

## Editorial

*Wir freuen uns, Ihnen den mittlerweile 16. ZV-Infobrief zusenden zu können. Seit der letzten Ausgabe ist wieder eine Anzahl interessanter Entscheidungen ergangen, von denen wir hier eine hoffentlich repräsentative Auswahl vorstellen. Dabei geht es thematisch sowohl um Zwangsversteigerung als auch um Zwangsverwaltung, diesmal mit dem Schwerpunkt der Zwangsverwaltung.*

*Nicht nur der BGH hat mit seiner Entscheidung zur Reichweite des § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG im Fall der Insolvenz des Wohnungseigentümers zahlreiche Fragen der Praxis beantwortet, auch Entscheidungen des OLG Köln sowie des VG Gelsenkirchen beziehen sich auf praktische Aspekte der Zwangsverwaltung.*

*Ganz zuletzt noch eine Entscheidung des Amtsgerichts Künzelsau, die beweist, dass auch Amtsgerichte bei souveränem Umgang mit vollstreckungsrechtlichen Vorschriften interessante Ansätze liefern können.*

*Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre und freuen uns wie immer über Kritik und Anregungen.*

*Rechtsanwalt Rüdiger Bauch, Fachanwalt für Insolvenzrecht*

*Leiter Bereich Zwangsverwaltung*

## Überblick

- ▶ **Fall 1:** BGH: Erlangung des Bietvorteils ohne rechtlichen Grund – schuldrechtliche Gewährspflicht bei nicht mehr valutierender Grundsuld“ 2
- ▶ **Fall 2:** VG Gelsenkirchen: Grundsteuerbescheid nach Aufhebung der Zwangsverwaltung 3
- ▶ **Fall 3:** BGH: Auskehr der Überschüsse an Schuldner nach Antragsrücknahme der Zwangsverwaltung 4
- ▶ **Fall 4:** BGH: Absonderungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft für Hausgeldansprüche 6
- ▶ **Fall 5:** OLG Köln: Auskunftsanspruch des Zwangsverwalters gegen Mieter wegen bestehender Nutzungsverhältnisse auch nach Beendigung des Mietverhältnisses 8
- ▶ **Fall 6:** AG Künzelsau: Durchsetzung der Auskunftserteilung des Schuldners an den Zwangsverwalter per Gerichtsvollzieher 9



## Fall 1: BGH: Erlangung des Bietvor- teils ohne rechtlichen Grund – schuldrechtliche Gewährs- pflicht bei nicht mehr valutie- render Grundschuld

---

### Leitsatz:

Wer als Berechtigter aus dem Grundstück Meistbietender bleibt und unter Einbeziehung seines Ausfalls den Zuschlag erhält, erlangt den gesetzlichen Bietvorteil ohne rechtlichen Grund, soweit seine ausgefallene Grundschuld nicht (mehr) valuiert (Bestätigung von BGHZ 158, 159). Die Herausgabe des Erlangten steht demjenigen zu, dem bei einem um den rechtsgrundlosen Bietvorteil erhöhten Bargebot der Mehrerlös im Teilungsverfahren und nach Erfüllung schuldrechtlicher Rückgewähripflichten zugefallen wäre.

---

### Zum Fall:

2006 wurde über das Vermögen der Schuldnerin das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Jahr 2007 wurde eine Immobilie der Schuldnerin im ersten Versteigerungstermin an den erstrangigen Gläubiger zugeschlagen, die Beklagte. Bei der Erteilung des Zuschlags fand der Ausfall ihres Rechts mit Zinsen und Kosten in Höhe von 747.430,40 EUR neben dem baren Meistgebot von 200.000,00 EUR Berücksichtigung, der halbe Verkehrswert des zwangsversteigerten Grundstücks betrug 646.000,00 EUR. Tatsächlich valuierte das Recht der Beklagten noch mit 130.059,59 EUR, der gesamte (tatsächliche) Erwerbserfolg einschließlich Zinsen belief sich damit auf 348.795,46 EUR.

Das Grundstück war nachrangig noch zugunsten eines weiteren Gläubigers über 56.901,25 EUR sowie zugunsten eines weiteren nachrangigen Gläubigers belastet, valutierend mit 87.388,28 EUR.

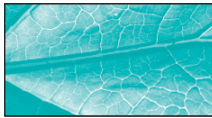
Die Rückgewähransprüche aus den Sicherungsverträgen waren mehrfach insbesondere an die letztrangig gesicherte D AG abgetreten. Dies war im Jahr 2004 erfolgt, die Geschäftsführerin der Schuldnerin hatte hier Rückgewähransprüche umfangreich abgetreten, die Rückübertragungsansprüche wurden angenommen.

Der Insolvenzverwalter verlangte von der erstrangigen Gläubigerin und Erwerberin im Zwangsversteigerungsverfahren den Betrag von 297.204,54 EUR heraus, das Landgericht hatte der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof verwarf die Revision als unbegründet.

Zwar war festzustellen, dass sich die Beklagte grundsätzlich einem Bereicherungsanspruch ausgesetzt sieht. Dies ergibt sich aus der Schutzvorschrift des § 85a ZVG. Der Ausfall des Meistbietenden, der zur Befriedigung aus dem Grundstück berechtigt ist, wird unter Anwendung dieser Norm nach dem Nominalbetrag des Befriedigungsrechts, mithin des Kapitals, der Zinsen und anderer Nebenleistungen berechnet. Bleibt der noch valutierende Teil dieses Rechts hinter dem Nominalbetrag zurück, kommt zugunsten des Schuldners ein Bereicherungsanspruch gegen den meistbietenden Grundschuldgläubiger in Betracht. Der rechtsgrundlos erlangte Vorteil des Meistbietenden aus ausfallendem Recht, welches nur noch teilweise valuiert, liegt nach § 85a Abs. 3 ZVG darin, dass er den nicht mehr valutierenden Teil seines Rechts nicht ausbieten muss.

