



Editorial

Liebe Leser,

in den letzten Monaten sind erneut zahlreiche Entscheidungen ergangen, die den Bereich der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung betreffen. Zum Teil sind es „klassische“ Themen, die die Rechtsprechung weiter herausarbeitet, wie beispielsweise der Einwand der Suizidgefahr zur Räumungsabwehr. Andere Themen rücken dagegen erstmals in den Blickpunkt der Öffentlichkeit, wie die Anfechtung des Insolvenzverwalters gegen den Zwangsverwalter, eine Thematik, deren Facetten uns in den nächsten Jahren sicherlich weiter beschäftigen werden.

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:** Mindestvergütung des Zwangsverwalters bei Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz **2**
- ▶ **Fall 2:** Kein Rechtsirrtum des Mieters über die (Un) Wirksamkeit der Vorausverfügung einer Mietzahlung gegenüber dem Gläubiger **4**
- ▶ **Fall 3:** Keine Begleichung von Rückständen öffentlicher Lasten durch den Zwangsverwalter aufgrund erneuter Fälligkeit der Beträge wegen (zufälligen) Eigentümerwechsels nach Beschlagnahme **6**
- ▶ **Fall 4:** Verpflichtung des Zwangsverwalters zur Rückgewähr insolvenzrechtlich anfechtbar erlangter Mietzahlungen **8**
- ▶ **Fall 5:** Unabwendbare Maßnahmen der Zwangsverwaltung, Haftung des Zwangsverwalters **11**
- ▶ **Fall 6:** Richterliches Überspringen sachverständiger Einschätzung zur Lebensgefahr einer hochbetagten Schuldnerin bei Zwangsräumung mit Leerformeln – Anwesenheit eines Arztes **13**
- ▶ **Fall 7:** Vorrang der Hausgeldansprüche einer WEG (Rangklasse 2) gegenüber eingetragener Auflassungsvormerkung (Rangklasse 4) **15**
- ▶ **Fall 8:** Aufhebung des „rechtskräftigen“ Zuschlags bei zu Unrecht bestellter Zustellungsververtretung für den Schuldner **17**
- ▶ **Fall 9:** Keine Zubehöreigenschaft einer Photovoltaikanlage zu zwangsversteigertem Grundstück bei deren Vermietung **18**



Fall 1: Mindestvergütung des Zwangsverwalters bei Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz

Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Eine Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplätze sind, jedenfalls soweit es sich um eine übliche Zahl von ein bis zwei Stellplätzen handelt, als wirtschaftliche Einheit anzusehen; die dem Zwangsverwalter gemäß § 20 Abs. 1 ZwVwV zustehende Mindestvergütung ist deshalb nur einmal festzusetzen, und zwar unabhängig davon, ob der Stellplatz im Teileigentum des Schuldners steht oder ob diesem insoweit nur ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist.

Zum Fall

Auf Antrag des Gläubigers ordnete das Vollstreckungsgericht die Zwangsverwaltung des Sonder- und Teileigentums des Schuldners an, das aus einer Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz besteht, und bestellte einen Zwangsverwalter. Dieser nahm Eigentumswohnung und Stellplatz in Besitz, beide waren unvermietet. Nach Antragsrücknahme wurde die Zwangsverwaltung ein halbes Jahr nach ihrer Anordnung aufgehoben, der Zwangsverwalter beantragte darauf, für die Eigentumswohnung und für den Tiefgaragenstellplatz **jeweils** die Mindestvergütung gemäß § 20 Abs. 1 ZwVwV in Höhe von 600,00 € (netto) festzusetzen nebst Auslagenpauschale und Umsatzsteuer.

Nachdem noch das Amtsgericht die Vergütung antragsgemäß festgesetzt hatte, hat das Landgericht die Vergütung auf **insgesamt 785,40 €** festgesetzt mit der Begründung, dass die tatsächlichen Verhältnisse entscheidend seien und die einheitliche Inbesitznahme nur deshalb gescheitert sei, weil die Öffnung der Wohnung nicht gelungen sei. Anhaltspunkte dafür, dass der Stellplatz gesondert von der Eigentumswohnung vermietet oder verpachtet werden sollte, gäbe es nicht.

Die Rechtsbeschwerde des Zwangsverwalters hatte keinen Erfolg.

Zwar sei nach der Rechtsprechung des Senats die Vergütung des Zwangsverwalters grundsätzlich für jedes Objekt festzusetzen, mit dessen Verwaltung der Zwangsverwalter betraut sei. Dies finde seinen Grund in der Aufgabe des Zwangsverwalters, jedes Objekt, zu dessen Verwaltung er bestellt sei, unabhängig von seiner Bestellung zur Verwaltung weiterer Objekte nutzbringend zu verwalten. Eine Ausnahme sei nur dann zu machen, wenn mehrere Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte wie ein einziges Wirtschaftsgut vermietet oder verpachtet seien oder werden, ohne dass auf die Einzelobjekte bezogene Verträge abgeschlossen oder getrennte Miet- oder Pachtzinsanteile ausgewiesen werden. In diesem Fall führe die wirtschaftliche Zusammenfassung dazu, dass von einem einheitlichen Zwangsverwaltungsobjekt auszugehen, dessen Gesamtertrag für die Bemessung der Verwaltervergütung maßgeblich sei.

Eine Eigentumswohnung und Stellplätze seien, jedenfalls soweit es sich um eine übliche Zahl von ein bis zwei Stellplätzen handelt, als wirtschaftliche Einheit in diesem Sinne anzusehen, die dem Zwangsverwalter gemäß § 20 Abs. 1 ZwVwV zustehende Mindestvergütung sei deshalb nur einmal festzusetzen, und zwar unabhängig davon, ob der Stellplatz im Teileigentum des Schuldners stehe oder ob diesem insoweit nur ein Sondernutzungsrecht eingeräumt sei. Unerheblich sei es insoweit auch, wenn die Wohnung und der Stellplatz separat vermietet sind bzw. werden.

Zwar könnten hier die bei Inbesitznahme jeweils unvermieteten Objekte zukünftig separat vermietet werden, jedoch lasse diese Betrachtungsweise unberücksichtigt, dass jedenfalls eine übliche Anzahl von ein bis zwei Stellplätzen in einem tatsächlich und wirtschaftlich untergeordneten Verhältnis zur Eigentumswohnung stehe und die einheitliche Nutzung der Objekte eher die Regel als die Ausnahme darstelle. Stellplätzen komme im Verhältnis zu der Wohnung regelmäßig eine dienende Funktion zu, weil sie deren Erreichbarkeit vereinfachen. Häufig verbessert ein Stellplatz die Vermietbarkeit der Wohnung entscheidend. Aufgrund dieser dienenden Funktion von Stellplätzen sei die Sachlage mit der bislang von dem Senat beurteilten Fallgestaltung nicht vergleichbar, in der mehrere Eigentumswohnungen in dem Eigentum des Schuldners stehen (BGH, NZM 2007, 261; BGH, NZM 2006, 234). Denn verschiedene Wohnungen stellen im Prinzip gleichwertige und voneinander unabhängige Wirtschaftsgüter dar, mögen sie auch unterschiedlich werthaltig sein, in aller Regel würden diese gesondert genutzt.



Weiter wendet sich der BGH gegen die doppelte Ansetzung der Mindestvergütung damit, dass dies wirtschaftlich unangemessen wäre. Bei der Mindestvergütung habe sich der Verordnungsgeber an einem Aufwand von 6 bis 8 Stunden orientiert, der für die Inbesitznahme und den darüber zu fertigenden Bericht mindestens zu veranschlagen sei. Jedoch falle der Zeitaufwand bei der Inbesitznahme des Stellplatzes regelmäßig deutlich geringer aus, er bilde insoweit einen Annex zu der Wohnung und erhöhe den mit deren Inbesitznahme verbundenen Aufwand nicht nennenswert. Von anderen, separat untergeordneten Teilen der Wohnung wie etwa Keller- und Speicherräumen, die ebenfalls gesondert in Besitz genommen werden müssen, unterscheide er sich nur dadurch, dass er auch gesondert vermietet werden könne.

Schließlich spreche gegen eine separate Mindestvergütung, dass die Höhe der Zwangsverwaltervergütung von der rechtlichen Ausgestaltung der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft im Einzelfall abhänge. Stünde nämlich eine Tiefgarage wie häufig im gemeinschaftlichen Eigentum und sei dem Wohnungseigentümer nur ein Sondernutzungsrecht zugeordnet, könne dieses, ebenso wie ein im Teileigentum stehender Stellplatz, zwar durch separate Vermietung genutzt werden. Wohnung und Sondernutzungsrecht stellen aber ein einheitliches Zwangsverwaltungsobjekt dar, für das zweifelsfrei nur die einfache Mindestvergütung anfalle.

Praxistipp:

▶ Aus Sicht der Gläubiger ist die Entscheidung des BGH sicherlich positiv. In der nicht seltenen Konstellation einer beschlagnahmten Eigentumswohnung zuzüglich eines dazugehörigen Tiefgaragenstellplatzes reduziert sich die Haftung des antragstellenden Gläubigers im hier entschiedenen Fall der Mindestvergütung nach § 20 ZwVwV.

Aus Zwangsverwaltersicht ist die vorliegende Entscheidung kritisch zu sehen.

Es wird seitens des Bundesgerichtshofs mit einem Strauß von Argumenten gearbeitet, die jedes für sich in der vorgenommenen Auslegung nicht zwingend sind. Ganz offenbar hat der BGH im konkreten Fall ein Missverhältnis von Aufwand und Vergütung wahrgenommen und dies zu Lasten des Zwangsverwalters entscheiden wollen.

Das Gesetz spricht in § 20 ZwVwV als vergütungsrechtlichen Anknüpfungspunkt jedoch ausdrücklich vom „Zwangsverwaltungsobjekt“. Wenn dies im Anordnungsbeschluss so aufgenommen ist, hat der Zwangsverwalter für die Eigentumswohnung und den Stellplatz separate Berichte zu erstellen. Die Akte ist doppelt anzulegen. Die gesamte Korrespondenz mit Gericht – und auch Schuldner – ist für die jeweilige Akte und damit doppelt zu führen.

Der in einem solchen Fall den Zwangsverwalter treffende Mehraufwand reduziert in einem Fall wie hier die ohnehin nicht üppige Mindestvergütung erheblich. Der BGH verkennt, dass die Mindestvergütung nur den Aufwand des Zwangsverwalters bis einschließlich der Inbesitznahme decken soll, die Mindestvergütung bezieht sich auf das gesamte Verfahren.

Gläubigerseits ist zu beachten, dass sich die Entscheidung allein auf die Mindestvergütung nach § 20 ZwVwV bezieht.

Handelt es sich um ein vermietetes Objekt mit entsprechenden Einnahmen oder möglicherweise um ein besonderes Objekt, das einen wesentlich höheren Zeitaufwand im Einzelfall erfordert, kann der Zwangsverwalter nach §§ 18 bzw. 19 ZwVwV für jedes Objekt gesondert Vergütung beantragen.

Es ist in jedem Fall angeraten, den Vermietungsstand von Wohnung und Stellplatz vor einem Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung zu klären, sei es durch eine (kooperative) WE-Verwaltung, sei es durch das Gespräch mit dem Schuldner.

BGH, Beschluss vom 26. Juni 2014, V ZB 7/14 = Rpfleger 2014, 691 ff. = NZM 2014, 643 ff.



Fall 2: Kein Rechtsirrtum des Mieters über die (Un) Wirksamkeit der Vorausverfügung einer Mietzah- lung gegenüber dem Gläubiger

Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Eine in einem Mietvertrag mit fester Laufzeit als Einmalzahlung vereinbarte und vor der Beschlagnahme vollständig gezahlte Miete ist den Hypothekengläubigern gegenüber gemäß § 1124 Abs. 2 BGB insoweit unwirksam, als sie sich auf die (fiktive) anteilige Miete für eine spätere Zeit als den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden (bzw. bei Beschlagnahme nach dem fünfzehnten Tage des Monats für eine späteren Zeit als den ersten Monat nach der Beschlagnahme) bezieht.

