



JURISTISCHE FAKULTÄT



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386

Zusammenfassung der Dissertation mit dem Titel

**„Die „kalte Zwangsverwaltung“ –
eine freihändige Verwaltung massezugehöriger Grundstücke
durch den Insolvenzverwalter aufgrund einer
Verwertungsvereinbarung mit absonderungsberechtigten
Gläubigern“**

Dissertation vorgelegt von Viviane Körner

Erstgutachter: Prof. Dr. Andreas Piekenbrock

Zweitgutachter: Prof. Dr. Matthias Siegmann

Institut für Bürgerliches Recht, Arbeitsrecht und Insolvenzrecht

Die Arbeit beschäftigt sich mit dem Rechtsinstitut der „kalten Zwangsverwaltung“, welches sich in der Rechtspraxis als Alternative zur gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung entwickelt hat. Bei der „kalten Zwangsverwaltung“ handelt es sich um eine Vereinbarung über die Verwaltung eines zur Insolvenzmasse gehörenden vermieteten Grundstücks durch den Insolvenzverwalter gegen Beteiligung der Insolvenzmasse an den Einnahmen und Unterlassung der Beantragung eines Zwangsvollstreckungsverfahrens durch die absonderungsberechtigten Gläubiger.

Einleitend erläutert die Arbeit den Grund für die Themenwahl. Das Rechtsinstitut der „kalten Zwangsverwaltung“ hat sich in der Rechtspraxis entwickelt und ist bislang gesetzlich nicht geregelt. Trotz der praktischen Bedeutung der „kalten Zwangsverwaltung“ gibt es nur sehr wenige Gerichtsentscheidungen, die sich mit diesem Rechtsinstitut auseinandersetzen. Auch von der Literatur wurden zentrale Fragen der „kalten Zwangsverwaltung“ bislang nicht hinreichend aufgearbeitet. Die fehlende Kodifikation und die fehlende umfassende Aufarbeitung und Ausgestaltung der „kalten Zwangsverwaltung“ führen häufig zu einer gewissen Unsicherheit der beteiligten Personen. Mittlerweile hat der BGH mit Beschluss vom 14.07.2016 (Az. IX ZB 31/14) zu zwei zentralen Fragen, nämlich der Zulässigkeit und der Bemessung der Insolvenzverwaltervergütung, Stellung genommen.

Um das Rechtsinstitut der „kalten Zwangsverwaltung“ analysieren und bewerten zu können, ist es erforderlich, die Gründe für deren Entwicklung zu kennen. Daher geht die Arbeit in **Kapitel 1** auf die bestehende Gesetzes- und Rechtslage ein und setzt sich mit den gesetzlich geregelten und mittlerweile anerkannten Befriedigungs- und Verwertungsmöglichkeiten eines Grundpfandrechtsgläubigers sowie eines Insolvenzverwalters auseinander. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf der gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung, da sich die „kalte Zwangsverwaltung“ als Alternative hierzu in der Rechtspraxis entwickelt hat. Der Fokus liegt hierbei auf der Beschlagnahme des Grundstücks als Wirkung der Anordnung der gerichtlichen Zwangsverwaltung. Durch die Beschlagnahme werden die Mietforderungen als Bestandteil des Haftungsverbandes erfasst. Hierin liegt einer der wesentlichen Unterschiede zur „kalten Zwangsverwaltung“.

Kapitel 2 ist den Grundlagen und Voraussetzungen einer „kalten Zwangsverwaltung“ gewidmet. Zunächst setzt sich die Arbeit mit dem Begriff der „kalten Zwangsverwaltung“ auseinander und untersucht hierzu die Ursprünge der Begriffsbestandteile als solches. Des Weiteren wird der Begriff ausgehend von der verwaltenden Person beleuchtet. Die Verfasserin lehnt den Begriff der „kalten Zwangsverwaltung“ als irreführend ab. Der Begriff suggeriert, dass es sich bei der „kalten Zwangsverwaltung“ um ein Verfahren der Einzelzwangsvollstreckung handelt. Dies ist unzutreffend. Bei der „kalten Zwangsverwaltung“ handelt es sich um ein Verfahren im Rahmen eines Insolvenzverfahrens. Die Arbeit präferiert – vergleichbar zum Begriff der freihändigen Veräußerung – den Begriff der „freihändigen Verwaltung“, da es sich letztendlich um eine solche handelt. Auch sollte von einer „kalten Zwangsverwaltung“ bzw. „freihändigen Verwaltung“ nur dann gesprochen werden, wenn die Verwaltung durch den Insolvenzverwalter durchgeführt wird.