Der BGH stellt klar, dass dieser Bietvorteil oft, aber nicht immer auf Kosten des Grundstückseigentümers erlangt wird, insoweit Fortführung des Beschlusses vom 27. Februar 2004 – IX aZB 135/03 = BGHZ 158, 159, 162 ff. Zu fragen sei vielmehr, welches Ergebnis die Zwangsversteigerung gehabt hätte, wäre der Meistbietende infolge vorheriger Rückgewähr seines nicht mehr valutierenden (Teil-) Rechts genötigt gewesen, sein Bargebot für den Zuschlag im ersten Versteigerungstermin mangels eines nach § 85a Abs. 3 ZVG anzurechnenden Ausfalls entsprechend zu erhöhen. Unter diesen fiktiven Umständen habe der Mehrerlös den vorrangigen, untereinander gleichrangigen Grundpfandrechtsgläubigern zugeteilt werden müssen, die mit ihren Rechten tatsächlich noch in weitergehendem Umfang ausgefallen sind.

Schuldrechtlich wäre es bei der Erlösverteilung allerdings auf der Grundlage der abgetretenen Rückgewähransprüche an eine nachrangige Grundpfandgläubigerin nicht geblieben. Der BGH sagt deutlich, dass für die Insolvenzmasse aus dem fiktiven Mehrerlös nur dann etwas übrig geblieben wäre, wenn die Abtretung der Rückgewähransprüche gegen die verfahrensrechtlich begünstigten vorrangigen Grundpfandgläubiger unwirksam gewesen wären und diese Ansprüche tatsächlich auch der Masse zustanden.



Hinsichtlich der Unwirksamkeit der Abtretung dieser Rückgewähransprüche hatte der klagende Insolvenzverwalter jedoch nichts vorgetragen.

Der BGH stellt insoweit auch klar, dass es sich bei dem Ausfall, den § 85a Abs. 2 ZVG als Bietvorteil begünstigt, um kein Recht handelt, an dem sich der Anspruch des Sicherungsgebers auf Rückgewähr der Grundschuld fortsetzen könnte. Es handele sich um kein Ersatzabsonderungsrecht, schon weil der Schuldner und der Insolvenzverwalter an der Entstehung des Bereicherungsanspruchs nicht beteiligt waren, das Verwertungsrecht des Insolvenzverwalters nach § 166 Abs. 2 InsO erfasse den streitgegenständlichen Anspruch nicht.

### ► Praxistipp:

Die Musik spielt wie so oft nicht beim Zuschlag, sondern bei der Berechnung des Gebots und der späteren Verteilung.

Bei mehreren Grundpfandgläubigern, die sich nachrangig insbesondere in der III. Abteilung des Grundbuches wiederfinden, heißt es hier aufzupassen! Selbiges gilt auch für den Schuldner (oder seinen Insolvenzverwalter), denn je nach Konstellation kann es hier durchaus auch um Geld gehen, das dem Schuldner zufließen kann. Richtig hat der BGH hier entschieden, dass im konkreten Fall ein Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte und Erwerblerin des Grundstücks besteht, dass Rechtsinhaber aber jedenfalls nicht die Schuldnerin bzw. ihr Insolvenzverwalter ist. An der Rechtmäßigkeit der Abtretung der Rückgewähransprüche gab es keine Zweifel. Anders hätte sich die Situation nur dargestellt, wenn die Rückgewähransprüche vor Insolvenz nicht wirksam abgetreten worden wären, weil zu einem späteren Zeitpunkt ein Rechtserwerb zu Lasten der Masse nicht mehr erfolgen kann und § 1179a BGB kein insolvenzfestes Recht darstellt (vgl. auch BGH, Urteil vom 9. März 2006 – IX ZR 11/05).

*BGH, Urteil vom 22. September 2011 – IX ZR 197/10*

## Fall 2:

### VG Gelsenkirchen: Grundsteuerbescheid nach Aufhebung der Zwangsverwaltung

---

#### Leitsatz:

---

Eine Aufteilung der Grundsteuer kommt nicht in Betracht, wenn der Steuerbescheid erst nach Aufhebung der Zwangsverwaltung ergeht. Dies gilt auch dann, wenn der Zwangsverwalter nach der Zwangsverwaltung tatsächlich noch Mieten vereinnahmt.

---

#### Zum Fall:

---

Der Kläger ist Eigentümer zweier Grundstücke, die seit 2003 Gegenstand eines Zwangsverwaltungsverfahrens sind. Mit Beschluss vom 15. Januar 2010 wurden die Zwangsverwaltungsverfahren aufgehoben. Mit Grundsteuerbescheiden vom 19. Januar 2010, adressiert an den Kläger zu Händen des Zwangsverwalters, setzte die Beklagte für das Jahr 2010 Grundsteuern für die genannten Grundstücke fest. Der Zwangsverwalter reichte die Bescheide zu seiner Entlastung an die Beklagte zurück. Diese leitete sie mit Schreiben vom 11. Mai 2010 an den klagenden Eigentümer weiter. Dieser beantragte erfolglos u. a. die Aufteilung der Grundsteuerbescheide für 2010 mit der Begründung, dass er die Grundsteuerbescheide erst am 13. Mai 2010 erhalten und der Zwangsverwalter noch Mieten bis April 2010 eingezogen habe.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen. Es führte zur Begründung aus, dass unabhängig von der Frage der Anordnung der Zwangsverwaltung der Grundstückseigentümer (Schuldner) auch Schuldner der Grundsteuer bleibe. Eine Aufteilung der Grundsteuer komme weiter auch deswegen nicht in Betracht, weil das Zwangsverwaltungsverfahren zum Zeitpunkt des Erlasses des Grundsteuerbescheids schon aufgehoben worden war. Die per 15. Februar 2010 fällige erste Rate für das Jahr 2010 habe der Zwangsverwalter daher schon nicht mehr bedienen können.

Daran ändere auch die Vereinnahmung von Mieteinnahmen durch den Zwangsverwalter im ersten Quartal des Jahres 2010 nichts. Insoweit bestünde möglicherweise ein Bereicherungsanspruch des Klägers



gegen den Zwangsverwalter, den er jedoch anderweitig geltend zu machen habe.

