ZfIR 2025, 275

*Gerhard Schmidberger**

Jahrestagung der Zwangsverwalter 2025

Selten wie kaum zuvor, so spät im Frühjahr lud der DAV zur Jahrestagung Zwangsverwaltung im JW Marriot Hotel in Berlin ein. Man traf wieder bekannte und neue Gesichter in der Bundeshauptstadt, die RA *Peter Depré* begrüßen durfte. Im Grußwort klärte RA'in Dr. *Anne Deike Riewe* auf, dass nunmehr firmiert werde unter „AGIS", aber das Konzept unverändert bleibe.[1]

Zu Beginn eine kleine Änderung. Der traditionelle Auftakt war nicht Prof. Dr. *Johanna Schmidt-Räntsch*, RI'in BGH a. D. vorbe-

halten, sondern ans Rednerpult durfte gleich RA Dr. *Friedrich L. Cranshaw* treten, der den *Rettungserwerb durch Grundpfandgläubiger* unter dem Motto *Richtig oder Falsch?* vorstellte. Begleitend lag der Beitrag dazu vor.[2] Bei der Ausgangslage stellte der Referent fest, Versteigerungen nehmen wieder zu (Anstieg um 9 % von 2023 auf 2024). Grundbegriffe wurden geklärt, ebenso die diversen Verwertungsmöglichkeiten (freihändiger Verkauf an Dritte, Zwangsversteigerung, wenn der Freihandverkauf problematisch werde). Der Fall *Benko* (Elbtower) wurde angesprochen. Der Rettungserwerb finde im Korsett von Richtlinien statt, hier sei u. a. zu erwähnen: MaRisk (2024) – BTO 1.2. Tz. 7 ff. Also nicht einfach loslegen, sondern zuerst mal planen. Weitere Ausführungen zur MaRisk BTO 3 „Immobiliengeschäft" seien an dieser Stelle dem Leser erspart. Dazu komme noch das Kreditzweitmarktgesetz.[3] Nicht übersehen dürfte man die aufsichtsrechtlichen Aspekte des Unionsrechts. Nach diesem Vorspann folgten drei Beispielsfälle. Die bilanzielle Behandlung des Rettungserwerbs und die Beziehung Kreditgeber – Kreditnehmer rundeten den Vortrag ab sowie die finanzwirtschaftliche Betrachtung des Rettungserwerbs.

Prof. *Rainer Goldbach*, HWR Berlin, hatte Aktuelles mit dabei: *Die gerichtliche Verwaltung im Licht des Schrottimmobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetzes*. Die Vorschrift gilt erst seit dem 1. 1. 2025 und da nur für Zwangsversteigerungen, die danach angeordnet wurden (§ 14 EGZVG). Demgemäß können praktische Erfahrungen nicht vorliegen. Zunächst ging *Goldbach* auf den guten und altbewährten § 94 ZVG ein. Die Sicherungsmaßnahme für den sofortigen Eigentumsübergang, ohne dass das Bargebot in voller Höhe hätte geleistet werden müssen. Der Referent erkannte bei der Vorschrift noch manch ungeklärtes Problem. Die Aufhebung der Verwaltung wurde besprochen. Einige Judikate rund um § 94 ZVG flossen ein.[4] Der neue § 94a ZVG sei bereits mit der Einführung sehr umstritten gewesen.[5] Öffentliches und ziviles Recht seien vermischt. Und seltsam, seitens der Kreditwirtschaft sei Gleichgültigkeit festzustellen. Die Neuerungen wurden erklärt. Die vorletzte Folie kritisierte in fünf Punkten.

Prof. *Ulrich Keller*, HWR Berlin, erweiterte seine Entscheidungsrundschau und führte aus zu *Aktuelle(n) Rechtsentwicklungen zu Immobilien, Insolvenz und Immobiliarvollstreckung*. Wie immer kam der Vortrag mit den folgenden Schwerpunkten:

- Allgemeine Fragen zur Immobiliarvollstreckung,
- Verfassungsrechtliche Aspekte der Immobiliarvollstreckung,
- Besprechung zur Immobiliarverwertung,
- Rechtsprechung zum Steuerrecht

gut an.

