschuldner und Dritte, die vertragliche Konstellationen erkennbar nur aus dem Grund herstellen, die Vollstreckung entweder unmöglich oder wirtschaftlich sinnlos zu machen, haben es damit zunehmend schwerer. Der Bundesgerichtshof wendet hier insbesondere auch § 3 Abs. 1 AnfG konsequent an. Angesichts der tatrichterlichen Feststellungen des Amtsgerichtes ist nur verwunderlich, dass das Landgericht hier zu einer abweichenden Entscheidung gekommen war.

Die Entscheidung zeigt, dass es sich für Gläubiger durchaus lohnen kann, sich von solchen, offenbar in gläubigerbenachteiligender Weise erzeugten Vereinbarungen nicht abschrecken zu lassen, sondern sowohl im Versteigerungsverfahren als auch bei der anschließenden zivilrechtlichen Umsetzung konsequent vorzugehen.

BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 – VIII ZR 254/06; veröffentlicht unter anderem NZM 2008, S. 281 ff.

12. BGH: Keine formularmäßige, unangemessene Einengung des Mieters in der Ausführung von Schönheitsreparaturen

► Leitsatz:

Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat.

Die formularmäßige, unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin.

Zum Fall:

Die Klägerin hat seit 2004 eine Wohnung der Beklagten gemietet. In den Allgemeinen Vertragsbedingungen Wohnraum heißt es:

„Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Sie sind auch während des Bestehens des Mietverhältnisses auszuführen.“

Spätestens sind diese Arbeiten im Allgemeinen unter Berücksichtigung der individuellen Abnutzungserscheinungen entsprechend dem folgenden Fristenplan auszuführen bzw. ausführen zu lassen:

[...]

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren innen. Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.“

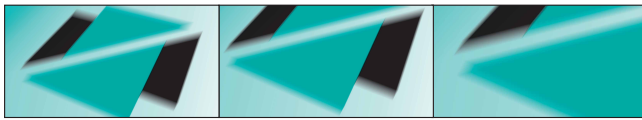
Weiter heißt es in den Bedingungen, dass bei der Beendigung des Mietverhältnisses vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen der Mieter verpflichtet ist, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags für ein vom Vermieter auszuwählendes Malerfachgeschäft zu zahlen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 1. August 2006 vertrat die Klägerin die Auffassung, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen nicht wirksam sei, und forderte den Beklagten zur Abgabe einer entsprechenden Erklärung auf. Die Beklagten widersprachen der Auffassung. Die Klägerin begehrte darauf die Feststellung, dass den Beklagten nach dem Mietvertrag kein Anspruch auf Ausführung von Schönheitsreparaturen zustehe. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebten die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Die Revision hatte jedoch keinen Erfolg.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs hält die rechtliche Beurteilung des Landgerichts der rechtlichen Nachprüfung stand. Zutreffend habe das Berufungsgericht angenommen, dass die Klägerin ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung habe.

Zwar seien die Vertragsbedingungen zu Schönheitsreparaturen nicht wegen eines „starren“ Fristenplans unwirksam. Weiter habe das Landgericht auch zu Recht erkannt, dass die unwirksame Quotenabgeltungsklausel für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparatur führe (entspricht BGH VIII ZR 52/06). Jedoch führt die Farbwahlklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen. Zwar sei die Klausel für den durchschnittlichen Mieter verständlich und ersichtlich, sowohl was helle als auch neutrale Farben angehe. Die Klausel benachteilige den Mieter aber deshalb unangemessen, weil sie ihn auch während des laufenden Mietverhältnisses zu einer Dekoration in der vorgegebenen



Farbauswahl verpflichte und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränke, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters bestehe.