Zum Fall

Der Beklagte war ursprünglich Eigentümer der Immobilie, die er mit seiner ebenfalls beklagten Frau bewohnte. Nach der Insolvenz des Eigentümers im Jahr 2004 wurde auf Antrag des Gläubigers die Zwangsversteigerung hinsichtlich der Immobilie angeordnet und im August 2009 der Zuschlag an den Ersteher für 160.000 € erteilt. 22.000 € wurden hinterlegt, weitere Zahlungen leistete der Ersteher nicht. Der Grundpfandgläubiger beantragte ein erneutes Zwangsversteigerungsverfahren sowie nunmehr die Zwangsverwaltung.

Dem klagenden Zwangsverwalter wurde nunmehr entgegengehalten, dass die beklagten Eheleute ein Untermietverhältnis mit ihrer Tochter geschlossen hätten, diese selbst habe am Tag des Zuschlags mit dem Ersteher einen Festmietvertrag über die Immobilie für den Zeitraum vom 1. September 2009 bis 31. August 2015 gegen die Zahlung von 35.000 € abgeschlossen.

In dem Hauptmietvertrag wurde die Mieterin zur Untervermietung berechtigt und der Erhalt der Miete von 35.000 € quittiert.

Der Kläger forderte die beklagte Tochter erfolglos zur Zahlung eines ortsüblichen Nutzungsentgelts auf. Daraufhin kündigte der Zwangsverwalter den Hauptmietvertrag

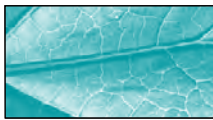
fristlos und erhob Zahlungs- und Räumungsklage. Nachdem das Amtsgericht die Klage noch insgesamt abgewiesen hatte, gab das Landgericht dem Zahlungsantrag teilweise statt und wies die weitergehende Zahlungsklage sowie die Räumungsklage insgesamt ab. Die Revision des klagenden Zwangsverwalters hatte Erfolg.

Zwar habe das Berufungsgericht zutreffend angenommen, dass die Zahlung des Betrages von 35.000 € an den ursprünglichen Vermieter als Vorausverfügung gemäß § 1124 Abs. 2 BGB dem Kläger gegenüber unwirksam sei, soweit sie sich auf die Miete ab Januar 2010 bezieht. Insofern steht dem Kläger – insoweit noch streitig – für die Monate Januar und Februar ein Betrag von je 486,11 € zu (dabei handelt es sich um das anteilige monatliche Nutzungsentgelt aus 35.000 € für den Gesamtmietzeitraum). Zu Unrecht habe das Berufungsgericht jedoch angenommen, dass sich die beklagte Hauptmieterin zumindest bis zur Verkündung des Urteils im Berufungsverfahren in einem unverschuldeten Rechtsirrtum über ihre Verpflichtung zur Zahlung von Miete an den Kläger befunden habe und deshalb die vom Kläger ausgesprochene Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie der hierauf gestützte Räumungsanspruch gegen die Beklagten insgesamt unbegründet sei.

Nach § 1124 Abs. 2 BGB ist eine Verfügung dem Grundpfandgläubiger gegenüber insoweit unwirksam, als sie sich auf eine Miete für die spätere Zeit als den Monat der Beschlagnahme bezieht. Eine Vorausverfügung im Sinne von § 1124 Abs. 2 BGB setzt die Existenz einer nach periodischen Zeitabschnitten bemessenen Miete gegen den Schuldner voraus, auf die durch ein Rechtsgeschäft eingewirkt wird. An dieser Voraussetzung fehlt es nach der BGH-Rechtsprechung, wenn der Mietvertrag auf die Lebenszeit des Mieters abgeschlossen und als Gegenleistung bei Abschluss des Mietvertrags eine Einmalzahlung als Miete vereinbart ist. Denn in diesen Fällen könne nicht bestimmt werden, welcher Teil der Einmalzahlung auf die Zeit nach der Beschlagnahme entfalle. So verhalte es sich im Streitfall aber gerade nicht. Der Mietvertrag über den streitigen Grundbesitz wurde nicht auf die Lebenszeit der Beklagten zu 1. (Tochter) abgeschlossen, sondern auf eine feste Mietzeit von sechs Jahren, so dass ohne weiteres eine Umrechnung des geschuldeten Einmalbetrags auf periodische – hier monatliche – Zeitabschnitte erfolgen könne.

Dies genüge für die Anwendbarkeit des § 1124 Abs. 2 BGB.

Auch sei der Rechtsirrtum der beklagten Hauptmieterin hinsichtlich ihrer Zahlungspflicht nicht unverschuldet. An das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums



seien nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats auch im Wohnraummietrecht strenge Anforderungen zu stellen. Es bestehe kein Grund, im Rahmen von § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB zugunsten des Mieters einen milderen Maßstab anzulegen. Ein unverschuldeter Rechtsirrtum liege regelmäßig nur vor, wenn der Schuldner die Rechtslage unter Einbeziehung der höchstrichterlichen Rechtsprechung sorgfältig geprüft habe, und er bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauche. Ein solcher Ausnahmefall sei etwa dann anzunehmen, wenn der Schuldner eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung für seine Auffassung in Anspruch nehmen könne und mit einer späteren Änderung derselben nicht zu rechnen brauche.

Bei einer unklaren Rechtslage hingegen handle man bereits fahrlässig, wenn man sich erkennbar in einem Grenzbereich des Zulässigen bewege, in dem man eine von der eigenen Einschätzung abweichende Beurteilung der rechtlichen Zulässigkeit des fraglichen Verhaltens in Betracht ziehen müsse.

Der Schuldner dürfe nicht das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage dem Gläubiger zuschieben. Entscheide er sich bei einer zweifelhaften Rechtslage dafür, die von ihm geforderte Leistung nicht zu erbringen, gehe er das Risiko, dass sich eine Einschätzung später als falsch erweise, zumindest fahrlässig ein und habe deshalb seine Nichtleistung zu vertreten, wenn er, wie in einem späteren Rechtsstreit festgestellt wird, zur Leistung verpflichtet war.

Sofern der Schuldner zu einer eigenständigen rechtlichen Beurteilung nicht in der Lage sei, müsse er Rechtsrat einholen und für ein etwaiges Verschulden seines Rechtsberaters einstehen.

Nach diesen Maßstäben habe die beklagte Hauptmieterin nicht schuldlos gehandelt.

Jedenfalls mit der erfolgten Zustellung der Zahlungsklage, die eine detaillierte Begründung des vom Kläger geltend gemachten Anspruchs enthielt, musste sie bei der gebotenen und sorgfältigen Prüfung der Rechtslage mit der Möglichkeit rechnen, dass die an den Ersteher erbrachte Vorauszahlung dem Kläger gegenüber nicht wirksam war und sie deshalb den rechnerisch auf die einzelnen Monate entfallenden Betrag von 486,11 € als monatlich zu zahlende Miete schuldet. Gerade im Hinblick auf die unsichere Rechtslage musste die beklagte Tochter mit der Möglichkeit rechnen, dass sie zur Zahlung von Miete an den Kläger verpflichtet war.

Praxistipp:

Der BGH hatte hier einen klassischen Fall der Vollstreckungsverweigerung zu beurteilen. Der insolvente Eigentümer findet einen Ersteher, der die Bietsicherheit leistet, sich diese 22.000 € mutmaßlich von einer Einmalzahlung der Tochter des Schuldners von 35.000 € finanzieren lässt und über die vertragliche Konstellation die Nutzungsmöglichkeit scheinbar über einige Jahre garantiert und die erneute Zwangsversteigerung wesentlich erschwert bis faktisch ausschließt.

Der BGH unterwirft dieses rechtsmissbräuchliche Verhalten der rechtlichen Wirkung des § 1124 BGB. Die beklagte Tochter des Schuldners war an der Stelle noch so freundlich, auf die Zahlungsaufforderung des Zwangsverwalters nicht zu reagieren, so dass die außerordentliche Kündigung des Nutzungsverhältnisses begründet war.

Die Entscheidung enthält für Grundpfandgläubiger noch einen positiven Ausblick für die Zukunft: In Rn. 21 lässt der BGH ausdrücklich offen, ob er zukünftig an seiner Rechtsprechung festhalten wird, dass § 1124 Abs. 2 BGB bei der besonderen Fallkonstellation eines Vertragsabschlusses auf die Lebenszeit des Mieters nicht anwendbar ist. Es ist nämlich damit zu rechnen, dass von Vollstreckungsverweigerern beratene Schuldner auf die hier vorliegende Entscheidung reagieren und Nutzungsüberlassungsverträge auf bestimmte Zeiträume unterlassen werden. Der BGH wird sicher Gelegenheit haben, sich zukünftig mit der Form des Gestaltungsmissbrauchs der Nutzungsüberlassung gegen Einmalbetrag auf Lebenszeit zu befassen.

BGH, Urteil vom 30. April 2014 – VIII ZR 103/13 = ZfIR 2014, 659 ff. mit Anmerkungen Schmidberger = IZInfo 2014, 112



Fall 3: Keine Begleichung von Rückständen öffentlicher Lasten durch den Zwangsverwalter aufgrund erneuter Fälligkeit der Beträge wegen (zufälligen) Eigentümerwechsels nach Beschlagnahme

Maßgebliche Aussage der Entscheidung:

Nach § 156 Abs. 1 ZVG i. V. m. § 13 Abs. 1 ZVG kommt es für die Abgrenzung der laufenden Beträge der öffentlichen Lasten von den Rückständen auf die Umstände im maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlagnahme des Grundstücks an. Eine öffentliche Last, die in diesem Zeitpunkt im Rückstand ist, bleibt dies auch dann, wenn sie nach den abgabenrechtlichen Vorschriften gegenüber einem neuen Eigentümer des Grundstücks später wiederum fällig gestellt wird.

Zum Fall:

Der klagende Zwangsverwalter war am 24. März 2009 bestellt worden, zwei Tage später nahm er die Immobilie in Besitz. Das Grundstück gehörte den Vollstreckungsschuldnern J. und M. K. und einer J. K. Immobilienbesitzgesellschaft mbH & Co. KG unter dem Namen B. GbR, ab dem 31. März 2009 befand es sich im Eigentum der E. GmbH & Co. KG (E.KG). Durch Beschluss vom 8. Mai 2009 stellte das Amtsgericht klarstellend fest, dass sich das Zwangsverwaltungsverfahren gegen die neue Eigentümerin E. KG bei Fortbestehen der Beschlagnahme ohne Unterbrechung fortsetze.

Die Grundsteuer für die Immobilie war zuletzt durch Bescheid vom 21. März 2007 gegenüber der B. GbR festgesetzt worden, und zwar in Höhe von jährlich 37.183,52 €, wobei ab 15. Mai 2007, ausdrücklich auch für die Folgejahre, fortlaufende Quartalszahlungen in Höhe von jeweils 9.295,88 € fällig gestellt wurden. Aus dem Bescheid ergab sich, dass dieser so lange wirksam bleiben sollte, „bis er durch einen neuen Bescheid ersetzt wird“.

Mit Bescheid an die E. KG vom 28. Mai 2009 nahm das Finanzamt – bezogen auf den 1. Januar 2008 – eine Zurechnungsfortschreibung des Einheitswerts von der B. GbR auf die E. KG vor und setzte den

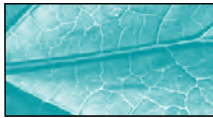
Grundsteuermessbetrag auf „wie bisher 7.436,71 €“ fest. Mit Grundsteuerbescheid vom 22. Juni 2009 setzte die Beklagte gegenüber dem Kläger als Zwangsverwalter für die steuerpflichtige B. GbR die Grundsteuer für die Jahre 2008 und 2009 in Höhe von jeweils 37.183,52 € ab. Mit weiterem Bescheid vom selben Tag setzte sie gegenüber dem Kläger als Zwangsverwalter für die steuerpflichtige E. KG die Grundsteuer für die Jahre 2008 und 2009 auf jeweils 37.183,52 € fest.

Der Kläger legte gegen den letztgenannten Bescheid Klage ein, soweit darin die Grundsteuer für das Jahr 2008 festgesetzt wird. Nachdem das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen hatte, hat das Oberverwaltungsgericht der Berufung des Klägers stattgegeben. Das Bundesverwaltungsgericht hatte über die Revision der beklagten Kommune zu entscheiden.