### ► Praxistipp:

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts ist richtig. Die Praxis zeigt häufig Abrechnungsprobleme zwischen Zwangsverwalter, Schuldner (und ggf. Erwerber) bei Beendigung des Zwangsverwaltungsverfahrens. Als Grundprinzipien kann man jedoch jedenfalls festhalten, dass der Grundstückseigentümer auch für den Zeitraum der Anordnung der Zwangsverwaltung neben der Zwangsverwaltungsmasse für seine Verbindlichkeiten haftet. Des Weiteren hat das Verwaltungsgericht richtig entschieden, dass eine Zustellung der Grundsteuerbescheide an den Zwangsverwalter (und damit zu Lasten der Zwangsverwaltungsmasse) nach Aufhebung des Verfahrens und Beendigung des Amtes nicht mehr möglich ist.

*VG Gelsenkirchen, Urteil vom 4. August 2011 – 5 K 3306/10 = NZI 2011, 829*

## Fall 3: BGH: Auskehr der Überschüsse an Schuldner nach Antragsrücknahme der Zwangsverwaltung

### Leitsatz:

Wird die Zwangsverwaltung nach Antragsrücknahme aufgehoben, ist der Zwangsverwalter verpflichtet, das Grundstück einschließlich der von ihm nicht mehr benötigten Nutzungen an den Schuldner herauszugeben.

Der Gläubiger, der seinen Antrag auf Zwangsverwaltung zurückgenommen hat, hat auch dann keinen Anspruch auf Auskehr der Überschüsse, wenn ihm die Mietansprüche vor Anordnung der Zwangsverwaltung abgetreten waren.

### Zum Fall:

Die Bank hatte diverse grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen zur Finanzierung von Baumaßnahmen herausgereicht. Neben den bestellten Grundschulden trat der Darlehensnehmer bestehende und künftige Ansprüche gegen die Mieter dieser Hausgrundstücke ab. Wegen Zahlungsrückständen beantragte die klagende Bank die Anordnung der Zwangsverwaltung, welche im April und Mai 2004 erfolgte.

Gut ein Jahr später erzielten die Klägerin und der Schuldner Einvernehmen über die zukünftige Verwaltung der Objekte. Im Zuge dessen sollte der Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung zurückgenommen werden. Die klagende Bank trägt vor, es sei auch vereinbart worden, dass Überschüsse aus dem Zwangsverwaltungsverfahren ihr gebühren sollten. Diese Einigung datiert vom 23. Juni 2005. Nach Antragsrücknahme durch die Bank hob das Vollstreckungsgericht am 4. Juli 2005 die Zwangsverwaltung auf. Am 11. August 2005 trat der Schuldner die Ansprüche auf Auszahlung der Überschüsse aus dem Zwangsverwaltungsverfahren an seinen Steuerberater ab. Die Beklagte zahlte die Überschüsse von rund 21.700 EUR an den Steuerberater aus. Die Klägerin hat die Beklagte daraufhin in Anspruch genommen.

Die Klage ist in allen drei Instanzen erfolglos geblieben.

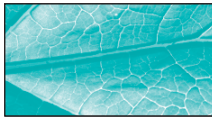
Zunächst ist zu bemerken, dass die Klägerin hier einen Schadensersatzanspruch geltend macht. Der Anspruch richtete sich gegen die beklagte Zwangsverwalterin persönlich.

Die Klage hatte sich zunächst gegen die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Zwangsverwalterin gerichtet. Weitere Fragen zur Parteiänderung lässt der BGH in seiner Entscheidung offen, weil es darauf nach einem Rubrumsberichtigungsbeschluss des Landgerichts nicht mehr ankam.

Die Bank hatte vor dem BGH vorgetragen, das Ergebnis sei unbillig, da sie nach Ansicht des Berufungsgerichts ohne den später zurückgenommenen Antrag auf Zwangsverwaltung schlechter stehe, als wenn sie von Anfang an keine Zwangsverwaltung beantragt hätte. Letztlich hätten ihr die Erträge aus den Mietforderungen als Kreditsicherheit zugestanden.

Dieses Ansinnen wird vom BGH abgelehnt. Die Zwangsverwalterin habe nicht pflichtwidrig gehandelt, als sie den Überschuss aus dem Zwangsverwal-





tungsverfahren aufgrund der Abtretung des Schuldners an seinen Steuerberater ausgezahlt hatte.

Es bestand keine Verpflichtung der Beklagten, die erwirtschafteten Überschüsse nach Maßgabe des Teilungsplans an die Klägerin ausbezahlen, nachdem der Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung zurückgenommen war. Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 ZwVwV bleibt der Zwangsverwalter zwar berechtigt, nach Aufhebung der Zwangsverwaltung von ihm begründete Verbindlichkeiten zu erfüllen und hierfür Rücklagen zu bilden. Eine Verteilung von Überschüssen nach dem Teilungsplan könne zwar noch stattfinden, wenn das Zwangsverwaltungsverfahren nach dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung beendet würde, nicht jedoch nach Antragsrücknahme.

Nach Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Antragsrücknahme hatte der Zwangsverwalter das Grundstück an den Schuldner herauszugeben, und zwar einschließlich der nicht mehr von ihm benötigten Nutzungen.

Der Gläubiger kann aus der Zwangsverwaltung keine Rechte mehr herleiten, nachdem er gerade deren Aufhebung beantragt hat. Eine Auszahlungspflicht der Beklagten ergab sich auch nicht aus der (ursprünglichen) Mietzession an die Klägerin. Die Mietzession sei durch die Anordnung der Zwangsverwaltung nach Maßgabe des § 1124 Abs. 2 BGB unwirksam geworden. Dies gilt auch dann, wenn der aus der Mietzession Berechtigte selbst die Beschlagnahme des Grundstücks betreibt. Jedoch könne der Gläubiger die Vorteile der Sicherungszession und der Beschlagnahme nicht kumulieren. Entscheide er sich dafür, die Beschlagnahme des Grundstücks in der Zwangsverwaltung zu betreiben, so müsse er hinnehmen, dass die an ihn abgetretenen Mietforderungen nun dem Einzugsrecht des Zwangsverwalters unterlägen, § 152 Abs. 1 ZVG.