Zwar könne man dem Vermieter vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein Interesse daran nicht absprechen, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses mit einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird. In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der Literatur werde deshalb überwiegend angenommen, dass der Mieter nach Treu und Glauben verpflichtet sei, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht mit einer ungewöhnlichen Dekoration zurückzugeben. In diese Richtung zielen auch die verwendete Farbwahlklausel. Bezöge sich diese Klausel nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung, läge eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nicht vor. Denn dieser könne während der Mietzeit nach Belieben dekorieren und selbst entscheiden, ob er beispielsweise mit einem farbigen Anstrich in Kauf nehmen will, dass er am Ende des Mietverhältnisses ein Neuanstrich in neutralen Farben anbringen muss, obwohl die Dekoration noch nicht abgenutzt ist.

Hier beschränke sich die Farbwahlklausel aber nicht auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietverhältnisses, sondern gälte für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses. Die Pflicht zu Schönheitsreparaturen sei auch während des Bestehens des Mietverhältnisses dem Mieter auferlegt. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Farbwahlklausel für Schönheitsreparaturen für den Lauf des Mietverhältnisses nicht gälte, sehen die Vertragsbedingungen nicht vor. Folge der unangemessenen Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen ist die Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin. Die Aufrechterhaltung der Vertragsbestimmungen über die Schönheitsreparaturen ohne die Farbwahlklausel oder mit dem Inhalt, dass die Farbwahlklausel nur für das Ende des Mietverhältnisses gilt, wäre nur mittels einer inhaltlichen und gegebenenfalls sprachlichen Umgestaltung möglich und käme einer unzulässigen, geltungserhaltenden Reduktion gleich.

Praxistipp:

Die BGH-Rechtsprechung zur Schönheitsreparatur und kein Ende: Vorliegend hat es der Vermieter geschafft, keinen starren Fristenplan zu verwenden. Weiter hat der Vermieter Glück, dass die unwirksame Quotenabgeltungsklausel zum Ende des Mietverhältnisses nach einer früher bereits vom BGH geäußerten Ansicht nicht zur Unwirksamkeit der Überwälzung der Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis führt. Hier wird jedoch bemängelt, dass die vermietlichen Vorstellungen zur Farbauswahl – die der Vermieter vermutlich auch nur zum Ende des Mietverhältnisses durchgesetzt sehen wollte – sich nach dem sonst nicht missverständlichen Vereinbarungstext auch auf das laufende Mietverhältnis beziehen. Die logische Folge, die der Bundesgerichtshof hieraus gezogen hat, ist die Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel.

Es bleibt festzuhalten, dass die Formulierung wirksamer Schönheitsreparaturklauseln für den Vermieter zwischenzeitlich einen gewissen Glücksspielcharakter hat. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der letzten Jahre zeigt, dass nicht selten „Reparaturklauseln“, die in Reaktion auf die BGH-Rechtsprechung neu verwendet werden, selbst beim BGH wieder keinen Anklang finden.

In der mietvertraglichen Praxis – hier findet der Zwangsverwalter in der Regel mehrere Jahre alte, vorgegebene Mietverträge vor – bedeutet dies nach unserer Erfahrung, dass in über 80 % der Wohnraummietverhältnisse Schönheitsreparaturen weder während der Dauer des Mietverhältnisses noch zu dessen Abschluss gegen den Mieter durchzusetzen sind. Man kann es fast als Glücksfall ansehen, dass die Mieter über ihre Rechte während der Dauer des laufenden Mietverhältnisses in einer solchen vertraglichen Fallgestaltung meist nicht informiert sind; die Mieter könnten nämlich die laufenden Schönheitsreparaturen sogar vom Vermieter/Zwangsverwalter einfordern.

Aus Sicht des eine Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers vermindert dies naturgemäß in erheblichem Umfang die erwarteten Überschüsse.

BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 224/07.

13. BGH: Kontrolle der Beheizung eines versicherten Wohngebäudes

► Leitsatz:

„Genügend häufige“ Kontrolle der Beheizung eines versicherten Wohngebäudes beurteilt sich nach gewöhnlichem Lauf der Dinge und soll kein „Worst-case-Szenario“ vermeiden.