Das Bundesverwaltungsgericht hält an der Entscheidung des OVG fest und gibt dem klagenden Zwangsverwalter Recht. Das Berufungsgericht habe zu Recht angenommen, dass es nicht zu der Verwalterbefugnis des Klägers nach § 34 Abs. 1 und § 3 AO gehöre, die von der Beklagten geforderte Grundsteuer für das Jahr 2008 zu begleichen. Neben dem Grundstückseigentümer, der gemäß § 33 Abs. 1 AO als Schuldner der Grundsteuer verbleibt, trifft den Zwangsverwalter gemäß § 34 Abs. 3 AO eine eigene Zahlungsverpflichtung, soweit seine Verwaltung reicht, d. h. soweit er nach dem ZVG und der ZwVwV verpflichtet und befugt sei. Liege ein solcher Fall vor, sei der Steuerbescheid an den Zwangsverwalter selbst zu richten. Dies sei, bezogen auf die Grundsteuer für das Jahr 2008, nicht der Fall, insoweit bestünde keine Zahlungspflicht des Klägers, da die Voraussetzungen des § 156 Abs. 1 Satz 1 ZVG nicht vorlagen.

Nach § 156 Abs. 1 Satz 1 ZVG sind die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten von dem Verwalter „ohne weiteres Verfahren“ zu berichtigen, d. h. ohne Aufstellung eines Teilungsplans und ohne Zahlungsanordnung durch das Vollstreckungsgericht. Zu den öffentlichen Lasten in Form einer wiederkehrenden Leistung zähle insbesondere die Grundsteuer (§ 12 GrStG, § 10 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 Halbsatz 2 ZVG). Die Zuordnung öffentlicher Lasten als „laufende Beträge“ im Sinne des § 156 Abs. 1 ZVG bestimme sich nach § 13 Abs. 1 ZVG. Danach sind laufende Beträge wiederkehrender Leistungen der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag sowie die später fällig werdenden Beträge, während ältere Beträge Rückstände sind.

Hiervon ausgehend war die streitige Grundsteuer für das Jahr 2008 kein laufender Betrag, sondern Rückstand. Der Betrag war mit Bescheid vom 21. März 2007 gegenüber der B. GbR festgesetzt worden. Den letzten vor der Beschlagnahme fällig gewordenen und daher im



Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 1 ZVG „laufenden“ Betrag der Grundsteuer stellt die am 15. Februar 2009 fällig gewordene Quartalsrate für das Jahr 2009 dar, während die Quartalsraten für das Jahr 2008 zum Zeitpunkt der Beschlagnahme bereits „Rückstände“ geworden waren mit der Folge, dass keine Pflicht des Klägers zur Vorabberichtigung dieser Beträge nach § 156 Abs. 1 ZVG bestand.

An diesem Ergebnis ändere sich nichts dadurch, dass die Grundsteuer für das Jahr 2008 nach der Beschlagnahme gegenüber dem neuen Eigentümer des Betriebsgrundstücks (E. KG) durch Neufestsetzung nach vorausgegangener Fortschreibung bei Zurechnung des Grundstücks erneut fällig gestellt worden war. Nach § 156 Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 1 ZVG komme es für die zwangsvollstreckungsrechtliche Abgrenzung der laufenden Beträge der öffentlichen Lasten von den Rückständen allein auf die Umstände im maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlagnahme an. Eine öffentliche Last, die zu dem Zeitpunkt Rückstand ist, bleibe dies auch dann, wenn sie nach den abgaberechtlichen Vorschriften gegenüber einem neuen Eigentümer des Grundstücks später wiederum fällig gestellt wird. Maßgeblich hierfür seien der Sinn und Zweck des Zwangsverwaltungsverfahrens sowie die mit dem Beschlagnahmezeitpunkt vorhandene Zäsur (§ 13 Abs. 1 ZVG) und die ihr innewohnende Begrenzungsfunktion.

Das Zwangsverwaltungsverfahren sei nämlich darauf gerichtet, die laufenden, aus der ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks stammenden Erträge zur Befriedigung des Gläubigers einzusetzen, während dem Schuldner die Substanz des Vermögensgegenstandes ungeschmälert erhalten bleibt. Eine Verwertung des Grundstücks im Rahmen der Zwangsverwaltung findet nicht statt. Dementsprechend sehe das Gesetz vor, dass aus den Nutzungen des Grundstücks vorweg die Ausgaben der Verwaltung und die Kosten des Verfahrens zu bestreiten seien, lediglich die danach verbleibenden Überschüsse werden im Rahmen der §§ 10, 155 ZVG verteilt. Dementsprechend werden nach § 156 Abs. 1 Satz 1 ZVG nur die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten vorab beglichen, Rückstände öffentlicher Lasten sind von dieser Vorrangregelung ausdrücklich ausgenommen. Das Zwangsverwaltungsverfahren sei von dem Grundsatz der Begleichung laufender wiederkehrender Leistungen aus den fortlaufend gezogenen Nutzungen geprägt.

Dieser Zielsetzung des Zwangsverwaltungsverfahrens widerspräche es, wenn die Zahlungspflicht des Verwalters nach § 156 Abs. 1 ZVG dadurch auf bereits längere Zeit vor der Beschlagnahme fällig gewordene Beträge öffentlicher Lasten erstreckt werden könnte, dass dieselben Beträge nach der Beschlagnahme erneut fällig gestellt werden. Sofern die Beklagte dem entgegenhält, die Fälligkeit könne nicht vor Bekanntgabe des Steuerbescheids

gegenüber dem jeweiligen Steuerschuldner eintreten (siehe § 220 Abs. 2 AO), übersehe sie, dass sich die hier allein maßgebliche Abgrenzung der laufenden Beträge von Rückständen nicht hieraus, sondern abschließend aus § 156 Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 1 ZVG ergäbe.

Auch aus § 3 Abs. 1 Ziff. 5 ZwVwV leitet das Bundesverwaltungsgericht ab, dass der Zeitpunkt der Beschlagnahme eine klare Zäsur darstelle und schon im Inbesitznahmebericht der Zwangsverwalter die zum Zeitpunkt der Beschlagnahme vorliegenden öffentlichen Lasten des Grundstücks unter Angabe der laufenden Beträge zu dokumentieren habe.

Praxistipp:

An dieser Stelle wurde ein – auch in Insolvenzverfahren – regelmäßig zu beobachtender Kampf ausgetragen, und zwar nach der Frage, welches Recht primär anzuwenden ist und damit den Streit entscheidet, im konkreten Fall das Vollstreckungsrecht oder die Abgabenordnung. Erfreulicherweise hat sich hier das oberste Fachgericht für das Primat des Vollstreckungsrechts und letztlich damit auch nach Sinn und Zweck des Zwangsverwaltungsverfahrens entschieden. Die wirtschaftliche Auswirkung für die betroffenen Kommunen wird in aller Regel überschaubar sein, da sie sich mit den rückständigen öffentlichen Lasten im Rahmen des § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren gute Befriedigungschancen ausrechnen können.

Etwas anderes gilt nur für ältere Forderungen (älter als vier Jahre), die nicht mehr unter die Rangklasse des § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG fallen. Den Kommunen ist insoweit nahe gelegt, solche Abgabenrückstände zeitnah und konsequent zu verfolgen, um nicht möglicherweise einen Rechtsnachteil zu erleiden.

Für den Antragsteller eines Zwangsverwaltungsverfahrens ist die Entscheidung jedenfalls positiv, da unliebsame Überraschungen durch die Neufestsetzung der Grundsteuer und deren Transformation als „wiederkehrende Leistung“ damit abgeblockt werden und die Zwangsverwaltungsmasse insoweit nicht höher belastet wird. Dies erhöht die Ausschüttungsmöglichkeiten bzw. verhindert die Anforderung erheblicher Vorschussleistungen durch den Zwangsverwalter.

BVerwG, Urteil vom 15. Mai 2014 – 9 C 712 = ZfIR 815 ff. mit zustimmender Anmerkung Schädlich



Fall 4: Verpflichtung des Zwangs- verwalters zur Rückgewähr insolvenzrechtlich anfechtbar erlangter Mietzahlungen

Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Die zur Rückgewähr insolvenzrechtlich anfechtbar erlangter Mietzahlungen verpflichtende Empfängereigenschaft des Zwangsverwalters resultiert aus der gemäß § 152 Abs. 1, Abs. 2 ZVG in die originäre Verwalterzuständigkeit fallende Geltendmachung und Einziehung von Mietforderungen; aufgrund seiner selbstständigen Stellung hat der Zwangsverwalter auch insolvenzanfechtungsrechtlich als derjenige zu gelten, der die vom Mieter erbrachten Zahlungen im Sinne des § 143 Abs. 1 InsO empfangen hat.

Die Rückgewährverpflichtung wird durch die Normen des ZVG weder ausgeschlossen noch beschränkt; bei den insolvenzrechtlichen Rückgewähransprüchen handelt es sich um Ausgaben der Verwaltung, die der Zwangsverwalter vorab und ohne Teilungsplan nach § 155 Abs. 2 ZVG i. V. m. § 10 Abs. 1 Ziff. 1 bis 5 ZVG zu bestreiten hat.

Zum Fall

Auf Insolvenzantrag der Schuldnerin vom 10. Juni 2009 wurde über deren Vermögen am 2. September 2009 das Insolvenzverfahren eröffnet und der Kläger zum Insolvenzverwalter bestellt. Der Beklagte ist Zwangsverwalter. Die Schuldnerin war qua Mietvertrag verpflichtet, an den beklagten Zwangsverwalter monatliche Mietzahlungen zu leisten. Der Kläger hat von der Schuldnerin im Zeitraum vom 3. Dezember 2008 bis 23. April 2009 erbrachte Mietzahlungen in Höhe von gesamt 6.544,05 € gegenüber dem Beklagten angefochten und begehrt von ihm als Zahlungsempfänger die Rückgewähr der erlangten Beträge. Die Berufung gegen das klagestattgebende landgerichtliche Urteil blieb ohne Erfolg.

Das Landgericht habe zu Recht die Anfechtbarkeit der Mietzahlungen im bezeichneten Zeitraum nach § 133 Abs. 1 InsO angenommen. Es könne dahinstehen, ob die im Drei-Monats-Zeitraum nach § 130 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InsO erfolgten Mietzahlungen auch nach dieser Rechtsgrundlage anfechtbar sein können.

Das OLG folgte insbesondere auch nicht der Rechtsansicht des Zwangsverwalters, bei den Rückgewähransprüchen handele es sich um solche eines Gläubigers im Sinne

des § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG, welche nur auf der Grundlage eines Teilungsplans und der Vorgaben des § 155 Abs. 2 Satz 1 ZVG erfüllt werden könnten. Denn der anfechtende Insolvenzverwalter sei nicht Gläubiger des Schuldners. Da der Kläger nicht auf einer Teilnahme am Teilungsplanverfahren verwiesen werden könne, bestünden jedenfalls keine Bedenken gegen die Zulässigkeit der Zahlungsklage.

Der Anfechtungstatbestand des § 133 Abs. 1 InsO war auch im Übrigen erfüllt. Die streitgegenständlichen Mietzahlungen betrafen Rechtshandlungen der Schuldnerin in den letzten 10 Jahren vor dem Eigenantrag. Das Landgericht habe auch zu Recht den Gläubigerbenachteiligungsvorsatz der Schuldnerin bejaht. Diese habe spätestens zum 3. Dezember 2008 ihre Zahlungen im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 2 InsO eingestellt. Die Vermutung der Zahlungsunfähigkeit sei nicht widerlegt worden. Allein schon die bis zum 14. August 2008 aufgelaufenen Mietrückstände in Höhe von über 11.600 € gestatteten es, auf eine Zahlungseinstellung der Schuldnerin zu schließen. Der Zahlungsausfall dauerte teils über fünf Monate an und stellte sich betragsmäßig als nicht unerheblich dar.