Ein (paralleles) Einziehungsrecht des Zessionars neben dem des Zwangsverwalters könne nicht bestehen.

Die ursprüngliche Mietzession war auch deshalb unwirksam, da die Zwangsverwalterin die Mietforderungen als Berechtigte eingezogen hat und der Anspruch auf Mietzahlung insoweit erloschen war.

Abgetreten waren an die klagende Bank jedoch nur die Mietansprüche, nicht der Bereicherungsanspruch des Schuldners gegen die Zwangsverwalterin nach Aufhebung des Verfahrens. Die Rechte aus der Mietzession setzen sich insoweit nicht unmittelbar an dem Überschuss des Zwangsverwalters fort.

Da die Klägerin auch nicht beweisen konnte (und es offenbar auch nicht einmal vernünftig vorgetragen hat), dass ihr der Überschuss aus der Zwangsverwaltung vom Schuldner früher abgetreten worden war als von diesem gegenüber seinem Steuerberater, war die beklagte Zwangsverwalterin berechtigt, gemäß § 408 Abs. 1, § 407 Abs. 1 BGB an den Steuerberater schuldbefreiend zu leisten.

### ► Praxistipp:

In der Zwangsverwaltungspraxis ist die Rücknahme des Antrags, nachdem sich der Gläubiger mit dem Schuldner (wieder) geeinigt hat, nicht ungewöhnlich. Die Zwangsverwaltung wird vom Gläubiger häufig nur eingesetzt, um Druck auszuüben, um den Schuldner wieder an den Verhandlungstisch zu bringen, ggf. auch, um Daten hinsichtlich des Objekts über den Zwangsverwalter abzusichern, wenn kein (hinreichendes) Vertrauen gegenüber dem Schuldner mehr bestand.

Bei Kreditinstituten herrschen nicht selten zwei Fehlannahmen vor, die auch aus dieser Entscheidung deutlich werden, zum einen dass auch nach der Antragsrücknahme der Zwangsverwalter den Teilungsplan zu beachten habe, zum anderen dass sich irgendwelche Rechte aus Mietzessionen gegen den Zwangsverwalter ableiten lassen.

Beides ist ein Irrglaube, was den Kenner des Vollstreckungs- und Zivilrechts nicht überrascht; vielmehr liest sich die – zutreffende – Entscheidung des Bundesgerichtshofs logisch wie ein zivilrechtlicher Dreisatz. Der BGH konnte hier zu keinem anderen Ergebnis kommen. Erstaunlich ist insoweit nur, dass die klagende Bank drei Instanzen brauchte, um zu erkennen, dass sie wirklich vollständig auf dem Holzweg war.

Die Praxis zeigt, dass allerdings nicht nur erhebliche Fehler gemacht werden, wenn sich die Bank mit dem Schuldner einigt, sondern auch dann, wenn der Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung zurückgenommen wurde und der Schuldner nicht zu einer Abtretung bereit ist. Auch hier berufen sich Kreditinstitute häufig auf ihre vermeintlichen Ansprüche aus dem Teilungsplan bzw. auf Mietzessionen und verabsäumen es, aus den regelmäßig vor-



handenen Titeln den Schuldneranspruch gegen den Zwangsverwalter pfänden und sich überweisen zu lassen.

**Merke:**

Nicht nur der Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung will gut überlegt sein. Kostspielig kann auch dessen Rücknahme sein!

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. Oktober 2011 – IX ZR 188/10*

## Fall 4: BGH: Absonderungsrecht der Wohnungseigentümergein- schaft für Hausgeldansprüche

---

**Leitsatz:**

1. In der Insolvenz eines Wohnungseigentümers ist die Wohnungseigentümergeinschaft wegen der nach § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG bevorrechtigten, vor der Insolvenzeröffnung fällig gewordenen Hausgeldansprüche ohne die Notwendigkeit einer vorherigen Beschlagnahme des Wohnungseigentums absonderungsberechtigt.

2. Sofern die Berechtigten gegen den säumigen Wohnungseigentümer vor der Insolvenzeröffnung keinen Zahlungstitel erlangt haben, können sie den das Absonderungsrecht bestreitenden Insolvenzverwalter mit der Pfandklage auf Duldung der Zwangsversteigerung in die Eigentumswohnung in Anspruch nehmen. Das Prozessgericht muss in diesem Fall prüfen, ob die Voraussetzungen des Vorrechts gegeben sind.

3. Im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Wohnungseigentümers entsteht das Vorrecht wegen der Hausgeldansprüche an der bis dahin nicht beschlagnahmten Eigentumswohnung mit der Verfahrenseröffnung.

---

**Zum Fall:**

Über das Vermögen der Schuldnerin, Eigentümerin von zwei Eigentumswohnungen, wurde am 27. Dezember 2007 das Insolvenzverfahren eröffnet. Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft

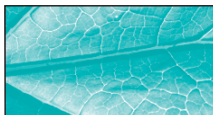
beansprucht Hausgeldansprüche für die Wirtschaftsjahre 2006 von 4.498,00 EUR und 2007 in Höhe von 4.677 EUR. Das Wirtschaftsjahr 2006 wurde durch Beschluss der Wohnungseigentümer im November 2007, das Wirtschaftsjahr 2007 durch Beschluss vom Juni 2008 abgerechnet.