Zum Fall:

Der Kläger ist Eigentümer eines Wohngebäudes, der Beklagte ist Gebäudeversicherer. Der Kläger verlangt vom Beklagten einen Ersatz für Leitungswasserschaden nach einem Frostbruch von Heizungsrohren und einem dadurch bedingten, durch ausgelaufenes Heizungswasser verursachten Schaden. Während einer mehrtägigen Frostperiode, bei der die Außentemperaturen auf bis zu -14°C abgesunken waren, war die Warmwasserheizung des zu dieser Zeit nicht bewohnten Hauses des Klägers ausgefallen. 11 Tage vor Entdeckung der Schäden war das Haus von einem Familienangehörigen kontrolliert worden. Der beklagte Versicherer hielt sich für leistungsfrei, unter anderem, weil der Kläger die Obliegenheit zur „genügend häufigen“ Kontrolle der Beheizung des Hauses verletzt habe, denn angesichts der besonders niedrigen Außentemperaturen habe die Heizung hier zweimal pro Woche überprüft werden müssen.

Noch das Oberlandesgericht hatte die Klage mit der Begründung abgewiesen, der Kläger habe die Beheizung des Hauses nicht „genügend häufig“ kontrolliert. Nach § 11 Nr. 1 d VGB 88 sei eine Kontrolldichte geboten und zumutbar gewesen, die auch bei Ausfall der Heizung einen Frostschaden möglichst vermieden hätte. Angesichts der besonderen Witterungsverhältnisse, bei denen ein Frostschaden an Wasserleitungen schon binnen 48 Stunden habe eintreten können, sei hier zumindest zweimal wöchentlich zu kontrollieren gewesen.

Der Bundesgerichtshof hat der Revision stattgegeben und die Sache zurückverwiesen. Nach seiner rechtlichen Einordnung begründet die Vorschrift des § 11 Nr. 1 d VGB 88 für den Versicherungsnehmer keine derart häufigen Kontrollgänge, dass das versicherte Ereignis Frostschaden selbst nach einem plötzlichen Ausfall der Heizung nach Möglichkeit zu verhindern oder auszuschließen wäre. Da der Versicherungsnehmer sich gegen ein solches Ereignis im Grundsatz versichert habe und dafür Prämien zahle, könne er der Klausel nicht entnehmen, dass es ihm obliege, das Ereignis, gegen das er den Versicherungsschutz genommen habe, mit allen Mitteln zu verhindern. Die Klausel diene vielmehr einer ausgewogenen Risikoverteilung. Dem Versicherungsnehmer sei es lediglich aufgegeben, das vom Versicherer übernommene Risiko eines Frostschadens dadurch zu verringern, dass er das versicherte Objekt beheize und das ordnungsgemäße Funktionieren der Heizung in zumutbarer und verkehrüblicher Weise überwache. Darauf beschränke sich sein Beitrag zur Risikobegrenzung.

Die Kontrollabstände seien dabei einzelfallabhängig. Maßstab für die genügend häufige Kontrolle sei aber nicht der nach einem unterstellten Heizungsausfall im ungünstigsten Fall zu erwartende Zeitablauf bis zum Schadenseintritt, sondern allein die Frage, in welchen Intervallen die jeweils eingesetzte Heizungsanlage nach der Verkehrsanschauung und Lebenserfahrung mit Blick auf ihre Bauart, ihr Alter, ihre Funktionsweise, Wartung, Zuverlässigkeit oder Störanfälligkeit kontrolliert werden müsse, um ein störungsfreies Funktionieren nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu gewährleisten. Dies habe der Tatrichter anhand der Fallumstände notfalls mit sachverständiger Hilfe zu klären. Es könne hier nicht ausgeschlossen werden, dass der Kläger auch bei einem kontrollfreien Zeitraum von 11 Tagen die Obliegenheit zur genügend häufigen Kontrolle nicht verletzt habe.

Praxistipp:

Die Entscheidung ist versicherungsnehmerfreundlich und betrifft ein gerade auch dem Zwangsverwalter häufig begegnendes Szenario. Leerstehende Objekte gilt es – auch im Winter – abzusichern, auch und gerade, um den Obliegenheiten aus einem Sachversicherungsvertrag nachzukommen.

