

Der BDR hält das Urteil für nicht richtig. Das Urteil ist ein vorläufiger Höhepunkt massiver Eingriffe der Fachgerichte in das Rangsystem des ZVG. Über die Definition, was zu den Ausgaben der Zwangsverwaltung gem. § 155 Abs. 1 ZVG zählt, wurde das Rechtsinstitut Zwangsverwaltung entkernt und entwertet.

Der BDR bittet das BMJV im Rahmen des Forschungsauftrages zur Reform des ZVG um Klärung. Es bedarf einer Legaldefinition der Ausgaben der Zwangsverwaltung.

Der BDR regt an, § 155 ZVG wie folgt zu ändern:

(1) Aus den Nutzungen des Grundstücks sind die Ausgaben der Verwaltung sowie die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme derjenigen, welche durch die Anordnung des Verfahrens oder den Beitritt eines Gläubigers entstehen, vorweg zu bestreiten. *Ausgaben der Verwaltung sind solche Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Grundstücks aufgrund der Beschlagnahme entstehen. Ausgaben der Verwaltung sind insbesondere nicht Einkommensteuern des Schuldners, Vorsteuerberichtigungsansprüche und verloren gegangene Kautionen.*

Der BDR regt an:

§ 156 Abs. 1 Satz 1 ZVG wird nach den Worten „der öffentlichen Lasten“ ergänzt um die Worte „des Grundstücks“.

Der BDR bittet das BMJV auf das BMF einzuwirken, dass das Urteil vorläufig nicht angewandt wird. Ziel muss sein, die Frage was Ausgaben der Zwangsverwaltung sind, einheitlich mit der Reform des ZVG insgesamt zu klären.

Entscheidungs- und Schrifttumsreport

Die Rezensionen wurden bearbeitet von Gerhard Schmidberger

Aufsätze

Urteilsanmerkung zu BFH, Urt. v. 10.2.2015 – IX R 23/14

Krimhild Bauhaus, AO-StB 2015, 222 – 223

Bauhaus verweist bei angeordneter Zwangsverwaltung auf den Gleichlauf der Steuerpflicht mit Umsatz- und Kfz-Steuer, vgl. IGZInfo 2-3/2015, 81.

Hinweis zur Entscheidung BFH, Urt. v. 10.2.2015 – IX R 23/14

Thomas Carlé, DStZ 2015, 587

Das Urteil (vgl. IGZInfo 2-3/2015, 81) sei bedeutsam, obwohl die Auffassung des Senats keinen Halt im ZVG finde. Dem Zwangsverwalter seien Aufgaben überbürdet worden, die er nicht erfüllen könne (Errechnung des Steuersatzes nach einer progressiv ausgestalteten Tabelle). Und:

„Es bleibt abzuwarten, ob diese Änderung der Rechtsprechung langfristig Bestand haben wird.“

Keine Pflicht zur Zahlung der Insolvenzzulage

GE 2015, 491

Nicht insolvenzfähig = keine Entrichtung von Beiträgen zur Insolvenzzulage, so entschied das BSG im Falle einer Eigentümergemeinschaft. Diese verlangte die anteiligen Beiträge für einen Minijobber erfolgreich zurück. Das Urteil wird kurz vorgestellt.

Anmerkung Schmidberger: Beim Zwangsverwalter besteht in dieser Form ebenfalls keine Insolvenzfähigkeit. Diese Rechtsauffassung wurde kürzlich von der Rentenanstalt Baden-Württemberg anlässlich einer Betriebsprüfung bestätigt (Bescheid v. 19.6.2015 – B243 3018 – 238 036 856 – KSVG).

Kenntnis des Mieters auch bei Inbesitznahme (nur) gegenüber Ehefrau!

Michael Gerhards, IMR 2015, 254

Gerhards kommentiert die Entscheidung des LG Verden v. 20.3.2015 – 2 T 23/15, wonach die mündliche Mitteilung

des Zahlungsverbot an die Ehefrau des Mieters, die jedoch selbst nicht Mieterin ist, ausreichend ist, um den tatsächlichen Mieter bösgläubig zu machen. *Gerhards* begrüßt die Entscheidung. Mannigfaltige Umgehungsmöglichkeiten bei unkooperativen Mietern seien so ausgeschlossen. Gerade bei undurchsichtigen Verhältnissen könnten Familienangehörige wahrheitswidrig angeben, sie seien Vertragspartei, während der tatsächliche Mieter schuldbefreiend die Miete an den Schuldner bezahlen könne.

Anmerkung *Schmidberger*: Der Fall ist hilfreich: Der Zwangsverwalter verklagte den Mieter auf Zahlung der in Kenntnis der Zwangsverwaltung an den Schuldner geleisteten Mieten. Während des Prozesses erfolgte die Rücknahme des Zwangsverwaltungsantrages, somit war dem klagenden Zwangsverwalter die Aktivlegitimation entzogen. Dieser erklärte den Rechtsstreit einseitig für erledigt, mit Erfolg. Im Rahmen des Antrages des Beklagten auf Gewährung von PKH konnte die Frage im Vorfeld einer Entscheidung nach § 91a ZPO jedoch zugunsten der Zwangsverwaltung geklärt werden.