Zusätzlich fällt ins Gewicht, dass die über einen langen Zeitraum offenen Verbindlichkeiten aus einem Mietverhältnis resultieren, dessen Fortbestand für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs der Schuldnerin von grundlegender Bedeutung war. Die Schuldnerin leistete Zahlungen weder auf einen Mahnbescheid noch auf einen Vollstreckungsbescheid vom 12. Oktober 2008. Vielmehr suchte sie bei dem Beklagten um die Gewährung einer Ratenzahlungsmöglichkeit nach. Damit erklärte sie konkludent, weiterhin nicht in der Lage zu sein, die Mietrückstände innerhalb der Frist des § 15a Abs. 1 Satz 1 InsO ausgleichen zu können. Mit Blick auf die bis zum Abschluss der Ratenzahlungsvereinbarung am 23. Dezember 2008 verstrichene Dauer der Nichtbegleichung beträchtlicher Mietschulden sei es gerechtfertigt, aus diesem Schuldnerverhalten eine Zahlungseinstellung abzuleiten. Der Insolvenzverwalter konnte darüber hinaus weitere Beweise für die Zahlungseinstellung vorbringen.

Das Landgericht habe auch rechtsfehlerfrei die Kenntnis des Beklagten vom Gläubigerbenachteiligungsvorsatz der Schuldnerin angenommen. Nach § 133 Abs. 1 Satz 2 InsO wird die diesbezügliche Kenntnis vermutet, wenn ein Anfechtungsgegner wusste, dass die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners zumindest drohte und die angefochtene Rechtshandlung die Gläubiger benachteiligte. Nach der Rechtsprechung des BGH genügt hierfür eine Umstandskennntnis.

Entgegen der Auffassung des Beklagten waren ihm hinreichende Umstände bekannt, welche schon vor der ersten angefochtenen Zahlung am 3. Dezember 2008 eine zumindest drohende Zahlungsunfähigkeit der Schuldnerin zwingend nahelegten. In den Monaten Februar, März



und Juni bis August 2008 hatte die Schuldnerin keine Mietzahlungen geleistet, so dass bis zum 14. August 2008 ein Betrag von 11.687,05 € aufgelaufen war. Bereits dieser über mehrere Monate dauernde Zahlungsausfall erlaubte den Rückschluss auf eine Kenntnis des Beklagten im Sinne des § 133 Abs. 1 Satz 2 InsO.

Hinzu kommt, dass die Schuldnerin weder auf das Mahnschreiben des Beklagten vom 14. August 2008 noch auf den Mahnbescheid vom 29. August 2008 noch auf den Vollstreckungsbescheid vom 22. Oktober 2008 die geschuldeten Zahlungen leistete. Sie suchte vielmehr um eine Ratenzahlungsvereinbarung über einen Zeitraum von 18 Monaten nach.

Der Beklagte kannte damit bereits bei Abschluss der Ratenzahlungsvereinbarung vom 23. Dezember 2008 die einer schuldnerischen Zahlungseinstellung entsprechenden Umstände. Allein aufgrund der Tatsache, dass die Fälligkeit der Mietforderungen aufgeschoben wurde, konnte der Beklagte nicht zu der Annahme gelangen, die Schuldnerin habe ihre Zahlungen im Allgemeinen wieder aufgenommen. Weiter konnte der Beklagte nicht auf diese Wirkung bauen, weil selbst die abgeschlossene Ratenzahlungsvereinbarung von der Schuldnerin dann nicht eingehalten wurde.

Rechtsfolge der Vorsatzanfechtung ist die Rückgewähr des Erlangten, § 143 Abs. 1 Satz 1 InsO, sofern eine Herausgabe nicht mehr möglich ist, dann Wertersatz, § 143 Abs. 1 Satz 2 InsO. Es ist derjenige verpflichtet, der Empfänger des anfechtbar weggegebenen Gegenstands war. Richtiger Anfechtungsgegner ist damit jeder, zu dessen Gunsten der Erfolg der konkret angefochtenen Rechtshandlung zu Lasten des Schuldnervermögens eingetreten ist.

Insoweit war der Beklagte als Zwangsverwalter auch als passivlegitimiert anzusehen. Dass der Zwangsverwalter Empfänger der schuldnerischen Leistungen war, folgt aus seiner Rechtsstellung im Zuge seiner Bestellung gemäß § 150 Abs. 1 ZVG. In der Zwangsverwaltung verliert der Vollstreckungsschuldner mit der Beschlagnahme das Recht, das beschlagnahmte Grundstück zu verwalten und zu nutzen, die Befugnisse werden stattdessen vom Zwangsverwalter ausgeübt, der insoweit als Träger der Rechte und Pflichten des Vollstreckungsschuldners an dessen Stelle tritt. Über § 152 ZVG ist dabei maßgebend die Geltendmachung und Einziehung von Mietforderungen als originäre Verwalterzuständigkeit. Im Außenverhältnis zum Mieter ist der Zwangsverwalter daher wie der Vermieter zu behandeln.

Ist danach ausschließlich der Zwangsverwalter als Partei kraft Amtes berechtigt und verpflichtet, die Ansprüche des Vollstreckungsschuldners aus dem Mietverhältnis durchzusetzen, hat er auch insolvenzanfechtungsrechtlich als derjenige zu gelten, der die vom Mieter erbrachten

Zahlungen im Sinne von § 143 Abs. 1 InsO empfangen hat. Der Vollstreckungsschuldner scheidet dagegen mangels Empfangsberechtigung aus, § 148 Abs. 2 ZVG.

Auch wenn die Tätigkeit des Zwangsverwalters Elemente eines fremdnützigen Treuhandverhältnisses aufweise, fungiere er doch nicht als reine Zahlstelle. Vielmehr handele er im eigenen Namen sowie aus eigenem Recht und daher grundsätzlich eigenverantwortlich, auch was die Verteilung der zugeflossenen Nutzungen nach Maßgabe der §§ 155, 156, 10 ZVG angeht. Dieser Status rechtfertige es, ihn, ebenso wie einen Insolvenzverwalter, in die Pflicht zu nehmen, wenn er im Zusammenhang mit seiner Verwaltertätigkeit anfechtbar Gelder erlange.

Dass der Zwangsverwalter vereinnahmte Mieteinnahmen entsprechend seinem gesetzlichen Auftrag an Dritte, u. a. an die die Zwangsverwaltung betreibenden Vollstreckungsgläubiger, auszukehren habe, führe zu keiner anderen Bewertung. Wie auch hinsichtlich der Krankenkassen als Einzugsstellen für Gesamtsozialversicherungsbeiträge sei nach der ständigen Rechtsprechung des BGH maßgebend auf die gesetzliche Einziehungsbefugnis abzustellen, ohne dass es darauf ankomme, dass vereinnahmte Gelder in der weiteren Folge an andere Rechtsträger weiterzuleiten seien.

Die Rückgewährverpflichtung des Zwangsverwalters werde auch nicht durch Normen des ZVG ausgeschlossen oder beschränkt. Zwar diene die Bestellung des Zwangsverwalters nach § 150 Abs. 1 ZVG Drittinteressen, insbesondere denjenigen des Vollstreckungsschuldners und der Vollstreckungsgläubiger, §§ 150, 156 ZVG regelten weiter die Verwendung und Verteilung der gezogenen Nutzungen. Dieses zwangsverwaltungsrechtliche Zahlungs- und Verteilungssystem normiere keine Begrenzung insolvenzrechtlicher Rückgewährpflichten. Das ZVG und die InsO stünden gleichrangig nebeneinander, ohne den Zwangsverwalter im Fall der Insolvenzanfechtung zu privilegieren.

Unter Zugrundelegung dieser gesetzlichen Ausgangslage lasse sich das mit der Insolvenzanfechtung verfolgte Ziel einer gleichmäßigen Gläubigerbefriedigung auch nach den Maßgaben der §§ 150, 156 ZVG verwirklichen. Diese Vorschriften erzeugten keine Sperrwirkung gegen die Durchsetzung von Ansprüchen nach §§ 133 Abs. 1, 143 Abs. 1 InsO. Zwar treffe es zu, dass bei der Rückgewähr anfechtbar erlangter Mietzahlungen weder die Begleichung öffentlicher Lasten noch der Ausgleich von Kosten des Zwangsverwaltungsverfahrens in Rede stehe. Bei den insolvenzrechtlichen Rückgewähransprüchen handele es sich jedoch um Ausgaben der Verwaltung im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG, die der Zwangsverwalter vorab und ohne Teilungsplan nach § 155 Abs. 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 Nr. 1–5 ZVG zu bestreiten habe.



Sei der Empfang erlangter Zahlungen nach §§ 129 ff. InsO anfechtbar, fehle es an einer bestandssicheren Nutzungszuweisung, so dass auf diese Weise vereinnahmte Beträge nicht an dem Verteilungsverfahren nach § 155 Abs. 2 ZVG teilhaben und ebenso wenig für die Befriedigung öffentlicher Lasten im Sinne des § 156 InsO zu verwenden seien. Kein Verfahrensbeteiligter habe Anspruch auf eine Verwendung anfechtbar eingezogener Mietzahlungen zu seinen Gunsten, ebenso wenig der Zwangsverwalter selbst. Stattdessen seien die in der Krise weggegebenen Gelder des Schuldners im Fall der Insolvenzanfechtung aufgrund der spezialgesetzlichen Vorgaben der §§ 129 ff. InsO der Gläubigergemeinschaft zugewiesen.

Auch eine besondere Schutzbedürftigkeit des Zwangsverwalters lehnte das Gericht ab. Mit dem Anfechtungsanspruch sei der Zwangsverwalter wie der Vollstreckungsschuldner – an dessen Stelle er trete – lediglich dem allgemeinen Insolvenzrisiko des Mieters und damit dem Anfechtungsrisiko ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund sei es gerechtfertigt, die Erfüllung anfechtungsrechtlicher Rückgewähransprüche als Bestandteil einer gesetzeskonformen und ordnungsgemäßen Durchführung des Zwangsverwaltungsverfahrens zu begreifen und Rückzahlungsansprüche nach § 143 Abs. 1 InsO somit den Ausgaben der Verwaltung zuzuordnen. Selbstverständlich ist der Anspruch zu verzinsen.

Zwar wurde durch das OLG die Revision zugelassen, die Entscheidung ist jedoch rechtskräftig.

Praxistipp:

- ▶ Auch wenn die Entscheidung wirtschaftlich letztlich zu Lasten des ohnehin schon oft geplagten Grundpfandgläubigers geht, ist sie dennoch systematisch richtig und daher im Ergebnis zu begrüßen.

Der Zwangsverwalter steckt in einem Dilemma – wie jeder Vermieter eines säumigen Mieters. Das scharfe Schwert des § 133 InsO droht bis zu 10 Jahre rückwirkend vor der Antragstellung. Das betrifft insbesondere diejenigen Gläubiger, die laufend Leistungen von dem Schuldner zu erhalten haben, sei es nun die Finanzverwaltung, Sozialversicherungsträger oder Vermieter! Vermieter müssen sich im Fall der Säumnis ihres Mieters immer die wirtschaftliche Frage stellen, ob sie das Risiko der Aufrechterhaltung der Geschäftsbeziehung eingehen. Vorliegende Entscheidung zeigt, dass bereits nach relativ kurzer Zeit aufgelaufene Mietverbindlichkeiten – hier auch noch für die Nutzung einer Immobilie, die überlebenswichtig

war für den Fortbestand des schuldnerischen Betriebs – die Kenntnis der Umstände aus Sicht des Gerichts beim Vermieter besteht.

Wie soll sich nunmehr der Zwangsverwalter verhalten? Nach dem Gesetz hat der Zwangsverwalter die Verwaltung wirtschaftlich (§ 1 Abs. 1 ZwVwV) zu betreiben. Das heißt, der Zwangsverwalter wird insbesondere bei „schlechten Objekten“, also Immobilien in ungünstigen Lagen, ein weicherer Herz haben als in leicht vermietbaren Spitzenlagen. Sollte die Immobilie – was gerade im Gewerbemietrecht nicht ungewöhnlich ist – im Fall der fristlosen Kündigung des säumigen Mieters als nahezu unvermietbar erscheinen, so mag es für den Zwangsverwalter – und damit auch für die Grundpfandgläubiger – wirtschaftlich die beste Entscheidung sein, alles zu nehmen, was der Mieter finanziell leisten kann. Die Alternative wäre ein Leerstand ohne jegliche Erträge und bei Tragung vollständiger Erhaltungskosten durch den Vermieter bzw. Zwangsverwalter. Ein solches Verhalten ist häufig wirtschaftlich sinnvoll, birgt aber – wie hier – das Anfechtungsrisiko.