Die überzogene Auslegung der Instanzgerichte, wonach so häufig zu kontrollieren ist, dass das versicherte Ereignis eigentlich überhaupt nicht mehr eintreten kann, hat der BGH dankenswerterweise zurückgeschraubt.

Notwendige Kontrollintervalle sollte der Zwangsverwalter jedoch nicht zu großzügig bemessen: Denn zum einen ist zu berücksichtigen, dass der Zwangsverwalter in der Regel die Heizungsanlage und das spezifische Objekt noch nicht so lange kennt, um deren einwandfreies Funktionieren nachvollziehbar erwarten zu dürfen. Zum anderen ist die Psychologie des Tatrichters zu beachten. Sobald die Sache streitig vor Gericht ist, ist der Schadensfall bereits eingetreten, d. h. es liegt ein objektives Ereignis vor, das den vom Versicherten angenommenen Geschehensablauf eindeutig widerlegt. Letztlich muss der Versicherte – oder der Zwangsverwalter – nachweisen, dass er trotz des eingetretenen Schadensfalls mit guten Gründen davon ausgehen durfte, dass ein solcher gerade nicht eintreten werde.

BGH, Urteil vom 25. Juni 2008 – IV ZR 233/06.

14. BGH: Kostentragung für weitere Verwahrung von Geschäftsunterlagen nach Räumung

► Leitsatz:

Bei den Kosten, die nach Ablauf der zweimonatigen Aufbewahrungsfrist des § 885 Abs. 4 Satz 1 ZPO für die weitere Einlagerung der dem Vollstreckungsschuldner gehörenden aufbewahrungspflichtigen Geschäftsunterlagen entstehen, handelt es sich nicht um notwendige Zwangsvollstreckungskosten, für die der Vollstreckungsgläubiger nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 GVKostG als Kostenschuldner einzustehen hat.

Z u m F a l l :

Die Gläubigerin hat gegen die Schuldnerin einen Räumungstitel erwirkt. Im November 2004 fand die Zwangsäumung der Geschäftsräume durch die Gerichtsvollzieherin statt. Diese fand Geschäftsunterlagen vor, die nach § 257 Abs. 1 HGB, § 147 Abs. 1 AO einer mehrjährigen Aufbewahrungspflicht unterliegen. Diese Unterlagen lagerte die Gerichtsvollzieherin für 90 EUR netto monatlich bei einer Spedition ein. Am 15. März 2006 teilte die Gerichtsvollzieherin der Gläubigerin mit, sie habe dem geleisteten Kostenvorschuss von insgesamt 7.000 EUR einen Betrag von 1.461,60 EUR zur Begleichung der bis März 2006 angefallenen Einlagerungskosten entnommen. Die von der Gläubigerin gegen die Verwendung des Kostenvorschusses für Lagerkosten eingelegte Erinnerung hat das Vollstreckungsgericht zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde ist auch erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde strebt die Gläubigerin die Aufhebung der vorinstanzlichen Beschlüsse an sowie die Anweisung an die Gerichtsvollzieherin, die für die Einlagerung der Geschäftsunterlagen der Schuldnerin entstandenen Kosten, soweit diese nach Ablauf der Frist des § 885 Abs. 4 ZPO angefallen sind, nicht dem von der Gläubigerin gezahlten Kostenvorschuss zu entnehmen.



Die Rechtsbeschwerde hatte Erfolg.

Der BGH stellt fest, dass die Gläubigerin nach Ablauf der zweimonatigen Aufbewahrungsfrist gemäß § 885 Abs. 4 ZPO nicht mehr für die Kosten der Einlagerung der Geschäftsunterlagen der Schuldnerin haftet. Grundsätzlich sollen nach fruchtlosem Ablauf der Zweimonatsfrist durch den Gerichtsvollzieher die verwertbaren Sachen verkauft und unverwertbare Sachen vernichtet werden, § 885 Abs. 4 Satz 2 ZPO. Solche Maßnahmen sind allerdings unzulässig, wenn es sich um aufbewahrungspflichtige Geschäftsunterlagen handelt.