Die absonderungsberechtigten Gläubiger bezwecken mit einer „kalten Zwangsverwaltung“ eine Kostenersparnis und eine zeitlich frühere Befriedigung aus den Mieteinnahmen. Für den Insolvenzverwalter kann die Möglichkeit der Abstimmung von Verwaltungs- und Veräußerungsmaßnahmen eine freihändige Grundstücksveräußerung erleichtern. Durch die Vereinbarung eines Ausgleichsbetrages kann im Ergebnis auch die Insolvenzmasse profitieren, was bei

einer gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung aufgrund der regelmäßigen wertausschöpfenden Belastung meistens nicht der Fall ist.

In Übereinstimmung mit der aktuellen Entscheidung des BGH vom 14.07.2016 (Az. IX ZB 31/14) geht die Arbeit von der Zulässigkeit der „kalten Zwangsverwaltung“ aus, sofern die Vereinbarung nicht evident insolvenzzweckwidrig ist. Grundlage für die Verwertungsvereinbarung bildet die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters über das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen nach § 80 Abs. 1 InsO. Eine „kalte Zwangsverwaltung“ ist allerdings nur möglich, wenn sie weder zu einer Besserstellung der absonderungsberechtigten Gläubiger noch zu einer zusätzlichen Belastung der Insolvenzmasse führt.

Sodann setzt sich die Arbeit mit dem Rechtscharakter der Verwertungsvereinbarung auseinander und kommt zu dem Ergebnis, dass es sich hierbei um einen Geschäftsbesorgungsvertrag i. S. v. § 675 Abs. 1 BGB handelt. Die Geschäftsbesorgung ist hierbei in der Grundstücksverwaltung und der Auskehr der Mieteinnahmen an die absonderungsberechtigten Gläubiger als aktives Tun des Insolvenzverwalters als Verwalter der Insolvenzmasse zu sehen.

Die Arbeit beschäftigt sich überdies mit der Frage, ob für den Abschluss der Vereinbarung einer „kalten Zwangsverwaltung“ die Mitwirkung eines Gläubigerorgans (Gläubigerversammlung bzw. -ausschuss) erforderlich ist. Dies wird verneint, da es sich insbesondere nicht um eine besonders bedeutsame Rechtshandlung im Sinne von § 160 InsO handelt. Die „kalte Zwangsverwaltung“ stellt aus wirtschaftlicher Sicht für die Insolvenzmasse weder eine Belastung noch eine grundlegende Weichenstellung dar. Auch besteht kein Mitwirkungserfordernis des Insolvenzgerichts, da der Insolvenzverwalter seine Verwertungsentscheidungen selbstständig und ohne gerichtliche Zweckmäßigkeitkontrolle trifft.

