

Immobilienvollstreckung

Effektive Vollstreckungsalternative: Zwangsverwaltung

*von RA Kai Dumsloff, FAArbR, gepr. Zwangsverwalter (IGZ),
Immobilienfachwirt, Koblenz*

Die Zwangsverwaltung ist ausschließlich darauf gerichtet, Nutzungen (z.B. Mieten, Pacht, Versicherungsleistungen) einzuziehen, um diese an den Gläubiger auf die dinglichen Zinsen zuzuteilen. Das Grundstück kann so in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten bleiben, was für die weitere Verwertung (z.B. Zwangsversteigerung) sinnvoll sein kann. Dies und die Wirtschaftskrise haben zu einem Anstieg von Zwangsverwaltungsverfahren geführt. Gläubiger und ihre Berater sollten vor jedem Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung prüfen, ob ein solcher Antrag vor dem Hintergrund des avisierten Objekts wirtschaftlich sinnvoll ist. Der Beitrag gibt hierzu wertvolle Hinweise.

Grundstückserhaltung, Zutritt, Fertigstellung

Neben der Befriedigung des Gläubigers ist es Sinn und Zweck der Zwangsverwaltung das Grundstück in einen guten Zustand zu bringen bzw. es zu erhalten, um damit die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und folglich für die Zukunft die Erträge zu erhöhen. Auf diese Weise sind auch die Nutzungen eines Grundstücks und nicht nur das Grundstück selbst für die Gläubiger gesichert.

Ebenso ist so gesichert, dass der mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in einem oft parallel laufenden Zwangsversteigerungsverfahren beauftragte Gutachter sich über den Zwangsverwalter Zutritt zum Grundstück verschaffen kann. Deshalb geht die Praxis immer öfter dazu über, die Zwangsverwaltung zugleich mit der Zwangsversteigerung zu betreiben.

Praxishinweis: Die Zwangsverwaltung ohne gleichzeitige Beantragung der Zwangsversteigerung hingegen findet sich vornehmlich im Bereich von Mietshauskomplexen und landwirtschaftlichen Betrieben oder ähnlichen Einrichtungen (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., Einleitung Rn. 2). Es hat sich auch vielfach als sinnvoll erwiesen, bestimmte Bauvorhaben im Rahmen der Zwangsverwaltung durchzuführen (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, a.a.O., § 18 Rn. 37).

Umfassende Informationsbeschaffung durch Inbesitznahmebericht

Ebenso hat die Praxis gezeigt, dass es sinnvoll sein kann, die Vollstreckung in das Grundstück zunächst in Form der Zwangsverwaltung zu betreiben, um dann entscheiden zu können, ob die Zwangsversteigerung betrieben werden soll. Auf diese Weise können nämlich wertvolle Erkenntnisse über den Zustand des Grundstücks, die wirtschaftliche Situation wie z.B. über Einnahmen, Ausgaben oder bestehende Versicherungen gewonnen werden. Grund: Der Zwangsverwalter muss gemäß § 3 Abs. 1 ZwVwV einen umfassenden Bericht (Inbesitznahmebericht) abgeben über:

Erträge erhöhen

**Nebeneinander von
Zwangsverwaltung
und Zwangsverstei-
gerung**

**Nacheinander von
Zwangsverwaltung
und Zwangsverstei-
gerung**

- Zustand des Objekts,
- Nutzungsart des Objekts,
- alle der Beschlagnahme unterfallenden Immobilien, insbesondere Zubehörgegenstände,
- alle der Beschlagnahme unterfallende Forderungen und Rechte, insbesondere Miet- und Pachtforderungen,
- mit dem Eigentum verbundene Rechte auf wiederkehrende Leistungen,
- Forderungen gegen Versicherungen unter Beachtung von Beitragsrückständen,
- öffentliche Lasten des Grundstücks unter Angabe der laufenden Beträge,
- Räume, die dem Schuldner für seinen Hausstand belassen werden,
- voraussichtliche Ausgaben der Verwaltung, insbesondere aus Dienst- oder Arbeitsverhältnissen,
- voraussichtliche Einnahmen und die Höhe des für die Verwaltung erforderlichen Kostenvorschusses.

