

IGZ – Aktuell

Tagungsbericht zum 14. Deutschen Zwangsverwaltungstag am 16./17.2.2018 in Hannover

von Rechtsanwalt Dr. Karsten Förster, Neubrandenburg

Die Tagung war mit 47 Teilnehmern ausreichend frequentiert und es wurden etliche Fragen engagiert und sachkundig diskutiert. Nach meinem Eindruck war das wieder eine gelungene Tagung, und so war auch das Feedback der Teilnehmer.

Den Anfang übernahm am Freitagvormittag Rechtsanwalt Dr. Thomas Klipfel, Bremen, der aus dem Vorhaben der ZVG-Reform die wesentlichen Änderungsvorschläge im Bereich der Zwangsverwaltung referierte. Themenbereiche sind dabei die Anordnung der Zwangsverwaltung neben der Zwangsversteigerung, das Wohnrecht des Schuldners und die Räumung des Schuldners, die Auswahl des Zwangsverwalters, die Institutsverwaltung sowie die Eigenverwaltung des Schuldners. Weiterhin befasste sich das Reformvorhaben mit der persönlichen Haftung des Zwangsverwalters, Fragen des Mieterschutzes, den Ausgaben der Zwangsverwaltung (Einkommensteuer), der Beendigung der Zwangsverwaltung und weiteren Verfahrensfragen. Ein Novum mit besonderer wirtschaftlicher Relevanz ist die Zwangsverwaltung von Schiffen und Schiffsbauwerken, die ebenfalls diskutiert wird.

Rechtsanwalt Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe, beschäftigte sich sodann mit der bedingten Antragsrücknahme in der Zwangsverwaltung. Einerseits hat das Gericht die Möglichkeit der Anordnung nachwirkender Befugnisse gem. § 12 Abs. 2 ZwVwV. Daneben hat der Gläubiger das Recht, den Antrag beschränkt zurückzunehmen, wobei es sich gemäß Rechtsprechung des BGH seit 2003 in erster Linie um eine zeitliche Beschränkung der Aufhebung handeln soll. Die sachlich beschränkte Antragsrücknahme (bestimmte Gebäudeteile oder Vertragsverhältnisse) wird als problematisch gesehen. Der Unterzeichner hält diese Rechtsprechung für nicht ausgegoren. Zweck des § 12 Abs. 2 ZwVwV war es ja gerade, den Vollstreckungsbeschluss in sachlich abgegrenzten Teilbereichen aufrechtzuerhalten. Es wird sich zeigen, wie sich die höchstrichterliche Rechtsprechung entwickelt.

Nach der Mittagspause ergründete Rechtsanwalt Jens Wilhelm V, Hannover, neue Aufgaben für Zwangsverwalter im Zusammenhang mit § 111m StPO. Die Vermögensabschöpfung in der StPO wurde zum 1.7.2017 reformiert. Das neue Recht kennt nur noch einheitlich die Einziehung von Taterträgen, die der Täter oder ein Teilnehmer aus einer rechtswidrigen Tat erlangt hat. Tatmittel können auch Grundstücke sein. Zum Beispiel, wenn der Täter dort Marihuana anbaut oder ein Ferienhaus zu Bestechungszwecken einem Dritten überlässt. In diesen Fällen kommt eine Verwaltung der Immobilie in Betracht, und eben dies eröff-

net im Grundsatz ein neues Betätigungsfeld für Zwangsverwalter.

Sodann erörterten Dipl.-Rechtspfleger Roland Traub, Schwäbisch Hall, und Rechtsanwalt Dr. Karsten Förster, Neubrandenburg, die aktuelle Rechtsprechung des Jahres 2017. Betroffen war die Grundsteuer als dingliches Recht, die Frage der Vollstreckung aus steuerlichen Nebenleistungen, verschiedene Fälle der Rechtsnachfolge, verfahrensrechtliche Fragen und vor allem verschiedene Aufgaben des Zwangsverwalters. Erörtert wurden insgesamt über 20 Entscheidungen, für deren Zusammenstellung ich Herrn Dipl.-Rechtspfleger Roland Traub an dieser Stelle noch einmal herzlich danken möchte.

Demnächst regelt die Gewerbeordnung das neue Berufsbild des Wohnimmobilienverwalters, der künftig einer Gewerbeurlaubnis gem. § 34c Gewerbeordnung bedarf. Dazu wird dann der Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung gehören, ebenso wie regelmäßige Fortbildungsnachweise. Das Gesetz soll zum 1.8.2018 in Kraft treten, bereits tätige Wohnimmobilienverwalter haben aber bis zum 1.3.2019 Zeit, ihre Erlaubnis zu beantragen.

Nach der Kaffeepause folgte die 17. ordentliche Mitgliederversammlung gemäß nachfolgendem gesondertem Protokoll.

Der Samstagvormittag stand noch einmal ganz im Zeichen der Einkommensteuerproblematik der Zwangsverwalter. Es referierte Rechtsanwalt/Steuerberater Dr. Günter Kahlert, Hamburg, der seinem Referat folgendes Zitat voranstellte: „Diese Rechtsprechung wird seitens der Verwalterpraxis kritisch betrachtet und nahezu als nicht umsetzbar angesehen“ (Böttcher/Keller/Schneider/Beeneken, Das ZVG auf dem Prüfstand, Teil I Rechtstatsachen-Kurzfassung, BMJV (Hrsg.), 9/2017, S. 14 unter 10).

Es ist dem Referenten gelungen, diese Aussage in einer brillanten Aufspaltung der maßgeblichen Details dem Teilnehmerkreis zu vermitteln. Unter der Moderation von Rechtsanwalt Ralf Engels, Euskirchen, wurde diese Unmöglichkeit der nachfolgenden Diskussion sehr plastisch, und es wurde der allgemeine Wunsch geäußert, dass der Gesetzgeber dem Spuk bitte bald ein Ende bereitet. In der Praxis herrscht schlechterdings Chaos. Es stellt sich die Frage, ob man als gerichtlich bestellter Vermögenstreuhand das kalkulierte Risiko eingehen muss, seine gesetzlichen Aufgaben wegen Unerfüllbarkeit der Vorgaben zu missachten. Dies liefe dann auf die allgemeine Narrenfreiheit für jedermann hinaus, aber vielleicht ist ja gerade das gewollt.