Die Klägerin will wegen vorgenannter Hausgeldansprüche aus dem Vorrecht des § 10 Abs. 1 Ziff. 2, Abs. 3 ZVG in die Wohnungen der Schuldnerin vollstrecken und hat den Insolvenzverwalter auf Zahlung, hilfsweise auf Duldung der Zwangsversteigerung verklagt. Das Amtsgericht hatte der Klage auf Duldung der Zwangsversteigerung stattgegeben, das Landgericht diese Entscheidung bestätigt. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

Der BGH begründet dies damit, dass sich die Rechtslage für die Geltendmachung der Hausgeldforderungen durch die Klägerin mit Insolvenzeröffnung über das Vermögen der Schuldnerin grundlegend geändert habe. Vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens fällig gewordene Wohnungsgeldforderungen seien einfache Insolvenzforderungen nach § 38 InsO, die nach den Vorschriften über das Insolvenzverfahren zu verfolgen seien. Nur soweit der Wohnungseigentümergeinschaft aus § 49 InsO, § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG wegen bestimmter Wohnungsgeldansprüche ein Absonderungsrecht zustehe, könne sie dieses im Absonderungsstreit gegenüber dem Insolvenzverwalter durchsetzen. Die nach der Insolvenzeröffnung fällig werdenden Wohnungsgeldansprüche seien dagegen Masseschulden gemäß § 55 Abs. 1 Ziff. 1 2. Fall InsO. Wegen dieser Masseschulden könne die Wohnungseigentümergeinschaft den Insolvenzverwalter auf Zahlung verklagen und aus einem Zahlungstitel in die Masse vollstrecken, auch aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Ziff. 5 ZVG in das zur Masse gehörige Grundeigentum, sofern die Voraussetzungen des § 90 InsO vorliegen.

Habe der Insolvenzverwalter Masseunzulänglichkeit nach § 208 InsO angezeigt, könne die Wohnungseigentümergeinschaft die Wohnungsgeldforderungen, die nach Insolvenzeröffnung, aber vor Anzeige der Masseunzulänglichkeit entstanden sind, als Altmasseschulden weder mit der Zahlungsklage verfolgen, noch wegen dieser Ansprüche in die Masse vollstrecken.

Das Berufungsgericht habe keine Feststellungen dazu getroffen, dass es sich bei den Hausgeldansprüchen für die Wirtschaftsjahre 2006 und 2007 um von § 10



Abs. 1 Ziff. 2 ZVG erfasste Insolvenzforderungen handelt, nur für diese könne sich die Frage nach dem Absonderungsrecht aus § 49 InsO stellen.

Zu den Masseverbindlichkeiten gehörten die aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplans geschuldeten, jedoch erst nach Insolvenzeröffnung fällig gewordenen Wohngeldvorschüsse, §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 ZVG. Ist der Schuldner diesen Vorauszahlungspflichten vorinsolvenzlich nicht nachgekommen, so handelt es sich bei den Rückständen bis zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung um Insolvenzforderungen nach § 38 InsO. Unerheblich ist dabei, ob die Jahresrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG erst nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens beschlossen wird. Denn hinsichtlich der bereits beschlossenen Vorauszahlungspflichten hat dieser Beschluss hinsichtlich der Beitragsrückstände aus dem Wirtschaftsplan regelmäßig nur eine bestätigende Wirkung. Lediglich für die so genannte Abrechnungsspitze – die Differenz zwischen den im beschlossenen Wirtschaftsplan veranschlagten und den für das Wohnungseigentum tatsächlich entstandenen Lasten und Kosten – wird durch den Beschluss begründet. Ist die Abrechnungsspitze nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens beschlossen worden, handelt es sich um eine Masseverbindlichkeit.

Das Berufungsgericht hat unter dieser Maßgabe nunmehr zu ermitteln, ob es sich bei den von der Klägerin geltend gemachten Beträgen um absonderungsberechtigte Insolvenzforderungen handelt oder um nicht absonderungsberechtigte Masseverbindlichkeiten, hinsichtlich derer – Massezulänglichkeit unterstellt – ein durchsetzbarer Zahlungsanspruch gegen den Insolvenzverwalter besteht.

Bestreitet der Insolvenzverwalter das Pfandrecht, so kann die Wohnungseigentümergeinschaft die Pfandklage erheben. Der BGH weist darauf hin, dass das auf Duldung der Zwangsversteigerung lautende Urteil den Besonderheiten des § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG Rechnung zu tragen habe, die dort enthaltenen Beschränkungen seien in die Urteilsformel aufzunehmen. Der Hausgeldanspruch müsse auf 5 v. H. des Verkehrswertes nach § 47a Abs. 5 ZVG beschränkt werden. Auch solle als Hinweis für das Vollstreckungsgericht in den Titel aufgenommen werden, dass der Beklagte (nur) die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG zu dulden habe.

Der BGH äußerte sich weiter zu der Frage, wie die Frage des relevanten Zeitraums nach § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG im Fall der Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Wohnungseigentümers zu ermitteln ist. In der

Insolvenz des Wohnungseigentümers könne nicht auf die Beschlagnahme nach §§ 20, 22 ZVG abgestellt werden. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft (wie im Streitfall) vor Insolvenzeröffnung noch keinen Zahlungstitel gegen den Schuldner erlangt habe, sie dennoch nach Insolvenzeröffnung die Zwangsversteigerung in die Eigentumswohnung des Schuldners betreiben möchte, müsse sie notfalls den Duldungstitel erwerben. Die Schwierigkeit der möglicherweise fehlenden Beschlagnahme vermeidet der BGH dadurch, dass für den Insolvenzfall des Schuldners unter der Beschlagnahme im Sinne von §§ 10 Abs. 1 Ziff. 2 Satz 2, 13 Abs. 1 ZVG die Insolvenzeröffnung verstanden wird, sofern die Eigentumswohnung nicht schon vorher nach §§ 20, 22 ZVG beschlagnahmt worden ist. Der BGH begründet dies damit, dass auch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens eine Beschlagnahme des gesamten zur Insolvenzmasse gehörenden Vermögens bedeute. Zwar unterscheide sich die Beschlagnahme im Insolvenzverfahren von der durch die Anordnung der Zwangsversteigerung bewirkten Beschlagnahme, jedoch helfe diese Auslegung des § 10 Abs. 1 Ziff. 2 Satz 2 ZVG, die Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen säumige Wohnungseigentümer besonders zu schützen.