Kapitel 3 widmet sich eingehend der inhaltlichen Ausgestaltung einer derartigen Verwertungsvereinbarung. Zunächst ist zu klären, wer an der Verwertungsvereinbarung als Partei zu beteiligen ist, da schuldrechtliche Verträge nur die jeweiligen Vertragsparteien binden. Für eine ungestörte Durchführung der „kalten Zwangsverwaltung“ ist es erforderlich, die Beantragung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu verhindern. Auf Gläubigerseite sind erst-rangige Grundpfandrechtsgläubiger stets Partei der Verwertungsvereinbarung. Auch die sonstigen absonderungsberechtigten Gläubiger, die dem erstrangigen Grundpfandrechtsgläubiger im Rang vorgehen, sind regelmäßig Partei. Um die Zahl der Gläubiger möglichst gering zu halten, sollte der Insolvenzverwalter versuchen, mit nachrangigen Grundpfandrechtsgläubigern sowie sonstigen dem erstrangigen Grundpfandrechtsgläubiger nachgehenden absonderungsberechtigten Gläubigern, eine vollstreckungsbeschränkende Vereinbarung abzuschließen. Für den Fall des Misslingens sind auch diese Gläubiger an der Verwertungsvereinbarung zu beteiligen. Massegläubiger sollten hingegen fortlaufend befriedigt werden. Der Insolvenzverwalter schließt die Verwertungsvereinbarung als Verwalter der Insolvenzmasse. Er handelt hierbei im Rahmen seiner Insolvenzverwaltertätigkeit, d. h. er übt kein zweites Amt aus.

Bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Verwertungsvereinbarung sind die insolvenzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Aufgrund der im Vertragsrecht geltenden Privatautonomie können sich die Parteien auch an den zwangsvollstreckungsrechtlichen Vorschriften orientieren. Um die Handlungsfreiheit des Insolvenzverwalters zu erhalten, sollten die zwangsvollstreckungsrechtlichen Vorschriften jedoch nicht durch einen pauschalen Verweis undifferenziert für anwendbar erklärt werden.

In der Verwertungsvereinbarung sollten die Parteien die Vertragsdauer zur Abgrenzung der Rechte der Insolvenzmasse und der absonderungsberechtigten Gläubiger festlegen. Entgegen

vielfach vertretener Ansicht ist der Beginn des Verwaltungszeitraums nicht als „fiktiver Beschlagnahmzeitpunkt“ zu benennen. Dieser Begriff ist irreführend. Er suggeriert, dass die Wirkungen einer Beschlagnahme nach dem ZVG auch bei der „kalten Zwangsverwaltung“ eintreten. Dies ist jedoch gerade nicht der Fall.

Im Anschluss wird sodann detailliert die Frage von Einzug und Verwendung der Mietforderungen untersucht. Die Arbeit kommt zu dem Ergebnis, dass die Mietforderungen weiterhin vom Insolvenzverwalter eingezogen werden. Der Insolvenzverwalter hat für die „kalte Zwangsverwaltung“ eine Sondermasse zu bilden, da nur auf diese Weise sichergestellt werden kann, dass die Mieteinnahmen abzüglich der Ausgaben der „kalten Zwangsverwaltung“ und des Ausgleichsbetrages zugunsten der Insolvenzmasse der Befriedigung der absonderungsberechtigten Gläubiger und nicht anderer Massegläubiger dienen. Die Ausgaben der „kalten Zwangsverwaltung“ sind, obwohl es sich um Masseverbindlichkeiten handelt, aus dieser Sondermasse zu bestreiten.

Als Anreiz, eine „kalte Zwangsverwaltung“ durchzuführen, vereinbaren die Parteien der Verwertungsvereinbarung die Zahlung eines Ausgleichsbetrages. Der Ausgleichsbetrag steht der Insolvenzmasse als Vertragspartei zu. Für die Bemessung der Höhe des Ausgleichsbetrages bietet sich eine prozentuale Beteiligung an den Mieteinnahmen an. Die Quotenhöhe sollte einzelfallabhängig vereinbart werden. Daneben ist auch die konkrete Bemessungsgrundlage zu regeln. Interessengerecht ist hierbei eine Berechnung anhand der Nettokaltmiete auf Basis der tatsächlich eingezogenen Erträge (Ist-Miete). Durchlaufende Positionen (Betriebskostenvorauszahlungen bzw. -pauschalen) werden so nicht berücksichtigt und das Ausfallrisiko wird zwischen den Parteien verteilt. Eine Anwendung der §§ 17 - 22 ZwVwV ist abzulehnen. Die Regelungen enthalten pauschalierte Vergütungssätze, die auf die konkret bei der „kalten Zwangsverwaltung“ vorgefundene Situation teilweise nicht passen. So sind z. B. Fälle denkbar, in denen der Insolvenzverwalter Maßnahmen durchführt, die einem Zwangsverwalter nach Maßgabe des ZwVwV untersagt wären. Bei den §§ 17 ff. ZwVwV handelt es sich um ein in sich abgeschlossenes System, die einzelnen Regelungen sind aufeinander abgestimmt und sollten daher – entgegen der aktuellen Rechtsprechung des BGH, der zumindest § 18 ZwVwV heranzieht – nicht einzeln herausgenommen werden.

