



Editorial

Liebe Leser,

in den letzten Monaten sind einige relevante Entscheidungen gefallen, von denen wir Ihnen eine Auswahl präsentieren möchten. Ganz aktuell der Ausblick auf eine vom BGH noch zu veröffentlichende Entscheidung hinsichtlich der Vorauszahlung der Miete zu Beginn des Nutzungszeitraums im Lichte des § 1123 BGB.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns über Kritik und Anregungen.

Rechtsanwalt Rüdiger Bauch

Fachanwalt für Insolvenzrecht

Leiter Bereich Zwangsverwaltung

Überblick

- ▶ **Fall 1:**
Mängel bei der Zustellung
des Vollstreckungstitels **1**
- ▶ **Fall 2:**
Erlösüberschuss nach Aufhebung der
Zwangsverwaltung gegen insolventen Schuldner **3**
- ▶ **Fall 3:**
Kein Wohnrecht an unentbehrlichen
Räumen des Schuldnerhepartners im
zwangsverwalteten Anwesen **4**
- ▶ **Fall 4:**
Zustandekommen eines Energie-
lieferungsvertrages durch Belieferung
mit Strom **7**
- ▶ **Fall 5:**
Haftung des Zwangsverwalters
gegenüber Versorgungsunternehmen **9**
- ▶ **Fall 6:**
Sich abzeichnende Rechtsprechungsänderung:
Unwirksamkeit von Vorausverfügungen über
die Miete gegenüber dem Zwangs- oder
Insolvenzverwalter **10**

Fall 1: Mängel bei der Zustellung des Vollstreckungstitel

Maßgebliche Aussage der Entscheidung:

Mängel bei der Zustellung des Vollstreckungstitels (hier: fehlende Zustellung eines Registerauszugs bei Rechtsnachfolge auf Gläubigerseite aufgrund einer Eintragung im Genossenschaftsregister) können nur in dem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren bis zur Zuschlagserteilung, nicht aber in einem nachfolgenden Beschwerdeverfahren rückwirkend beseitigt werden (Bestätigung von Senat, Beschluss vom 18. März 2010 – V ZB 124/09; **Aufgabe der Senatsentscheidung**, Beschluss vom 8. November 2012 – V ZB 124/12).

Zum Fall:

Die Beteiligte zu 1., eine Genossenschaftsbank, betrieb die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes aus der erst-rangigen Grundschuld. Sie war durch die Verschmelzung zweier Genossenschaftsbanken entstanden. Die Vollstreckungsklausel zu der notariellen Grundschuldbestellungs-urkunde wurde auf sie umgeschrieben und dem Schuldner



zugestellt. Die Zustellung eines beglaubigten Auszugs aus dem Genossenschaftsregister erfolgte zunächst nicht. Im Versteigerungstermin wurde ein Meistbietender festgestellt, den Zuschlag hat das Amtsgericht erteilt. Hiergegen hatten die Schuldner Beschwerde eingelegt, während des Beschwerdeverfahrens hatte die Gläubigerin den Schuldnern den Vollstreckungstitel zusammen mit einem beglaubigten Auszug aus dem Genossenschaftsregister, der die Rechtsnachfolge ausweist, zustellen lassen. Das Landgericht hat den Zuschlagsbeschluss aufgehoben und den Zuschlag versagt. Dagegen richtete sich die zugelassene Rechtsbeschwerde, mit der die betreibende Gläubigerin die Wiederherstellung der Zuschlagsentscheidung des Amtsgerichts erreichen wollte.

Bereits das Landgericht hatte argumentiert, dass wegen der zunächst unterbliebenen Zustellung eines Auszugs aus dem Genossenschaftsregister zum Zeitpunkt der Zuschlagsentscheidung des Amtsgerichts ein Vollstreckungsmangel vorlag, der durch die im Laufe des Beschwerdeverfahrens nachgeholte Zustellung nicht geheilt worden ist. Dies hat der BGH bestätigt:

Nach § 750 Abs. 1 ZPO darf die Zwangsvollstreckung aus einer notariellen Urkunde (§ 794 Abs. 1 Ziff. 5, § 795 ZPO) nur beginnen, wenn die Person, für und gegen die sie stattfindet, in der Urkunde oder in der beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich benannt ist. Daran fehlt es hier hinsichtlich der Rechtsnachfolge. Denn der Rechtsnachfolger des in der Urkunde genannten Gläubigers benötigt eine vollstreckbare Ausfertigung, deren Vollstreckungsklausel ihn als neuen Gläubiger ausweist. Erteilt werden darf diese Ausfertigung vom Notar nur, wenn die Rechtsnachfolge offensichtlich ist oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen wird (§ 291 ZPO, § 727 Abs. 1 ZPO).

Diese Klausel und bei fehlender Offenkundigkeit die ihrer Erteilung zugrunde liegenden Urkunden müssen dem Schuldner zusammen mit der notariellen Urkunde zugestellt werden (§ 750 Abs. 2 ZPO). Zu den zuzustellenden Urkunden gehört im Fall der durch die Verschmelzung zweier Genossenschaften entstandenen Rechtsnachfolge auf der Gläubigerseite auch ein Auszug aus dem Genossenschaftsregister, welche den aktuellen Registerinhalt zum Zeitpunkt der Erteilung der Vollstreckungsklausel für den Rechtsnachfolger wiedergibt (Senat, Beschluss vom 8. November 2011 – V ZB 124/12).

Die erst im Laufe des Beschwerdeverfahrens erfolgte Zustellung des Registerauszugs reicht nicht aus. Zwar hatte der Senat bereits entschieden, dass im Zwangsversteigerungsverfahren Mängel bei der Titeltstellung wie die unterbliebene Zustellung der Vollmacht für eine Vollstreckungsunterwerfung, die nach § 83 Nr. 6 ZVG zur

Versagung des Zuschlags führen, durch Nachholung der ordnungsgemäßen Zustellung im Laufe des Zwangsversteigerungsverfahrens geheilt werden können. Voraussetzung der Heilung ist, dass der Zustellungsmangel Rechte des Schuldners nicht beeinträchtigt (Beschluss vom 10. April 2008 – V ZB 114/07).

Er hatte auch entschieden, dass im Zwangsversteigerungsverfahren ein Verstoß gegen ein Verfahrensgebot noch im Beschwerdeverfahren rückwirkend geheilt werden kann, mit der Folge, dass ein trotz des Verstoßes erteilter Zuschlag rechtswirksam ist (Beschluss vom 18. März 2010 – V ZB 124/09). Voraussetzung für eine solche Heilung ist, dass trotz des an sich gegebenen Zuschlagsversagungsgrunds – hier gemäß § 38 Nr. 6 ZVG – die Rechte des Schuldners nicht beeinträchtigt werden, so dass sich der Versagungsgrund nicht auswirkt.