### ► Praxistipp:

Der BGH hat in seiner Entscheidung eine Reihe von bislang streitigen Rechtsfragen geklärt. Es wurden deutliche Worte zum Entstehen und zur Fälligkeit von Hausgeldansprüchen und ihrer jeweiligen Einordnungen als Tabellenforderung oder Masseverbindlichkeit gesprochen.

Der BGH hat weiter dahingehend Klarheit geschaffen, dass der Wohnungseigentümergeinschaft – faktisch – kein Recht aus § 10 Abs. 1 ZVG für den Fall vom Insolvenzverwalter als Masseverbindlichkeit nicht gezahlter Hausgelder zusteht. (Der vom BGH aufgezeigte Weg der Titulierung des Zahlungsanspruchs gegen den Insolvenzverwalter und die Möglichkeit des Vorgehens aus dem Recht des § 10 Abs. 1 Ziff. 5 ZVG wird wirtschaftlich in aller Regel sinnlos sein.)

Insbesondere für diesen Teil der Entscheidung ist der BGH erheblich kritisiert worden (siehe z. B. Mayer, Hausgeldforderung in der Insolvenz, ZfIR 2012, 86 ff.).





Es ist insoweit zuzugeben, dass das Bestreiten des Absonderungsrechts aus § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG, § 49 InsO für Hausgelder als Masseverbindlichkeiten die Wohnungseigentümergeinschaften oftmals vor große Probleme stellen wird. Der Großteil der Eigentumswohnungen befindet sich im Vermögen von natürlichen Personen. Geraten diese in die Insolvenz, werden die Verfahren in der Mehrzahl der Fälle „geboren massearm“ mit staatlicher Verfahrenskostenstundung eröffnet. In diesen Verfahren ist für Gläubiger in der Regel nichts zu holen, sie dienen allein dem Zweck, dem Schuldner über das eröffnete Verfahren die Restschuldbefreiung zu ermöglichen. Hier kann der Insolvenzverwalter (oder Treuhänder) auch keine Masseverbindlichkeiten bedienen. Insoweit verschlechtert die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Wohnungseigentümers faktisch die Rechtsposition der Wohnungseigentümergeinschaft in vielen Fällen erheblich.

Insolvenzverwalter haben zu beachten, dass sie dem berechtigt nachgewiesenen Absonderungsrecht aus § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG nachgeben müssen, wenn sie nicht eine Pfandklage mit entsprechender negativer Kostenfolge riskieren wollen. In einem solchen Fall wird für den Insolvenzverwalter oder Treuhänder jedoch auch oft die Freigabe der Eigentumswohnung aus dem Insolvenzbeschlagn Mittel der Wahl sein.

*BGH, Urteil vom 21. Juli 2011 – IX ZR 120/10*

## Fall 5: OLG Köln: Auskunftsanspruch des Zwangsverwalters gegen Mieter wegen bestehender Nutzungsverhältnisse auch nach Beendigung des Mietver- hältnisses

### Leitsatz:

Dem Zwangsverwalter steht ein Auskunftsanspruch gegen den Mieter zu, zu erfahren, an wen dieser untervermietet hat. Dabei spielt keine Rolle, dass der Miet-

vertrag, in den der Zwangsverwalter nach § 152 Abs. 2 ZVG eingetreten ist, zwischenzeitlich beendet ist.

### Zum Fall:

Der Kläger war zum Zwangsverwalter bestellt worden.

Der Beklagte zu 4) ist Miteigentümer zu 1/2 des Hausgrundstücks und Liquidator der Beklagten zu 1) bis 3), die Beklagten zu 1) bis 3) waren Mieterinnen im fünften Obergeschoss des Objekts.

Nach Kündigung der Mietverträge wegen Bezugs des Beklagten mit Fristzahlung hatte das Landgericht Köln die Beklagten zu 1) bis 3) zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Die Vollstreckungsversuche des Klägers scheiterten daran, dass die Beklagte zu 4) in Vertretung für die Eigentümer des Objekts mit einem Dritten Mietverträge über die Büroräume im fünften Obergeschoss abgeschlossen hatte. Insoweit brach der Gerichtsvollzieher die Zwangsvollstreckungsversuche des Klägers ab, da ein mietvertragliches Besitzrecht an den Räumen geltend gemacht wurde. Eine weitere Zwangsvollstreckung wurde im Jahr 2005 eingestellt. Der Kläger hatte daraufhin die Beklagten erfolglos zur Auskunftserteilung hinsichtlich der Frage, an wen sie diese Nutzungsrechte eingeräumt hatten, aufgefordert.

Die Klage richtete sich darauf, die Beklagten zu verurteilen, ihm vollständig Auskunft über alle Personen, welche Besitz bzw. Mitbesitz an den Räumlichkeiten im fünften Obergeschoss des Hauses haben, zu erteilen und ihm eine vollständige Auflistung aller bestehenden Mietverhältnisse über die Räumlichkeiten im fünften Obergeschoss vorzulegen und die Richtigkeit und Vollständigkeit der Auskünfte eidesstattlich zu versichern.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Entscheidung wurde rechtskräftig, nachdem der Senat angekündigt hatte, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Das OLG wies in seinem Beschluss darauf hin, dass die Berufung der Beklagten keine Aussicht auf Erfolg habe. Der Vermieter eines Objekts habe gegen die Mieter einen aus dem Mietverhältnis abgeleiteten Anspruch aus § 260 Abs. 1 BGB, an wen dieser untervermietet habe bzw. wer aufgrund von Abreden mit diesem Nutzungsverhältnisse geltend mache. Dies rechtfertige sich aus § 546 Abs. 2 BGB und daraus, dass der Vermieter zur Räumungsvollstreckung gegen einen oder mehrere Besitzer einen gegen diese gerichteten Titel benötige.