Der Insolvenzverwalter wird im Rahmen seiner Insolvenzverwaltervergütung für die „kalte Zwangsverwaltung“ entlohnt. Eine gesonderte Vereinbarung mit den absonderungsberechtigten Gläubigern ist nichtig, da sie die zwingend erforderliche Unabhängigkeit des Insolvenzverwalters beeinträchtigen würde. Bei der Berechnungsgrundlage sind die Mieten, die der Insolvenzverwalter im Rahmen der „kalten Zwangsverwaltung“ einzieht, entgegen der aktuellen Rechtsprechung des BGH vollständig zu berücksichtigen. Eine analoge Anwendung von § 1 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 InsVV ist abzulehnen. Ein Zuschlag auf die Insolvenzverwaltervergütung kann sich aus § 3 Abs. 1 lit. a) InsVV und aus § 3 Abs. 1 lit. b) Var. 2 InsVV ergeben. Um für den Fall, dass der vereinbarte Ausgleichsbetrag zugunsten der Insolvenzmasse geringer ist als die durch die „kalte Zwangsverwaltung“ verursachten Mehrkosten, eine Belastung der Insolvenzmasse zu verhindern, sollten die Parteien in die Verwertungsvereinbarung eine entsprechende Freistellungsvereinbarung aufnehmen.

In der Verwertungsvereinbarung ist auch zu regeln, wie die Mieteinnahmen unter den beteiligten Gläubigern zu verteilen sind und worauf die Mieteinnahmen im Einzelnen anzurechnen sind. Die Rangfolge der §§ 10 ff. ZVG ist außerhalb der gesetzlichen vorgesehenen Verwertungsmöglichkeit nicht zwingend. Die Tilgungsbestimmung kann sich hierbei auf die laufenden dinglichen Zinsen, die Kapitalbeträge sowie die rückständigen Zinsen beziehen. Um eine Schlechterstellung der absonderungsberechtigten Gläubiger zu verhindern, ist die Mitwirkung bei der „kalten Zwangsverwaltung“ einem Betreiben im Rahmen eines gerichtlich angeordnete-

ten Zwangsverwaltungsverfahren insoweit gleichzustellen. Die Intension des Gesetzgebers, wonach im Rahmen der gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung eine Tilgung der Kapitalbeträge und rückständigen Zinsen nur dann möglich ist, wenn der Gläubiger wegen dieser Ansprüche die gerichtliche Zwangsverwaltung betreibt, trägt vorliegend nicht. Der Gesetzgeber wollte mit der Bevorzugung der laufenden Beträge nachrangiger Gläubiger verhindern, dass diese die Zwangsversteigerung des Grundstücks betreiben, weil ihre Zins- und Tilgungsansprüche nicht befriedigt werden. Bei einer „kalten Zwangsverwaltung“ sind nachrangige Gläubiger entweder an der Verwertungsvereinbarung beteiligt oder haben separat auf die Beantragung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen verzichtet. Eine Anrechnung auf die gesicherte Forderung scheidet aus, da es sich hierbei um eine Insolvenzforderung nach § 38 InsO handelt. Um die Intention des Gesetzgebers zu § 1181 BGB im Rahmen einer „kalten Zwangsverwaltung“ zu bewahren, sollten sich Grundschuldgläubiger in der Verwertungsvereinbarung verpflichten, im Umfang einer etwaigen Kapitalzahlung die Löschung ihres dinglichen Rechts zu bewilligen.