Praxishinweis: Meist lassen sich hieraus Erkenntnisse gewinnen, die für den Gläubiger entscheidungsnötig betreffend der weiteren Zwangsvollstreckung sind und ansonsten kaum bzw. nur über unverhältnismäßig hohen Aufwand (Detekteien etc.) zugänglich zu machen wären.

Wertvolle Erkenntnisse für Gläubiger

„Überholen“ des Insolvenzverfahrens durch Absonderungsgläubiger

Die Zwangsverwaltung kann und wird auch selbstständig neben der Insolvenz betrieben. Bei taktisch geschicktem und rechtzeitigem Vorgehen führt dies dazu, dass ein sog. absonderungsberechtigter Gläubiger trotz eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners aus Grundstücken, die in dessen Eigentum stehen, die Früchte (z.B. Miete oder Pacht) ziehen kann. Diese fallen dann nicht in die Insolvenzmasse und stehen damit allein dem (absonderungsberechtigten) Gläubiger zu. Allein die Vorausabtretung und Verpfändung der Mieten helfen dem Gläubiger nicht. Denn ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens stehen diese dem Insolvenzverwalter zu (§ 110 InsO). Im Einzelnen gilt es wie folgt zu unterscheiden:

Vollstreckungstaktik

- Wurde die Zwangsverwaltung wegen eines **dinglichen Rechts** (Hypothek, Grundschuld, Reallast, öffentlichen Lasten, WEG-Hausgeldansprüche; § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 ZVG) angeordnet, liegt ein Absonderungsrecht gemäß § 49 InsO vor. **Folge:** Die spätere Einleitung eines vorläufigen Insolvenzverfahrens und seiner Sicherungen sowie die spätere Eröffnung des Insolvenzverfahrens haben keinen Einfluss auf die Zwangsverwaltung (Mayer/Depré, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 4. Aufl., Rn. 733).
- Wurde die Zwangsverwaltung hingegen wegen einer **persönlichen Forderung** (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG) angeordnet, erlangt der Gläubiger zunächst durch die Beschlagnahme ebenfalls ein Absonderungsrecht. Wird jedoch das Insolvenzverfahren später eröffnet, verliert diese Beschlagnahme aufgrund der sog. **Rückschlagsperre** ihre Wirkung, wenn sie nicht länger als einen Monat vor der Eröffnung eingetreten war (§ 88 InsO, **Verbraucherinsolvenzverfahren** drei Monate, § 312 InsO).

Dingliche Rechte

Persönliche Forderungen

Praxishinweis: Hieraus folgt, dass in Fällen, in denen der Gläubiger über ein erstrangig eingetragenes dingliches Recht verfügt, das nachfolgende Insolvenzverfahren – trotz der damit einhergehenden Sicherungsrechte und Vollstreckungsverbote – nichts daran ändern kann, dass die aus dem Grundstück gezogenen Mieten und Pachten an den die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger (als Zuteilung auf die dinglichen Zinsen vgl. § 155 Abs. 2 ZVG) auszukehren sind. Das gilt ebenso für persönliche Gläubiger, wenn nur die auf der Zwangsverwaltung beruhende Beschlagnahme rechtzeitig, d.h. länger als einen Monat bzw. drei Monate vor Insolvenzeröffnung, erfolgte (Mayer/Depré, a.a.O., Rn. 735).