Eine rückwirkende Heilung scheidet jedoch aus, wenn der Mangel, wie hier, erst im Laufe des Beschwerdeverfahrens beseitigt wird. Denn anders als bei einem Verstoß gegen ein Verfahrensgebot, das nicht die Vollstreckungsvoraussetzungen betrifft, lässt ein Verstoß gegen das Zustellungserfordernis eine der drei Voraussetzungen für den Beginn der Zwangsvollstreckung (Titel, Klausel, Zustellung, § 750 Abs. 1 ZPO) entfallen. Als Folge ist die Zwangsversteigerung unzulässig, der Zuschlag darf nicht erteilt werden (§ 83 Nr. 6 ZVG).

Eine Heilung des Zustellungsmangels erst im Laufe des Beschwerdeverfahrens führte zu einer einseitigen, sachlich nicht gerechtfertigten Schlechterstellung des Schuldners. Denn er selbst kann die Zuschlagsbeschwerde nach § 100 ZVG, von den Besonderheiten des Schutzes von Leben und Gesundheit abgesehen, nicht auf neue Tatsachen oder Beweise stützen. Dem Gläubiger wäre hingegen ansonsten die Einführung neuer Tatsachen gestattet. Eine solche Ungleichbehandlung sei schon an sich nicht zu rechtfertigen.

Hinzu komme, dass ein solches Vorgehen den Zweck der Zustellung zu unterlaufen drohe. Denn die Zustellung des Titels und der in der Rechtsnachfolge erteilten Vollstreckungsklausel, nebst dem die Rechtsnachfolge ausweisenden Registerauszug, habe den Zweck, dem Schuldner unmissverständlich klar zu machen, dass der nunmehrige Gläubiger die titulierte Forderung zwangsweise durchsetzen werde, ihn letztmals vor der zwangsweisen Durchsetzung des titulierten Anspruchs zu warnen, ihn zudem über die förmlichen Grundlagen der Zwangsversteigerung zu unterrichten und ihm Gelegenheit zu geben, die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung zu prüfen und Einwände gegen die Vollstreckung geltend zu machen. Diese Möglichkeit werde erschwert, wenn der an sich unzulässige Zuschlagsbeschluss infolge nachträglicher Heilung des



Zuschlagsbeschlusses im Beschwerdeverfahren bestehen bliebe.

Ausdrücklich hält der BGH an der in seinem Beschluss vom 8. November 2012 lediglich beiläufig geäußerten Auffassung, dass der Mangel der fehlenden Zustellung eines Registerauszugs bis zum Abschluss des Beschwerdeverfahrens geheilt werden könne, nicht fest (V ZB 124/12).

Praxistipp:

▶ Titel, Klausel, Zustellung. Dieses „Mantra“ jedes Vollstreckungsverfahrens ist ernst zu nehmen. Dies gilt auch – und gerade wegen der erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen – für das Immobiliervollstreckungsverfahren. Mängel können geheilt werden, aber nicht mehr nach dem Zuschlag im Beschwerdeverfahren. Der BGH stellt in dieser Entscheidung in wünschenswerter Weise klar, dass die Zustellungsvoraussetzungen auch schuldnerschützenden Charakter haben und ohne jede Abstriche zu beachten sind. Die Gläubigerin, die aus dem obiter dictum der Senatsentscheidung vom 8. November 2012 – V ZB 124/12 noch meinte, die Unwirksamkeit des Zuschlagsbeschlusses im Beschwerdeverfahren heilen zu können, unterlag.

Das Thema der ordnungsgemäßen Dokumentation der Rechtsnachfolge ist heute von größerer wirtschaftlicher und praktischer Bedeutung als noch in der Vergangenheit. Sparkassen fusionieren im Zuge von Kreisreformen, auch Genossenschaftsbanken aus politischen oder wirtschaftlichen Gründen. Immobiliarkredite werden verkauft und abgetreten, dies betrifft gerade den Sektor der privaten Banken. Letztlich hat man bei der Abwicklung eines jeden solchen Kreditengagements die notwendige Umsicht walten zu lassen.

BGH, Beschluss vom 21. November 2013 – V ZB 109/13 = Rechtspfleger 2014, S. 215 f.

Fall 2: Erlösüberschuss nach Aufhebung der Zwangsverwaltung gegen insolventen Schuldner

Maßgebliche Aussage der Entscheidung:

Wird ein Zwangsverwaltungsverfahren uneingeschränkt aufgehoben, erlöschen die Rechte von Grundpfandgläubigern an dem Erlösüberschuss, der sich noch in der Hand des vormaligen Zwangsverwalters befindet.

Wird im Verlauf eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ein Zwangsverwaltungsverfahren uneingeschränkt aufgehoben, so ist die Pfändung des Anspruchs der Insolvenzmasse gegen den vormaligen Zwangsverwalter auf Auskehrung des Erlösüberschusses auch für die Grundpfandgläubiger unzulässig.

Zum Fall:

Im Jahr 2010 ließ die Vollstreckungsgläubigerin aufgrund einer Teilforderung von 100.000 € gegen den vormaligen Zwangsverwalter ihrer Grundstücke aus einem Zwangsverwaltungsverfahren pfänden. Dieses Verfahren war infolge der Antragsrücknahme der Vollstreckungsgläubigerin aufgehoben, der Aufhebungsbeschluss den Beteiligten am 4. und 5. Februar 2010 zugestellt worden. Die Schuldnerin zu 1. ist die Verwalterin in dem am 14. März 2007 eröffneten Insolvenzverfahren über das Vermögen der Grundstücksmiteigentümerin. Auf ihre Erinnerung hin hob das Amtsgericht mit Wirkung ab Rechtskraft die angeordnete Pfändung insgesamt wieder auf. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Vollstreckungsgläubigerin ist ohne Erfolg geblieben, mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Vollstreckungsgläubigerin ihren Antrag weiter.

Der BGH stellt fest, dass die Rechtsbeschwerde unbegründet ist, soweit sie sich gegen die Schuldnerin zu 1. richtet. Einwendungen der Schuldnerin zu 2. oder ihres Treuhänders gegen die Pfändung waren nicht erhoben worden. Eine § 357 StPO entsprechende Rechtsmittelerstreckung findet nicht statt.

Der BGH stellte fest, dass die Zwangsverwaltung von der betreibenden Gläubigerin wirksam zurückgenommen worden war. Die Antragsrücknahme war uneingeschränkt



erfolgt. Sie war insbesondere nur mit Wirkung für die Zukunft und unter Verzicht auf alle Rechte an der restlichen Zwangsverwaltemasse erklärt worden. Der vormalige Zwangsverwalter und Pfändungsdrittschuldner durfte daher die vorhandene Zwangsverwaltemasse nur noch abwickeln, öffentliche Lasten und Zahlungen an Berechtigte des Zahlungsplans waren nicht mehr zu leisten.