Kann dieses Risiko begrenzt werden? Nach unserer Rechtsauffassung ja, und zwar durch alsbaldige Beendigung des Zwangsverwaltungsverfahrens durch Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrags (soweit nicht anderweitige Gründe im Einzelfall dagegen sprechen sollten), sobald die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Mieters bekannt wird, von dem der Zwangsverwalter über gewisse Zeiträume nicht unerhebliche Beträge in Kenntnis der Krise des Mieters erhalten hat.

Zwar ist bislang nicht obergerichtlich entschieden, welche Wirkung es hat, wenn der Zwangsverwalter nicht mehr über die Mittel verfügt, um den Anfechtungsanspruch zu bedienen (Vorschussanforderung im Sinne des § 161 Abs. 3 ZVG?), oder wenn das Zwangsverwaltungsverfahren – wie hier vorgeschlagen – bereits vollständig beendet ist.

Mit Beendigung des Zwangsverwaltungsverfahrens und Auskehr des Erlöses erlischt das Amt des Zwangsverwalters, er ist dann nicht mehr Parteikraft Amtes. Eine Masse ist damit nicht (mehr) vorhanden, die verklagt oder gegen die vollstreckt werden könnte.

In den ersten Aufsätzen nach der hier besprochenen Entscheidung wurde zum Teil angedeutet, es könnte



für den Zwangsverwalter haftungsrechtlich problematisch sein, wenn er die für die Rückzahlung anfechtbar erlangter Beträge notwendigen Mittel nicht mehr zur Verfügung habe bzw. das Zwangsverwaltungsverfahren endgültig abgeschlossen sei, ohne dass solche Mittel anderweitig zurückgestellt seien. Nach unsere Auffassung hat der Zwangsverwalter solche Sachverhalte nicht zu beachten. Es gehört nicht zu seinen Verpflichtungen, zu prüfen, ob er möglicherweise einen Zahlungen erhalten hat, die anfechtbar im Sinne der §§ 129 ff. InsO sind.

Auch die öffentliche Hand – an Recht und Gesetz gebunden – prüft im Fall der Insolvenz eines Beitragsschuldners nicht von sich aus, welche Beträge nach ihrer eigenen Einschätzung an den Insolvenzverwalter zurückzahlen seien. Jeder Zahlungsgläubiger kann grds. darauf vertrauen, dass er die erhaltenen Beträge auch tatsächlich behalten kann. Der Insolvenzverwalter muss von sich aus tätig werden. Er muss die Tatbestände ermitteln, er muss die Tatsachen vortragen, er ist insoweit vollständig darlegungs- und beweispflichtig. Schon aufgrund der tatsächlichen Umstände – wie z.B. unzureichender Buchhaltung des Insolvenzschuldners, von diesem vernichteter Belege etc. – ist es für den Insolvenzverwalter häufig nur schwer, manchmal gar nicht möglich, solche Anfechtungstatbestände gerichtsfest vorzutragen. Auch muss der Insolvenzverwalter die Anfechtungsfrist beachten. Schließlich muss sich der Insolvenzverwalter weiter mit der Frage der Finanzierung der Prozesskosten beschäftigen, was auch häufig nicht unproblematisch ist – kurz und gut: Selbst wenn ein Zahlungsgläubiger in Kenntnis der Krise des Zahlungsschuldners einen Geldbetrag erhalten hat, bedeutet dies keinesfalls, dass in jedem Fall der spätere Insolvenzverwalter mit Aussicht auf Erfolg vorstellig werden wird.

Aus Gründen der Haftungsminimierung mag es für den Zwangsverwalter günstig sein, vor endgültigem Abschluss des Zwangsverwaltungsverfahrens solche Sachverhalte mit dem verfahrensbetreibenden Gläubiger zu besprechen und hier gegebenenfalls eine Haftungsfreistellung im Binnenverhältnis einzuholen.

Zusätzlich dazu vermag sich der Zwangsverwalter, der davon ausgeht, dass er in anfechtbarer Weise Mittel erhalten hat, ohne dass es Anlass zur Sorge einer späteren Insolvenzanfechtung gibt, die Verwendung der Zwangsverwaltungsmasse bei Abschluss des Verfahrens im Lichte dieses Sach-

verhalts durch das Vollstreckungsgericht genehmigen zu lassen. Schließlich ist der Zwangsverwalter nach § 1 Abs. 1 S. 2 ZwVwV weisungsgebunden. Es darf jedoch bezweifelt werden, dass ein solcher Antrag eines Zwangsverwalters bei „seinem“ Vollstreckungsgericht große Begeisterung auslöst, wenn dort nur der Eindruck entsteht, dass eine potentielle Haftungssituation weitergegeben werden soll.

OLG Dresden, Urteil vom 30. Juli 2014 – 13 U 461/14 = NZI 2014, 923 ff. mit Anm. Drasdo = ZfJR 2014, 709 ff. mit Anm. Cymutta.

Fall 5: Unabwendbare Maßnahmen der Zwangsverwaltung, Haftung des Zwangsverwalters

Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Unaufschiebbar oder unabwendbar Maßnahmen kann der Zwangsverwalter entgegen § 9 Abs. 2 ZwVwV auch dann ergreifen, wenn ihre Finanzierung aus den laufenden Einnahmen oder über die Einforderung von Vorschüssen aktuell nicht gesichert ist.

Zum Fall

Das klagende Hausmeisterunternehmen schloss mit einem Immobilienfonds einen Vertrag über Dienstleistungen in einem Einkaufszentrum. Auf Antrag einer Gläubigerin ordnete das Amtsgericht mit Beschluss vom 14. November 2008 die Zwangsverwaltung des Grundstücks an, der Beklagte wurde zum Verwalter ernannt. Erstmals per 1. Dezember 2008 legte die Klägerin eine Rechnung gegenüber dem Beklagten.

Streit bestand zwischen Kläger und Beklagtem in einem Vorprozess darüber, ob eine Mitarbeiterin des Beklagten zumindest konkludent gegenüber dem Kläger zum Ausdruck gebracht hatte, dass die Hausmeisterleistungen im Rahmen der Zwangsverwaltung weiter erbracht werden sollten. Mit rechtskräftigem Urteil vom 1. Juni 2011 hatte das Landgericht den Beklagten als Zwangsverwalter verurteilt, an die Klägerin die Vergütung für den Zeitraum



November 2008 bis Juni 2009 zu zahlen. Der Beklagte informierte die Gläubigerin über den Ausgang des Prozesses und wies auf das Ende der Berufungsfrist hin, worauf die Gläubigerin den Antrag zurücknahm.

Mit Beschluss vom 8. Juli 2011 hob das Amtsgericht die Zwangsverwaltung auf. Der Kläger konnte seine Forderung aus dem Urteil des Landgerichts nicht realisieren und nahm nunmehr den Beklagten persönlich in Anspruch aus der Klageforderung von insgesamt 10.260 €.

Das Landgericht hatte die Klage gegen den Zwangsverwalter abgewiesen, die Berufung war erfolgreich.

Der Beklagte hafte persönlich, weil er gegen die Verpflichtung aus § 9 Abs. 2 ZwVwV verstoßen habe. Nach § 9 Abs. 2 ZwVwV soll der Verwalter nur Verpflichtungen eingehen, die aus bereits vorhandenen Mitteln erfüllt werden können. Nur unaufschiebbare oder unabwendbare Maßnahmen kann der Zwangsverwalter entgegen § 9 Abs. 2 ZwVwV auch dann ergreifen, wenn die Finanzierung aus laufenden Einnahmen oder die Anforderung von Vorschüssen aktuell noch nicht gesichert sei.

Da aus den laufenden Einnahmen eine Zahlung auf die Forderung der Klägerin nicht zu erwarten war, hätte der Zwangsverwalter aus Sicht des Berufungsgerichts einen Vorschuss anfordern müssen, was er aber offenbar unterließ. Er hatte sich vor dem Urteil des Landgerichts Magdeburg gegen ihn als Zwangsverwalter auf den Standpunkt gestellt, dass keine vertragliche Beziehung zum Kläger bestand bzw. dieser seine Tätigkeit gegenüber dem Verwalter zunächst nicht nachvollziehbar abgerechnet habe. Dies vermag den Zwangsverwalter im Haftungsprozess jedoch nicht zu entlasten. Unstreitig sei, dass der Kläger in dem verwalteten Objekt tätig geworden sei. Das Berufungsgericht ist der Meinung, dass, selbst wenn keine vertragliche Beziehung bestanden hätte, gesetzliche Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder aus ungerechtfertigter Bereicherung entstanden seien, weil auch der Beklagte nicht davon ausgehen konnte, dass der Kläger unentgeltlich tätig würde. Der Beklagte aber habe diese Tätigkeit des Klägers rein tatsächlich geduldet.

Der Einwand des Beklagten, mit der Einforderung eines Vorschusses bis zum Erlass des Urteils des Landgerichts Magdeburg in dem Vorprozess abwarten zu können, wies das Gericht zurück. Denn selbst wenn der Kläger mit seinem Vortrag eines Vertragsabschlusses nicht hätte durchdringen können, seien die gesetzlichen Ansprüche über die Tätigkeit in der Vergangenheit bereits entstanden. Der Beklagte habe quasi „nach Aktenlage“ gehandelt, er hätte aber selbst oder durch Beauftragte vor Ort aktiv werden

müssen, um das Tätigwerden des Klägers zu unterbinden, jedenfalls dann, wenn für diese Tätigkeit im Hinblick auf das verwaltete Grundstück keine unabwiesbare Notwendigkeit bestand. Da er dies unterließ, habe er sich gegenüber dem Kläger schadensersatzpflichtig gemacht.

Praxistipp:

Das Urteil ist zumindest fragwürdig. Aus dem eher dünnen Tatbestand ist zu entnehmen, dass es sich bei dem zwangsverwalteten Objekt um ein Einkaufszentrum handelt, welches entweder unvermietet oder nur in so geringem Umfang vermietet war, dass über die unmittelbaren Betriebskosten hinaus keine Überschüsse erwirtschaftet werden konnten. Die Frage ist, was der Zwangsverwalter tatsächlich falsch gemacht hat.

Offensichtlich war die Liquidität in diesem Verfahren von Anfang an eher kritisch. Es empfiehlt sich an dieser Stelle für jeden Zwangsverwalter – auch im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – frühzeitig durch Vorschussanträge entweder für die notwendige Liquidität zu sorgen oder anderenfalls das Verfahren wegen der Nichtzahlung des Vorschusses durch das Vollstreckungsgericht beenden zu lassen, § 161 Abs. 3 ZVG.

Der Zwangsverwalter ist sonst immer in der Gefahr, bei einer spontanen Beendigung des (länger) laufenden Verfahrens eingegangene Verbindlichkeiten nicht mehr bedienen zu können und auf den oft streitigen Rückgriff nach § 12 Abs. 3 Satz 2 ZwVwV gegen den Gläubiger verwiesen zu sein.

Das Berufungsgericht moniert, der Zwangsverwalter habe „nach Aktenlage“ entschieden (wonach sonst?) und die Tätigkeit des Hausmeisterunternehmens aktiv verhindern müssen. Ob der Zwangsverwalter tatsächlich davon ausgehen konnte (und musste), dass durch eine konkludente Äußerung einer Mitarbeiterin ein Vertragsverhältnis begründet worden war, darf hinterfragt werden. Es bleibt hier immer das Risiko der gerichtlichen Würdigung der Beweisaufnahme.

Dass das Oberlandesgericht meint, letztlich käme es auf den Nachweis einer vertraglichen Grundlage gar nicht an, weil der Zwangsverwalter den Hausmeister geduldet habe, ist praktisch schwer nachvollziehbar.



Offenbar hatte das Hausmeisterunternehmen Zugang in das Gebäude, der Tatbestand ist – wie erwähnt – hier eher dünn. Was sollte der Zwangsverwalter an der Stelle machen? Eine Unterlassungsverfügung beantragen? Einen Sicherheitsdienst installieren? In einem Einkaufszentrum möglicherweise ein Schließsystem austauschen lassen? Wir reden hier über Kosten jedenfalls im mittleren vierstelligen Eurobereich.