Zwangsverwaltungs-Gläubiger gehen vor

Beispiel

Die X-GmbH ist Eigentümerin eines Grundstücks, auf dem sich eine Industriehalle befindet. Die X-GmbH hat die Industriehalle an die Z-GmbH zu einer Miete i.H.v. 4.000 EUR brutto monatlich vermietet. Zugunsten der Y-Bank ist zur Besicherung eines Darlehens in Höhe von 350.000 EUR eine erstrangige Grundschuld in dieser Höhe jährlich verzinslich mit 15 Prozent eingetragen. Die Y-Bank beantragt am 15.3.08 die Anordnung der Zwangsverwaltung über das genannte Grundstück, da die X-GmbH keine Zahlungen auf das Darlehen mehr leistet. Die Zwangsverwaltung wird wegen den Forderungen aus der Grundschuld bzw. den Zinsen hieraus (§ 155 Abs. 2 ZVG) per Anordnungsbeschluss am 3.4.08 angeordnet und gleichzeitig ein Zwangsverwalter bestellt. Die Beschlagnahme ist am 4.4.08 erfolgt (§ 22 Abs. 1 ZVG i.V.m. § 146 ZVG; § 22 Abs. 1 S. 2 ZVG; § 151 ZVG).

Zuvor, am 15.2.08, hat ein weiterer Gläubiger, G., der X-GmbH beantragt, das Insolvenzverfahren über deren Vermögen durchzuführen. Am 15.3.08 ordnet das Insolvenzgericht die vorläufige Verwaltung des Vermögens gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 InsO an, bestimmt einen vorläufigen Insolvenzverwalter und ordnet zugleich gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 InsO an, dass Verfügungen der X-GmbH nur mit Zustimmung des Insolvenzverwalters wirksam sind (Regelfall der sog. schwachen Insolvenzverwaltung mit Zustimmungsvorbehalt, Hamburger Kommentar zur InsO, 2. Aufl., § 22 Rn. 82). Ebenso ordnet das Insolvenzgericht ein Vollstreckungsverbot gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 InsO an.

Sowohl der vorläufige Insolvenzverwalter als auch der Zwangsverwalter wenden sich an die Z-GmbH und bestehen auf Zahlung der Miete. Die Z-GmbH fragt an, an wen sie leisten muss.

Lösung: Die Z-GmbH muss an den Zwangsverwalter leisten. Das Vollstreckungsverbot darf sich nicht auf unbewegliche Gegenstände erstrecken (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 HS. 2 InsO). Mithin können dingliche (und persönliche) Gläubiger auch noch nach Einleitung eines vorläufigen Insolvenzverfahrens eine Beschlagnahme „zugunsten der Zwangsverwaltungsmasse“ herbeiführen (Depré/Mayer, a.a.O., Rn. 739).

Praxishinweis: In den selteneren Fällen, dass ein „starker“ Insolvenzverwalter bestellt wird (Erlas eines Verfügungsverbots gegen den Schuldner, vgl. § 22 Abs. 1 S. 1 InsO), dürfte eine Titelumschreibung auf den Insolvenzverwalter erforderlich sein (LG Cottbus Rpfleger 00, 465; Depré/Mayer, a.a.O., Rn. 740; a.A. LG Halle Rpfleger 02, 89).

Selbst in dem Fall, dass auf Antrag des Insolvenzverwalters das Zwangsverwaltungsverfahren (vorläufig) eingestellt wird, weil er glaubhaft machen konnte, dass durch die Fortsetzung der Zwangsverwaltung eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Insolvenzmasse wesentlich erschwert wird (§ 153b ZVG), ist gemäß § 153b Abs. 2 ZVG ein von Amts wegen zu berücksichtigender Nachteilsausgleich für den Gläubiger vorgesehen, wobei dieser durch laufende Zahlungen aus der Insolvenzmasse zu leisten ist.