Wäre insoweit die Pfändung der Erlösauskehransprüche im eröffneten Insolvenzverfahren möglich, bestünde die Gefahr, dass die Insolvenzmasse entgegen §§ 155 Abs. 1, 156 Abs. 1 ZVG um die noch nicht berichtigten öffentlichen Lasten und laufenden Kosten des Grundstücks während der Zwangsverwaltung geschmälert würde. Der Senat sieht insoweit keinen Anlass, von dem Grundsatz abzuweichen, dass nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Schuldnerin die Pfändung mithaftender Mieten oder Pachten durch absonderungsberechtigte Grundpfandgläubiger nicht mehr zulässig ist. Das gelte auch dann, wenn diese Erträge zuvor von einem Zwangsverwalter eingezogen worden seien, infolge der Aufhebung der Zwangsverwaltung nunmehr jedoch uneingeschränkt der Insolvenzmasse zustehen und in diesen Herausgabeanspruch der Insolvenzverwalterin vollstreckt werden soll.

Mit dem Gesetz unvereinbar sei auch die im Schrifttum vorherrschende Ansicht, trotz Aufhebung der Zwangsverwaltung seien Grundstücksnutzungen weiter mit den dinglichen Rechten der Grundpfandgläubiger behaftet, solange sie sich noch in der Hand des Zwangsverwalters befänden. Die Grundpfandgläubiger seien daher auch in der Insolvenz des vormaligen Verfahrensschuldners für den Herausgabeanspruch gegen den vormaligen Zwangsverwalter absonderungsberechtigt.

Diese Ansicht lehnte der BGH ab. Mit der vorbehaltlosen Antragsrücknahme werde der noch vorhandene Erlösüberschuss für den Eigentümer des bisher zwangsverwalteten Grundstücks frei, die hypothekarische Pfandhaft des Gläubigers zugunsten der beteiligten Verfahrensgläubiger erlösche ebenso wie ein Pfändungspfandrecht nach Aufhebung der Pfändungsanordnung. Der äußere Tatbestand, dass der vormalige Zwangsverwalter die eingezogenen Mieten – zunächst – noch in Händen hat, ist rechtlich für die Stellung der Gläubiger ohne Bedeutung, wenn keine Verteilung der Masse nach den §§ 155, 156 ZVG vorbehalten und die Beschlagnahme insoweit aufrechterhalten geblieben ist.

Insoweit bestand kein Absonderungsrecht mehr, das zur abgesonderten Befriedigung gemäß § 49 InsO berechnete, die Forderungspfändung konnte ein solches Recht vielmehr erst begründen. Dem stand jedoch § 89 Abs. 1 InsO entgegen.

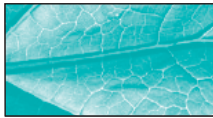
Praxistipp:

- ▶ Der BGH wendet sich in diesem Beschluss gegen die einhellige Meinung im Schrifttum, beispielsweise gegen Dassler/Schiffhauer, Stöber, Böttcher/Keller u. a.

Insoweit besteht bei den Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigern, insbesondere Kreditinstituten, erheblicher Bedarf, die bisherige Praxis zu ändern. Es kommt nicht selten vor, dass Insolvenz- und Zwangsverwaltungsverfahren parallel rechtshängig sind. Kommt es in einem solchen Fall zu einer Situation, in der der Grundpfandgläubiger die Zwangsverwaltung beenden will oder muss, weil beispielsweise eine Einigung über die freihändige Veräußerung der Immobilie erfolgt ist, bedarf es größter Aufmerksamkeit. Der Glaube daran, dass dem Grundpfandgläubiger ja „alles gehöre“, und insbesondere der Notar schon auf die Rechte der Bank achte, übersteht oft nicht den Praxistest.

Der hiesige Fall zeigt, dass die vollständige unbedingte Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrags beim Grundpfandgläubiger zu nicht mehr wieder gutzumachenden Rechtsverlusten führen kann. Die Vollstreckungsgläubigerin hätte, um dieses Ergebnis zu vermeiden, die Zwangsverwaltung nur mit Wirkung für die Zukunft und unter Vorbehalt ihres durch die Beschlagnahme bereits entstandenen Erlöspfandrechts aufheben lassen dürfen.

*BGH, Entscheidung vom 10. Oktober 2013 – IX ZB 197/11
= Rechtspfleger 2014, S. 97 ff.*



Fall 3: Kein Wohnrecht an unentbehrlichen Räumen des Schuldner- ehepartners im zwangsverwal- teten Anwesen

Maßgebliche Aussagen der Entscheidung:

1. Nutzt die Ehefrau des Schuldners als Mieterin eine Wohnung in einem zwangsverwalteten Anwesen, in welcher auch der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme seinen Hausstand unterhielt, richtet sich die Rechtsstellung des Schuldners und seiner Ehefrau gegenüber dem Zwangsverwalter nach dem wirksamen Mietvertrag; auf die Entbehrlichkeit von Räumen der gemieteten Wohnung kommt es nicht an.
2. Nutzt die Ehefrau des Schuldners eine Wohnung in dem zwangsverwalteten Anwesen aufgrund eines vor der Beschlagnahme abgeschlossenen Mietvertrages, nach welchem sie nur Nebenkosten zu erstatten hat, ist der Vertrag auch dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam, obwohl keine Miete geschuldet wird. Ein solcher Vertrag kann jedoch von einem Titelgläubiger des Schuldners nach Maßgabe des Anfechtungsgesetzes angefochten werden. Der Zwangsverwalter ist dazu kraft Gesetzes nicht befugt.
3. Nur solange der Schuldner in dem zwangsverwalteten Anwesen seinen zur Zeit der Beschlagnahme dort unterhaltenen Hausstand fortführt, hat der Zwangsverwalter auch dessen mitwohnenden Familienangehörigen die für den Hausstand unentbehrlichen Räume unentgeltlich zu belassen. Der Begriff des Hausstandes ist in der Zwangsverwaltung nach allgemeinem Recht auszulegen.
4. Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück und umfasst die Wohnung Räume, die für seinen Hausstand entbehrlich sind, aber mangels baulicher Trennung nicht selbstständig vermietet werden können, kann der Zwangsverwalter verlangen, dass der Schuldner in eine andere Wohnung umzieht, die ihm vom Zwangsverwalter mietfrei überlassen wird, wenn der Schuldner und seinen mitwohnenden Angehörigen ein Umzug zuzumuten ist. Der Schuldner kann den zumutbaren Umzug abwenden, wenn er für die Nutzung der entbehrlichen Räume seiner Wohnung dem Zwangsverwalter einen angemessenen Wertersatz zahlt.

Zum Fall:

Der Kläger war Zwangsverwalter des zwischenzeitlich zugeschlagenen Grundstücks, welches dem Ehemann der Beklagten gehörte. Die Beklagte bewohnt die beiden Obergeschosse des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes mit insgesamt 183,32 m² Wohnfläche. Ihre Berechtigung dazu stützt sich auf einen Mietvertrag mit ihrem Ehemann vom 15. Dezember 2006, nach welchem sie für die Nutzung nur Nebenkosten zu erstatten hatte. Der Kläger hat mit Nichtwissen bestritten, dass ein solcher Vertrag bestand, als die Zwangsverwaltung angeordnet wurde. Er nimmt die Beklagte für die Nutzung dieser Wohnung vom 1. März 2008 bis zum 31. Oktober 2009 und Zahlung einer Entschädigung in Anspruch.