Versage man dem Vermieter ein entsprechendes Auskunftsrecht, stünde es im Belieben des Mieters, die Räumung eines Mietobjekts auf unabsehbare Zeit zu verzögern. Das OLG führt weiter aus, dass die dem vorliegenden vorausgehenden Versuche des Klägers, das einer Zwangsverwaltung unterliegende Objekt zu räumen, geradezu beispielhaft die Möglichkeiten der Verzögerung aufzeigten: Nachdem er Räumungstitel gegen die Beklagten zu 1) bis 3) erwirkt hätte, scheiterte die Räumung am Hinweis des Beklagten zu 4) auf weitere Gewahrsamsinhaber. In einem weiteren Räumungstermin seien Kläger und Gerichtsvollzieher mit insgesamt vier weiteren Gewahrsamsinhabern konfrontiert worden. Die Auskunftspflicht bestehe auch, sofern das Mietverhältnis mit den Beklagten bereits beendet sei. Die Verpflichtung bestehe auch bei einem beendeten Mietverhältnis.

Auch dass sich die Interessenlagen der Parteien diametral gegenüberstünden, stehe dem Auskunftsanspruch nicht entgegen.

### ► Praxistipp:

Der Entscheidung des OLG Köln ist beizupflichten. Dankenswerterweise überträgt es die allgemeine Meinung zum Auskunftsanspruch des Vermieters gegen den Mieter aus dem (allgemeinen) Mietrecht über § 152 Abs. 2 ZVG auf den Zwangsverwalter.

„Gut beratene“ Schuldner versuchen nicht selten, wenn nicht die Zwangsverwaltung zu torpedieren, so jedoch ihre rechtlichen Wirkungen, wie die Inbesitznahme und die Möglichkeit der Bewirtschaftung durch den Zwangsverwalter. Ein mögliches Mittel ist dabei das ständige Generieren neuer Nutzungsverhältnisse mit Dritten, die für den Zwangsverwalter häufig kaum zu ermitteln sind.

Den eine Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigern muss klar sein, dass der hier vom Zwangsverwalter gegangene und vom OLG Köln bestätigte Weg ein probates und im Ergebnis taugliches Mittel ist, um den Widerstand opponierender Schuldner zu brechen und das Objekt letztlich wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen. Um dorthin zu gelangen, sind neben der fachlichen Kenntnis ein langer Atem und auch die Bereitschaft des Gläubigers notwendig, in erheblichem Umfang über Vorschüsse für Prozesskosten in Vorleistung zu treten.

Hinsichtlich jedes echten oder vermeintlichen Nutzers ist das Rechtsverhältnis aufzuklären, es bei Vorliegen der Voraussetzungen zu beenden und die entsprechende Klage zu erheben. Gerichts-, Anwalts- und Vollstreckungskosten sind erheblich. Echte Alternativen gibt es für den Gläubiger trotzdem nicht.

*OLG Köln, Beschluss vom 18. August 2010 – 22 U 90/10 (rechtskräftig) = ZfIR 2012, S. 36 ff.*

## Fall 6: AG Künzelsau: Durchsetzung der Auskunftser- teilung des Schuldners an den Zwangsverwalter per Gerichts- vollzieher

---

### Leitsatz:

Der Zwangsverwalter kann dem Schuldner per Gerichtsvollzieher Auskünfte über die tatsächlichen Verhältnisse über das Grundstück abverlangen.

---

### Zum Fall:

Anfang 2011 war der Beschwerdeführer zum Zwangsverwalter hinsichtlich einer Eigentumswohnung und eines Tiefgaragenstellplatzes bestellt worden. Hinsichtlich eines ungeklärten Nutzungsverhältnisses zu dem Stellplatz hatte der Schuldner dem Zwangsverwalter keine Auskunft erteilt. Dieser beauftragte den Gerichtsvollzieher, den Schuldner danach zu befragen, wer den beschlagnahmten Stellplatz nutze. Der Gerichtsvollzieher lehnte den Auftrag mit der Begründung ab, dass es um die Abgabe einer höchstpersönlichen Auskunft des Schuldners über die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechtsverhältnisse gehe, für die das Gericht des ersten Rechtszugs zuständig sei. Hiergegen legte der Zwangsverwalter Erinnerung ein, der der Gerichtsvollzieher nicht abgeholfen hat. Das Amtsgericht entschied, dass die gemäß § 766 ZPO vom Zwangsverwalter eingelegte Erinnerung zulässig und begründet ist. Der Zwangsverwalter kann vom Gerichtsvollzieher gemäß § 148 Abs. 2, § 150 Abs. 2, § 152 ZVG, § 753 ZPO die Veranlassung der geforderten Auskunft verlangen, da diese zur Zwangsvollstreckung in das Grund-



stück erforderlich ist. Der Zwangsverwalter müsse sich nicht auf eine Auskunftsklage gemäß § 888 ZPO verweisen lassen. Das ZVG sehe einen Auskunftsanspruch des Zwangsverwalters gegen den Schuldner nicht vor. Eine entsprechende zivilrechtliche Klage wäre unzulässig. Die über den Gerichtsvollzieher zu erwirkende Auskunftserteilung, gegebenenfalls auch durch Wegnahme von Unterlagen über die Garagennutzung, stelle ein einfaches und zweckmäßiges Mittel dar, um die zur ordnungsgemäßen Zwangsverwaltung eines Grundstücks erforderlichen Informationen zu beschaffen.

### ► Praxistipp:

Dem Zwangsverwalter nicht oder nicht ausreichend zuarbeitende Schuldner stellen in der Praxis nicht die Mehrheit der Fälle dar, deren Anzahl ist aber auch nicht ganz geringfügig. Aus der eigenen Praxis des Verfassers ist ein Anteil von einem Viertel der Vollstreckungsschuldner realistisch, die keine oder keine hinreichenden Angaben hinsichtlich des zwangsverwalteten Objekts und der das Objekt betreffenden Rechtsverhältnisse macht.

Hier hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass der Auftrag an den Gerichtsvollzieher zur Pfändung von objektspezifischen Unterlagen, Schlüsseln etc. zumindest in einem gewissen Teil der Zwangsverwaltungsfälle zum Erfolg führt. Das Amtsgericht Künzelsau weist auf, dass neben Durchsuchung und Wegnahme der Unterlagen auch die Verpflichtung zur Auskunftserteilung über Rechtsverhältnisse vor dem Gerichtsvollzieher ein probates Mittel sein kann. Auch dies wird kein Allheilmittel sein, nicht gegen Schuldner, die sich schon örtlich jedem Zugriff entziehen oder die sich unter keinen Umständen an irgendetwas erinnern können wollen.

