

Praxis der Zwangsverwaltung

Die wirtschaftliche Einheit von Wohnungseigentum und Stellplatz im Rahmen der Zwangsverwaltervergütung; Versuch einer Systematik

Anmerkung zu BGH, Beschl. v. 26. 6. 2014 – V ZB 7/14, IGZInfo 2014, 176 f.

von Rechtsanwalt Dr. Bodo W. Brandau, Rechtsanwalt Bernhard Stroh und Rechtsanwältin Silke Krüger, Essen

In seiner Entscheidung v. 26.6.2014 stellte der BGH den folgenden Leitsatz auf:

Eine Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplätze sind, jedenfalls soweit es sich um eine übliche Zahl von ein bis zwei Stellplätzen handelt, als wirtschaftliche Einheit anzusehen; die dem Zwangsverwalter gemäß § 20 Abs.1 ZwVwV zustehende Mindestvergütung ist deshalb nur einmal festzusetzen, und zwar unabhängig davon, ob der Stellplatz im Teileigentum des Schuldners steht oder ob diesem insoweit nur ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist.

Die nachfolgenden Darlegungen überprüfen die Entscheidung des BGH an der „Rechtswirklichkeit“.

I. Tatbestand und Gründe des Beschlusses

Das AG hatte auf Antrag eines Gläubigers die Zwangsverwaltung des Sonder- und Teileigentums des Schuldners, bestehend aus einer Eigentumswohnung und einem Tiefgaragenstellplatz, angeordnet. Der bestellte Zwangsverwalter nahm die unvermietete Wohnung sowie den unvermieteten Stellplatz in Besitz. Infolge der Rücknahme des Antrags hob das Gericht die Zwangsverwaltung wieder auf.

Der Zwangsverwalter beantragte jeweils für die Wohnung und für den Tiefgaragenstellplatz die Festsetzung der Mindestvergütung gem. § 20 Abs. 1 ZwVwV i.H.v. 600 € nebst Auslagenpauschale und Mehrwertsteuer, jeweils 785,40 € (insgesamt 1.570,80 €). Das Gericht setzte die Vergütung antragsgemäß fest. Das LG änderte auf die Beschwerde der Gläubigerin den Beschluss auf eine Vergütung von insgesamt 785,40 €.

Die zugelassene Rechtsbeschwerde des Zwangsverwalters war erfolglos.

Der BGH entschied, dass die Mindestvergütung nur einmal anzusetzen war.

Zwar sei die Mindestvergütung des Zwangsverwalters von 600 € für jedes Objekt anzusetzen, mit dessen Verwaltung der Zwangsverwalter betraut ist. Jedoch sei eine Ausnahme zu machen, soweit mehrere Objekte als ein Wirtschaftsgut vermietet oder verpachtet werden, ohne dass getrennte Miet- oder Pachtverträge einschließlich getrennter Mietzinsanteile vereinbart werden. Eine Eigentumswohnung und ein Tiefgaragenstellplatz seien jedoch als wirtschaftliche Einheit einzuordnen, weshalb die Mindestvergütung nur einmal festzusetzen sei.

Begründet wird die Entscheidung damit, dass eine Eigentumswohnung und eine übliche Zahl von ein bis zwei Stellplätzen eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Diese Einordnung solle auch unabhängig davon gelten, ob Wohnung und Stellplatz separat vermietet sind bzw. werden.

Ein Parkplatz stehe grds. in einem untergeordneten Verhältnis zu einer Eigentumswohnung, so dass eine einheitliche Nutzung trotz der Möglichkeit zweier getrennter unabhängiger Mietverträge die Regel darstelle. Dies solle unabhängig davon gelten, ob der Stellplatz im Teileigentum des Schuldners stehe oder ihm insoweit lediglich ein Sondernutzungsrecht zuerkannt werde.

Ferner wäre die Mindestvergütung für jedes Objekt wirtschaftlich unangemessen. Der Ordnungsgeber habe sich bei deren Bemessung an einem Aufwand von sechs bis acht Stunden orientiert, welcher bei einem Stellplatz als bloßes Annex zu der Wohnung deutlich geringer ausfallen dürfte.

Im Ergebnis urteilt der BGH also, dass eine einheitliche Verwaltervergütung immer dann gegeben ist, wenn ein Schuldner eine Eigentumswohnung und eine Garage im Eigentum hat, egal wie das Eigentum rechtlich gestaltet ist und unabhängig von der Vermietungslage.

Gerade in dieser Verallgemeinerung liegt die Problematik der BGH-Entscheidung, die eben nicht nur den konkreten zur Entscheidung stehenden Fall, sondern darüber hinaus allgemein das „Zusammentreffen von Eigentumswohnung und Garage / Stellplatz“ regelt.

II. Mögliche Fallkonstellationen und deren rechtliche Einordnung

1. Unterschiedliche Fallkonstellationen

Entgegen der Ansicht des BGH verbietet es sich, bei den in Frage kommenden Fallkonstellationen im Hinblick auf getrennte Grundbücher oder Vermietung/Verpachtung/ Leerstand eines Objekts, eine einheitliche Betrachtung vorzunehmen. Will man zu einer angemessenen Lösung in Bezug auf die Zwangsverwaltervergütung gelangen, so ist es zunächst notwendig, die unterschiedlich möglichen Konstellationen, die bei der Zwangsverwaltung einer Eigentumswohnung und Garage eines Eigentümers auftreten können, zu betrachten.

Grds. können folgende Fallkonstellationen bei „Eigentumswohnung und Garage“ vorkommen, wobei unter Garage sowohl die Einzelgarage als auch der Stellplatz in einer (Tief-) Garagenanlage verstanden wird.

- ▶ Eigentumswohnung und Garage bilden eine Sondereigentumseinheit und sind an einen Mieter vermietet
 - oder
 - beide nicht vermietet (Leerstand)
 - oder
 - nur ein Objekt ist vermietet.
- ▶ Die Garage ist dem Sondereigentum „Eigentumswohnung“ als Sondernutzungsrecht zugeordnet und beide sind vermietet
 - oder
 - beide nicht vermietet (Leerstand)
 - oder
 - nur ein Objekt ist vermietet.
- ▶ Die Wohnung und die Garage sind in getrennte Grundbücher eingetragen und an einen Mieter vermietet
 - oder
 - beide nicht vermietet.
- ▶ Die Wohnung und die Garage sind in getrennte Grundbücher eingetragen und an unterschiedliche Mieter vermietet.
- ▶ Die Wohnung und die Garage sind in getrennte Grundbücher eingetragen und nur eines der Objekte ist vermietet, während das andere leerstehend ist.

2. Ein Grundbuch

Bei den ersten beiden Fallkonstellationen liegen einheitliche Zwangsverwaltungsverfahren vor, so dass die Zwangsverwaltervergütung auch nur für ein Objekt festgesetzt wird.

In diesen Fällen ordnet das Gericht *ein* Zwangsverwaltungsverfahren unter *einem* Aktenzeichen an. Bei den genannten Konstellationen liegt von vornherein eine „rechtliche Einheit“ vor.

In diesen Fällen wird auch die Vergütung einheitlich für ein Objekt festgesetzt. Dies gilt zum einen für den Fall, dass beide Objekte an denselben Mieter vermietet sind als auch für den Fall, dass beide Objekte leerstehend (nicht vermietet) sind.

In diesen Fällen ist die Vergütungsfrage auch eindeutig; es wird entweder die Regelvergütung (§ 18 ZwVwV) beantragt oder aber – falls diese nicht angemessen ist – die Vergütung nach Zeitaufwand (§ 19 ZwVwV) oder die einheitliche Mindestvergütung für das gesamte Zwangsverwaltungsverfahren nach § 20 ZwVwV.

Es gelten also insofern die „Standardregelungen“ bzgl. der Festsetzung der „angemessenen Vergütung“. Etwaige Mehrarbeiten, die dem Zwangsverwalter bzgl. der Vermietung zweier Objekte entstehen, etwa bei getrennter Vermietung an unterschiedliche Personen, sind allein im Rahmen des § 19 ZwVwV zu berücksichtigen.

Dies umfasst auch den Fall, dass eine getrennte Vermietung von Wohnung und Stellplatz vorgenommen wird oder nur eines der beiden Objekte vermietet ist. Sämtliche Einnahmen sind Gesamteinnahmen, alle Ausgaben Gesamtausgaben des einheitlichen Zwangsverwaltungsverfahrens. Dieser Umstand hat entsprechende Auswirkungen im Hinblick auf den Tätigkeitsbereich des Zwangsverwalters: Es existiert *ein einheitliches* Berichtswesen an das Gericht, *eine* Kontoführung eines Zwangsverwaltungsanderkontos und *ein Abrechnungsobjekt*.

3. Getrennte Grundbücher, einheitliches/kein Mietverhältnis

Bei der dritten Fallkonstellation, die der BGH allein nach dem Tatbestand zu entscheiden hatte, gilt der Grundsatz, dass jedes Objekt in der Zwangsverwaltung getrennt zu behandeln ist.¹ Eine Ausnahme wird für den Fall als gerechtfertigt angesehen, wenn die Objekte eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies kann angenommen werden, wenn Wohnung und Garage einheitlich an einen Mieter vermietet sind, insbesondere dann, wenn ein einheitlicher Mietvertrag vorliegt. Eine vergleichbare Situation ist nach hier vertretener Auffassung gegeben, wenn sowohl Wohnung als auch Garage, also beide Objekte, nicht vermietet sind.

4. Getrennte Grundbücher, verschiedene Mietverhältnisse

Bleiben somit noch die beiden letzten Fallkonstellationen zu erörtern, bei welchen Wohnung und Garage in getrennten Grundbüchern eingetragen und beide Objekte an unterschiedliche Mieter vermietet sind oder eines der Objekte vermietet ist, während das andere leerstehend ist.

In diesem Fall stehen die Objekte völlig selbständig und unabhängig nebeneinander. Sie sind weder grundbuchtechnisch miteinander verbunden, da getrennte Grundbuchblätter existieren, noch existiert wirtschaftlich eine Einheit, da kein einheitlicher Mietvertrag vorliegt.

Besonders deutlich wird dies, wenn Wohnung und Garage an unterschiedliche Mieter vermietet sind. In diesem Fall sind die Mieter unterschiedlich, die Mieten werden unabhängig voneinander gezahlt, die Kündigung eines jeden Mietverhältnisses ist unterschiedlich zu beurteilen. Ein objektiver Betrachter dieser Konstellation würde kaum zu

1 BGH, Beschl. v. 18.1.2007 – V ZB 63/06, IGZInfo 2007, 65.

dem Schluss kommen, dass eine wirtschaftliche Einheit vorliegt.²

III. Bearbeitungsschritte durch den Zwangsverwalter

Da nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden kann, dass der BGH bei seiner Entscheidung v. 26.6.2014 alle Besonderheiten der Bearbeitung des Sachverhalts der letzten beiden Konstellationen vor Augen hatte, sollen zunächst die tatsächlichen Gegebenheiten eines solchen Zwangsverwaltungsverfahrens betrachtet werden.

1. Anordnung

Für den Fall, dass Wohnung und Stellplatz in selbständigen Grundbüchern gebucht sind, ordnet das Gericht zwei Zwangsverwaltungsverfahren an, welche mit unterschiedlichen Aktenzeichen geführt werden und bei denen im Zwangsversteigerungsverfahren auch zwei gesonderte Versteigerungen durchgeführt werden (abgesehen vom Fall des Gesamtgebots, § 63 ZVG).

In diesem Zusammenhang soll gar nicht erörtert werden, dass das Zwangsverwaltungsgericht ohne Weiteres auch zwei unterschiedliche Zwangsverwalter für Wohnung und Garage bestellen könnte. Dieser Umstand würde eine zweite Zwangsverwaltergebühr zwingend nach sich ziehen.

Indes entspricht es auch dem Normalfall, dass ein „einheitlicher“ Zwangsverwalter für Wohnung und Garage bestellt wird. Es ergeben sich dann eine Vielzahl von unterschiedlichen Arbeitsvorgängen, die der BGH offensichtlich nicht bedacht hat.

a) Aktenanlage

Der Zwangsverwalter muss zunächst zwei Akten anlegen. Jedes Verfahren ist insofern für sich zu betrachten, bei einem Zwangsversteigerungsverfahren kann z.B. ein Zuschlag nur hinsichtlich der Wohnung erfolgen und nicht ein solcher bzgl. des Stellplatzes oder umgekehrt. Dies führt dann dazu, dass das eine Zwangsverwaltungsverfahren mit Zuschlag aufgehoben wird und endet, während das andere Verfahren fortgesetzt wird.

b) Mieterermittlung

Der Mieter muss bei einer Beschlagnahme ausfindig gemacht werden; sofern unterschiedliche Mietverhältnisse vorliegen, ist die Feststellung des Wohnungsmieters aufgrund von Namensschild und Klingelbeschriftung grds. einfach.

Hingegen ist die Feststellung des Garagenmieters oft mit großen Schwierigkeiten verbunden. Meist kann der Mieter der Garage nur durch Befragung der Anwohner bzw. Nachbarn oder Aushänge ausfindig gemacht werden; insbeson-

dere wenn der Schuldner nicht kooperiert, was häufig der Fall ist.

c) Gerichtswesen

Es existieren unterschiedliche Berichtserfordernisse, denn der Zwangsverwalter hat für jedes Verfahren einen Beschlagnahmebericht zu verfassen und die Jahresberichte zu fertigen.

d) Rechnungswesen

Abgesehen vom unterschiedlichen Berichtswesen, existiert noch ein unterschiedliches Rechnungswesen. Es sind insofern zwei unterschiedliche Zwangsverwaltungsanderkonten anzulegen und separat zu führen sowie zu buchen.

Sofern nur ein Objekt vermietet ist, hat der Zwangsverwalter für das andere Verfahren von der betreibenden Gläubigerin Vorschüsse anzufordern, um den Wohngeldansprüchen der Gemeinschaft entsprechen zu können, wozu der Zwangsverwalter verpflichtet ist, da es sich insoweit um Ausgaben der Verwaltung handelt.

e) WEG-Verwaltung

Gegenüber dem WEG-Verwalter sind zwei separate Überweisungen hinsichtlich des monatlich zu zahlenden Wohngeldes zu fertigen, welche aufgrund von zwei gesonderten und zu prüfenden Wirtschaftsplänen festzustellen sind. Auch die zu prüfende Jahresabrechnung des WEG-Verwalters ergeht für jedes Objekt getrennt.

f) Endabwicklung

Die Endabwicklung ist für jedes Objekt gesondert vorzunehmen.

IV. Wirtschaftliche Konsequenzen

Betrachtet man, wie der BGH, die Garage lediglich als wirtschaftlichen Annex der Wohnung, obwohl ein gesondertes Zwangsverwaltungsverfahren durch die Garage einen erheblichen Mehraufwand für den Zwangsverwalter bedeutet, so ergeben sich daraus folgende wirtschaftliche Konsequenzen:

- ▶ Sind Wohnung und Garage an einen Mieter vermietet, geht man insoweit von einer „wirtschaftlichen Einheit“ aus. So werden die Einnahmen insgesamt von Wohnung und Garage der Vergütungsregelung der §§ 18 ff. ZwVwV unterworfen, wobei zusammengerechnete Mieten Basis für den Vergütungsanspruch sind.

Wirtschaftlich bedeutet dies, dass die Verwaltung des Garagenplatzes fast kostenlos erfolgt. Geht man von einer durchschnittlichen Miete eines Garagenstellplatzes von 70 € aus, so ergibt sich eine Jahresmieteinnahme von 840 €; bei einer 10 %igen Vergütung würde dieses einen Vergütungsanspruch von netto 84 € des Zwangs-

² So auch *Hintzen*, Rpfleger 2015, 623, 635.

verwalters ausmachen. Der Zwangsverwalter wird insofern – eine „wirtschaftliche Einheit“ vorausgesetzt – bei gleichzeitiger Vermietung der Wohnung und des Stellplatzes an einen Mieter zu überlegen haben, inwieweit im Hinblick auf die Mitverwaltung der Garage eine Anhebung der Vergütung nach § 18 Abs. 2 ZwVwV angezeigt ist oder eine Zeitabrechnung nach § 19 ZwVwV. Die Mindestvergütung des § 20 ZwVwV allein für die Garage kann der Zwangsverwalter nicht verlangen, es sei denn, er macht diese einheitlich für Wohnung und Garage geltend.

- ▶ Ist die Wohnung vermietet, die Garage aber nicht, würde sich nach Ansicht des BGH in zwei getrennten Zwangsverwaltungsverfahren die Tätigkeit des Zwangsverwalters im Hinblick auf die Garage überhaupt nicht mehr auf die Vergütung auswirken, jedenfalls bei der Regelvergütung des § 18 Abs. 1 ZwVwV.

Hier hätte der Zwangsverwalter zu überprüfen, ob allein die Einnahmen aus der Verwaltung der Wohnung ausreichend sind, um seine Gesamttätigkeit zu vergüten. Ist dies nicht der Fall, müsste er auch hier von der Regelung des § 18 Abs. 2 ZwVwV oder Zeitabrechnung nach § 19 ZwVwV Gebrauch machen. Die Mindestvergütung könnte jedenfalls nach Auffassung des BGH nur einmal geltend gemacht werden.

- ▶ Ist nur die Garage vermietet, nicht aber die Wohnung, so verbietet es sich von vornherein aus wirtschaftlichen Gründen eine Abrechnung gem. § 18 ZwVwV vorzunehmen. Insofern kann der Zwangsverwalter lediglich nach Zeitaufwand (§ 19 ZwVwV) abrechnen oder nur eine Mindestgebühr des § 20 ZwVwV geltend machen.

Folgt man also der Ansicht des BGH, dass eine Eigentumswohnung mit Garage immer ein einheitliches wirtschaftliches Objekt darstellt, so wird der Zwangsverwalter gehalten sein – will er denn die Garage nicht ohne Vergütung bzw. ohne angemessene Vergütung verwalten –, von den Regelungen der §§ 18 Abs. 2, 19 ZwVwV Gebrauch machen, um den eindeutig erhöhten Arbeitsaufwand, der sich aus der Verwaltung zweier selbständiger Zwangsverwaltungsobjekte ergibt (s.o. zu III.), auch vergütet zu bekommen.

V. Rechtliche Einordnung

1. *Obiter Dictum*

Der BGH hatte sich in seiner Entscheidung allein damit auseinanderzusetzen, ob bei Wohnung und Garage eines Eigentümers zwei Mindestvergütungen durch den Zwangsverwalter beansprucht werden können.

Weshalb er in einem *Obiter Dictum* diesbezüglich mitentschieden hat, dass auch bei anderen Fallkonstellationen immer von einem einheitlichen Objekt auszugehen ist, ist nicht nachvollziehbar.

2. *Wirtschaftliche Einheit*

Rechtlich kann die Auffassung des BGH jedenfalls nicht nachvollzogen werden.

Grds. ist die Vergütung für jedes Zwangsverwaltungsobjekt gesondert festzusetzen. Eine Ausnahme kann nur für den Fall gemacht werden, dass ein einziges einheitliches Wirtschaftsgut vorliegt. Diesen Grundsatz hatte der BGH in seiner Entscheidung v. 18.1.2007³ und vorhergehend in der Entscheidung v. 24.11.2005,⁴ wonach die Mindestvergütung nach § 20 ZwVwV bei der Zwangsverwaltung mehrerer Grundstücke oder grundstücksgleicher Rechte, die keine wirtschaftliche Einheit bilden, dann auch für jedes Grundstück oder Recht gesondert anzusetzen ist, selbst aufgestellt.

Dieser Ansicht des BGH ist ohne Weiteres zu folgen. Fraglich ist dann nur, wann eine wirtschaftliche Einheit vorliegt.

Dem BGH kann bei der „Konstellation Wohnung und Garage“ noch gefolgt werden, wenn beide Objekte an ein und denselben Mieter vermietet oder beide leerstehend sind, denn dann könnten sie auch wiederum durch den Zwangsverwalter einheitlich vermietet werden.

Dies hat der BGH in der vorstehend aufgeführten Entscheidung v. 24.11.2005 dann angenommen, wenn mehrere Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte wie ein einziges Wirtschaftsgut vermietet oder verpachtet sind, ohne auf die Einzelgrundstücke oder -rechte bezogene Miet- oder Pachtanteile auszuweisen. Die so wirtschaftlich zusammengefassten Grundstücke bilden dann ein einheitliches Zwangsvollstreckungsobjekt, dessen Gesamtertrag (oder -aufwand) für die Bemessung der Verwaltervergütung maßgeblich ist.⁵

Keine wirtschaftliche Einheit liegt nach diesen Kriterien aber vor, wenn die Objekte entweder unterschiedlich vermietet sind oder ein Objekt leersteht, während das andere vermietet ist. In diesen Fällen kann unter keinem Aspekt eine „wirtschaftliche Einheit“ festgestellt werden. Besonders deutlich wird dies, wenn das Objekt an zwei unterschiedliche Mieter mit unterschiedlichen Mietverträgen vermietet ist.

Insofern weisen beide Verfahren überhaupt keinen Ansatzpunkt mehr auf, der für eine einheitliche Vergütungsregelung sprechen könnte: Es werden völlig unterschiedliche Einnahmen und völlig unterschiedliche Ausgaben getätigt. Das Berichtswesen gegenüber dem Gericht ist ein vollständig anderes und hat außer der Tatsache, dass (zufällig) der Eigentümer von Garage und Wohnung identisch ist, nichts miteinander zu tun. Aber auch, wenn eines der Objekte nicht vermietet ist, während das andere einer Vermietung zugeführt wurde, ist von einer unterschiedlichen Zwangsverwaltung auszugehen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass der Zwangsverwalter jederzeit über das nicht vermietete Objekt einen Mietvertrag abschließen kann und somit

3 BGH, Beschl. v. 18.1.2007 – V ZB 63/06, IGZInfo 2007, 65 f.

4 BGH, Beschl. v. 24.11.2005 – V ZB 133/05, IGZInfo 2006, 12.

5 BGH, IGZInfo 2006, 12.

die vorstehende Situation von völlig getrennten Verfahren eintritt.

Indes gilt auch bei einer Nichtvermietung eines Objektes, dass diese rechtlich und wirtschaftlich völlig unterschiedlich behandelt werden. Augenfällig wird dies besonders dadurch, dass der Zwangsverwalter gezwungen ist, bei einer Nichtvermietung der Garage, für diese gesonderte Vorschüsse bei der betreibenden Gläubigerin einzufordern, um daraus seiner Wohngeldverpflichtung nachzukommen.

Dem Zwangsverwalter ist es verwehrt, die Vermögensmassen der beiden Zwangsverwaltungen zu vermischen und aus den Mieteinnahmen der Wohnung das Wohngeld für die Garage zu bezahlen. Daraus zeigt sich in eindeutiger Weise, dass eine wirtschaftliche Einheit nicht vorliegt und auch insoweit getrennte Verfahren vorliegen.