Eine wichtige Lehre aus dieser Entscheidung (bzw. diesen Entscheidungen) ist es für Zwangsverwalter, sich deutlich mit Aussagen zu Beginn des Verfahrens gegenüber Dritten (Dienstleistern, Versorgern) zurückzuhalten, wenn die Finanzierung des Verfahrens noch nicht geklärt ist. Dies ist heikel, weil die Beteiligten vom Zwangsverwalter, der sich zu Beginn des Verfahrens erst einmal – nach Aktenlage (sic!) – informieren muss, trotzdem zügige Entscheidungen erwarten. Sollte dem Zwangsverwalter auffallen, dass er – oder einer seiner Mitarbeiter – möglicherweise falsch verstanden worden ist, hat er dies unverzüglich schriftlich richtigzustellen und etwaig geschlossene Vereinbarungen jedenfalls hilfsweise durch Kündigung zu beenden, um ein finanzielles Risiko der Zwangsverwaltungs-masse – und im ungünstigen Fall im Wege des Haftungsprozesses seiner selbst – zu vermeiden oder doch zumindest zu verringern.

*OLG Naumburg, Urteil vom 20. März 2014 – 1 U 112/13
= NZI 2014, 629 f.*

Fall 6: Richterliches Überspringen sachverständiger Einschätzung zur Lebensgefahr einer hoch- betagten Schuldnerin bei Zwangs- räumung mit Leerformeln – Anwesenheit eines Arztes

Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Will das Gericht der Einschätzung des von ihm beigezogenen Sachverständigen, der vom Räumungsschuldner geltend gemachten räumungsbedingten Gesundheits- oder Lebensgefahr sei allein durch die Anwesenheit eines Arztes bei Gelegenheit der Räumungsvollziehung nicht effektiv zu begegnen, nicht folgen, bedarf es hierzu – wenigstens – einer ausführlich abwägenden Begründung. Hinter eine gegenüber der sachverständigen Einschätzung im Ergebnis inhaltsleere Formel darf sich der Richter in dieser Situation nicht zurückziehen.

Zum Fall

Die 98-jährige Beschwerdeführerin zu 1. und ihr 72-jähriger Sohn, der Beschwerdeführer zu 2., wurden im September 2011 rechtskräftig zur Räumung einer von ihnen seit 1967 bewohnten Mietwohnung verurteilt. Nach Ablauf der bis Mai 2012 gewährten Räumungsfrist haben sie im Juni 2012 beantragt, die Räumungsvollstreckung einstweilen für einen angemessenen Zeitraum, mindestens aber bis zum Ablauf von sechs Monaten nach dem Ableben der Beschwerdeführerin zu 1., einzustellen. Zur Begründung führten sie unter Vorlage von ärztlichen Attesten u. a. aus, im Hinblick auf ihr Alter und ihren Gesundheitszustand bestehe für die Beschwerdeführerin zu 1. im Falle einer Zwangsräumung Lebensgefahr.

Das Vollstreckungsgericht hatte daraufhin die Zwangsvollstreckung bis zum 23. Oktober 2012 eingestellt und den weitergehenden Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Beschwerdeführer hatte keinen Erfolg. Auf die sofortige Beschwerde des Gläubigers hat das Landgericht den Vollstreckungsschutzantrag mit Beschluss vom 27. September 2012 zurückgewiesen. Auf die Anhörungsrüge der Beschwerdeführer nahm das Landgericht das Verfahren wieder auf und holte ein ärztliches Sachverständigen-gutachten ein.



In diesem Gutachten führte der Sachverständige u. a. aus, dass bei größeren Belastungen wie einem erzwungenen Wohnungswechsel oder einer Zwangsäumung für die Beschwerdeführerin zu 1. die Gefahr einer Dekompensation der Kreislaufregulation mit hypertensiven Spitzen sowie die Gefahr eines anhaltenden Verwirrheitszustandes bestünde. Die gesundheitlichen Gefahren seien erheblich und könnten Lebensgefahr bedeuten. Insgesamt bestehe für dieses ernsthafte Risiko eine deutlich erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens in einer starken Belastungssituation. Eine Zwangsäumung erscheine aus ärztlicher Sicht derzeit nicht vertret- und verantwortbar. Im Ergebnis würde die Zwangsäumung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer erheblichen Verschlechterung des psychischen und physischen Gesundheitszustands führen. Es bestehe eine erhöhte Gefahr, dass dadurch auch eine vital bedrohliche Situation eintrete.

Mit Beschluss vom 22. Juli 2013 hielt das Landgericht seine Beschwerdeentscheidung aufrecht und führte aus, dass nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen die Beschwerdeführerin zu 1. grundsätzlich in der Lage sei, in einem neuen Wohnumfeld zu leben und damit umzugsfähig zu sein. Den Umstand, dass die Räumung zu Gesundheitsgefahren für die Beschwerdeführerin zu 1. führe, habe das Gericht bereits in der Beschwerdeentscheidung durch die Anordnung berücksichtigt, einen Arzt zu der Zwangsäumung hinzuziehen. Eine erneute Anhörungsrüge hat das Landgericht zurückgewiesen, worauf die Beschwerdeführer Verfassungsbeschwerde einlegten.

Die zweite Kammer des zweiten Senats hat entschieden, dass die Entscheidung des Landgerichts die Beschwerdeführer in ihren Grundrechten nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verletzt.

Dieses Grundrecht sei auch bei der Prüfung des § 765a ZPO zu berücksichtigen. Eine unter Beachtung dieser Grundsätze vorgenommene Würdigung aller Umstände könne in besonders gelagerten Einzelfällen dazu führen, dass die Vollstreckung über einen längeren Zeitraum und – in absoluten Ausnahmefällen – auf unbestimmte Zeit einzustellen sei. Ergäbe die erforderliche Abwägung, dass die der Zwangsvollstreckung entgegenstehenden, unmittelbar der Erhaltung von Leben und Gesundheit dienenden Interessen des Schuldners im konkreten Fall ersichtlich schwerer wiegen als die Belange, deren Wahrung die Vollstreckungsmaßnahmen dienen sollen, so könne der trotzdem erfolgende Eingriff das Prinzip der Verhältnismäßigkeit und das Grundrecht des Schuldners aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verletzen.

Nach diesen Maßstäben sei die Entscheidung des Beschwerdegerichts mit dem Grundrecht der Beschwerdeführerin zu 1. auf Leben und körperliche Unversehrtheit nicht zu vereinbaren. Das Landgericht habe zwar einen Sachverständigen hinzugezogen. Dieser hatte dargestellt, dass eine erhöhte Gefahr und dadurch auch eine vital bedrohliche Situation eintrete. Eine Begründung, warum das Beschwerdegericht zur Ausschließung dieser Gefahr

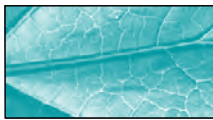
die Hinzuziehung eines Arztes für geeignet halte, enthalte der Beschluss nicht. Mit dem nahe liegenden Einwand, dass auch die Anwesenheit eines Arztes die von dem Sachverständigen angeführte Gefahr einer Dekompensation der Kreislaufregulation nicht ausschließen könne, setze sich das Landgericht ebenso wenig auseinander wie mit der Einschätzung des Sachverständigen, eine Zwangsäumung erscheine aus ärztlicher Sicht nicht vertret- und verantwortbar.

Ferner hatte das Landgericht dem Sachverständigen im Beweisbeschluss aufgegeben, bei der Beantwortung der Beweisfragen davon auszugehen, dass nach der erfolgten Zwangsäumung die Beschwerdeführer zu 1. und 2. weiter zusammenleben würden. Es dränge sich auf, dass eine Zwangsäumung zu einer Trennung der Beschwerdeführer schon deshalb führen könne, weil die pflegebedürftige und hochbetagte Beschwerdeführerin zu 1. unverzüglich eine geeignete Unterkunft benötige. Ferner habe das Landgericht eine Abwägung der Interessen der Beschwerdeführer zu dem ebenfalls grundrechtlich geschützten Interesse des Gläubigers nicht vorgenommen. Die besonderen Interessen des Gläubigers, der von den Beschwerdeführern laufende Nutzungsentschädigung erhält, seien nicht aufgeklärt.

Praxistipp:

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts war angesichts der Behandlung dieser Räumungsschutzsache durch das Landgericht nicht wirklich überraschend. Inhaltlicher Ausgangspunkt ist hier zwar ein Mietverhältnis (und keine Räumung im Rahmen einer Zwangsversteigerung), die Abwägungsgrundsätze sind jedoch jedenfalls übertragbar, und auch die Hinweise des Gerichts auf den Umgang der Instanzgerichte mit § 765a ZPO im Lichte der Anwendung des Grundgesetzes.

Wenn konkret ein vom Gericht bestellter Sachverständiger eine (akute) Lebensgefahr annimmt und die Zwangsäumung für nicht verantwortbar erachtet, muss sich das Gericht wesentlich intensiver mit dessen Ausführungen auseinandersetzen, als es das Landgericht hier getan hat. Aus Gläubigersicht sind Pfändungsschutzanträge nach § 765a ZPO grundsätzlich unangenehm, die Freude über eine vermeintlich schnelle Entscheidung des Amts- oder Landgerichts kann sich jedoch oft als verfrüht herausstellen, wenn eine Verfassungsbeschwerde – wie hier – Erfolg hat. Es wäre an der Stelle auch aus Gläubigersicht deutlich hilfreicher gewesen, das Landgericht hätte sorgfältiger abgewogen und eine differenziertere Entscheidung getroffen.



Fall 7: Vorrang der Hausgeldansprüche einer WEG (Rangklasse 2) gegenüber eingetragener Auflassungsvormerkung (Rangklasse 4)

Maßgebliche Aussage der Entscheidung

1. Eine (Auflassungs-)Vormerkung ist im Zwangsversteigerungsverfahren wie ein Recht der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG zu behandeln.

2. Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft, die die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreibt, sind gegenüber einer Auflassungsvormerkung stets vorrangig. Diese ist nicht im geringsten Gebot zu berücksichtigen und erlischt mit dem Zuschlag; erwirbt der Vormerkungsberechtigte nach der Beschlagnahme das Eigentum, ist das Verfahren fortzusetzen und nicht gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG einzustellen.

Zum Fall

Im Grundbuch der fraglichen Teileigentumseinheit der Beteiligten zu 2. war seit dem 20. Januar 1999 eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 3. und 4. eingetragen. Die Beteiligte zu 1. – die Wohnungseigentümergeinschaft – betreibt wegen titulierter Wohngeldansprüche aus dem Jahr 2008 die Zwangsversteigerung. Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 8. Oktober 2010 wegen der Ansprüche der Beteiligten zu 1. die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG angeordnet. Vor dem Versteigerungstermin haben die Beteiligten zu 3. und 4. mitgeteilt, dass die Teileigentumseinheit am 15. Februar 2013 an sie aufgegeben worden sei und sie ihre Eintragung als Eigentümer beantragt hätten. Die Umschreibung des Eigentums ist nicht erfolgt. Im Versteigerungstermin am 21. Februar 2013 hat das Vollstreckungsgericht die Auflassungsvormerkung nicht in das geringste Gebot aufgenommen. Mit Beschluss vom gleichen Tag ist der Beteiligten zu 5. als Meistbietender der Zuschlag erteilt worden, die Vormerkung ist in dem Zuschlagsbeschluss nicht als bestehendes Recht aufgeführt. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3. und 4. ist erfolglos geblieben, ebenso die Rechtsbeschwerde.

Der Bundesgerichtshof legt die Beschwerde der Beteiligten zu 3. und 4. dahin aus, dass sie die Versagung des Zuschlags begehren, da die beantragte Änderung des geringsten Gebots mit der Rechtsbeschwerde nicht erreicht werden könne.

Ein Zuschlagsversagungsgrund liege jedoch nicht vor.