Die Kostentragungspflicht des Vollstreckungsgläubigers ergibt sich nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 GVKostG. Danach haftet der Vollstreckungsgläubiger als Auftraggeber neben dem Vollstreckungsschuldner als Veranlassungsschuldner. Grundsätzlich haftet er für alle Kosten, die durch eine ordnungsgemäße und zweckmäßige Durchführung des Auftrags notwendig erscheinen.

Umstritten war bislang, wer die Kosten der weiteren Verwahrung von aufbewahrungspflichtigen Geschäftsunterlagen zu tragen hat. Der BGH hat hier entschieden, dass die Geschäftsunterlagen auf Staatskosten weiterhin bei einem Dritten eingelagert bleiben und gegebenenfalls anschließend zu vernichten seien. Die weitere Verfahrensweise gehe nach Ablauf der Zweimonatsfrist den Gläubiger nichts mehr an, weshalb er für die Kosten der Verwahrung von Geschäftsunterlagen des Schuldners über die in § 885 Abs. 4 Satz 1 ZPO festgelegte Frist hinaus nicht hafte.

Praxistipp:

Für Vermieter und Eigentümer eine höchst positive Entscheidung! Immer wieder verlassen insbesondere gewerbliche Mieter ohne Weiteres unter Zurücklassung der eigenen Geschäftsunterlagen ein Mietobjekt. Vielfach geschieht dies auch nach einem Insolvenzantrag, der mangels einer die Kosten des Verfahrens deckenden Masse nicht zur Eröffnung gelangt. Gegebenenfalls sieht sich auch in einem massearmen Verfahren ein Insolvenzverwalter nicht in der Lage, einlagerungspflichtige Geschäftsunterlagen zu beräumen und aufzubewahren.

In einem solchen Fall wäre es denkbar gewesen, dass der Eigentümer entweder dauerhaft auf die Neuvermietung verzichtet und die Geschäftsunterlagen in den Räumen belässt, anderenfalls sie mit Gerichtsvollzieherauftrag durch einen Dritten beräumen und dann einlagern lässt, obwohl dies im Einzelfall erhebliche Kosten verursachen kann. Man darf davon ausgehen, dass in einer solchen Konstellation die Unterlagen vielfach „verschwinden“ werden.

Der BGH hat gegen eine erhebliche Meinung in Literatur und Rechtsprechung sowie gegen die Vorinstanzen entschieden, dass nach Ablauf der zweimonatigen Aufbewahrungspflicht alle weiteren Aufbewahrungskosten, letztlich auch die Kosten der anschließenden Vernichtung nach Beendigung der Aufbewahrungszeit, letztlich die Staatskasse treffen.

BGH, Beschluss vom 21. Februar 2008 – I ZB 53/06, veröffentlicht u. a. NZM 2008, S. 448 ff.

15. BGH:

Ende der Beschlagnahme bei Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrags

► Leitsatz:

Nimmt der Gläubiger den Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung während des Verfahrens uneingeschränkt zurück, endet die Beschlagnahme des Grundstücks und der von ihr umfassten Gegenstände nicht schon mit dem Eingang der Rücknahmeerklärung bei dem Vollstreckungsgericht, sondern erst mit dem Aufhebungsbeschluss.

Zum Fall:

Am 25. Juli 2005 ordnete das Amtsgericht auf Antrag der Gläubigerin die Zwangsverwaltung des Grundbesitzes der Schuldner an. Eine Zwangsverwalterin wurde bestellt. Sie erhob später Klage gegen die frühere Pächterin der Grundstücke wegen rückständiger Pacht.