Des Weiteren ist in der Verwertungsvereinbarung zu regeln, dass aus der Sondermasse zunächst der Ausgleichsbetrag zugunsten der Insolvenzmasse, dann die Ausgaben der „kalten Zwangsverwaltung“ und zuletzt die Befriedigungsansprüche der absonderungsberechtigten Gläubiger zu bestreiten sind.

In die Verwertungsvereinbarung ist auch eine Regelung zur Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen aufzunehmen. Durch die Anordnung eines gerichtlichen Zwangsverwaltungsverfahrens verliert der Insolvenzverwalter sein Verwaltungs- und Benutzungsrecht, durch die Anordnung eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird er in seinem Handlungs- und Entscheidungsspielraum beschränkt. Für eine ungestörte Durchführung der „kalten Zwangsverwaltung“ sollten die absonderungsberechtigten Gläubiger für die gesamte Dauer der „kalten Zwangsverwaltung“ auf die Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen verzichten.

In bestimmten Situationen ist es für zumindest eine Partei (zwingend) geboten, die vertragliche Bindung wieder zu lösen. Das Vertragsverhältnis sollte daher bestimmte Beendigungsgründe für die Parteien vorsehen. So sollte das Vertragsverhältnis enden bzw. beendet werden können, wenn der Insolvenzverwalter seine Verwaltungs- und Benutzungsbefugnis über das belastete Grundstück verliert (Anordnung eines gerichtlichen Zwangsverwaltungsverfahrens, Ausscheiden des verwalteten Grundstücks aus der Insolvenzmasse). Entsprechendes gilt bei wesentlichen Vertragsverletzungen einer Partei oder fehlender Wirtschaftlichkeit der „kalten Zwangsverwaltung“. Dies kann durch die Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts geschehen, was sich insbesondere bei wesentlichen Vertragsverletzungen und fehlender Wirtschaftlichkeit anbietet. Insbesondere für den Fall der Verlustes der Verwaltungsbefugnis können die Parteien die Verwertungsvereinbarung auch unter eine auflösende Bedingung stellen, so dass das Vertragsverhältnis automatisch endet, § 158 Abs. 2 BGB.

In **Kapitel 4** geht es sodann um anfängliche Gründe, die bereits gegen den Abschluss einer Verwertungsvereinbarung sprechen. Zwingende Voraussetzung ist die Bereitschaft des Insolvenzverwalters, eine „kalte Zwangsverwaltung“ durchzuführen. Nicht abgeschlossen werden sollte eine derartige Verwertungsvereinbarung zudem, wenn bereits eine gerichtliche Zwangsverwaltung angeordnet wurde. Dem Insolvenzverwalter mangelt es dann an der Verwaltungsbefugnis (§ 80 Abs. 2 Satz 2 InsO). Er könnte seine Vertragspflichten nicht erfüllen und würde sich ggf. schadensersatzpflichtig machen.

Ein parallel laufendes Zwangsversteigerungsverfahren hindert grundsätzlich nicht die Vereinbarung einer „kalten Zwangsverwaltung“. Die Grundstücksverwaltung obliegt dem Insol-

venzverwalter. Jedoch sind sein Handlungs- und Entscheidungsspielraum begrenzt, was bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Verwertungsvereinbarung zu berücksichtigen ist. Ob eine „kalten Zwangsverwaltung“ für die Parteien dennoch zielführend ist, ist vom jeweiligen Einzelfall abhängig. Entsprechendes gilt, wenn nicht alle absonderungsberechtigten Gläubiger bereit sind, sich an der Verwertungsvereinbarung als Partei zu beteiligen oder eine separate vollstreckungsbeschränkende Vereinbarung einzugehen. Auch dann kommt es maßgeblich auf die konkreten Umstände des Einzelfalles, wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer etwaigen Antragstellung, an.