Zunächst führt der BGH aus, dass ein Zuschlagsversagungsgrund gemäß § 83 Nr. 5 ZVG nicht vorliege. Danach kann der Zuschlag versagt werden, wenn das Recht eines Beteiligten der Fortsetzung des Verfahrens entgegensteht. Ist ein solches Recht aus dem Grundbuch ersichtlich, hat das Vollstreckungsgericht das Verfahren gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG aufzuheben oder einstweilig einzustellen bzw. gemäß § 83 ZVG den Zuschlag zu versagen. Die Voraussetzungen des § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG lagen hier indes nicht vor, weil eine Umschreibung des Eigentums aufgrund des vorgemerkten Anspruchs nicht erfolgt war und die Auflassungsvormerkung als solche kein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht im Sinne des § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG darstelle. Ebenso wenig sei der Zuschlag wegen einer Verletzung der Vorschriften über die Feststellung des geringsten Gebots gemäß § 83 Nr. 1 ZVG zu versagen, da das Vollstreckungsgericht die Auflassungsvormerkung zu Recht nicht in das geringste Gebot aufgenommen habe.

Im Ausgangspunkt sei eine Auflassungsvormerkung wie ein eingetragenes Recht zu behandeln, §§ 9 Nr. 1; 48 ZVG. In das geringste Gebot sei sie dann aufzunehmen, wenn sie dem Anspruch des (bestrangig betreibenden) Gläubigers vorgehe, § 44 Abs. 1 ZVG. Dies gelte auch dann, wenn sie einen bedingten Anspruch sichere. Fällt die Auflassungsvormerkung in diesem Fall in das geringste Gebot, bleibt sie bei dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung bestehen, § 42 Abs. 1 Satz 1 ZVG. Weil der Eigentumserwerb des Erstehers dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam ist, kann dieser den gesicherten Anspruch auf Übertragung des Eigentums trotz des erfolgten Zuschlags gegenüber dem Ersteher durchsetzen.

Dagegen ist die Vormerkung nicht in das geringste Gebot aufzunehmen, wenn sie dem Recht des (bestrangig betreibenden) Gläubigers im Rang nachgeht. In diesem Fall muss der Vormerkungsberechtigte den Eigentumserwerb des Erstehers gegen sich gelten lassen, weil die Vormerkung mangels Aufnahme in das geringste Gebot mit dem Zuschlag erlischt (§§ 91 Abs. 1, 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG). An die Stelle des zuvor durch die Vormerkung gesicherten Anspruches trete der Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös, § 92 Abs. 1 ZVG.



Bislang war streitig, ob eine vor der Beschlagnahme eingetragene Auflassungsvormerkung dem Recht der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von § 44 Abs. 1 ZVG vorgehe, wenn diese die Zwangsversteigerung aus Ansprüchen betreibt, die der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG zuzuordnen sind. Nach der überwiegenden Auffassung gehen die bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Auflassungsvormerkung vor, dieser Auffassung schließt sich der BGH an. Dies ergäbe sich allerdings nicht aus einer vermeintlich dinglichen Wirkung des Vorrechts der Wohnungseigentümergeinschaft. Nach der Rechtsprechung des Senats enthalte § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG lediglich eine Privilegierung schuldrechtlicher Ansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren und verleihe diesen keine dingliche Wirkung (Urteil vom 13. September 2013 – V ZR 209/12). Aus dem schuldrechtlichen Charakter der bevorrechtigten Ansprüche folge aber nicht, dass eine Auflassungsvormerkung Schutz vor der aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG betriebenen Zwangsversteigerung biete. Der Vorrang ergäbe sich nämlich daraus, dass die Auflassungsvormerkung der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG zuzuordnen sei. Eine Auflassungsvormerkung stehe nicht außerhalb des Rangklassensystems des § 10 Abs. 1 ZVG.

Aus dieser Einordnung ergäbe sich ohne weiteres, dass die Auflassungsvormerkung gegenüber den Rechten der Rangklasse 2 nachrangig ist. Auf die zeitliche Entstehung der Rechte komme es insoweit nicht an. Auch hänge die bevorzugte Stellung der Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG nicht von deren Rechtsnatur ab, sie ergäbe sich vielmehr aus der Einordnung der Hausgeldansprüche in das Rangklassensystem des § 10 Abs. 1 ZVG. § 883 Abs. 2 BGB steht diesem Ergebnis nicht entgegen. Die Aufstellung des geringsten Gebots richte sich nicht nach dieser Norm, sondern allein nach dem Rangklassensystem des ZVG. Nicht das Rangklassensystem werde durch § 883 Abs. 2 BGB durchbrochen, sondern im Gegenteil werde die Schutzwirkung der Vormerkung durch die Spezialregelung des ZVG erheblich modifiziert und eingeschränkt. Der auf dem vorgemerkten Anspruch beruhende Eigentumserwerb ist aufgrund der Beschlagnahme gegenüber der aus einem besseren Recht betreibenden Wohnungseigentümergeinschaft relativ unwirksam und hindert die Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG) nicht. Im Ergebnis setze sich danach das Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft, die die Zwangsversteigerung aus Rechten der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreibt, gegenüber einer Auflassungsvormerkung stets durch. Diese ist nicht in das geringste Gebot aufzunehmen und erlischt mit dem Zuschlag; erwirbt der Vormerkungsberechtigte nach der Beschlagnahme das Eigentum, ist das Verfahren fortzusetzen und nicht gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG einzustellen.

Verfassungsrechtliche Bedenken hat der BGH nicht. Zwar drohe Berechtigten, zu deren Gunsten bereits am 1. Juli 2007 eine Auflassungsvormerkung eingetragen war, ein Rechtsverlust infolge der an diesem Tag in Kraft getretenen Neufassung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG. Es handele sich jedoch um eine unechte Rückwirkung, die grundsätzlich zulässig sei. Einen ausnahmsweise anzunehmenden besonderen Vertrauensschutztatbestand sieht der BGH nicht, vielmehr verfolge § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG das legitime Ziel, die Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen bei Hausgeldrückständen zu erleichtern. Insoweit überwiegen die Bestandsinteressen der Betroffenen die genannten Veränderungsgründe des Gesetzgebers nicht. Zudem habe eine erstrangige Auflassungsvormerkung auch vor der Gesetzesänderung keinen vollständigen Schutz geboten, sie war stets durch eine Zwangsversteigerung gefährdet, die aus Ansprüchen der vorangehenden Rangklassen betrieben wurde, etwa aufgrund öffentlicher Lasten der Rangklasse 3 des § 10 Abs. 1 ZVG.

Praxistipp:

- Die Entscheidung hat zunächst eine nicht unerhebliche Bedeutung für die Notare, die ihre Belehrungspraxis für Käufer von Eigentumswohnungen überdenken bzw. erweitern sollten.

Die Entscheidung sollte auch ein Weckruf für all diejenigen sein, die – zum Teil vor geraumer Zeit – Wohnungseigentum erworben haben, die Abwicklung des Kaufvertrags jedoch nach Eintragung der Auflassungsvormerkung „stecken geblieben ist“.

Wer denkt, dies sei ein Einzelfall, liegt falsch. In der Praxis treffen wir immer wieder auf solche Sachverhalte, meist beim Kauf einer Eigentumswohnung durch einen Kapitalanleger. Motiviert durch einen professionellen Vertrieb, getrieben vom Wunsch der Steuerersparnis, kauft der Kapitalanleger eine Eigentumswohnung, oft in einer fremden Stadt. Kurz danach – meist nach der notariellen Genehmigung des für ihn vollmachtlos abgeschlossenen Vertrags – erhält er die Mitteilung der Eintragung der Auflassungsvormerkung, vertragsgemäß gehen Besitz, Nutzen und Lasten über. Die WE-Verwaltung begrüßt ihn als neuen Wohnungseigentümer (die zutreffende Behandlung von Auflassungsvormerkung und Auflassung verkennend). Die Mieten fließen (manchmal), die Steuererklärungen werden erstellt und der Steuervorteil realisiert. Dass die Auflassung oft nicht erfolgt, kann vielfältige Gründe haben. Oft sind Aufteilungspläne langwierig zu korrigieren oder es kommt zum Streit mit dem Verkäufer (Bauträger)



wegen Abschlussarbeiten, gern an den Außenanlagen, man streitet hier über Jahre, und die fehlende Auffassung tritt in den Hintergrund, erst recht, wenn der Erwerber verstirbt und „die Wohnung“ an die noch ahnungsloseren Erben übergeht.

Im Hintergrund lauert über Jahre – und, wie in der Praxis schon erlebt, zum Teil über Jahrzehnte – die Gefahr, dass trotz der eingetragenen Auflassungsvormerkung und § 883 Abs. 2 BGB Rechte zu Lasten des Erwerbers entstehen können, die geeignet sind, seinen Eigentumsverschaffungsanspruch auszuhebeln.

Das Gebot der Stunde für den Erwerber, wenn es ihm nicht ohne weiteres gelingen sollte, die Situation anderweitig zu befrieden, ist die Ablösung des vorrangigen Antragstellers, insbesondere der Wohnungseigentümergeinschaft oder der öffentlichen Hand.

BGH, Beschluss vom 9. Mai 2014 – V ZB 123/13 = ZfIR 2014, 654 ff. mit Anmerkung Schneider

Fall 8: Aufhebung des „rechtskräftigen“ Zuschlags bei zu Unrecht bestellter Zustellungsververtretung für den Schuldner

Maßgebliche Aussage der Entscheidung

Zustellungen an den zu Unrecht bestellten Zustellungsvertreter des Schuldners sind unwirksam.

Im Fall einer „außerordentlichen“ Beschwerde ist aus diesem Grund der Zuschlag auch noch nach Eintritt der Rechtskraft aufzuheben.

Zum Fall

Hinsichtlich der Immobilie des Schuldners war im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren der Versteigerungstermin anberaumt worden. Die Zustellung war nicht gegenüber dem Schuldner selbst, sondern gegenüber dem mit Beschluss vom 19. Januar 2009 bestellten Zustellungsvertreter erfolgt. Die Bestellung des Zustellungsververtreters durch das Vollstreckungsgericht war auf

Antrag der Gläubigerin ergangen, die gegenüber dem Gericht eine bereits seit den frühen 1990er Jahren nicht mehr aktuelle Adresse des Schuldners genannt hatte. Eine Nachforschung – auch bei der Gemeinde – war durch die Gläubigerbank nicht erfolgt.

Der Schuldner legte nach Kenntnis der Versteigerung die außerordentliche Beschwerde (Nichtigkeitsbeschwerde) ein.

Das Landgericht entschied, dass die sofortige Beschwerde statthaft und als außerordentliche Beschwerde innerhalb der gesetzlichen Frist eingelegt wurde. Die außerordentliche Beschwerde (Nichtigkeitsbeschwerde nach § 569 Abs. 1 Satz 3 ZPO) befreie von der Notfrist von zwei Wochen, die mit der Zustellung der Entscheidung, spätestens mit dem Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung des Beschlusses beginnt. Die auf Anfechtungsgründe nach § 100 Abs. 1, § 308 ZVG gestützte Beschwerde ist auch begründet.

Nach § 83 Nr. 1, § 43 Abs. 2 ZVG ist ein Versteigerungstermin aufzuheben, wenn nicht vier Wochen vor dem Termin dem Schuldner ein Beschluss, aufgrund dessen die Versteigerung erfolgen kann, zugestellt ist. Die Zustellung an den Zustellungsvertreter bewirkte keine ordnungsgemäße Zustellung, weil schon die Bestellung des Zustellungsververtreters wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 ZVG gegenüber dem Schuldner unwirksam war.

Voraussetzung für § 6 Abs. 1 ZVG ist, dass der Aufenthalt desjenigen, dem zugestellt werden soll, dem Vollstreckungsgericht unbekannt ist. Nachforschungen des Gerichts sind in jedem Fall zulässig und bei erkennbaren Hinweisen auf den tatsächlichen Aufenthaltsort auch geboten.

Im konkreten Fall hier war bereits am 26. November 2008 bei dem Vollstreckungsgericht die Einheitswertbescheinigung vom 25. November 2008 eingegangen, wonach das Grundstück dem Schuldner zugerechnet wurde und dessen Adresse ausdrücklich angegeben wurde. Über diese Adresse war der Schuldner unstreitig erreichbar. Dies hatte das Vollstreckungsgericht nicht zum Anlass für Nachforschungen genommen. Auch eine Nachfrage beim Finanzamt, das offenbar die Schuldneranschrift kannte, unterblieb.