Nachdem das Landgericht der Zahlungsklage des Zwangsverwalters von über 27.000 € überwiegend stattgegeben hatte, hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen und die Revision zugelassen. Auf die Revision des Zwangsverwalters wurde das angegriffene Urteil aufgehoben und die Klage an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der BGH diskutierte zunächst, ob die gesetzliche Prozessstandschaft des Klägers die Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens nach Zuschlagserteilung überdauert hatte. Die Voraussetzungen, die der XII. Zivilsenat in seinem Urteil vom 11. August 2010 (BGHZ 187, 10) aufgestellt hat, seien in der Berufung nicht festgestellt worden. Jedenfalls habe das Vollstreckungsgericht eine Fortführungsermächtigung nach § 12 ZwVwV nicht erteilt.

Materiellrechtlich war das Berufungsgericht nicht der Behauptung der beklagten Ehefrau des Schuldners nachgegangen, sie nutze ihre Wohnung in dem zwangsverwalteten Anwesen seit Ende 2006 aufgrund eines Mietvertrages mit dem Verfahrensschuldner. Dies wäre allerdings erheblich gewesen: Den Abschluss des Mietvertrages mit der Ehefrau unterstellt, hätte der Verfahrensschuldner den unmittelbaren Eigenbesitz an der Wohnung aufgegeben. Hätte er während der Zwangsverwaltung dort gewohnt, was streitig ist, hätte er die Wohnung nicht mehr kraft Eigentums und unmittelbaren Eigenbesitzes genutzt, sondern infolge seines ehelichen Verhältnisses zur Beklagten. Die Beklagte wäre als Mieterin schon vor Anordnung der Zwangsverwaltung nicht auf die Nutzung der unentbehrlichen Räume gemäß § 149 Abs. 1 ZVG beschränkt gewesen, sondern könnte gegen den Zwangsverwalter ihre vollen vertraglichen Rechte geltend machen. Das tatsächliche Bestehen eines Mietverhältnisses zwischen der Beklagten als Ehefrau des Schuldners und diesem schliesse den Anwendungsbereich des § 149 ZVG aus. Basis des Nutzungsrechts wäre damit allein der Mietvertrag, der gemäß § 152 Abs. 2 ZVG grundsätzlich auch gegenüber dem Zwangsverwalter wirksam ist.



Eine Vereinbarung, wonach die Beklagte die Wohnung allein gegen die Zahlung der Nebenkosten nutzt, wäre per se nicht nach § 1124 Abs. 2 BGB unwirksam. Das Berufungsgericht hatte auch diese Frage offen gelassen. Der Abschluss eines solchen – wirtschaftlich möglicherweise schädlichen – Vertrags bedeute schon nach dem Wortlaut nach BGH keine Vorausverfügung über die Miete. Es handele sich auch nicht um einen Fall der jederzeit beendbaren Leihe gemäß § 604 Abs. 3 BGB, da die Beklagte durch ihre Leistungen zu den Lasten des Eigentümers beiträgt, allein dies begründet ein Mietverhältnis.

Der BGH weist darauf hin, dass der betreibende Gläubiger der Zwangsverwaltung in einer solchen Situation nicht schutzlos ist, wenn der Vollstreckungsschuldner einen wirtschaftlich in der Hauptsache unentgeltlichen Vertrag vorlegt. Es käme hier die Anfechtung nach § 4 Abs. 1 oder § 3 AnfG in Betracht. Die Ausübung dieses Anfechtungsrechts sei aber selbst während der bestehenden Zwangsverwaltung nicht von den gesetzlichen Befugnissen des Zwangsverwalters aus § 152 Abs. 1 ZVG erfasst. Der Zwangsverwalter habe zwar nicht alleine die geschuldeten Mieten einzuziehen, sondern könne auch andere vertragliche Ansprüche des Verfahrensschuldners aus dem Grundstückseigentum und seiner Nutzung geltend machen, wie z. B. „Gemeinschaftsschäden“. Hierum gehe es aber im konkreten Fall gerade nicht. Nicht jeder verteilungsberechtigte Verfahrensgläubiger eines Zwangsverwaltungsverfahrens muss Titelgläubiger im Sinne des § 2 AnfG sein.

Der Anfechtende könne dann den Anspruch seines Schuldners auf eine fiktive angemessene Gegenleistung pfänden und gegen den Nutzer als Wertersatz einklagen. Negative Voraussetzung wäre, dass die Gläubiger ohne die angefochtene Vereinbarung in der Zwangsverwaltung trotz der Schutzvorschrift des § 149 Abs. 1 ZVG besser stünden.

Ob der von der Beklagten behauptete Mietvertrag vom 15. Dezember 2006 zwischen ihr und dem Schuldner tatsächlich abgeschlossen worden ist, könnte nur dann offen bleiben, wenn nach dem Vortrag des Klägers und den noch ausstehenden Feststellungen seine Klage unbegründet wäre. Auch dies verkannte jedoch das Berufungsgericht: Denn das Berufungsgericht habe den persönlichen und gegenständlichen Anwendungsbereich des § 149 Abs. 1 ZVG überdehnt.

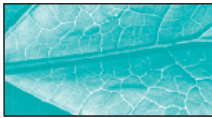
Denn der Erhalt des unentgeltlich selbstgenutzten Wohnraums für den Verfahrensschuldner und seine mitwohnenden Angehörigen diene zusammen mit der Unentgeltlichkeit dieser Nutzung dem sozialen Schutz des Eigenwohnens. Zwar wird im Schrifttum angenommen, dass Familienangehörige des Verfahrensschuldners auch

dann an dem Wohnrecht des § 149 Abs. 1 ZVG während der Zwangsverwaltung teilhaben, wenn der Schuldner selbst nicht in diesem Anwesen wohnt. Dies widerspreche jedoch nach BGH dem Wortlaut und dem Zweck des Gesetzes. Voraussetzung des Wohnrechts nach § 149 Abs. 1 ZVG sei, dass der Verfahrensschuldner in den geschützten Räumen einen eigenen Hausstand unterhalte.

Einen eigenen Hausstand unterhält der Verfahrensschuldner nur dann, wenn er sich mehr als nur gelegentlich zu Besuchszwecken dort aufhält, in der Wohnung muss sich vielmehr der eigene, nicht notwendig von den Angehörigen geteilte Lebensmittelpunkt befinden. Wenn der Verfahrensschuldner den eigenen Hausstand in dem zwangsverwalteten Anwesen aufgibt, verliert damit auch der Ehegatte den geschützten räumlichgegenständlichen Ehebereich. Ist die eheliche Lebensgemeinschaft zerbrochen und hat sie sich örtlich verlagert, gewährt der grundrechtliche Schutz von Ehe und Familie nach Art. 6 GG dem anderen Ehepartner keinen eigenen Vollstreckungsschutz mehr in der noch genutzten früheren Ehwohnung. Nur dann, wenn der Verfahrensschuldner verstirbt, liegt dies für den überlebenden Ehegatten entsprechend § 563 BGB anders. Unterhaltspflichten des Schuldners spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle, diese seien in der Zwangsverwaltung nur nach Maßgabe von § 149 Abs. 3 ZVG geschützt.

Schließlich gibt der BGH noch einige Hinweise an das Berufungsgericht hinsichtlich der Frage der Auslegung des § 149 Abs. 1 ZVG und stellte Folgendes fest: Der Zwangsverwalter kann einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gegen den Schuldner haben, wenn dieser Räumlichkeiten über die unentbehrlichen Räume hinaus nutzt, auch wenn die entbehrlichen Räume mangels baulicher Abgeschlossenheit nicht selbstständig vermietbar seien. Zwar habe der V. Zivilsenat am 20. November 2008 beschlossen (NZM 2009, 173), dass davon ausgegangen werden kann, dass die Zwangsverwaltung eines selbstgenutzten Einfamilienhauses die Befriedigung der Gläubiger im Regelfall nur ermögliche, wenn die für den eigenen Haushalt entbehrlichen Räume selbstständig vermietbar seien. Dies wäre jedoch nur ein Erfahrungssatz, der für die Auslegung von § 149 Abs. 1 ZVG keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung habe, weil er im Zusammenhang mit dem Rechtsschutzinteresse des Gläubigers in der Zwangsverwaltung stehe.

Damit steht die Möglichkeit offen, dass ein Zwangsverwalter dem Schuldner Wohnraum in einem anderen Objekt zuweist, hier müssten allerdings die Kosten der angemieteten Wohnung von der Zwangsverwaltungsmasse getragen werden, um den sozialen Schutzzweck des § 149 Abs. 1 ZVG nicht zu unterlaufen.



Praxistipp:

- Der BGH entscheidet hier nicht und sagt doch viel. Wichtige Kernaussagen werden getroffen, die in einer Vielzahl von anhängigen und zukünftigen Zwangsverwaltungsverfahren relevant sind oder sein werden und mit denen sich in dem konkreten Sachverhalt nunmehr das OLG erneut auseinandersetzen hat:
- Einen Anspruch nach § 149 Abs. 1 ZVG hat grundsätzlich nur der Schuldner. Dies setzt voraus, dass er den Besitz an dem Vollstreckungsobjekt nicht aufgegeben hat.
 - Wenn kein Recht des Schuldners nach § 149 Abs. 1 ZVG besteht, kann auch kein abgeleitetes Recht eines Angehörigen des Schuldners bestehen, ein unmittelbares eigenes Recht aus § 149 Abs. 1 ZVG können Angehörige nicht herleiten.
 - Ein Mietvertrag zwischen dem Schuldner und Dritten – auch Verwandten – ist wirksam und vom Zwangsverwalter hinzunehmen (§ 152 Abs. 2 ZVG), insbesondere auch, wenn keine Kaltmiete vereinbart ist. In einem solchen Fall bleibt die rechtliche Möglichkeit für einen Titelgläubiger, gemäß §§ 2, 3 AnfG vorzugehen. Hierzu ist der Zwangsverwalter nicht berechtigt. Ein mietvertraglicher Anspruch schließt § 149 Abs. 1 ZVG aus.
 - Entbehrliche Räume des Schuldners, die der Schuldner nutzt, können einen NutzungsentSchädigungsanspruch des Zwangsverwalters auch dann auslösen, wenn diese mangels baulicher Trennung nicht selbstständig vermietet werden können.
 - Der Zwangsverwalter kann vom Schuldner verlangen, die Wohnung zu räumen und in eine andere Wohnung umzuziehen, wenn dem Schuldner und seinen mitwohnenden Angehörigen ein Umzug zuzumuten ist. Der Schuldner kann den zumutbaren Umzug absenden, wenn er für die Nutzung der entbehrlichen Räume seiner Wohnung dem Zwangsverwalter angemessenen Wertersatz zahlt.

Diese Entscheidung wird sicherlich den einen oder anderen Aufsatz auslösen und auch in zukünftigen Auflagen von ZVG-Kommentaren Beachtung finden, und dies zu Recht.

Wenig relevant dürfte die Frage der NutzungsentSchädigung für entbehrlichen Wohnraum sein.

Nutzt der Schuldner das Vollstreckungsobjekt zu Wohnzwecken, haben wir es in der Regel mit einer Eigentumswohnung oder mit einem Einfamilienhaus/Reihenhaus zu tun.

Sofern diese Tatsache dem antragstellenden Gläubiger bekannt ist, geht es ihm in der Regel darum, einen rechtlichen und tatsächlichen Status vom Zwangsverwalter erheben zu lassen. Zum Teil dient das Zwangsverwaltungsverfahren auch dazu, zu verhindern, dass der Schuldner neue, die Zwangsversteigerung behindernde Nutzungsvereinbarungen mit Dritten schließt.

Das (allgemeine) Sicherungsinteresse steht damit im Vordergrund, nicht die Fruchtziehung. Die vom BGH als möglich erachteten Maßnahmen hinsichtlich der Forderung einer NutzungsentSchädigung, zum Teil erst nach der Aufforderung zum Umzug in eine dann vom Zwangsverwalter anzumietende Wohnung, erfordert jedenfalls einen erheblichen finanziellen Aufwand. Wenn der Schuldner im Übrigen nicht bereit ist, eine NutzungsentSchädigung zu bezahlen, so läuft das Ganze auf einen Prozess vor dem Zivilgericht hinaus. Selbst den Schuldner zwangszuräumen erfordert erhebliche finanzielle Mittel. Eine „Berliner Räumung“ ist gegen den Schuldner mangels eines zwischen ihm und dem Zwangsverwalter bestehenden Mietverhältnisses nicht möglich.

Es wird immer Einzelfälle geben, in denen ein Zwangsverwalter, wie hier vom BGH vorgezeichnet, in Absprache mit und finanziert durch den Gläubiger vorgehen kann, diese werden aber die Ausnahme bleiben.

BGH, Urteil vom 16. Mai 2013 – V ZR 224/12 = NZM 2014, 194 ff.



Fall 4: Zustandekommen eines Energielieferungsvertrages durch Belieferung mit Strom

Maßgebliche Aussage der Entscheidung:

Durch die bloße Belieferung eines zwangsverwalteten Grundstücks mit Strom im Rahmen der Grundversorgung kommt kein Energielieferungsvertrag zwischen dem Grundversorger und dem Zwangsverwalter zustande.

Zum Fall:

Die Klägerin nimmt den beklagten Zwangsverwalter für die Grundversorgung einer Immobilie für den Zeitraum von März bis August 2010 in Anspruch. Seit 2008 war der Beklagte dort als Zwangsverwalter bestellt. Abgerechnet wurde die Entnahme an einem Sammelanschluss-Zähler. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen Kläger und Beklagtem war erst für die Zeit ab September 2010 zustande gekommen. Die Klägerin nimmt den Zwangsverwalter auf der Grundlage der Ersatzversorgung nach § 38 Abs. 1 Satz 1 Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG) für den Zeitraum von März bis Mai 2010 sowie für den Zeitraum von Juni bis August 2010 aus konkludent geschlossenem Liefervertrag in Anspruch. Der Zwangsverwalter war in der Berufung zur Zahlung von über 41.000 € verurteilt worden.

Der BGH hat die Berufungsentscheidung auf Revision des Zwangsverwalters aufgehoben und zurückverwiesen.

Auf der Grundlage der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen könne keine Vergütung für den Strombezug vom Zwangsverwalter geltend gemacht werden kann. Weder trügen die Feststellung die Annahme einer konkludenten Liefervereinbarung, noch eines Anspruchs nach § 38 EnWG, noch einer Geschäftsführung ohne Auftrag.

Zwar kann das Leistungsangebot des Versorgungsunternehmens grundsätzlich als Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages in Form einer Realofferte angesehen werden. Dieses wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt. Empfänger des Leistungsangebots des Versorgungsunternehmens gegen Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrages ist dabei typischerweise der

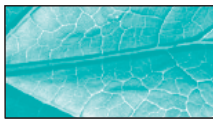
Grundstückseigentümer bzw. derjenige, der die Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss ausübt.

Hier war zu berücksichtigen, dass der Zwangsverwalter die Immobilie nicht selbst genutzt hat, sondern ein Szenepark und Gastronomiebetrieb. Zwar ist der Zwangsverwalter gemäß § 152 Abs. 2 ZVG in die bestehenden Miet- und Pachtverträge eingetreten. Aus der bloßen Existenz von Miet- oder Pachtverträgen könne jedoch nicht abgeleitet werden, dass der Zwangsverwalter selbst das Erklärungsbedusstsein hinsichtlich dieser Realofferte gehabt habe.

Anders als bei der leitungsgebundenen Wärme- und Wasserversorgung könne von einer Verpflichtung des Vermieters zur Belieferung seiner Mieter mit Strom nämlich nur dann ausgegangen werden, wenn dies eigens vereinbart sei. Ansonsten habe ein Vermieter grundsätzlich nur dafür einzustehen, dass die vermietete Fläche über einen tauglichen Stromanschluss an das allgemeine Versorgungsnetz verfügt (BGH, Urteil vom 30. Juni 1993 – XII ZR 161/91). Insoweit musste der Zwangsverwalter den dort anliegenden Strom nicht als Realofferte an sich verstehen.

Auch tragen die Feststellungen keinen Anspruch aus § 38 Abs. 1 Satz 1 EnWG für die Zeit von März bis Mai 2010. Ein solcher Anspruch setzte voraus, dass der Letztverbraucher über das Energieversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung mit Niederspannung Energie bezieht, ohne dass dieser Bezug einer Lieferung oder einem bestimmten Liefervertrag zugeordnet werden kann. In einem solchen Fall gilt die Energie als vom Grundversorger, also von der Klägerin, geliefert.

Nach Ansicht des BGH kann nach den Feststellungen des Berufungsurteils nicht davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Zwangsverwalter um einen Letztverbraucher im Sinne des § 3 Nr. 25 EnWG handelt. Danach sind Letztverbraucher natürliche oder juristische Personen, die Energie für den eigenen Verbrauch kaufen. Ein eigener Verbrauch des Beklagten habe entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts allerdings nicht schon deshalb vorgelegen, weil er aufgrund der von ihm übernommenen miet- oder pachtvertraglichen Bindung verpflichtet gewesen wäre, den Mietern oder Pächtern des von ihm verwalteten Grundstücks Strom zur Verfügung zu stellen, und weil er die dafür angefallenen Betriebskosten hätte verauslagen müssen. Eine solche Belieferung hätte aus Sicht des Beklagten nur dazu gedient, ihm das Liefern von Energie an andere im Sinne von § 3 Nr. 18 EnWG a. F. zu ermöglichen. Strombezieher, die die entnommene Elektrizität ohne eigenen Verbrauch lediglich weiterleiten, können mangels Letztverbrauchereigenschaft weder gemäß § 36 Abs. 1 EnWG grundversorgt noch gemäß § 8 EnWG ersatzversorgt werden.



Schließlich hat der BGH auch einen Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts verneint. Ein solcher Anspruch könne zwar bestehen, wenn der klagende Stromlieferant mit der ununterbrochenen Fortsetzung der Stromlieferung objektiv ein Geschäft für den (beklagten) Anschlussinhaber geführt hätte, der seinerseits den Grundstücksnutzern zur Bereitstellung von Strom verpflichtet gewesen wäre. Hierzu hatte das Berufungsgericht jedoch keine positiven Feststellungen getroffen.

Der BGH hat die Sache insoweit zurückverwiesen.

Praxistipp:

Die Entscheidung stellt eine erfolgreiche Zwischenetappe für den beklagten Zwangsverwalter dar. Ob er sich abschließend mit Erfolg gegen die Klage wehren kann, ist noch offen. Jedem Zwangsverwalter sei dringend angeraten, schon während der Inbesitznahme die notwendigen Feststellungen zu treffen und sich durch die Beteiligten – Schuldner und Mieter – möglichst schriftlich belegen zu lassen. Es mag für den Zwangsverwalter bequem sein, wenn er von Schuldner oder Mieter hört, dass die Versorgung mit Strom oder anderen Medien allein Sache des Mieters und dies immer so gehandhabt worden sei. Um letztlich allen rechtlichen Unsicherheiten und Risiken aus dem Weg zu gehen, sollte der Zwangsverwalter im eigenen Interesse jedoch dringend prüfen, welche vertraglichen Grundlagen es zwischen dem Schuldner und seinen Mietern/Pächtern und zwischen jenem und den Versorgungsunternehmen gibt. Bei Unklarheiten sollte er schon im eigenen Interesse gehalten sein, diese möglichst zeitnah mit den Versorgern aufzuklären.

Versorgungsunternehmen sollten die Entscheidung zum Anlass nehmen, ihre eigenen Abläufe zu prüfen und insgesamt deutlich schneller zu handeln. Der BGH stellt klar, dass die zivilrechtliche Situation für das Energieversorgungsunternehmen keinesfalls allein durch den Bezug von Strom über einen Anschluss geklärt ist. Weder die sich aus dem allgemeinen Schuldrecht ergebenden Grundsätze zum konkludenten Vertragsabschluss (Angebot Realofferte/Annahme durch Leistungsbezug), noch die Regelungen zum Letztverbraucherbezug im Rahmen der Grundversorgungssicherung nach EnWG sind an dieser Stelle Selbstläufer.

