

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **Gläubiger haftet für Zwangsverwaltervergütung**

Die Durchführung einer Zwangsverwaltung ist in der Regel mit Konflikten und Prozessen behaftet. Nicht nur mit dem Mieter, Ersterer oder Schuldner, sondern auch mit dem Gläubiger ? wie die Entscheidung des BGH vom 18.04.2013 zeigt.

Der Zwangsverwalter hatte in diesem Fall 5 Grundstücke verwaltet und hierfür eine Gesamtvergütung von 70TEUR festgesetzt bekommen. Da das Verwaltungskonto lediglich ein Guthaben von ca. 30TEUR aufwies, verlangte der Zwangsverwalter den Restbetrag von der die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigerin.

Diese weigerte sich zu zahlen und war der Auffassung, dass der Zwangsverwalter Schadensersatz in gleicher Höhe schulde, da er im Rahmen der Verwaltung umfassende Renovierungsarbeiten am Treppenhaus in Auftrag gegeben habe und damit das Guthaben auf knapp 3.000,00 EUR geschrumpft sei. Die Vorinstanzen hatten die Zahlungsklage des Zwangsverwalters abgewiesen. Der BGH sah dies anders und sprach dem Zwangsverwalter den Anspruch zu.

In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei anerkannt, dass der betreibende Gläubiger für die festgesetzte Vergütung des Zwangsverwalters hafte, wenn die Summe aus der verwalteten Masse nicht oder nicht mehr entnommen werden könne. Ein Schadensersatz gegen den Zwangsverwalter bestehe jedoch nicht. Der Zwangsverwalter habe im laufenden Verfahren insgesamt 291.000,00 EUR an Überschüssen an die Gläubigerin ausgezahlt. Schutzzweck des § 9 Abs. 1 und 2 ZwVwV sei jedoch die Sicherung einer ranggerechten Verteilung der Zwangsverwaltungsmasse, nicht jedoch der Schutz vor der Kostentragung hinsichtlich der Zwangsverwaltervergütung. Hätte der Zwangsverwalter die Liquidität für die Renovierungsarbeiten zurückgehalten, hätte er geringere Auszahlungen an die Gläubigerin vornehmen können. Die Gläubigerin stehe daher nach der aktuellen Sachlage nicht schlechter da, als wenn der Zwangsverwalter sich an die Vorgaben der ZVwVO gehalten hätte. Demnach ist der Bank auch kein Schaden entstanden. Zudem hätte das Zwangsversteigerungsgericht einem evtl. Antrag des Zwangsverwalters auf Billigung der Renovierungsarbeiten im Vorfeld auch erteilt. Der Zwangsverwalter war zudem auch nicht verpflichtet, die Zustimmung des Vollstreckungsgerichts zu den Treppenhausrenovierungen nach 10 Abs. 1 Nr. 5 ZwVwV herbeizuführen. Der Schwellenwert von 15% des Verkehrswertes war nicht überschritten.

Die Zwangsverwaltervergütung hätte die Gläubigerin in jedem Fall tragen müssen. Der einzige Unterschied in der dem BGH vorliegenden Fallgestaltung war der, dass die Forderung nachträglich nach Abschluss des Verfahrens an sie herangetragen worden war. Zu diesem Zeitpunkt waren die Schulden durch den Verkauf der Grundstücke in Höhe von 1,8 Mio. EUR auch bereits vollständig getilgt. Die Zwangsverwaltung war daher "profitabel" für die Gläubigerin. Der Zwangsverwalter ist nicht verpflichtet, Rückstellungen für seine Vergütung zu bilden. Wenn ein zwangsverwaltetes Grundstück freihändig veräußert werden soll, sollten Gläubigerbanken darauf achten, mögliche Kosten der Zwangsverwaltung mit einzurechnen und ggf. beim Zwangsverwalter nachzufragen, um ihre Ablösesumme richtig zu ermitteln. Den Zwangsverwalter kann man nach der Entscheidung des BGH hierfür jedenfalls nicht haftbar machen.

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

Blog abonnieren (RSS)

jetzt auch auf Twitter

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3785>

## **Related Posts** Haftung des Insolvenzverwalters für die Zwangsverwaltervergütung

- Kündigungssperre bei Mieterinvestitionen
- Zwangsverwaltung/Zwangsversteigerung gegen werdende Wohnungseigentümer
- Nachbarrecht zwischen Wohnungseigentümern
- Wenn der Verwalter haften muss