

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XIX

1. Teil. Handbuch

Kapitel 1

Die Grundstrukturen der Zwangsverwaltung

I. Die Leitbegriffe der Zwangsverwaltung in ihrer praktischen Bedeutung	3–18
II. Typische Interessenlagen für einen Antrag auf Zwangsverwaltung ...	18–22
1. Die Qualität des Titels	19
2. Allgemeine Vollstreckungsmotivation	19
3. Vorausverfügungen zugunsten Dritter	20
4. Realisierung des Wohngeldes (WEG-Verwaltung)	20
5. Beitritt zur laufenden Zwangsverwaltung	21
III. Vollstreckung durch Zwangsverwaltung	22–35
1. Zwangsverwaltung als Immobiliarvollstreckung	22
2. Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung	23
3. Zwangsverwaltung und Pfändung/Abtretung	26
4. Zwangsverwaltung und Insolvenz	28
5. Besondere Formen der Zwangsverwaltung	30
a) Institutsverwaltung	30
b) Eigenverwaltung	31
6. Alternativen zur Zwangsverwaltung	31
a) Kalte Zwangsverwaltung	31
b) Kalte Institutsverwaltung	32
c) Außergerichtliche Institutsverwaltung	32
7. Ablauf der Zwangsverwaltung im Überblick	33

Kapitel 2

Antrag und Anordnung

I. Allgemeine Vollstreckungsgrundlagen	36–54
1. Vollstreckungsvoraussetzungen	36
2. Vollstreckungshindernisse	38
a) Nießbrauch	38
b) Wohnungsrecht	39
c) Altanteil	41

	Seite
d) Wohnungseigentum/Erbbaurecht/Überbau	41
e) Nacherbschaft	41
3. Antragstellung	42
4. Besonderheiten	46
a) Eigenbesitz	46
b) Mehrere Grundstücke	48
c) Neue Bundesländer	49
d) Antrag durch Insolvenzverwalter	51
e) Insolvenzverwalter als Schuldner	52
f) Vorläufiger Insolvenzverwalter	53
II. Die gerichtliche Prüfung des Antrages	54–61
1. Zuständigkeit und Zulässigkeit	54
2. Rechtsschutzinteresse	55
3. Verwalterbestellung	57
4. Gebühren und Auslagen	59
III. Die gerichtliche Anordnung der Zwangsverwaltung	61–66
1. Anordnung	61
2. Beitritt	63
3. Verbindung mehrerer Verfahren	65
4. Grundbuchersuchen	65
5. Rechtsmittel	65
IV. Die Wirkung der Anordnung	66–82
1. Beschlagnahme	66
a) Zeitpunkt	68
b) Umfang der Beschlagnahme	70
aa) Mieten/Mietrückstände	71
bb) Kautions	73
cc) Zubehör	75
dd) Forderungen gegen Versicherungen	76
c) Wirkung der Beschlagnahme	77
d) Vorausverfügungen	77
2. Zahlungsverbot	79
3. Wohnrecht des Schuldners	80
4. Unterhalt	81

Kapitel 3**Der Zwangsverwalter und seine Aufgaben**

I. Die Auswahl und Eignung des Zwangsverwalters	83–92
1. Zwangsverwalter als Berufsverwalter	83
2. Organisation und Ausstattung des Verwalterbüros	85
3. Qualifikation des Berufsverwalters	87
4. Auswahl des Zwangsverwalters durch das Gericht	88
II. Die Pflichten des Zwangsverwalters	92–103
1. Maßnahmen des Zwangsverwalters zu Beginn des Verfahrens	92
2. Inbesitznahme	93
3. Inbesitznahmeprotokoll	95
4. Periodische Berichterstattung	97

Inhaltsverzeichnis

IX

	Seite
5. Sonstige Mitteilungspflichten	98
6. Steuerliche Pflichten	98
a) Umsatzsteuer	99
b) Sonstige steuerliche Pflichten	100
7. Weitere öffentlich-rechtliche Pflichten	100
8. Versicherungsschutz	101
9. Kostenvorschuss	102
 III. Aufgaben des Zwangsverwalters im Einzelnen	 103–132
1. Vermietung/Verpachtung	103
a) Schriftform	104
b) Befristung	105
c) Haftungsausschlüsse	105
d) Abweichende Vertragsgestaltungen	107
2. Nebenkostenabrechnung	108
3. Sonstige Einnahmen	109
4. Räumung	110
5. Rechtsbeziehungen zum Umfeld	111
a) Abwehr unberechtigter Nutzungen	111
b) Mietinkasso	112
c) Rechtliches Controlling	112
6. Rechtsverfolgung und Prozessführung	113
a) Advokaturkosten	113
b) Vorschuss auf Prozesskosten	114
7. Instandhaltung/Vorschuss	115
a) Art und Umfang	115
b) Vorschuss für Instandhaltung	116
c) Deckung der Versicherungskosten	117
d) Persönliche Verwalterhaftung und Vorschuss	118
8. Grundbesitzabgaben	119
9. Zwangsverwaltung bei WE-Objekten	120
10. Gebäudesanierung und Fertigstellung von Bauvorhaben	122
a) Gebäudesanierung	122
b) Fertigstellung von Bauvorhaben	123
aa) Zustimmungserfordernisse bei Bautätigkeit	124
bb) Bautätigkeit des Zwangsverwalters	125
cc) Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters bei Bautätigkeit	125
dd) Versicherungen und Freistellungen	126
ee) Vergütung des Zwangsverwalters für Bautätigkeit	127
ff) Überleitung der Kompetenzen bei Beendigung der Zwangsverwaltung	127
11. Betriebsfortführung	128
12. Rechnungswesen	129
13. Vertragsorganisation	129
14. Besondere Aufgaben des Zwangsverwalters	131
 IV. Die Vergütung des Zwangsverwalters	 132–142
1. Grundlagen	132
2. Antrag	137
3. Festsetzung	140
4. Vorschuss	140
5. Rechtsmittel	141