Fall 5: Haftung des Zwangsverwalters gegenüber Versorgungsunter- nehmen

Maßgebliche Aussagen der Entscheidung:

Besteht zwischen einem Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer ein Belieferungsvertrag (Strom, Gas und Wasser) und wird dieser nach Anordnung der Zwangsverwaltung nicht mit dem Zwangsverwalter fortgeführt, bestehen auch keine vertraglichen Ansprüche gegen den Zwangsverwalter. Bei Leerstand des der Zwangsverwaltung unterliegenden Gebäudes ist der Zwangsverwalter nicht verpflichtet, für die Sperrung der Versorgungseinrichtungen zu sorgen.

Zum Fall:

Der Kläger macht Vergütung für die Versorgung eines Hauses mit Strom, Gas und Wasser für den Zeitraum vom 1. Dezember 2007 bis zum 12. Oktober 2011 geltend. Die Versorgung erfolgte auf der Grundlage eines mit dem Schuldner (Beklagter zu 1.) am 5. Dezember 2007 abgeschlossenen Vertrages. Mit Beschluss vom 25. Juni 2008 wurde der Beklagte zu 2. zum Zwangsverwalter für das Hausanwesen bestimmt. Die Zwangsverwaltung wurde mit Beschluss vom 7. Juni 2000 aufgehoben. Gegen den Hauseigentümer stützt die Klägerin ihre Ansprüche auf den abgeschlossenen Versorgungsvertrag. Gegenüber dem Beklagten zu 2. geht das klagende Versorgungsunternehmen davon aus, dass ein Schadensersatzanspruch gemäß § 154 Satz 1 ZVG bestehe, weil es der Zwangsverwalter entgegen seiner Verpflichtung versäumt habe, die Zählerstände zu erfassen und mit der Klägerin die weiteren Modalitäten der Belieferung abzuklären. Die Klägerin habe erst durch ein Schreiben des Beklagten zu 1. vom 29. Dezember 2008 von der Anordnung der Zwangsverwaltung Kenntnis erlangt.

Der Beklagte zu 1. verteidigte sich dahingehend, dass er aufgrund der Anordnung der Zwangsverwaltung keinerlei Zugriffsmöglichkeiten mehr gehabt habe und davon ausgegangen sei, dass der Zwangsverwalter sich um die Regelung der Versorgung des Objekts und die Bezahlung zu kümmern habe. Der Beklagte zu 2. verteidigte sich, dass er nicht persönlich für die Vorgänge in Anspruch genommen werden könne, sondern allenfalls als Zwangsverwalter des Anwesens. Darüber hinaus sei



das Versorgungsunternehmen nicht Beteiligter im Sinne des § 9 ZVG. Weiter habe er die bestehenden Energielieferungsverträge nicht „übernommen“, wobei unstreitig eine ausdrückliche Vertragsübernahme nicht stattgefunden habe. Der beklagte (ehemalige) Zwangsverwalter verwies weiter darauf, dass es sich während des gesamten Zwangsverwaltungsverfahrens um einen Leerstand gehandelt habe.

Während das Landgericht die Klage gegen den beklagten Schuldner (Beklagter zu 1.) für teilweise begründet erachtete, wies es die Klage gegen den Zwangsverwalter insgesamt als unbegründet ab. Vertragliche Ansprüche bestünden nicht. Solche Ansprüche bestünden allein gegenüber dem Beklagten zu 1., so dass sich auch aufgrund der tatsächlichen Entnahme von Versorgungsleistungen keine vertraglichen oder quasi vertraglichen Ansprüche gegen den Beklagten zu 2. herleiten ließen. Auch Ansprüche aus § 154 ZVG verneinte das Landgericht.

Das Landgericht schloss jedenfalls eine Pflichtverletzung des Beklagten zu 2. aus. Da das Haus leer stand und der Zwangsverwalter keine Einnahmen generieren konnte, hätte er einen Eintritt in die Versorgungsverträge mit der sich daraus ergebenden Verpflichtung, die Rechnungen zu bezahlen, nicht erklären können. Allenfalls wäre an eine Verpflichtung des Beklagten zu denken, für die Sperrung der Versorgungseinrichtungen zu sorgen. Eine solche Verpflichtung hat das Landgericht jedoch abgelehnt, dies auch vor dem Hintergrund, dass die Klägerin seit 2008 wusste, dass die Zwangsverwaltung angeordnet war, und letztlich bis 2010 hieraus keine weiteren Konsequenzen gezogen hat.

So kommt das Landgericht zu der Folgerung, dass jedenfalls im Rahmen der Abwägung eventueller Verschuldensanteile nach § 254 BGB die Klägerin für ihren Schaden allein haften müsse, da diese in gravierender Weise gegen ihre eigenen Interessen verstoßen habe und es insoweit rechtsmissbräuchlich wäre, den Beklagten zu 2. hierfür in Anspruch zu nehmen.

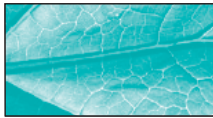
Praxistipp:

- ▶ Versorgungsunternehmen verhalten sich, je nach Region und je nach Versorger, sehr unterschiedlich. Es gibt einerseits die sehr wachen Versorgungsunternehmen, die sich bereits in kürzester Zeit selbst an den Zwangsverwalter wenden, wenn dieser das Unternehmen nicht schon selbst informiert hat. Bei anderen Versorgungsunternehmen wartet der Zwangsverwalter, auch wenn er die Versorgungsunternehmen informiert hat, über längere Zeiträume auf Anschreiben, Abschlagsforderungen etc. Dies mag sich nicht jeder vorstellen können, der dies nicht selbst erlebt hat, da das Verhalten letztlich gegen das eigene wirtschaftliche Interesse des Versorgungsunternehmens läuft.

Das Landgericht hat richtig entschieden, dass ein Versorgungsunternehmen, das in Kenntnis der Zwangsverwaltung ohne klare Vertragsgrundlage mit dem Zwangsverwalter hier keinen „Ausfallschuldner“ über § 154 Satz 1 ZVG erhält.

Auch hier gilt der Spruch: *jus est vigilantibus* – das Recht ist mit den Wachen.

Landgericht Saarbrücken, Beschluss vom 16. Oktober 2013, 13-12 O 241/12



Fall 6: Sich abzeichnende Rechts- sprechungsänderung: Unwirksamkeit von Voraus- verfügungen über die Miete gegenüber dem Zwangs- oder Insolvenzverwalter

Zum Fall:

In dem entschiedenen Fall (noch nicht veröffentlicht) wird dem Verwalter ein angeblich unmittelbar vor Beschlagnahme unterzeichneter Mietvertrag vorgelegt. Dieser ist zwischen dem Schuldner, dem vormals die Immobilie gehörte, und einem finanzschwachen Ersteher aus der Zwangsversteigerung des Objekts geschlossen, der zwar die Sicherheitsleistung gezahlt hat, aber nicht das weitere Gebot.

Nach dem Zuschlag hat dieser dann mit dem bereits bezeichneten Mietvertrag die Immobilie langfristig gegen Zahlung eines Einmalbetrages an den ehemaligen Eigentümer und Schuldner vermietet.