VI. Zusammenfassung

Sind Wohnung und Garage nicht in unterschiedlichen Grundbüchern gebucht, liegt immer ein einheitliches Zwangsverwaltungsverfahren mit einer einzigen einheitlichen Vergütungsfestsetzung vor.

Sind bei getrennten Grundbüchern Wohnung und Garage an denselben Mieter vermietet oder *beide* leerstehend, kann von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden, so dass auch die Vergütung einheitlich festgesetzt wird; hier kann dem BGH also gefolgt werden.

Sind Wohnung und Garage an unterschiedliche Mieter vermietet, oder ist ein Objekt vermietet und das andere steht leer, so ist keine wirtschaftliche Einheit gegeben; für jedes Objekt ist die Vergütung somit getrennt festzusetzen.

Entscheidungs- und Schrifttumsreport

Die Rezensionen wurden bearbeitet von Gerhard Schmidberger

Aufsätze

Zwangsverwaltung und Mietkaution

Dr. Susanne Schießler / Claudia Ottlo, DDIV 2/2016, 44 – 45

Die Mietkaution beim Hausverwalter? Soll's geben. Der verweigert auch noch die Herausgabe an den Zwangsverwalter; zu Unrecht (BGH, Urt. v. 23.9.2015 – VIII ZR 300/14, IGZInfo 2015, 120 = ZfIR 2015, 850 (LS) = MietRB 2015, 360 [LS] m. Anm. Schmidberger = Rpfleger 2016, 112). Das Urteil wird kurz besprochen. In einer Verwalterstrategie wird den WEG-Verwaltern anheim gegeben, das Vermögen des Vermieters (in diesem Fall des Schuldners) und das der WEG streng getrennt zu halten.

Sachkundenachweis verzögert sich

Christian Szeibert, Der Immobilienverwalter 2016, 26 – 27

Eine Null als Hausverwalter? Ja, das kann vorkommen. Derzeit ist der Zugang zum Berufsfeld Immobilienverwaltung nicht geregelt. Ein PC und vielleicht eine eigene Wohnung und schon ist das neue Talent gebacken. Auf Initiative des DDIV (Dachverband der Immobilienverwalter) wurde im Koalitionsvertrag vereinbart, Zugangsregelungen zu schaffen. Szeibert zeigt den Stand des Gesetzgebungsverfahrens auf. In § 34c der Gewerbeordnung sollen Vorschriften über die Zulassung als Hausverwalter Eingang finden.

Allerdings drohe nun von der EU ein Sperrfeuer, der Zugang für freie Berufe dürfe nicht erschwert werden. Vor 2018 sei

nichts Konkretes zu erwarten. Szeibert sieht hier aber eine Chance für eine „Alte-Hasen-Regelung“, die es geschickt zu nutzen gelte. Vorausschauende Verwalter sollten bereits jetzt anerkannte Qualifikationen erwerben.

Anmerkung der Redaktion: S. hierzu auch LG Stuttgart, Urt. v. 29.7.2015 – 10 S 68/14, Bestellung eines Neulings zur Hausverwalterin.

Zahlungen Dritter: Auswirkungen auf gestellte Sicherheiten

Bernd Abbetmeier, FP 2016, 124 – 125

Drittzahlungen können einer Anfechtung nach §§ 134, 133 InsO unterliegen. Abbetmeier untersucht das Drei-Personen-Verhältnis im Hinblick auf die Anfechtungsproblematik. In seinen Praxistipps rät er

- ▶ Drittsicherheit nur mit enger Zweckerklärung vor der Darlehensvaluta.
- ▶ Bei weiterer Zweckerklärung dürfte für die Gegenleistung die Anlassrechtsprechung des BGH heranzuziehen sein.
- ▶ Den konstitutiven Voraussetzungen, wie z.B. Anzeigepflichten für das Entstehen der Sicherheit, ist besondere Beachtung zu widmen.
- ▶ Eine „sichere“ Drittsicherheit könne sich sogar als Trugschluss erweisen.