

Kreditverkauf und Forderungsmanagement

„Nur die Zwangsverwaltung ermöglicht die Wertsicherung“

Redaktionsgespräch mit Karl Otto Armbrüster

Wird ein Immobiliendarlehen notleidend, ist zunächst die Gläubigerbank gefordert. Denn sie muss die bei der Kreditvergabe vorhandene Werthaltigkeit der Immobilie erneut prüfen und oft erst wieder entwickeln. Die Zwangsversteigerung, wie von Martin Feldt (Seite 498) dargestellt, oder der Zwischenerwerb, wie ihn Clarence Dixon und Boris Klimetzek (Seite 502) propagieren, sind für Karl Otto Armbrüster aber nicht die effizientesten Verfahren. Er verweist stattdessen auf die Instituts-Zwangsverwaltung, die für die Bank bessere Informationen und niedrigere Kosten beinhaltet. (Red.)

I&F Sie sprachen auf unserem „25. Tag des Risikos“ kurz die Möglichkeit der „Instituts-Zwangsverwaltung“ nach Paragraph 150a ZVG an, die Banken zur Objektaufwertung einsetzen können. Was verstehen Sie darunter? Wie unterstützt die Zwangsverwaltung diese Ziele?

Natürlich ist die Bank gehalten, die im Rahmen der Sicherungszweckerklärung durch den Schuldner als Sicherheit gestellte Immobilie bestens zu verwerten. Leider ergibt eine Beobachtung der Bankpraxis, dass von Seiten des Kreditinstituts diese Aufgabe oft mehr als vernachlässigt wird. Man schenkt der Verwertung nicht die geschuldete Aufmerksamkeit. Forderungen werden verkauft und damit die Verwertung dem Käufer übertragen – oder von der Bank zugelassen, dass vorwiegend Makler und sonstige Dienstleister sich um die juristisch feinfühligere Verwertung bemühen. Meistens mehr schlecht und ohne Recht. Die Banken unterschätzen die negativen Auswirkungen dieser vermeintlichen Problemlösungen.

Gerade in der Not des Schuldners ist die Bank gehalten, die ihr übertragenen Sicherheiten im Rahmen der ihr durch das Gesetz zugewiesenen Möglichkeiten bestens einzusetzen, um auch späteren Schadensersatzansprüchen des früheren Kunden – ich vermeide hier das Wort Schuldner – zu entgegen. In diese Richtung sehe ich Tendenzen in der Rechtsprechung und auch in dem Gesetzesentwurf zur Risikobegrenzung (Verbraucherschutz bei Kreditverkäufen).

Die Kreditinstitute sind gut beraten, nach den Regelungen der MaRisk vorzugehen und für das gekündigte Immobiliendarlehen ein Abwicklungskonzept zu erstellen, wozu auch die Prüfung der Fruchtziehung aus der Immobilie und deren Entwicklungspotenzial zur Drittverwendungsfähigkeit gehört. Die Zeit zwischen der Vertragskündigung, dem Antrag auf Zwangsversteigerung und dem erst wesentlich späteren Versteigerungstermin soll hierfür genutzt und ausgefüllt werden. Mit dieser „Wartezeit“ von zwölf bis 18 Monaten muss verantwortlich umgegangen werden. Bloßes Zuwarten der Bank fördert gerade keine Abwicklung. Die Zwangsvollstreckung in



„Die Banken schenken der Verwertung nicht die geschuldete Aufmerksamkeit.“

Justizrat Karl Otto Armbrüster,
Rechtsanwalt und Seniorpartner
der Rechtsanwaltskanzlei
Dr. Petereit und Armbrüster,
Mainz.

Grundstücke erfolgt durch Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, letztere ergänzt und bereitet das gleichzeitig laufende Zwangsversteigerungsverfahren effektiv vor.

I&F Warum ist eine Zwangsverwaltung zur Umsetzung des Abwicklungskonzeptes sinnvoll?

Beginnen wir einmal mit der Funktion des Zwangsverwalters. Er soll das Objekt in einen guten Zustand versetzen, erhalten und Früchte ziehen. Durch seine Tätigkeit mit der Inbesitznahme erfolgt sofort eine umfassende Ermittlung des Ist-Zustandes der Immobilie in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht. Er kann die Immobilie notfalls auch mit staatlicher Unterstützung betreten. Die Bank kann die Entwicklung des Immobilienwertes im Verhältnis zum Zeitpunkt der Kreditentscheidung feststellen und die so gewonnenen Erfahrungen in die künftigen Bewertungen und Kreditvergabeentscheidungen einbringen.