Bisher hat der VIII. Zivilsenat solche Mietgestaltungen anerkannt, wenn die Miete „nicht nach periodischen Zeitabschnitten bemessen“ und die Einmalzahlung schon im Mietvertrag vorgesehen war (BGHZ 137, 106 = BGH, NJW 2007, 2019). In seiner Entscheidung vom 30. April 2014 – VIII ZR 103/13 (noch nicht veröffentlicht) hat sich der BGH hierzu neu positioniert. Zur Annahme einer nach § 1124 Abs. 2 BGB unwirksamen Vorausverfügung genügt es, dass die Einmalzahlung ohne weiteres auf periodische (monatliche) Zeitabschnitte umgerechnet werden kann.

Praxistipp:

▶ Mit dieser Klarstellung erschwert es der BGH Schuldnern und ihren Helfern, durch die entsprechende Gestaltung von Mietverträgen das Objekt dauerhaft für den Grundpfandgläubiger zu entwerten. In einer solchen Situation konnten bislang weder durch eine Zwangsverwaltung Erträge generiert werden, noch ließ sich in aller Regel ein Bieter im Zwangsversteigerungsverfahren finden. Nunmehr kann der Zwangs- oder Insolvenzverwalter nach § 1124 Abs. 2 BGB (bzw. § 110 InsO) vorgehen und die – wirtschaftlich vorausgezählte – Miete für die Zeiträume ab Beschlagnahme einfordern und/oder wegen Zahlungsverzugs, das Mietverhältnis kündigen.

Dieser gläubigerfreundlichen und missbrauchsfeindlichen Regelung ist nur zuzustimmen.

BGH, Urteil vom 30. April 2014 – VIII ZR 103/13



► Ansprechpartner

**Elke Bäuerle**

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Insolvenzrecht
EBaerle@schubra.de

**Rüdiger Bauch**

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht
RBauch@schubra.de

**Holger Blümle**

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Dipl.-Betriebswirt (BA)
Wirtschaftsmediator (IHK)
HBluemle@schubra.de

**Simone Kaldenbach**

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Insolvenzrecht
SKaldenbach@schubra.de

**Tilo Kolb**

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Wirtschaftsmediator (IHK)
TKolb@schubra.de

**Frank Schmitt**

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht
FSchmitt@schubra.de

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

Haftungsausschluss: *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

77855 Achern • Eisenbahnstr. 19-23 • Tel. 078 41/7 08-0
63739 Aschaffenburg • Frohsinnstraße 29 • Tel. 060 21/5 85 18-0
86150 Augsburg • Schaezlerstraße 13 • Tel. 08 21/5 04 70 95
95447 Bayreuth • Lessingweg 1 • Tel. 09 21/1 50 70 -06
10117 Berlin • Krausenstraße 8 • Tel. 030/3 08 30 38 -2 00
46399 Bocholt • Kurfürstenstraße 51a • Tel. 028 71/23 44 01 -0
38100 Braunschweig • Garküche 1 • Tel. 05 31/612 87 20-0
28195 Bremen • Domshof 18-20 • Tel. 04 21/36 86 -0
29221 Celle • Spörckenstraße 5 • Tel. 051 41/7 09 76 84
09111 Chemnitz • Promenadenstraße 3 • Tel. 03 71/3 82 37 -0
06844 Dessau-Roßlau • Stiftstraße 16 • Tel. 03 40/5 21 04 43
32760 Detmold • Gildestraße 11a • Tel. 052 31/30 80 99 -0
01109 Dresden • Boltenhagener Platz 9 • Tel. 03 51/8 85 27 -0
99092 Erfurt • Barbarosahof 3 • Tel. 03 61/55 13 -0
45128 Essen • Rellinghauser Straße 111 • Tel. 02 01/2 69 80 60
60439 Frankfurt am Main • Olof-Palme-Straße 13
Tel. 069/5 09 86 -0
79098 Freiburg im Breisgau • Fischerau 24-26
Tel. 07 61/29 67 32-0
88045 Friedrichshafen • Friedrichstraße 53 • Tel. 075 41/9 54 19 -0
06108 Halle • Sternstraße 13 • Tel. 03 45/52 00 -1 11

20095 Hamburg • Raboisen 16 • Tel. 040/340 5739 -0
31785 Hameln • Kastanienwall 43 • Tel. 05 151/403 68 -0
30159 Hannover • Thielenplatz 5 • Tel. 05 11/55 47 06 -0
74076 Heilbronn • Ferdinand-Braun-Straße 15
Tel. 071 31/20 565-0
95028 Hof • Pfarr 1 • Tel. 09 281/8 80 -500
76135 Karlsruhe • Kriegsstraße 113 • Tel. 07 21/91 957 -0
04103 Leipzig • Inselstraße 29 • Tel. 03 41/26 972 -0
39104 Magdeburg • Schleiufer 11 • Tel. 03 91/53 54 -0
68161 Mannheim • N 7, 11 • Tel. 06 21/480 264 -0
41179 Mönchengladbach • Heinz-Nixdorf-Straße 20
Tel. 02 161/307 1743
90411 Nürnberg • Marienbergstraße 94 • Tel. 09 11/60 079 -0
77654 Offenburg • Abtsgasse 30 • Tel. 07 81/809 -0
18055 Rostock • Gerhart-Hauptmann-Straße 24
Tel. 03 81/4 91 39 -50
78628 Rottweil • Neckartal 100 • Tel. 07 41/1 74 64 -30
66130 Saarbrücken • Saarbrücker Straße 4 • Tel. 06 81/8 76 25 -0
70182 Stuttgart • Danneckerstraße 52 • Tel. 07 11/23 889-0
92637 Weiden • Bgm.-Probst-Straße 5b • Tel. 09 61/4 70 12 89
42103 Wuppertal • Wall 28 • Tel. 02 02/31 75 58-0

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt: Achim Frank, Rechtsanwalt

Schultze & Braun Rechtsanwalts-gesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

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

Geschäftsführer: RAin Elke Bäuerle, RA Tim Beyer, RA Holger Blümle, RA Volker Böhm, RA Michael Böhner, RA Stefano Buck, RA Harald Bußhardt, RA Ralph Bünning, RA Dr. Thomas Dithmar, RAin Elske Fehl-Weiledler, RA Edgar Grönda, RA Dr. Dietmar Haffa, RA Dr. Holger Leichtle, RA Dr. Dirk Herzig, RA Tobias Hirte, RAin Simone Kaldenbach, RA vBP Dr. Ferdinand Kießner, RA Tilo Kolb, RA Nils Krause, RA Harald Kroth, RA Patric W. Naumann, RAin Grit Rademacher, RA StB Martin Schmidt, RA Frank Schmitt, StB Detlef Schneider, RA Detlef Specovius, RA Detlef Stürmann, RAin Heitje Thürnagel



Schultze & Braun

Rechtsanwalts-gesellschaft
für Insolvenzverwaltung mbH