Im Anschluss dann, wie eingangs erwähnt, zu vorgerückter Zeit *Die BGH-Rechtsprechung zu ZVG und WEG* von *Schmidt-Räntsch*. Einführend ging die Referentin auf das neue Recht der WEG ein. Die Eigentümergemeinschaft hat nun ein schickes, allgemein gebräuchliches Kürzel, die GdWE. Diese sei eine Art Betriebsgesellschaft, mit dem Verwalter als dem gesetzlichen Vertreter. Damit habe der Verwaltervertrag die Schutzwirkung für Dritte zugunsten der Wohnungseigentümer verloren. Zu beachten sei jetzt auch, dass an Stell- und Freiflächen Sondereigentum gebildet werden könne. Im Anschluss wurden Urteile des V. Senats mit Bezug zum WEG-Recht vorgestellt.

Das BMJ hatte das letzte Wort, vertreten durch *Uta Goldbach*, Berlin, mit *Aktuellem aus dem Ministerium*. Die letzte Legislaturperiode endete abrupt, aber gleichwohl nicht überraschend. Die eingebrachten Gesetzesvorhaben fielen der Diskontinuität zum Opfer – sind aber damit natürlich nicht beseitigt. Konkret konnte *Goldbach* leider nicht werden, stand zum damaligen Zeitpunkt regierungsmäßig noch gar nichts fest. Das BMJ habe aber eine Reform des ZVG und der allgemeinen Zwangsvollstreckung im Auge. Zum ZVG nur so viel:
Zur Zwangsversteigerung:

- Einstweilige Einstellung,
- Zustellungsvertreter,
- Termin (Vorabgebote und Online-Teilnahme),
- Geringstes Gebot in der Teilungsversteigerung,

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG

- Vollstreckungsschutz.

Zur Zwangsverwaltung:

- Haftung und Vergütung des Zwangsverwalters,
- Pflicht zur Entrichtung der Einkommensteuer,
- Institutsverwaltung und Schuldnerverwaltung.

Fazit: Die Zeit der nur in Präsenz abgehaltenen Tagung verging wie im Flug. Tolle Themen, gute Vortragende – da rentierte sich der für uns Süddeutsche doch der recht weite und etwas beschwerliche Anfahrtsweg.[6] Und man darf gespannt auf den Ref-E zum ZVG sein, der hoffentlich bis zur nächsten Tagung vorliegt.

---

* Diplom-Rechtspfleger (FH), Heilbronn

1 *A*rbeits*g*emeinschaft *I*nsolvenzrecht und *S*anierung, im Deutschen Anwaltsverein.

2 *Cranshaw/Portisch*, Rettungserwerbe im Spannungsfeld zwischen MaRisk und (Fehl-Investment), KP 2025, 26 (demnächst im ZfIR-Kompass vorgestellt).

3 Näheres bei BT-Drucks. 20/9093.

4 BGH v. 26. 2. 2015 – IX ZR 172/14, ZfIR 2015, 299 (m. Bespr. *Traub*, S. 273) = NZI 2014, 340 (m. Anm. *Drasdo*) = dazu *Weigl*, IVR 2016, 37 (Kosten trägt der Ersteher); v. 18. 10. 2018 – V ZB 40/18, ZfIR 2019, 318 (m. Anm. *Schmidberger*, S. 320); *Schmidt-Räntsch*, ZfIR 2019,585, 590 = Rpfleger 2019, 281 (zur Hinterlegung des Bargebots nach Verteilung); AG Neukölln v. 28. 11. 2019 – 12 C 443/19, ZfIR 2020, 388 (m. Anm. *Schmidberger*, S. 389).

5 *Depré/Cranshaw*, ZfIR 2024, 287; *Schmidberger*, MDR 2025, 9.

6 Der Einfachheit halber übernommen vom Vorjahr.

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG