

ZfIR 2026, 195

Gerhard Schmidberger*

22. ZV-Forum Immobilienverwaltung und Zwangsverwaltung

Ins bewährte Hotel am Maschsee, gelegen nahe der Innenstadt von Hannover, hatte der Berufsverband der Zwangsverwalter¹ am 6. und 7. 3. 2026 zu seiner alljährlichen zweitägigen Veranstaltung eingeladen, die, so laut der Ankündigung, die Entwicklung der Rechtsprechung zur ZwVwV und die aktuellen Fragen aus dem Bereich der Zwangsverwaltung und Immobilienverwaltung ins Bild setzen wollte. Vorstand RA *Jens Wilhelm V.*, Hannover, konnte die gutbesuchte Veranstaltung pünktlich um 10.45 Uhr aufrufen und die Teilnehmer bei schönstem Sonnenschein begrüßen. Allerdings musste er, was jedem Tagungsleiter den Schweiß auf die Stirn treibt, bekanntgeben, dass Referent RA Dr. *Sebastian Kröger*, Bremen, am Vortag seine Teilnahme aus familiären Gründen absagen musste.

Wilhelm hat einen Anstieg der Verfahren beobachten können.² Nachdem ein Teil der Zwangsverwalter, auch teils altershalber, nicht mehr zur Verfügung stehe, wachsen die Verfahren bei den verbliebenen Verwaltern an. Die erhöhten Vergütungssätze hätten keine Auswirkungen auf die Zahl der Verwaltungen gehabt, deshalb sei keine Panik angesagt gewesen, man werde deswegen einem weiteren Rückgang der Verfahren entgegensehen. Bedauerlich sei der Rückgang der Kompetenzen auf Seiten der Gläubiger.

Kröger war federführend zusammen mit dem Tagungsleiter *Wilhelm* zum ersten Beitrag vorgesehen, der „Die Sondernormen in Insolvenzverwaltung, Zwangsverwaltung und Nachlassverwaltung mit Einfluss auf das WEG- und Mietrecht“ behandelte. Dank der vorbildlichen Vorlage der PowerPoint-Präsentation konnte der als Springer eingesetzte RB *Gerhard Schmidberger*, vormals Zwangsverwalter in Heilbronn, *Kröger*s Beitrag ad hoc übernehmen. Als Ausgangsfrage stellte sich die Frage, was denn passiert, wenn der Mieter verstirbt. Zunächst einmal nüchtern betrachtet, gehört es zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters, im Mietgegenstand versterben zu dürfen.³ Mit dem Tod des Mieters ist aber der Mietvertrag noch nicht beseitigt. Ein Blick ins Erbrecht ergibt scheinbare Klarheit, denn § 1922 BGB regelt die vollständige Übernahme des Vermögens des Erblassers (hier Mieter) auf den Erben. Der vererbte, mietvertraglich eingeräumte Besitz ist Vermögen des Mieters. Aber halt, das Mietrecht sieht hier besondere Vorschriften vor. Der Besitz am Mietgegenstand (= Wohnraum) soll vorrangig den – nicht unbedingt mit den Erben identischen – Hinterbliebenen des Mieters erhalten bleiben und nicht auf die Erben des Mieters übergehen. So standen dann auch die §§ 563, 563a, 563b und 564 BGB im Fokus der Besprechung. Wer wann, wie und warum das Mietverhältnis übernimmt oder auch nicht und wie er sich davon wieder lösen kann, auch mit welchen Fristen, wurde aufgezeigt. Und Obacht, beim Mietvertrag mit nur einer Person (§ 563 BGB) und einer Mehrheit von Personen (§ 563a BGB). Nur im ersten Fall steht dem Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, aber nur dann, wenn Gründe gegen die Fortsetzung des eingetretenen Mieters geltend gemacht werden können. Der weitere geplante zweite Teil (Auswirkungen der Zwangsverwaltung auf Miet- und WEG-Recht sowie der Kollision mit Insolvenz) wurde auf die 23. Veranstaltung 2027 vertagt.

Gewalt in den Medien bestimmt leider das Bild. Es vergeht kaum ein Tag, an dem nicht gleich mehrere Gewaltexzesse publik werden. Auch das Berufsbild des Zwangsverwalters hat sich darauf einzustellen. Wie gut, dass die IGZ dazu den Kriminalist/Profiler, „The German Sherlock“, *Oliver Peth*, Alzenau, zum Thema „Prävention und Risikoerkennung, Umgang mit kriminell Verhalten“ eingeladen hatte. *Peth* stellte seinen Werdegang kurz vor. In seinen Einsatzgebieten empfehle sich zunächst ein Backgroundcheck und eine Befragung seines Bauchgefühls. Dies dürfe man nicht so einfach abtun, denn das Unterbewusstsein erkenne Muster, auf die man sich einstellen könne. In Gefahrensituationen komme es gerne vom Gegenüber zum Ausloten der Grenzen, was man bei Kindern manchmal beobachten könne. Wichtig sei wie beim Schachspiel den nächsten weiteren Schritt schon im Voraus zu planen. Schwierige Gesprächssituationen bitte nicht in beengten Raumverhältnissen und zunächst sich vorher vergewissern, wo gibt es eine Fluchtmöglichkeit. Zu eskalationseigenen Situationen möglichst eine zweite Person hinzuziehen. Für eine spätere Auswertung sei eine genaue Dokumentation wichtig. Diese sei über das Handy mit einer besonderen App, die Ort und Zeit automatisch erfasse, leistbar. *Krav Maga*⁴ wurde kurz vorgestellt. Eigenschutz gehe vor. Messerangriffe seien besonders heimtückisch, schnell und sehr gefährlich. Zum Eigenschutz stellte *Peth* vier Gegenstände vor:

- Das *Pfefferspray*. Das aber so nicht benannt werden solle, sondern unter dem Label Tierabwehrspray gehandelt werden sollte. Dieses Mittel sei auch in Verbotszonen erlaubt, jedoch sollte im Einzelfall geprüft werden, ob dem auch so sei.
- Der *Taktische Regenschirm*. Ein besonders stabil hergestellter Stock mit Schirmfunktion, der dann als eine Art Schutzschild eingesetzt werden könne.
- Die *Schutzweste*. Ein Unterziehbleibchen aus Kevlar oder mit Metallplatten unterlegt zum Schutz des Oberkörpers.⁵

ZfIR 2026, 196

- Der *Taschenalarm*. Ein kleines Gerät, besonders für Frau geeignet, das am Körper geführt werden kann. Werde es aktiviert, wird ein schriller Alarm ausgelöst, der den Angreifer irritiere. Zudem gebe es dieses Helferlein auch kombiniert mit einem sehr hellen LED-Licht zur Blendung des Angreifers.

Nach so viel Info tat die Mittagspause gut.

Gleich vorab, der Bericht ist handgemacht, ohne jegliche KI, auch wenn der nachfolgende Referent, *Ralf Michels*, Hamburg, die „KI-Tools in der Immobilienverwaltung und im Alltag des Verwalters“ vorstellte. *Michels* Eingangsstatement: „Ich nutze KI. Punkt.“ Was leistet die KI – so fragte der Referent. KI könne Routinen erledigen. Sie könne nur Wahrscheinlichkeiten berechnen und kenne nur die Vergangenheit. Aber sie könne auch die Mieter oder Eigentümer mit der Hausverwaltung kommunikativ verbinden. *Michels* zückte sein Handy für einen Test. Es solle ein Vorfall gemeldet werden. Nach kurzem Klingelton meldete sich eine weiblich klingende Stimme und stellte sich als die KI-Mitarbeiterin der Hausverwaltung X vor. Vorständin *Anja Hucke* spielte die Anruferin, die einen Wasserschaden meldete. Das spontane Telefonat war beeindruckend. Mit dem Umgang der KI hatte *Michels* wichtige Tipps. Nie persönliche Daten in die lizenzfreie KI eingeben. Diese würden auf ewig gespeichert und wer weiß, wie dann mal verwendet. KI mit geschütztem Datenraum ließe sich bereits mit einer monatlichen Gebühr von 20 € nutzen. Wichtig sei auch die Art der Fragestellung. Darauf sei ein besonderes Augenmerk zu legen. Wer mit KI arbeite, solle aber stets die eigene Verantwortung nicht vernachlässigen, und eine Kontrolle der Ergebnisse sei unerlässlich.

Den Abschluss von Tag 1 war wie in nahezu allen vergangenen Vorveranstaltungen dem bewährten und rechtssicheren Prof. *Udo Hintzen*, Berlin, vorbehalten. Kurz, er stellte „Die aktuelle Rechtsprechung zur Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung“ vor. Wie in den letzten Jahren schon war es mit der Rechtsprechung in Sachen Zwangsverwaltung nicht „so dicke“, will heißen, die Zahl der Entscheidungen blieb übersichtlich. Zur Rechtsprechung brachte er fünf Entscheidungen mit.