Nach Veräußerung der Grundstücke nahm die Gläubigerin mit einem am 21. Februar 2007 bei dem Amtsgericht eingegangenen Schreiben den Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung zurück. Die Zwangsverwalterin bat auf Anfrage des Amtsgerichts darum, ihr die Ermächtigung zur Fortführung des Zivilprozesses zu erteilen, weil dies zum ordnungsgemäßen Abschluss der Zwangsverwaltung erforderlich sei. Das Amtsgericht kam dieser Bitte in dem Beschluss, mit dem es das Zwangsverwaltungsverfahren aufgrund der Antragsrücknahme aufhob, mit der Einschränkung nach, dass die Zwangsverwalterin keine Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ergreifen dürfe.

Auf die sofortige Beschwerde des Schuldners hat das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichts aufgehoben. Mit der vom Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde wollen die Gläubigerin und die Zwangsverwalterin die Zurückweisung der sofortigen Beschwerde erreichen.

Der BGH entschied, dass die Rechtsbeschwerde statthaft und begründet ist. Der Beschluss, durch den die Zwangsverwaltung angeordnet wird, gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme der Grundstücke sowie der Miet- und Pachtforderungen. Sie wird mit dem Zeitpunkt wirksam, an welchem der Anordnungsbeschluss dem Schuldner zugestellt wird.

Nicht anders verhält es sich in dem Fall der Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Rücknahme des Anordnungsantrags durch den betreibenden Gläubiger. Zwar nehme die bisher überwiegende Ansicht in der Rechtsprechung und Literatur an, dass die uneingeschränkte Rücknahmeerklärung rechtsgestaltend wirkt und die Beschlagnahme des Grundstücks mit dem Eingang der Rücknahmeerklärung bei dem Vollstre-

ckungsgericht entfallen lässt, so dass dem Aufhebungsbeschluss nur noch klarstellende Wirkung zukommt. Im jüngeren Schrifttum werde jedoch die Ansicht vertreten, dass auch in dem Fall der uneingeschränkten Antragsrücknahme die Beschlagnahmewirkung erst mit dem Aufhebungsbeschluss endet. Die letztere Ansicht hält der Senat für zutreffend.

Die früher herrschende Ansicht sei mit dem heutigen Verständnis der Beschlagnahme nicht vereinbar, denn sie werde nicht etwa durch den Antrag des Gläubigers, sondern (erst) durch hoheitliches Handeln des Vollstreckungsgerichts, das für den Staat als Inhaber der Zwangsgewalt tätig wird, bewirkt, und sei somit öffentlich-rechtlicher Natur. Daraus folgt, dass nur das Vollstreckungsgericht die durch den Anordnungsbeschluss wirksam gewordene Beschlagnahme wieder beseitigen kann. Dafür bedarf es eines Aufhebungsbeschlusses, der konstitutiv wirkt. Eine hoheitliche Maßnahme kann nicht von einem Privaten aufgehoben werden.

Für diese Sichtweise spreche auch der Vergleich mit der Mobiliarpfändung. Im Rahmen der weiteren Auslegung gelangt der BGH im konkreten Fall auch zu dem Ergebnis, dass seitens der Antragstellerin keine uneingeschränkte Rücknahme gemeint war, sondern lediglich eine eingeschränkte Rücknahme, die es der Zwangsverwalterin weiter ermöglicht, den anhängigen Prozess fortzuführen.

Praxistipp:

Die Begründung des Bundesgerichtshofs ist ohne Weiteres nachzuvollziehen. Insoweit überrascht die Entscheidung nicht, auch wenn sie sich gegen die wesentliche Zwangsverwaltungspraxis wendet.

Sie dient gegebenenfalls der Rechtssicherheit, wie der konkret entschiedene Fall zeigt.