*Amtsgericht Künzelsau, Beschluss vom 24. Oktober 2011, 2 M 291/11 (rechtskräftig), veröffentlicht ZfIR 2012, S. 38 mit zustimmender Anmerkung Schmidberger*

## ► Neues von Schultze & Braun

### Aktuelle Veröffentlichungen

#### **Kommentar zur Insolvenzordnung**

5. Auflage, C.H. Beck, München 2012

*RA/WP Dr. Eberhard Braun (Hrsg.)*

#### **Schwerpunkte des Insolvenzverfahrens**

5. Auflage, Boorberg, Stuttgart 2012

*RA/WP Dr. Eberhard Braun / RA Dr. Rainer Riggert / RA Dr. Dirk Herzig (Hrsg.) / RA Dr. Peter de Bra / RA Patrick Ebrert (Mitautoren)*

### Aktuelle Vorträge

**Jour Fixe Berlin:** Sanierung und Insolvenz im Kontext der Europäischen Union

Schultze & Braun NL Berlin, Kanzleiräume Schultze & Braun, Krausenstraße 8, 10117 Berlin, 07.06.2012

*Guido Koch, Dipl.-Kfm., StB, WP; Dr. Christoph von Wilcken, RA*

**Insolvenzrecht Kompakt** – Ihre Rechte und Pflichten im Insolvenzverfahren

Management Circle AG Eschborn, Lindner Congress Hotel Düsseldorf, 11.-12.06.2012

*Völker Böhm, RA, FA für Insolvenzrecht*

#### **Asset Tracing (§ 15 FAO)**

Themen: Offene und verdeckte Entnahmen; Vermögenstransfer in Offshore-Jurisdiktionen sowie zu nahestehenden Personen, Treuhändern und Stiftungen/Trusts; Vermögenssuche; Ermittlungsmöglichkeiten im In- und Ausland etc.

RWS Verlag, Fleming's Hotel Frankfurt, An der Neuen Börse, 28.06.2012

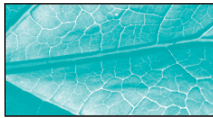
*Otto Lakies, Dipl.-Volkswirt, StB, WP*

#### **Mitarbeiterschulung – Liquiditätsplanerstellung**

Themen: Professionelle Liquiditätsplanerstellung; Schnittstelle zum Insolvenzrecht; Ertrags- und Aufwandsplanung; Einzahlungs- und Auszahlungsplanung; Besonderheiten des Insolvenzplanverfahrens; Fallbeispiele

FORUM Institut für Management GmbH, Sheraton Offenbach, Frankfurt/Offenbach, 03.07.2012

*Völker Böhm, RA, FA für Insolvenzrecht*



## ► Ansprechpartner

### Region Nord- und Ostdeutschland:



**Rüdiger Bauch**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Produktleiter Zwangsverwaltung

### Region Ostdeutschland:



**Tilo Kolb**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

### Region Süddeutschland:



**Holger Blümle**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Dipl.-Betriebswirt (BA)  
Wirtschaftsmediator (IHK)

### Region Süddeutschland:



**Volker Böhm**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

### Region Süddeutschland:



**Elke Bäuerle**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Insolvenzrecht

### Region Rhein-Main-Gebiet:



**Frank Schmitt**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

## ► Impressum

Verantwortlich für den Inhalt:

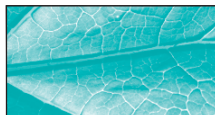
Rüdiger Bauch

Schultze & Braun Rechtsanwalts-gesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

Leipzig

*Sollten Sie Fragen zu dem Infobrief oder aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiete des Zwangsverwaltungsrechts haben, so stehen Ihnen die Ansprechpartner jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne nehmen wir auch Ihre Themenwünsche für den Infobrief entgegen.*

*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.*



---

**Schultze & Braun**  
**Rechtsanwalts-**  
**gesellschaft für**  
**Insolvenzverwaltung mbH**

Eisenbahnstraße 19-23  
77855 Achern

Telefon: 07841/708-0  
Telefax: 07841/708-301

E-Mail: [mail@schubra.de](mailto:mail@schubra.de)

*Geschäftsführer:*

*RAin Elke Bäuerle, RA Rüdiger Bauch, RA Tim Beyer, RA Holger Blümle, RA Michael Böhner, RA Jean-Olivier Boghossian, RA Volker Böhm, RA Stefano Buck, RA Ralph Bünning, RA Harald Bußhardt, RA Dr. Hagen Frbr. V. Diepenbroick, RA Dr. Thomas Dübmar, RAin Elske Fehl, RA Edgar Grönda, RA Dr. Dirk Herzig, RA Tobias Hirte, RA vBP Dr. Ferdinand Kießner, RA Tilo Kolb, RA Harald Kroth, RA Dr. Andreas Lang, RA Patric Naumann, RAin Grit Rademacher, RA StB Martin Schmidt, RA Frank Schmitt, StB Detlef Schneider, RA Detlef Specovius, RA Detlef Stürmann, RAin Heitje Thürnagel*

*Sitz:*

Eisenbahnstraße 19-23, 77855 Achern  
Amtsgericht Mannheim HRB 220689

*Standorte:*

Achern, Alzenau, Augsburg, Bayreuth, Berlin, Bocholt, Braunschweig, Bremen, Chemnitz, Dessau-Roßlau, Detmold, Dresden, Endingen, Erfurt, Essen, Frankfurt, Halle, Hamburg, Hameln, Hannover, Hof, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, Mönchengladbach, Nürnberg, Offenburg, Osnabrück, Rostock, Rottweil, Saarbrücken, Schleswig, Stuttgart, Weiden, Wuppertal



**Schultze & Braun**

Rechtsanwalts-

gesellschaft

für Insolvenzverwaltung mbH