Nachteilsausgleich für Gläubiger

Beispiel

Der Zwangsverwalter A. verwaltet auf Antrag des Gläubigers B. ein Grundstück, auf dem sich Lagerräume befinden. Über das Vermögen des Schuldners S. ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter C. verhandelt mit einem Interessenten D. über den Verkauf des Grundstücks zu sehr guten Konditionen. Parallel verhandelt A. über den Abschluss eines Mietvertrags mit E., wobei D. bereits erklärt hat, er werde das Grundstück nicht käuflich erwerben, wenn ihm dort „ein Mieter vor die Nase gesetzt“ würde, er müsse die Lagerräume sofort nutzen. A. erklärt gegenüber C., er müsse das Grundstück bestmöglich vermieten und er werde demnächst den Mietvertrag schließen. Damit ist C. durch das Vorgehen von A. an der hier möglichen freihändigen Veräußerung zu sehr guten Konditionen gehindert. C. stellt einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung gemäß § 153b Abs. 1 ZVG. Er begründet dies damit, dass andernfalls die sinnvolle Nutzung des Grundstücks für ihn als Insolvenzverwalter unmöglich bzw. erheblich erschwert wäre. B. fragt an, ob er in dem Fall, dass das Gericht dem Antrag des C. stattgibt, leer ausgeht.

Lösung: Nein, denn mit Einstellung der Zwangsverwaltung hat das Vollstreckungsgericht von Amts wegen die Auflage anzuordnen, dass ein Nachteilsausgleich aus der Insolvenzmasse an B. zu zahlen ist. Der Nachteilsausgleich ist in erster Linie die ausgesetzte Zinszahlung. Es sind die Zinsen zu zahlen und damit in den Nachteilsausgleich aufzunehmen, die auch in der Zwangsverwaltung gezahlt worden wären. Die Anordnung der Zinszahlung ist zwingend, denn dem betreibenden Gläubiger des Zwangsverwaltungsverfahrens sollen durch die einstweilige Einstellung des Verfahrens keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, a.a.O., § 153b ZVG Rn.13 u. 14).

Praxishinweis: Gläubiger sollten in der Krise des Schuldners also unbedingt dafür sorgen, dass die hier aufgezeigten Vorteile der Zwangsverwaltung bestmöglich realisiert werden. Das setzt rechtzeitiges Handeln voraus.

Gläubiger müssen rechtzeitig handeln

Altforderungen: Durchbrechung von Vorausverfügungen und Pfändungen

Durch die Zwangsverwaltung können Gläubiger Miet- oder Pachteinnahmen realisieren. Dabei kann auf bis zu einem Jahr (§ 1123 Abs. 2 S 1 BGB) rückständige Forderungen zugegriffen werden (§§ 1123, 1124 BGB). **Wichtig:** Die Zwangsverwaltung hat dabei vor allem den Vorteil, nach Maßgabe des § 1124 BGB Vorausverfügungen über die Miete (Abtretungen oder Pfändungen) zu durchbrechen. Hat der Schuldner seine Miet- oder Pachtforderung abgetreten, oder sind diese gepfändet, werden zugunsten des besser rangigen Gläubigers durch die Anordnung der Zwangsverwaltung diese Abtretungen/Pfändungen mit Wirkung für die Zukunft durchbrochen.

Durchbrechung von Vorausverfügungen

Beispiel

A. betreibt aus erstrangiger Grundschuld die Zwangsverwaltung gegen Schuldner S. Auf dem Grundstück des S. befindet sich ein vermietetes Bürogebäude, in dem sich 2 Büroeinheiten im EG und 1. OG befinden. Diese sind zu einer monatlichen Miete von jeweils 3.500 EUR brutto an 2 Mieter vermietet. Die Miete ist am 3. Werktag eines Monats im Voraus zu leisten. Im Wege der Zwangsverwaltung erfolgte am 14.1.09 die Beschlagnahme und Mitteilung an die Mieter, dass die Mieten ab Februar 2009 ausschließlich an den Zwangsverwalter zu leisten sind. Die Mieten für das EG wurden jedoch bereits am 15.12.07 wegen einer titulierten Kaufpreisforderung durch den Gläubiger G. mittels PfÜB wirksam gepfändet. Zur Besicherung eines Privatdarlehens hat S. seine Mietzinsforderungen (laufende und künftige) betreffend der Einheit im 1. OG bereits am 1.3.07 rechtswirksam an D. abgetreten. Aufgrund dieser Abtretung teilte S. dem Mieter 1. OG am 15.6.07 schriftlich mit, dass ab dem 1.7.07 jegliche Mieten mit befreiender Wirkung ausschließlich an D. zu leisten sind. Die Mieten flossen ab Januar 08 (EG) bzw. Juli 07 (1. OG) ausschließlich an G. und D. Auf die Mitteilung vom 14.1.09 fragen die Mieter, an wen nun die Mieten zu leisten sind.