In **Kapitel 5** werden die Rechtsinstitute der gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung und der „kalten Zwangsverwaltung“ gegenüber gestellt und die jeweiligen Vor- und Nachteile der Rechtsinstitute anhand der Interessen der absonderungsberechtigten Gläubiger, der Insolvenzmasse und des Insolvenzverwalters dargestellt. Die Arbeit kommt zu dem Ergebnis, dass beide Rechtsinstitute jeweils Vorteile bieten, die Vorteile einer „kalten Zwangsverwaltung“ in ihrer Gesamtheit aber überwiegen. Die „kalte Zwangsverwaltung“ ist sowohl für die absonderungsberechtigten Gläubiger als auch für den Insolvenzverwalter und die Insolvenzmasse vorteilhaft. Eine „kalte Zwangsverwaltung“ liegt daher – entgegen teilweise vertretener Ansicht – im allseitigen Interesse. Sie stellt eine tatsächliche Alternative zur gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung dar.

Ein eindeutiger Vorteil der „kalten Zwangsverwaltung“ besteht in der Existenz nur eines Verwalters. Hierdurch werden Kompetenz- und Abgrenzungsschwierigkeiten vermieden. Die Möglichkeit einer einstweiligen Einstellung nach § 153 b ZVG im Rahmen einer gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung stellt keine gleichwertige Alternative dar. Auch können Nutzungsänderungen und Umgestaltungen der verwalteten Immobilie bei Durchführung einer „kalten Zwangsverwaltung“ viel flexibler gehandhabt werden. Auch eine freihändige Veräußerung des belasteten Grundstücks ist für den Insolvenzverwalter bei Durchführung einer „kalten Zwangsverwaltung“ einfacher möglich. Er kann z. B. bereits im Vorfeld seine Verwaltungsmaßnahmen auf eine potentielle freihändige Veräußerung ausrichten. Im Gegensatz zu einer gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung ist auch die Wahrscheinlichkeit einer Freigabe des belasteten Grundstücks bei Durchführung einer „kalten Zwangsverwaltung“ aufgrund der Massebeteiligung deutlich geringer. Die absonderungsberechtigten Gläubiger müssen daher nicht mit einer jederzeitigen Freigabe rechnen. Obwohl weder der Zwangsverwalter noch der Insolvenzverwalter bei ihrer Aufgabenwahrnehmung den Weisungen der absonderungsberechtigten Gläubiger unterliegen, können diese bei einer „kalten Zwangsverwaltung“ im Rahmen der Vertragsgestaltung innerhalb des rechtlich Zulässigen die Verwaltungsstrategie des Insolvenzverwalters mitgestalten. Die Rechtsprechung des BGH, wonach der Zwangsverwalter verpflichtet ist, eine in bar geleistete Mietsicherheit selbst dann an den Mieter herauszugeben, wenn er diese seinerseits nicht vom Insolvenzschuldner zur Zwangsverwaltungsmasse erhalten hat, ist auf eine „kalte Zwangsverwaltung“ nicht übertragbar. Etwaige Ansprüche Dritter richten sich alleine nach der insolvenzrechtlichen Systematik. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Rechtsprechung des BGH zu etwaigen Rückforderungsansprüchen einzelner Mieter aus Nebenkostenabrechnungen.

Ein eindeutiger Vorteil der gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung besteht für die absonderungsberechtigten Gläubiger hingegen in der Beschlagnahmewirkung. Durch die Beschlagnahmewirkung erlangen die Grundpfandrechtsgläubiger eine dinglich gesicherte Rechtsposition an den Mietforderungen. Diese Wirkung kann im Rahmen der „kalten Zwangsverwaltung“ nicht erzielt werden. Die absonderungsberechtigten Gläubiger erlangen hinsichtlich der Mieteinnahmen nur schuldrechtliche Ansprüche (Masseverbindlichkeiten). Für den Insolvenzverwalter stellt die fehlende Beschlagnahmewirkung bei der „kalten Zwangsverwaltung“ nur auf den ersten Blick einen Vorteil dar. Es besteht zwar insoweit kein

relatives Verfügungsverbot, potentielle Erwerber sind jedoch regelmäßig an einem lastenfreien Erwerb interessiert. Sämtliche Grundpfandrechtsgläubiger müssen daher bei einer freihändigen Veräußerung mitwirken. Insbesondere den nachrangigen Grundpfandrechtsgläubigern kommt hierbei ein erhebliches Blockadepotential zu.