Demgegenüber liegt im Zwangsversteigerungsverfahren oftmals erst nach einigen Monaten das Wertgutachten vor, dies erlaubt der Bank erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt eine Überprüfung der internen Bewertung und Fertigung eines umfassenden Abwicklungskonzeptes. Somit fließen bei der Zwangsverwaltung die aktuellen Objektdaten der Bank früher zu und ermöglichen eine zeitnahe Umsetzung

oder Anpassung des Abwicklungskonzeptes.

Mit der Beschlagnahme im Rahmen einer Zwangsverwaltung werden dem Schuldner sofort die Verwaltung und Benutzung des Grundstückes entzogen. We-

institutes sein. Die weiteren Voraussetzungen folgen den gesetzlichen Vorgaben der Zwangsverwaltung. Spezialisierte Anwaltskanzleien mit weiteren Servicepartnern unterstützen den Instituts-Zwangsverwalter nach gesetzlichen Vorgaben personal- und sachbezogen.

hierzu einzusetzen. Hier wird auch das Spannungsverhältnis zum möglichen späteren Insolvenzverfahren deutlich. Damit dürfte die bisherige Haltung der Banken, leerstehende Eigentumswohnungen nicht in der Zwangsverwaltung zu führen, wegfallen.

„Die Kreditinstitute sind gut beraten, für das gekündigte Immobiliendarlehen ein Abwicklungskonzept zu erstellen.“

sentliche Ausnahme ist nur die Überlassung der unentbehrlichen Wohnräume.

Eine Zwangsverwaltung gehört bei fehlender oder problembehafteter Zusammenarbeit zwischen Bank und Schuldner zur Unterstützung einer optimalen Sicherheitenverwertung. Ziel ist der freihändige Verkauf. Unterlasse ich dies, so überlasse ich die eigentlich mögliche Fruchtziehung und Wertschöpfung der Immobilie findigen Erwerbern über die Zwangsversteigerung und vermeide eine höhere Rückführung der Verbindlichkeiten des ehemaligen Kunden.

I&F Wie lange sollte die Zwangsverwaltung dauern?

Auch hier bestimmt der Gläubiger das Verfahren. Es bietet volle Flexibilität. Der Antrag kann wieder zurückgenommen werden, wenn die Bewirtschaftung der Immobilie und die weiteren, über die Zwangsverwaltung zu verfolgenden Ziele des Abwicklungskonzeptes erreicht sind.

I&F Welche Vorteile bietet die Instituts-Zwangsverwaltung durch einen Bankmitarbeiter?

Ein wesentlicher Vorteil ist die direkte Information der Gläubigerbank. Sie erhält durch den Mitarbeiter als Institutszwangsverwalter taggenaue Daten anstelle eines jährlichen Berichtes über das Amtsgericht. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erfolgt somit die zeitnahe Umsetzung des Abwicklungskonzeptes, insbesondere die Wertschöpfung aus der Immobilie. Ein gerichtlich bestellter externer Zwangsverwalter ist gerade nicht dazu verpflichtet, die Vermarktung der Immobilie zu unterstützen, und er erhält hierfür auch keine Vergütung.

Der Instituts-Zwangsverwalter muss ein fest angestellter Mitarbeiter des Kredit-

I&F Empfiehlt sich eine Instituts-Zwangsverwaltung auch bei Leerstand der Immobilie?

Nur eine Zwangsverwaltung ermöglicht die Neuvermietung der Immobilie ohne Mitwirkung des Eigentümers und damit Werterhaltung und Wertsicherung. Die Immobilie wird bewirtschaftet und damit gezielt auf die weitere Verwertung vorbereitet. Die Akquisition des Mieters ist zugleich auch die Vorarbeit zur Veräußerung der Immobilie oder Suche nach den Bietinteressenten in der gleichzeitig laufenden Zwangsversteigerung. Der Bietinteressent kann als Neukunde gewonnen werden.

Weitere Möglichkeiten eröffnet die Neuregelung der Betriebskosten nach Paragraph 10 ZVG. Laufende und bis zwei Jahre rückständige Wohngelder erhalten bis zu einem Betrag von fünf Prozent des Verkehrswertes der Immobilie den Vorrang der Rangklasse 2. Damit rangieren sie vor den öffentlichen Lasten und Pfandrechten der Kreditinstitute.

Die WEG-Verwaltung kann nunmehr ihrerseits bei Wohngeldrückständen die Zwangsverwaltung beantragen. Damit ist die wirtschaftliche Krise des Kreditneh-

I&F Wer überwacht und kontrolliert die Instituts-Zwangsverwalter? Welche Vergütung erhält der Instituts-Zwangsverwalter?

Auch er unterliegt der Aufsicht des Vollstreckungsgerichtes, genau wie die externen Zwangsverwalter. Im Gegensatz dazu erhält jedoch der Institutszwangsverwalter keine Vergütung, sodass der Bank ein höherer Ertrag bei vermieteten Objekten zufließt. Entscheidend ist der Teilungsplan. Auch mit Einschaltung eines Servicepartners im gesetzlich zulässigen Umfang erwirtschaften Banken bessere und höhere Erträge, sodass die Rückzahlungsquote auf die notleidenden Forderungen deutlich erhöht wird.

I&F Ist eine Zwangsverwaltung bei drohender oder eröffneter Insolvenz noch notwendig oder sinnvoll?

Ja, nach der BGH-Entscheidung zur dinglichen Mietpfändung verfolgt der absonderungsberechtigte Gläubiger seine grundpfandrechtl. Position nur noch durch Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Nach höchstrichterlicher Entscheidung umfasst das Verbot der Einzelzwangsvollstreckung auch die Mietpfändung aus einem dinglichen Titel. Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens zieht der Insolvenzverwalter/Treu-

„Ein Vorteil der Instituts-Zwangsverwaltung ist die direkte Information der Gläubigerbank.“

mers offensichtlich geworden. Hat die Bank dies zuvor nicht erkannt und ihrerseits eine frühere und klare Entscheidung in der Intensivbetreuung nicht umgesetzt, begibt sie sich eines wichtigen Druckmittels und vernachlässigt ihre Aufgabe, die Forderung zu realisieren und die gestellte Sicherheit bestmöglich

händer somit die Früchte der Immobilie – die Mieten – zur Masse und verteilt diese auf die Kosten und unter allen Gläubigern des Schuldners.

Will der Grundpfandgläubiger dies verhindern, muss er selbst aktiv werden und die Zwangsverwaltung und/oder

Zwangsversteigerung beantragen. Mietabtretungen oder frühere Mietpfändungen sind durch die Mieter/Pächter in der Regel ab dem der Insolvenzeröffnung folgenden Kalendermonat nicht mehr zu beachten. Auch nach Freigabe des Grundstücks durch den Insolvenz-

keine oder unrichtige Entscheidungen treffen. Die Abwicklung von Sicherheiten gehört nicht zu den Kernaufgaben einer Bank. Nicht jeder Treuhänder/Insolvenzverwalter bietet eine optimale „kalte Zwangsverwaltung“ als Dienstleistung an. Hier ist jedoch Aufgabenstel-

Bewirtschaftung der Immobilie. Nach Paragraph 149 ZVG kann das Vollstreckungsgericht dem Schuldner die Räumung des Grundstückes aufgeben.

Nicht zum unentbehrlichen Wohnraum zählende Räumlichkeiten können durch den Zwangsverwalter gesondert vermietet und zur Gewinnung weiterer Erträge genutzt werden. Dies sind allesamt Druckmittel, die den Schuldner zur Erfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber dem Grundpfandgläubiger anhalten, sofern die Bank die Beantragung der Instituts-Zwangsverwaltung nutzt.

„Ein gerichtlich bestellter externer Zwangsverwalter ist nicht zur Vermarktung der Immobilie verpflichtet.“

verwalter ist aufgrund des Vollstreckungsverbotes eine Mietpfändung nicht mehr zulässig.

Zur Vermeidung von Klauselumschreibungen, Kosten und weiterem Zeitverlust sollte bereits im Zeitpunkt der Krise des Kunden nach Kündigung des Engagements sofort die Entscheidung über die Abwicklung des Sicherungsmittels getroffen werden. Auch hier stellen wir fest, dass mangels klarer Vorgaben durch die Leitung der Bank die Sachbearbeiter wichtige Zeit verstreichen lassen und oft auch mangels Sachkunde

lung und Haftung des Verwalters individuell zu regeln, während die Zwangsverwalterverordnung klare Regelungen enthält.

I&F Welche Möglichkeiten bietet die Instituts-Zwangsverwaltung bei selbstgenutzten Objekten?

Der Schuldner bleibt zur Leistung der laufenden Bewirtschaftungskosten – bei Eigentumswohnungen des Hausgeldes – verpflichtet. Zahlt er wie offensichtlich in der Vergangenheit nicht, so gefährdet er die ordnungsgemäße

I&F Welche Empfehlungen können Sie nach Ihren Erfahrungen aussprechen?

Die Banken müssen bereits nach der Phase der Intensivbetreuung eines leistungsgestörten Immobiliarkredites prüfen, ob eine Instituts-Zwangsverwaltung als Teil einer notwendig werdenden Verwertung angezeigt ist und entsprechend abwägen. Sie ist – gezielt eingesetzt – ein wichtiges Element der optimalen Sicherheitenverwertung und in Insolvenzverfahren angezeigt. ■