

Sommerseminar
am 18. und 19. August 2006
auf Burg Schnellenberg in Attendorn

Rechte, Pflichten und Haftung des Zwangsverwalters

Referent: Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht Hendrik Neumann, Kanzlei Axel Mork & Partner, Dortmund

Hauptteil

1.) Die Stellung des Zwangsverwalters (§ 1 ZwVwV)

– Wer kann Verwalter werden – i.d.R. WEG Verwalter, Steuerberater, Rechtsanwälte, Rechtspfleger im süddeutschen Raum - Kein eigenständiges Berufsbild (OLG Koblenz, Beschl. v. 27.6.2005, 12 VA 1/05, IGZInfo 2006, 19 – Abgrenzung zum Insolvenzverwalter – Abgrenzung zum Institutsverwalter (§ 150a ZVG –Hypothekenbanken-), der in Beamten- oder festem Arbeitsverhältnis stehen muß – ausreichende technische u. personelle Ausstattung – Nähe zum Objekt – Vermögensschadenshaftpflichtversicherung iHv mind. 500.000 € -

2.) Aufgaben des Zwangsverwalters

- Anordnungsbeschuß ist Vollstreckungstitel – es bedarf keiner vollstreckbaren Ausfertigung, wenn GVZ beauftragt wird

a.) Beschlagnahme

- Ermittlung von Vermietern und Mietern - Benachrichtigungsschreiben für Schuldneigentümer und Mieter – ggfs. Übersetzung ins Türkische, Polnische etc. - Anderkonten eröffnen – Inbesitznahme durch mind. 2 Personen – Objekt ausführlich fotografieren - WEG Verwalter ermitteln – Mängel aufnehmen – Zubehör aufnehmen

– Mietkautionen ermitteln u. sichern – dabei ist der ZV befugt, von dem Eigentümer die Überlassung einer vor der Beschlagnahme von einem Mieter des Objekts geleisteten Mietkaution zu verlangen. Der Anordnungsbeschuß stellt zusammen mit der Ermächtigung des ZV zur Besitzergreifung einen Vollstreckungstitel dar, aufgrund dessen wg. dieses Anspruchs nach § 883 ZPO vollstreckt werden kann (BGH, V ZB 6/05)

- Baukostenzuschüsse ermitteln - Versicherungen prüfen (§ 9 III ZwVwV) – Versorgungsträger feststellen – Müllentsorger feststellen – Zahlungen der öffentlichen Lasten (Grundsteuer, Erschließungskosten, Schornstiefegergebühren, Kanalanschluss u. Wasseranschlussbeiträge etc.) des Grundstücks (werden Nutzungen erzielt, hat der ZV die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten auch ohne Teilungsplan vorweg zu bezahlen, § 156 ZVG, werden allerdings keine ausreichenden Nutzungen erzielt und muß der ZV mit Kostenvorschüssen arbeiten, dürfen aus diesen Kostenvorschüssen die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten nicht bedient werden

- Feststellung der dem Schuldner gem. § 149 ZVG zu überlassenden Räume
 - Dienst und Arbeitsverhältnisse von Hausmeister u.ä. ermitteln – neue zweckbefristete Arbeitsverhältnisse nach § 14 I TzBfG abschließen und vor Arbeitsbeginn unterschreiben lassen
 - voraussichtliche Ein und Ausgaben feststellen – ggf. Kostenvorschuß anfordern
- b.) Vorabanzeige der Inbesitznahme
- c.) Beschlagnahmebericht nach ca. 1 Monat (§ 3 ZwVwV)
- d.) Erhaltung des wirtschaftlichen Bestandes u. ordnungsgemäße Nutzung (§ 152 ZVG)
- Einziehung der Mieten - schriftliche Vermietung von Wohn u. Gewerberaum – die Beschränkung von 1 Jahresverträgen (§ 6 II ZwVerwVO) gibt es nicht mehr - Zahlungs und Räumungsklagen
- Beauftragung des GVZ mit der Räumung (BGH I ZB 45/05: der GVZ darf keine Speditions- oder Lagerkosten als Vorschuß anfordern, wenn der Räumungsgläubiger an sämtlichen Gegenständen in der Wohnung oder im Gewerberaum sein Vermieterpfandrecht geltend macht)
 - Mietmängel beseitigen – Handwerker überwachen – evtl. Bauvorhaben abwickeln – evt. Umbau (BGH IXa ZB 231/03, Anlage für betreutes Wohnen in ein Pflegeheim) – evtl. Betriebsfortführung (BGH V ZB 16/05, Schlosshotel auf Rügen) – Überschuß ermitteln und Verteilungstermin anregen – Termin zum Teilungsplan wahrnehmen – Buchführung nach §§ 14 ff. ZwVwV -
- keine Pflicht zur Förderung des Zwangsversteigerungsverfahrens, keine Besichtigungstermine – entsprechend gibt es dafür auch keine Vergütung - keine Informationspflicht ggü. dem Gutachter im Zwangsversteigerungsverfahren – keine Pflicht zur Befolgung von Anweisungen der Gläubigerin -
- e.) Betriebskostenabrechnung
- Betriebskostenabrechnung auch für solche Zeiträume, die vor Anordnung liegen (BGH, VIII ZR 168/05) – Abrechnungspflicht und Auszahlung eines evtl. Guthabens auch dann, wenn die Betriebskosten für einen Zeitraum abzurechnen sind, der vor der Beschlagnahme liegt und hinsichtlich dessen die Geltendmachung einer etwaigen Nachforderung zugunsten der Haftungsmasse nach § 152 Abs. 1 2. HS. ZVG iVm § 556 Abs. 3 S. BGB ausgeschlossen ist – Grenze dürfte bei der 3jährigen Verjährung liegen, d.h. Abrechnung max. bis 4 Jahre vor Anordnung der ZV - Auszahlung von Guthaben – Kommt nicht darauf an, ob Vermieter oder ZV die Vorauszahlung erhalten hat – Gilt die Jahresfrist des § 556 III BGB – Verstöße können SchE nach §§ 9, 154 ZVG auslösen – Allerdings gilt eingeschränkter Verschuldensmaßstab, wenn der Verwalter sich erst alle Informationen beschaffen muß -

Abrechnungspflicht endet mit der Aufhebung, selbst wenn während der Verwaltung Betriebskostenvorschüsse vereinnahmt wurden (LG Berlin, RPfleger 2006, 62) -

f.) Wohnungseigentum

Ist Gegenstand der Verwaltung ein Wohnungseigentum, so gehören zu den Ausgaben der Verwaltung iSd § 155 I ZVG die während der Beschlagnahme fällig werdenden Beiträge zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie zu den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 16 II WEG – zu den Kosten der sonstigen Verwaltung gehört somit auch die dem Wohnungseigentumsverwalter geschuldete Vergütung - Der ZV ist nur zur Zahlung von nach dem Ztpkt. der Beschlagnahme fällig werdenden Wohngeldern verpflichtet. Rückstände, Wohngelder, die aus einem früheren Zeitraum resultieren, brauchen aus der Masse nicht ausgeglichen werden. Dies gilt auch, wenn diese Rückstände in späteren Abrechnungen nochmals ausgewiesen werden -

- der Wohnungseigentümer haftet neben dem ZV auf rückständiges Wohngeld (OLG Zweibrücken, Beschl.v.27.7.2005 – 3 W 167/04, IGZInfo 2006, 91)

- zu den Zahlungspflichten des ZV ggü. der Wohnungseigentümergeinschaft siehe den lesenswerten Aufsatz von Dr. Wenzel, Vizepräsident des BGH, ZInsO 2005, 113 ff. -

- ob die Eigentümergeinschaft im Falle einer Kostenvorschusszahlung in der Zwangsversteigerung besser steht als ohne Zwangsverwaltung, hängt davon ab, ob die vorgeschossenen Beiträge aus dem Versteigerungserlös nach § 10 ZVG bevorzugt, d.h. in Rangklasse 1 zu berücksichtigen sind. Problematisch seit BGH IX ZR 106/02. Der BGH stellt klar, dass die Ausgaben der Verwaltung gem. § 155 I ZVG nur dann Ausgaben iSd § 10 I Nr. 1 ZVG sind, wenn sie zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks erforderlich waren. Das ist idR nicht der Fall bei Verbrauchskosten für Strom, Wasser, Heizung, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, personenbezogene Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den WEG Verwalter, Beirat oder Hauswart -

- Kopfstimmrecht

Ein ZV, der in einer Eigentümersammlung für mehrere Eigentümer von verschiedenen Einheiten auftritt, hinsichtlich deren eine ZV angeordnet ist, hat auch bei Bestehen des Kopfstimmrechts bei Abstimmungen nicht nur ein einziges Kopfstimmrecht, sondern mehrere Kopfstimmen, entspr. der Anzahl der von ihm vertretenen Eigentümer (auch wenn diese mehrere Wohneinheiten inne haben) (KG, Beschl.v.19.7.2004 – 24 W 322/02) – Nur wenn es sich jeweils um verschiedene Wohnungen eines Schuldners handelt, wird das Kopfprinzip in der Person des ZV fortgesetzt werden müssen.

- g.) Verwaltung von Sondereigentum
 ZV nimmt nur die Rechte des Wohnungseigentümers in Bezug auf das jeweilige Sondereigentum wahr. Das sollte in den Vollmachten zur Eigentümerversammlung deutlich hervorgehoben werden. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist der Verwalter nach § 26 I WEG oder die Gemeinschaft der Wohnungs- und/oder Teileigentümer zuständig. Sie obliegt nicht dem ZV, so dass dieser einen externen Verwalter damit beauftragen soll, wenn für sämtliche Einheiten einer Wohnungseigentumsanlage die ZV angeordnet wurde -
- h.) Kautionsrückzahlungspflicht – neuste Rspr. des BGH-
 Pflicht des ZV zur Herausgabe einer Mietkaution, auch wenn sie ihm vom Vermieter nicht ausgehändigt worden ist (BGH VIII ZR 11/03, bestätigt von BGH VIII ZR 330/03) -
BGH, VIII ZR 210/05: ZV ist nicht zur Auszahlung einer vom Mieter an den Vermieter geleisteten und von diesem nicht an den ZV weitergegebenen Kautions verpflichtet, wenn das Mietverhältnis bereits beendet und die Wohnung geräumt ist, bevor die Anordnung der Beschlagnahme wirksam wird -
- i.) Jahresbericht und Vergütungsantrag
 Rechnungslegung ggü. dem Vollstreckungsgericht – Regelvergütung gem. § 18 I ZwVwV, Erhöhung gem. § 18 II ZwVwV (Faustregeltabelle der IGZ), Stundenabrechnung gem. § 19 ZwVwV (typische Tätigkeiten einer durchschnittlichen Verwaltung in Stundenblöcken in REFA Studie aufgestellt), Mindestvergütung gem. § 20 ZwVwV als Verfahrensgebühr (BGH 5 ZB 29/06), Auslagenpauschale gem. § 21 II 2 ZwVwV
- j.) Beendigung der Zwangsverwaltung (§ 12 ZwVwV)
 Beendigung durch Zugang des Aufhebungsbeschlusses - nachwirkende Amtsbefugnisse – Unterschied bei Aufhebung durch Zuschlag und Aufhebung bei Antragsrücknahme -
 - **Antragsrücknahme**: vollstreckungsfähige Titel und rückständige Mieten gehören dem Schuldneigentümer
 - keine Prozessführungsbefugnis mehr ohne ausdrückliche Ermächtigung im Aufhebungsbeschluss (BGH IX 385/00), egal ob Aktiv oder Passivprozeß - Erledigungserklärung zwingend notwendig (BGH XII 196/99)
 - **Zuschlagsbeschluss**: vollstreckungsfähige Titel und rückständige Mieten gehören auch hier dem Schuldner. Gläubiger können den titulierten Anspruch aber pfänden und überweisen lassen, Drittschuldner ist der Mieter, Anspruch auf Herausgabe des Titels ist ein Nebenanspruch
 - keine Prozessführungsbefugnis bei Passivprozeß (BGH VIII 301/03) – bei Aktivprozeß bislang höchstrichterlich nicht entschieden
 – Schlussbericht und Vergütungsantrag – Einnahmen u. Ausgabenabgrenzung – Mitteilung an Mieter, Versorger, Versicherungen etc. – Nullbestand nachweisen -

3.) Haftung des Zwangsverwalters

SchE- Ansprüche wg. Pflichtverletzung verjähren in 3 Jahren – Verjährungsfrist beginnt mit der Beendigung der ZV, spätestens mit Vorlage der Schlussabrechnung gem. § 62 S. 2 InsO analog – unter Umständen kommt auch eine persönliche Haftung nach dem Zivilrecht in Betracht – ZV ist verpflichtet, alle Forderungen, die der Beschlagnahme unterliegen, für die Masse geltend zu machen. Zeitnahe Rechtsverfolgung gem. § 7 ZwVwV. Gilt auch für Rückstände, die der Beschlagnahme unterliegen, wenn Gläubiger nicht auf die Rechtsverfolgung verzichtet (§ 8 ZwVwV) – Problem, wenn der ZV die rückständigen Mieten nicht titulieren lässt und die Verjährung eintritt – Den ZV treffen die Verkehrssicherungspflichten des Hauseigentümers. Haftung für Unfälle, nicht vorgenommene Wintersicherung -

OLG Hamm, 15 W 342/03: Die Haftung des ZV für die während der Beschlagnahme fällig werdenden Wohngeldansprüche (§§ 16 II WEG, 155 I ZVG) erstreckt sich auch auf die von ihm anteilig zu tragende Vergütung des WEG-Verwalters – Die Haftung wird auch nicht dadurch berührt, dass er nicht in der Lage ist, diese vollständig aus den Nutzungen des Objekts zu erwirtschaften. In einem solchen Fall ist ggf. nach § 161 III ZVG zu verfahren (Kostenvorschub beantragen, ggf. Aufhebung des Verfahrens).

BGH, IX ZR 419/00: Der ZV muß die Gefahr für das seiner Obhut anvertraute Eigentum durch Feststellungen vor Ort aufklären. Versäumt er die Feststellungen, trifft ihn die Beweislast, dass der bei Aufhebung der ZV bestehende Verwahrlosungsschaden an der Mietwohnung nicht auf seinem Unterlassen beruht.