Bei der gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung handelt es sich um ein formalisiertes Verfahren, gesetzliche Vorgaben sind zu erfüllen, vorgegebene Fristen sind einzuhalten. Die Arbeitsbelastung des zuständigen Vollstreckungsgerichts kann sich zudem negativ auf die Dauer bis zur Anordnung des gerichtlichen Zwangsverwaltungsverfahrens auswirken. Die Vereinbarung einer „kalten Zwangsverwaltung“ liegt hingegen im alleinigen Verantwortungs- und Einflussbereich der Parteien.

Der Vergleich der anfallenden Kosten bei Durchführung einer gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung mit den Kosten für die Durchführung einer „kalten Zwangsverwaltung“ zeigt, dass eine „kalte Zwangsverwaltung“ für die absonderungsberechtigten Gläubiger zu einer nennenswerten Kostenersparnis führt.

Massezugehörige Grundstücke sind regelmäßig wertausschöpfend belastet, weshalb die Insolvenzmasse bei einer gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung meistens leer ausgeht. Bei einer „kalten Zwangsverwaltung“ wird zugunsten der Insolvenzmasse ein Ausgleichsbetrag vereinbart. Ob es im Ergebnis tatsächlich zu einer Anreicherung der Insolvenzmasse kommt, hängt zum einen von der Höhe der Mieteinnahmen und zum anderen von dem durch die „kalte Zwangsverwaltung“ verursachten Mehrkosten ab. Die Wahrscheinlichkeit eines finanziellen Vorteils für die Insolvenzmasse ist bei Durchführung einer „kalten Zwangsverwaltung“ jedoch höher.

In **Kapitel 6** fasst die Arbeit zunächst die gefundenen Ergebnisse zusammen. Sodann gibt die Arbeit einen Ausblick und widmet sich der Frage, ob das bislang gesetzlich nicht geregelte Rechtsinstitut der „kalten Zwangsverwaltung“ einer Kodifikation bedarf. Dies wird verneint.

Bei der „kalten Zwangsverwaltung“ handelt es sich um eine Verwertungsmaßnahme des Insolvenzverwalters im Rahmen eines Insolvenzverfahrens. Das Handeln des Insolvenzverwalters unterliegt den insolvenzrechtlichen Vorschriften. Die Arbeit geht sodann auf einige wenige Grundfragen ein und veranschaulicht, dass sich diese bereits unter Rückgriff auf die insolvenzrechtlichen Bestimmungen beantworten lassen. So folgt die Zulässigkeit einer „kalten Zwangsverwaltung“ aus der Generalnorm des § 80 Abs. 1 InsO. Aus dem Insolvenzverfahrensziel der gleichmäßigen Befriedigung der Gläubiger folgt, dass die Insolvenzmasse im Vergleich zur gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung nicht zusätzlich belastet werden darf. Auch ist der Insolvenzverwalter für die „kalte Zwangsverwaltung“ im Rahmen seiner insolvenzrechtlichen Vergütung zu entlohnen, da er diese im Rahmen seiner Tätigkeit als Insolvenzverwalter vornimmt. Das Erfordernis der Bildung einer Sondermasse folgt letztendlich aus der insolvenzrechtlichen Qualifizierung der Gläubigeransprüche.

Eine gesonderte Kodifikation des Rechtsinstituts der „kalten Zwangsverwaltung“ ist grundsätzlich nicht erforderlich, da sich die Vorgaben und Grenzen einer „kalten Zwangsverwaltung“ bereits aus den vorhandenen insolvenzrechtlichen Bestimmungen ableiten lassen. Insbesondere um der „kalten Zwangsverwaltung“ ihre viel geschätzte Flexibilität zu erhalten, ist eine Kodifikation zudem nicht wünschenswert.