Wohnungseigentumsverwalter und Belegeinsicht

Dr. Johannes Hogenschurz, MietRB 2015, 125 – 128

Alles glauben, was die Hausverwaltung auftischt oder selber gucken? Dieses Spannungsfeld bespricht der Autor. Ganz klar gelte: Jeder hat ein individuelles Recht auf Einsicht in die Verwalterunterlagen. Es bedürfe nicht der Darlegung eines besonderen rechtlichen Interesses und Einsichtnahme erfolge regelmäßig nur in den Geschäftsräumen des Verwalters. Einsicht bedeute nur Einsicht und nicht Auskunft, diese könne in der Eigentümerversammlung verlangt werden. Kosten könne der Verwalter nur dann verlangen, wenn dies im Verwaltervertrag geregelt sei. Auslagen für die Anfertigung von Kopien sind analog Nr. 7000 VV RVG bzw. Nr. 9000 VV GVG zu erstatten. Verweigere der Verwalter die Einsicht, könne ein obsiegendes Urteil gem. § 888 ZPO vollstreckt werden.

Der Urkundenprozess im Mietrecht

Dr. Rainer Burbulla, MietRB 2015, 149 – 156

Der Mietprozess, Alltagsgeschäft eines jeden Zwangsverwalters. *Burbulla* führt zunächst die Vorteile des Urkundenprozesses auf:

- ▶ rasche Titulierung
- ▶ Zeugenbeweis findet nicht statt
- ▶ Widerklage ist unzulässig.

Die Nachteile werden nicht verschwiegen:

- ▶ Es ergeht nur ein Vorbehaltsurteil
- ▶ Im Nachverfahren sind alle Beweismittel zulässig
- ▶ Schadensersatz, bei zu Unrecht erlassenen Vorbehaltsurteil

- ▶ Verdopplung der Prozesskosten.

Nach dieser Einleitung wird die Zulässigkeit des Urkundenprozesses dargestellt. Das Verfahren selbst wird erläutert. Wichtig hierbei: Die Angabe als Urkundenprozess muss in der Klagschrift enthalten sein. Wenn nicht und wird dies nicht nachgeholt, so werde das Verfahren als ordentliches Verfahren in Gang gesetzt. Im Fazit werden nochmals die Vor- und Nachteile dieser besonderen Prozessart gegen einander abgewogen.

Mietrechtliche Aspekte der Gebäudeversicherung

Dr. Michael Schmid, MietRB 2015, 178 – 182

Der Autor untersucht u.a., inwieweit die Kosten der Versicherung im Rahmen des Mietvertrages auf den Mieter umgelegt werden können. Was bei der Schadensverursachung durch den Mieter zu beachten ist, findet sich im Gliederungspunkt II. Zu Punkt III. wird festgestellt, dass den Vermieter keine Pflicht zum Abschluss von Versicherungen treffe.

Forderungseinzug nach Zuschlag/Wohnrecht/ Abtretung an Zwangsverwalter – Besprechung OLG Brandenburg, Urt. v. 24.3.2015 – 3 U 128/11

Gerhard Schmidberger, MietRB 2015, 204 – 206

Nach dem die Sache beim BGH war (Urt. v. 16.5.2013 – IX ZR 224/12, IGZInfo 2013, 185 = ZfIR 2013, 740 (m. Anm. *Depré*) musste das OLG nochmals ran. *Schmidberger* pickt sich die wesentlichen Punkte heraus und nimmt Stellung:

- ▶ Das OLG habe zutreffend festgestellt, dass ein Forderungseinzug wegen Ansprüchen vor Zuschlag mit dessen Rechtskraft nichts zu tun habe. Er kritisiert die Standardbeschlüsse, die bei der Aufhebung auf die Rechtskraft abstellen.
- ▶ Das Wohnrecht an einer überdimensionierten Wohnung wird untersucht. An einer Austauschpfändung (Schuldner soll in eine [Fremd-]Wohnung versetzt werden, die der Zwangsverwalter diesem mietfrei zu Verfügung stellt) findet er immer noch keinen Gefallen.
- ▶ Wenn schon die Wohnung zu groß sei, dann bestünden allenfalls gegen den Schuldner Ansprüche, nicht aber gegen die Mitglieder des Hausstandes.
- ▶ Einer Abtretung von Gläubigeransprüchen an den Zwangsverwalter bei anfechtbaren Mietverträgen erteilte das OLG eine Absage. Dies sei in Ordnung, so *Schmidberger*.

Besprochen von Dipl.-Rpf. Roland Traub,
Michelbach an der Bilz