Gläubiger, welche die Zwangsverwaltung betreiben und gleichzeitig einen Grundstückskaufvertrag vorantreiben wollen, sei es über den willigen Schuldner, sei es über einen kooperativen Insolvenzverwalter, müssen jedoch zukünftig bedenken, dass die Frage des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten aus einem solchen parallel verhandelten Kaufvertrag schwieriger zu organisieren sein wird: In der Vergangenheit konnte der Verkäufer, soweit die Bank sich dazu verpflichtete, zu einem bestimmten Tag den Zwangsverwaltungsantrag zurückzunehmen (Eingang Gericht), sich insoweit sicher sein, auch an diesem Tag dem Erwerber den Besitz übergeben zu können. Nach dieser BGH-Entscheidung gilt dies nicht mehr. Es ist vielmehr angeraten, in solchen Kaufverträgen entweder den Übergang nicht taggenau zu vereinbaren, oder aber den Sachverhalt mit dem Vollstreckungsgericht abzusprechen und zu versuchen, den Tag des Aufhebungsbeschlusses – die rechtzeitige Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrages vorausgesetzt – zu vereinbaren.

BGH, Beschluss vom 10. Juli 2008 – V ZB 130/07.

Ansprechpartner:



Rüdiger Bauch

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Produktleiter Zwangsverwaltung

(Region:
Nord- und Ostdeutschland)



Carsten Cervera

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht

(Region:
Nord- und Ostdeutschland)



Tilo Kolb

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht

(Region:
Ostdeutschland)



Holger Blümle

Rechtsanwalt
Dipl.-Betriebswirt
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Wirtschaftsmediator (IHK)

(Region:
Süddeutschland)



Volker Böhm

Rechtsanwalt
Fachanwalt
für Insolvenzrecht

(Region:
Süddeutschland)

Sollten Sie Fragen zu dem Infobrief oder aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiet der Zwangsverwaltung haben, so stehen Ihnen die Ansprechpartner gerne zur Verfügung. Dieser Infobrief ist ein reines Informationsschreiben und dient der allgemeinen Unterrichtung unserer Mandanten sowie anderer interessierter Personen. Er kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Falls Sie kein Interesse mehr an unseren kostenlosen Infobriefen haben, teilen Sie uns das bitte mit.

Schultze & Braun Rechtsanwalts-gesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

Inselstraße 29
04103 Leipzig
Telefon 03 41/2 69 72-0
Telefax 03 41/2 69 72-10
Internet: <http://www.schubra.de>
E-Mail: Mail@schubra.de



Schultze & Braun
Rechtsanwalts-gesellschaft
für Insolvenzverwaltung mbH

Geschäftsführer: RA Rüdiger Bauch · RAin Elke Bäuerle · RA Holger Blümle · RA Jean-Olivier Boghossian · RA Volker Böhm · RA Stefano Buck · RA Harald Bußhardt · RA Ralph Bünning · RA Carsten Cervera · RA Dr. Thomas Dithmar · RA Edgar Grönda · RA Dr. Dirk Herzog · RA vBP Dr. Ferdinand Kießner · RA Thomas Kind · RA Klaus Klöcker · RA Tilo Kolb · RA Harald Kroth · RA Dr. Andreas Lang · RA Dr. Oliver Liersch · RA Patric Naumann · RAin Grit Rademacher · RA Stephan Ries · RA Frank Schmitt · StB Detlef Schneider · RA Detlef Specovius

Sitz: Eisenbahnstraße 19-23, 77855 Achern · Amtsgericht Mannheim HRB 220689

Standorte: Achern · Alzenau · Augsburg · Berlin · Braunschweig · Bremen · Chemnitz · Dessau · Dresden · Erfurt · Frankfurt · Freiburg · Halle · Hamburg · Hannover · Karlsruhe · Kleinblittersdorf · Leipzig · Lübeck · Magdeburg · Mannheim · Mönchengladbach · Nürnberg · Offenburg · Osnabrück · Rostock · Rottweil · Stuttgart · Wuppertal

Bankverbindungen: Sparkasse Offenburg-Ortenau, Konto 4 806 595, BLZ 664 500 50 (BIC: SOLADES10FG, IBAN: DE 33 6645 0050 0004 8065 95)

Deutsche Bank Offenburg, Konto 460 527, BLZ 664 700 35 · Volksbank Achern, Konto 1 704 010, BLZ 662 913 00 · Baden-Württembergische Bank Achern, Konto 7 429 500 012, BLZ 600 501 01