- *Räumung nach § 149 Abs. 2 ZVG*.⁶ Der Fall spielte in Berlin. Ein Schuldner bereitete dem Zwangsverwalter etwas Kummer. Das gab dem LG Berlin II Gelegenheit, zu verschiedenen Punkten einer Gefährdung der Zwangsverwaltung durch den Schuldner Stellung zu nehmen im Hinblick darauf, ihm das ihm gesetzlich zustehende Wohnrecht auf dem Grundstück zu entziehen. Geprüft wurde die Nichtbezahlung von Verbrauchs- und Betriebskosten, Nicht-Ablieferung von verwaltungsnotwendigen Unterlagen, Störung beim Abschluss von neuen Mietverträgen.
- *Leerstand*.⁷ Ein kurioser Fall landete beim OLG Karlsruhe. Im Wege der Prüfung eines PKH-Gesuchs des Schuldners zur Einreichung einer Schadensersatzklage gegen den vormaligen Zwangsverwalter wurde PKH bis zu einem Betrag von knapp 80.000 € bewilligt. Hintergrund war die angebliche Untätigkeit des Zwangsverwalters in puncto Vermietung leerstehender Wohnungen. Der Senat sah eine grundsätzliche Einstandspflicht des Zwangsverwalters. Erfreulich am Beschluss: Die Verjährungsfrist von Ansprüchen nach § 154 ZVG beträgt drei Jahre, gerechnet ab dem Schadensereignis. Für das Publikum eine wichtige Entscheidung, ist doch der Leerstand der Immobilie für die Zwangsverwalter nicht immer leicht zu handeln.
- *Hinterlegung*.⁸ Nach der Aufhebung einer Zwangsverwaltung hinterlegte der Mieter die Mieten. Eigentümer war eine GbR. Die Hinterlegung erfolgte jedoch zugunsten der Gesellschafter. Nach erneuter Anordnung der Zwangsverwaltung erfolgte die Auszahlung der hinterlegten Mieten. *Hintzen* erläuterte die Vorgänge rund um die Hinterlegung im Zusammenhang mit der erneuten Anordnung der Zwangsverwaltung vor dem Hintergrund der §§ 1123, 1124 BGB.
- *Verlängerte Zwangsverwaltung*.⁹ Eine Zwangsverwaltung dümpelte ab Erteilung des Zuschlags bis zu deren Aufhebung etwas über vier Jahre vor sich hin. Dem Zwangsverwalter ging die Masse, jedoch nicht die Arbeit aus. Für zwei Jahre wurde eine Vergütung i. H. v. etwas über 29.000 € festgesetzt, die er nicht der Masse entnehmen konnte. Preisfrage: Wenn trifft's? Nach OLG Hamm die Gläubigerin, die zur Zahlung verurteilt wurde. Die Grauzone der verlängerten Zwangsverwaltung wurde mit dem Auditorium diskutiert.
- *Zustellvertretung*.¹⁰ Die Probleme rund um die Zustellung wurden angesprochen.

Abschließend nahm sich *Hintzen* den ergänzten Erlass zur Behandlung der Einkommensteuerpflichten des Zwangsverwalters vor.¹¹ Die Unterschiede wurden herausgearbeitet. Im frisch aufgebackenen Erlass fehle aber die Aufnahme der kommunalen Ersthervverwaltung nach § 94a ZVG, so der Referent, und es seien lediglich Änderungen der Erklärungspflichten aufgenommen worden. An den Zahlpflichten habe sich nichts geändert.

Anmerkung der Redaktion:

Tag 2 gestaltete VRiKG *Martin Suilmann*, Berlin, der das aktuelle Miet- und WEG-Recht vorstellte. Ein detaillierter Bericht hierüber liegt nicht vor, da der Berichterstatter nur an Tag 1 anwesend sein konnte.

* Diplom-Rechtspfleger (FH), Heilbronn

1 Man sehe es mir bitte nach: Bei der Nennung von Personen sind immer sämtliche Geschlechter von m über w bis d gemeint, auch wenn der einzelne Terminus dies nicht immer explizit ausdrückt.

2 Vgl. zu den genaueren Zahlen ZfIR 3/2026, Aktuell.

3 Ein Bonmot von RA *Thomas Hannemann*, Karlsruhe, abgekupfert.

4 Laut Wikipedia ein modernes Selbstverteidigungssystem.

5 Zur Ausrüstung der Gerichtsvollzieher in Baden-Württemberg: <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/komplette-schutztausruestung-fuer-gerichtsvollzieher-kommt-1>;

Abruf: 16. 3. 2026.

- 6 LG Berlin v. 4. 12. 2023 – 80 T 225/23, ZInsO 2025, 659 (m. Anm. *Schmidberger*).
- 7 OLG Karlsruhe v. 12. 6. 2025 – 19 W 57/23, ZfIR 2026, 43 (m. krit. Anm. *Stapper*, S. 48) = ZInsO 2025, 1966 = IGZInfo 2025, 60136 = NZI 2025, 797 (m. Anm. *Keller*), dazu *Cymutta*, IVR 2025, 136.
- 8 OLG Hamm v. 5. 1. 2026 – I-18 U 119/24, ZfIR 2026, 194 (LS) – in diesem Heft = juris.
- 9 OLG Hamm v. 16. 6. 2025 – I-5 U 76/23, ZfIR 2026, 38 (m. Bespr. *Schmidberger*, S. 13) = NZI 2026, 197 (m. Anm. *Keller*); Vorinstanz LG Dortmund v. 9. 6. 2023 – 1 O 211/22, ZfIR 2026, 52 (LS).
- 10 BGH v. 26. 6. 2025 – V ZB 64/24, ZfIR 2025, 528 (LS).
- 11 BMF-Schreiben v. 17. 7. 2025 – IV D 1 S 0550/00340/007/037 DOK C00.7005.100. 3. 1252 6833, IGZInfo 2025, 24.