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kapitel 4	
Die Stellung der Gläubiger in der Zwangsverwaltung	
I. Die Einflussmöglichkeiten der betreibenden Gläubiger	143–147
1. Kontrolle durch periodische Berichterstattung	143
2. Abstimmung mit dem Zwangsverwalter	144
3. Steuerung des Verfahrens durch Vorschuss	145
4. Absicherung des langfristigen Mieters	146
5. Übernahme des Mietinkasso infolge Abtretung	146
Kapitel 5	
Aufgaben des Gerichts während der Zwangsverwaltung	
I. Kontrolle des Verfahrens	148–152
1. Ausübung der gerichtlichen Aufsicht	148
a) Zwangsverwalter	148
b) Institutsverwalter	151
c) Eigenverwalter	151
2. Rechtsmittel und Zwangsgeld.....	152
II. Aufstellung des Teilungsplans und Ausschüttung an die Gläubiger ..	153–172
1. Rangklassen	153
2. Vorwegverteilung ohne Teilungsplan	161
3. Teilungsplan	162
a) Aufforderung zur Anmeldung	162
b) Terminsbestimmung	163
c) Anmeldung	163
d) Aufstellung des Plans	164
e) Terminablauf	166
f) Widerspruch	167
g) Zahlungsanweisung	168
h) Rechtsmittel	168
4. Ausführung durch den Verwalter	169
5. Kapitalzahlung	171
III. Rechnungslegung durch den Zwangsverwalter und Kontrolle durch das Gericht	172–179
1. Einnahmenüberschussrechnung	173
a) Einnahmen	174
b) Ausgaben	175
c) Quartalsrechnung	176
d) Jahresrechnung	176
e) Schlussrechnung	177
f) Endabrechnung	177
2. Umsatzsteuer	178
Kapitel 6	
Die Beendigung der Zwangsverwaltung	
I. Einstellung des Verfahrens	180–183
1. Einstellung auf Gläubigerantrag	180
2. Einstellung nach § 765 a ZPO	180

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Einstellung durch das Prozessgericht	181
4. Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters	181
II. Die Aufhebung des Verfahrens	183–190
1. Gesetzliche Grundlagen	183
2. Der Aufhebungsbeschluss	184
3. Antragsrücknahme	185
4. Gläubigerbefriedigung	187
5. Aufwendungen und Vorschusszahlungen	188
6. Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung	189
7. Ersuchen an das Grundbuchamt	190
8. Rechtsmittel	190
III. Nachwirkende Aufgaben des Zwangsverwalters	191–195
1. Laufende Prozesse	191
2. Nachwirkende Verwaltungsaufgaben	192
3. Schlussverteilung und Endabrechnung	194

2. Teil. Praxismuster

1. Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	199
2. Grundbuchauszug	201
I. Zwangsverwaltung eines leerstehenden Objektes	
3. Anordnungsbeschluss der Zwangsverwaltung	207
4. Bestallungsurkunde	209
5. Erteilung der Handlungsvollmacht für Mitarbeiter	210
6. Auskunftsersuchen an Schuldner	211
7. Anscreiben an Versicherer (Anordnung)	213
8. Anscreiben an Gemeinde oder Stadtverwaltung	214
9. Inbesitznahmebericht gem. § 3 ZwVwV	215
10. Aufhebungsbeschluss	228
11. Anscreiben an Versicherung (Aufhebung)	229
12. Anscreiben an Gemeinde oder Stadtverwaltung (Aufhebung)	230
13. Schreiben an Schuldner (Rückgabe Schlüssel)	231
14. Vergütungsantrag	232
15. Schlussrechnung	234
16. Tätigkeiten nach Zeiterfassung	236
II. Zwangsverwaltung eines vermieteten Objektes	
17. Anordnungsbeschluss der Zwangsverwaltung	239
18. Bestallungsurkunde	241
19. Erteilung der Handlungsvollmacht für Mitarbeiter	242
20. Auskunftsersuchen an Schuldner	243
21. Anscreiben an Mieter	245
22. Anscreiben an Stromversorger	247
23. Anscreiben an Wasserversorger	248
24. Anscreiben an Kabelbetreiber	249
25. Inbesitznahmebericht gem. § 3 ZwVwV	250
26. Schlussrechnung mit Anlagen	262

III. Vergütung in der Zwangsverwaltung

27. Faustregeltabelle der Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e. V. (IGZ) zur Vergütung in der Zwangsverwaltung	276
28. Tätigkeiten- und Stundensatztabelle der IGZ	282
29. Standardtätigkeiten eines Zwangsverwaltungsverfahrens in Zeitblöcken	286

3. Teil. Rechtsvorschriften

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)	289
Zwangsvorwalterverordnung (ZwVwV) mit Begründung	343
Bürgerliches Gesetzbuch (Auszug) §§ 1120–1138	359
Zivilprozeßordnung §§ 704–802	362
Sachverzeichnis	387