Auch die von der Gläubigerin angestellten Nachforschungen waren völlig unzureichend. Eine für die Zustellung geeignete Anschrift des Schuldners hätte die Gläubigerin ohne weiteres über die Gemeinde in Erfahrung bringen können, wo bereits seit dem Jahr 1995 die Anschrift des Schuldners vorlag und an die die Bescheide über Grundbesitzabgaben sowie weitere Korrespondenz erfolgreich gesandt worden waren.

Auch der Zustellungsvertreter ist seinen Verpflichtungen aus § 7 Abs. 2 Satz 1 ZVG nicht nachgekommen. Der Gerichtsakte ließ sich nicht entnehmen, dass der



Zustellungsvertreter überhaupt irgendwelche Tätigkeiten entfaltet habe. Er habe offenbar noch nicht einmal die Gerichtsakten eingesehen. Auch diesem hätte der Einheitswertbescheid in der Gerichtsakte des Vollstreckungsgerichts auffallen müssen.

Der vom Amtsgericht begangene schwere Verfahrensfehler begründe auch den Versagungsgrund des § 83 Nr. 6 ZVG. Auf der unwirksamen Bestellung eines Zustellungsverreters beruhe nicht nur der Verfahrensbeschluss, sondern beruhen auch die Beschlüsse über die Gutachtensanordnung, die Wertfestsetzung und weitere Terminverfügung.

Das Landgericht ließ die Einwendungen des Amtsgerichts nicht gelten, es habe Verfahrensverzögerungen und die Entstehung weiterer Kosten vermeiden wollen, insbesondere angesichts der Geringfügigkeit der Kosten für eine postalische Nachfrage sowie die Dauer des konkreten Verfahrensablaufs, die vollständig außer Verhältnis zu dem bei Verletzung des rechtlichen Gehörs drohenden Schaden stehen.

Praxistipp:

Die Fehlerkette beginnt bei der Gläubigerbank. Ein nachvollziehbarer Ermittlungsversuch hinsichtlich der Anschrift des Schuldners hat dort offenbar nicht stattgefunden. Sie setzt sich fort beim Vollstreckungsgericht, das die Angaben der Bank kritiklos übernimmt und Posteingänge – hier des Finanzamts – offenbar nicht auf ihren Inhalt hin prüft, sondern allein in der Akte ablegt. Schließlich hat der Zustellungsvertreter offenbar nicht mehr getan, als selbst eine Akte anzulegen.

Die sich aus dieser Entscheidung noch weiter ergebenden Fragen sind unangenehm und für die Beteiligten auch im Hinblick auf Schadensersatz nicht unerheblich, seien es etwaige Anwaltskosten des Schuldners, jedenfalls aber die Aufwendungen des Erstehers im Zwangsversteigerungsverfahren.

Im Ergebnis muss sich jeder Beteiligte bewusst sein, dass ein Zwangsversteigerungsverfahren einen massiven Eingriff in die Schuldnerrechte darstellt und die „Spielregeln“ einzuhalten sind. Dafür genügt nicht eine rein mechanische Behandlung der Akten und Posteingänge, vielmehr ist jeder möglichen neuen Erkenntnis in einem solchen Verfahren mit der gebotenen Ernsthaftigkeit nachzugehen.

LG Potsdam, Beschluss vom 11. März 2014 – 1 T 103/13 = ZfJR 2014, 785 ff.

Fall 9: Keine Zubehöreigenschaft einer Photovoltaikanlage zu zwangsversteigertem Grund- stück bei deren Vermietung

Maßgebliche Aussage der Entscheidung

1. Sind der Betreiber einer Photovoltaikanlage und der Grundstückseigentümer nicht identisch, sondern vermietet der Grundstückseigentümer die Dachfläche des Gebäudes an den Betreiber der Photovoltaikanlage mit einem Mietvertrag, der durch den Eigentümer nach Ablauf von 25 Jahren und dem Betreiber jederzeit kündbar ist, ist lediglich eine vorübergehende Nutzung der Photovoltaikanlage vorgesehen.
2. Die Photovoltaikanlage ist nicht Zubehör des zu versteigernden Grundstücks und bleibt daher bei der Verkehrswertfestsetzung außer Betracht.

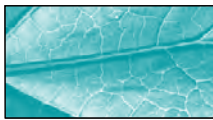
Zum Fall

Streitig war hier, ob eine Photovoltaikanlage auf dem Dach einer zu versteigernden Immobilie bei der Verkehrswertfestsetzung zu berücksichtigen ist oder nicht, die Einbeziehung des Werts der Photovoltaikanlage wurde vom Beschwerdegericht rechtskräftig abgelehnt.

Der Verkehrswert für die Photovoltaikanlage war nicht festzusetzen, da sich die Versteigerung gemäß §§ 55 Abs. 1, 20 Abs. 2 ZVG, § 1120 BGB nicht auf die Photovoltaikanlage erstreckt.

Die Vollstreckung kann sich auch auf wesentliche Bestandteile oder Zubehör einer Immobilie erstrecken. Hier war sie jedoch nicht wesentlicher Bestandteil im Sinne der §§ 93, 94 BGB, insbesondere war sie nicht derart fest mit dem Gebäude oder Grundstück verbunden, dass sie nicht ohne Zerstörung oder Wesensveränderung wieder getrennt werden konnte (Aufdachmontage).

Es handelte sich auch nicht um Zubehör im Sinne von § 97 Abs. 1. Als Zubehör versteht man eine Sache, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist.



Dies ist zwar grundsätzlich möglich, vorliegend steht die Photovoltaikanlage jedoch nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers, sondern vielmehr im Eigentum des Mieters. Dieser hatte mit dem Grundstückseigentümer eine schuldrechtliche Vereinbarung über die Nutzung der Dachfläche geschlossen. § 5 dieses Vertrages bestimmte, dass die Photovoltaikanlage nicht dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen soll und dass die Anlage nach dem Willen der Vertragsparteien im Alleineigentum des Betreibers verbleiben und damit weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör des Gebäudes werden sollte. Dies ist nach Ansicht des Beschwerdegerichts zulässig, die Widmung einer Sache als Zubehör sei eine freie Ermessensentscheidung, die auch vom Berechtigten wieder aufgehoben werden könne. Die Vertragsparteien konnten insoweit über die Zubehöreigenschaft disponieren, zumal keine Abweichung von der gesetzlichen Regelung bestand, da aufgrund des Mietvertrags ohnehin lediglich eine vorübergehende Nutzung angestrebt war. Aus dieser ergab sich ein Nutzungsvertrag auf 25 Jahre, ordentlich mit einer Frist von 12 Monaten kündbar, ansonsten jederzeit fristlos aus wichtigem Grund.

Selbst die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibende Gläubigerin hatte erklärt, dass sich auch aus ihrer Sicht das Zwangsversteigerungsverfahren nicht auf die Photovoltaikanlage erstrecken sollte, und hatte eine entsprechende Erklärung zur Akte gereicht.

Besteht keine Personenidentität, ist die tatsächliche und rechtliche Situation gründlich aufzuklären. Ist die Photovoltaikanlage beispielsweise in Fassadenelemente der Immobilie integriert, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie auch als wesentlicher Bestandteil der Immobilie anzusehen ist. Die regelmäßig verwendete Aufdachkonstruktion wird meist kein wesentlicher Bestandteil sein, kann aber – abhängig auch von konkreten Nutzungsvereinbarungen – Zubehör sein.

LG Heilbronn, Beschluss vom 3. März 2014 – 1 T 20/14 = ZfIR 2014, 786 ff. mit Anmerkung Goldbach

Praxistipp:

▶ In einer im Rahmen der ZV-Infobriefe schon dargestellten Entscheidung des Landgerichts Passau war die Photovoltaikanlage als Zubehör des Grundstücks gemäß § 97 BGB anzusehen. Dies betraf jedoch einen anderen Fall. Dort waren Grundstückseigentümer und Eigentümer der Photovoltaikanlage (Betreiber) personenidentisch.

Insoweit sind die Grundvoraussetzungen unterschiedlich, und das Beschwerdegericht hat hier richtig entschieden.

Für die Verfahrensbeteiligten und Verkehrswertgutachter besteht bei Photovoltaikanlagen, aber auch bei vergleichbarem möglichem Grundstückszubehör damit die Aufgabe, sich jeden einzelnen Fall genau anzusehen. Bei Personenidentität von Grundstückseigentümer und Eigentümer der Photovoltaikanlage spricht vieles für die Zubehöreigenschaft der Anlage, siehe LG Passau, Entscheidung vom 28. Februar 2012.



► 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 • Frohsinnstr. 29 • Tel. 060 21/5 85 18 - 0

86150 Augsburg • Schaezlerstraße 13 • Tel. 0821/5 04 - 70 95

95447 Bayreuth • Lessingweg 1 • Tel. 0921/1 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. 0531/612 87 20 - 0

28195 Bremen • Domshof 18-20 • Tel. 0421/36 86 - 0

29221 Celle • Spörckenstraße 5 • Tel. 051 41/7 09 76 84

09111 Chemnitz • Promenadenstr. 3 • Tel. 0371/3 82 37 - 0

06844 Dessau-Roßlau • Stiftstraße 16 • Tel. 0340/5 21 04 43

32760 Detmold • Gildestraße 11a • Tel. 052 31/30 80 99 - 0

01109 Dresden • Boltenhagener Platz 9 • Tel. 0351/8 85 27 - 0

99092 Erfurt • Barbarossahof 3 • Tel. 0361/55 13 - 0

45128 Essen • Rellinghauser Str. 111 • Tel. 0201/2 69 80 - 60

60439 Frankfurt am Main • Olof-Palme-Str. 13

Tel. 069/5 09 86 - 0

79098 Freiburg im Breisgau • Fischerau 24-26 • Tel. 0761/29 67 32 - 0

88045 Friedrichshafen • Friedrichstr. 53 • Tel. 07541/95419 - 0

06108 Halle • Sternstraße 13 • Tel. 0345/52 00 - 1 11

20457 Hamburg • Willy-Brandt-Str. 57 • Tel. 040/340 5739 - 0

31785 Hameln • Kastanienwall 43 • Tel. 051 51/403 68 - 0

30159 Hannover • Thielenplatz 5 • Tel. 0511/55 47 06 - 0

74074 Heilbronn • Ferdinand-Braun-Str. 15 • Tel. 071 31/20 565 - 0

95028 Hof • Pfarr 1 • Tel. 092 81/8 80 - 500

76135 Karlsruhe • Kriegsstraße 113 • Tel. 0721/91 957 - 0

04103 Leipzig • Inselstraße 29 • Tel. 0341/26 972 - 0

39104 Magdeburg • Schleinufer 11 • Tel. 0391/53 54 - 0

68161 Mannheim • N 7, 11 • Tel. 0621/480 264 - 0

41179 Mönchengladbach • Heinz-Nixdorf-Str. 20 • Tel. 021 61/307 1743

90411 Nürnberg • Marienbergstr. 94 • Tel. 0911/60 079 - 0

46145 Oberhausen • Kirchhellener Str. 269 • Tel. 0208/62 94 47 - 58

77654 Offenburg • Abtsgasse 30 • Tel. 0781/809 - 0

18055 Rostock • Gerhart-Hauptmann-Str. 24 • Tel. 0381/4 91 39 - 50

78628 Rottweil • Neckartal 100 • Tel. 0741/1 74 64 - 30

66130 Saarbrücken • Saarbrücker Str. 4 • Tel. 0681/8 76 25 - 0

70178 Stuttgart • Paulinenstraße 41 • Tel. 0711/23 889 - 0

92637 Weiden • Bgm.-Probst-Str. 5b • Tel. 0961/4 70 12 - 89

67549 Worms • Alzeyerstraße 31 • Tel. 062 41/2 68 69 - 0

42105 Wuppertal • Friedrichstraße 51 • Tel. 0202/31 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 Tim Brauer, RA Stefano Buck, RA Harald Bußhardt, RA Ralph Bünning, RA Dr. Thomas Dithmar, RAin Elske Fehl-Weileder, 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, RAin Grit Rademacher, RA Björn Rechel, RA Frank Schmitt, StB Detlef Schneider, RA Detlef Specovius, RA Detlef Stürmann, RAin Heitje Thürnagel



Schultze & Braun

Rechtsanwalts-gesellschaft
für Insolvenzverwaltung mbH