Lösung: Die Mieten gehören gemäß § 1123 Abs. 1 BGB zum sog. Haftungsverband. Folglich sind sie gemäß § 20 Abs. 2 ZVG beschlagnahmt, da sie hier noch dem Haftungsverband unterstellt waren. Nach § 1124 BGB sind Vorausverfügungen gegenüber dem die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger (relativ) unwirksam. Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung, also Pfändungen, stehen nach einhelliger Meinung den rechtsgeschäftlichen Verfügungen gleich. Damit sind sowohl die Pfändung als auch die Abtretung der Mieten für die Zukunft gegenüber A. (relativ) unwirksam. Die Mieten sind, da die Beschlagnahme und Mitteilung hierüber (§ 22 Abs. 2 S. 2 ZVG) vor dem 15. des Monats Januar 09 erfolgten, ab Februar 09 ausschließlich an den Zwangsverwalter zu leisten.

Checkliste: Vorausverfügungen

Die Durchbrechung von Vorausverfügungen gemäß §§ 1123 ff. BGB umfasst insbesondere:

- Aufrechnungen des Vermieters mit Mietforderungen gegen Forderungen des Mieters;
- Verfügungen des Vermieters zugunsten Dritter durch Abtretung oder Verpfändung;
- Pfändungen durch Gläubiger des Vermieters in die Mietforderungen nach §§ 829 ff. ZPO;
- Erlass gem. § 397 BGB sowie Stundung;
- Vorauszahlung der Miete und Annahme an Erfüllung statt (§ 364 Abs. 1 BGB);
- Verfügungen anderer Personen an Stelle des Schuldners als Vermieter aufgrund besonderer Rechtsstellung (Insolvenzverwalter, Pfandgläubiger, Testamentsvollstrecker, Nießbraucher);
- Vorausverfügungen zugunsten eines Hypothekengläubigers, wenn die Beschlagnahme durch einen anderen Grundpfandgläubiger erfolgt.

(Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Handbuch zur Zwangsverwaltung, a.a.O., Kap. 2 Rn. 103)

Leserservice: In einer der nächsten Ausgaben von „Vollstreckung effektiv“ berichten wir über die Voraussetzungen der Zwangsverwaltung, die Kosten sowie über Objekte, die der Zwangsverwaltung unterliegen (mit Musterformulierung).

Internet-Tipp

E-Shop: Seminare, Informationsdienste u.v.m.

Das IWW-Institut hält ab sofort einen E-Shop im Internet für Sie bereit (www.iww.de/e-shop). Wir stellen Ihnen dort ein reichhaltiges Angebot an hochwertigen Informationen und Dienstleistungen zu günstigen Preisen zur Verfügung. Schauen Sie am besten gleich einmal herein! Und so funktioniert's: Wählen Sie am besten zunächst die gewünschte Produkt-Kategorie. Sie können nun die Liste der Dokumente durchblättern oder über die Suche rechts oben durchsuchen. Mit Hilfe der Suchoptionen können Sie das Ergebnis weiter einschränken. Klicken Sie dann auf das Ergebnis oder auf „Details“: Sie erhalten sofort eine genaue Beschreibung des Dokuments oder Produkts. Klicken Sie auf „In den Warenkorb“, um es auszuwählen. Jetzt können Sie weiter recherchieren oder auf „Zur Kasse“ klicken und das Dokument kaufen. **Wichtig:** Der Online-Service für unsere Abonnenten bleibt weiter kostenlos.



**Nützliches
Internet-Angebot**