

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| I. Allgemeines | 11 |
| A. Zweck der Zwangsverwaltung | 11 |
| B. Einleitung der Zwangsverwaltung | 11 |
| II. Zwangsverwaltung von Liegenschaften | 12 |
| A. Anmerkung im Grundbuch | 12 |
| B. Ernennung und Einführung des Verwalters | 12 |
| 1. Verzeichnis der Zwangsverwalter | 12 |
| 2. Ernennungsbeschuß; Angelobung | 13 |
| 3. Eingaben des Verwalters | 13 |
| 4. Übergabe der Liegenschaft an den Verwalters | 14 |
| 5. Protokoll über die Einführung des Verwalters | 15 |
| 6. Erste Aufgaben des Verwalters | 15 |
| C. Gegenstand der Verwaltung | 15 |
| 1. Bezeichnung, Lage und Grenzen der Liegenschaft | 15 |
| 2. Liegenschaftsanteile als Gegenstand der Verwaltung | 16 |
| 3. Zubehör | 16 |
| D. Wohnräume des Verpflichteten | 16 |
| 1. Der Verpflichtete wohnt auf der Liegenschaft | 16 |
| 2. Der Verpflichtete wohnt nicht auf der Liegenschaft | 17 |
| 3. Entzug der Wohnräume | 17 |
| E. Sonstige Gegenstände, auf die sich die Zwangsverwaltung nicht erstreckt | 18 |
| F. Geschäftskreis des Verwalters | 18 |
| 1. Umfang | 18 |
| 2. Ordnungsmäßige Benützung | 19 |
| 3. Einziehung der Einkünfte | 19 |
| 4. Verfügungen beim Wirtschaftsbetrieb | 20 |
| 5. Abschluß von Verträgen | 21 |
| 6. Aufzeichnungen über die Verwaltung, Wirtschaftsbuch, Rechnungen und Quittungen | 21 |
| G. Belohnung des Verwalters und Ersatz seiner Auslagen | 22 |
| H. Vorschuß zur Führung der Verwaltung | 23 |

| | | |
|----|---|----|
| I. | Verwendung von Hilfskräften | 23 |
| 1. | Persönliche Geschäftsführung und Bestellung von Hilfskräften | 23 |
| 2. | Vornahme wichtiger Geschäfte | 24 |
| 3. | Aufnahme der Hilfskräfte | 24 |
| J. | Verhältnis des Verwalters zum Gericht | 25 |
| 1. | Der Verwalter als Beauftragter des Gerichtes | 25 |
| 2. | Belehrungen und Weisungen des Gerichtes | 25 |
| 3. | Überwachung durch das Gericht | 25 |
| K. | Verhältnis des Verwalters zu den Parteien | 26 |
| 1. | Allgemeines | 26 |
| 2. | Verhältnis zum Verpflichteten | 26 |
| 3. | Arbeit des Verpflichteten auf der Liegenschaft | 27 |
| L. | Verhältnis des Verwalters zu den bestehenden Verträgen | 27 |
| 1. | Verträge | 27 |
| a) | Miet- und Pachtverträge | 27 |
| b) | Dienstverträge | 27 |
| c) | andere Verträge | 28 |
| 2. | Verhalten des Verwalters | 28 |
| M. | Verhältnis zu den Forderungen und Ansprüchen des Verpflichteten | 29 |
| 1. | Allgemeines | 29 |
| 2. | Vorauszahlung von Miet- und Pachtzinsen | 30 |
| N. | Versicherung gegen Schäden und gegen Unfall | 30 |
| O. | Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften | 30 |
| 1. | Verpachtete Liegenschaften | 30 |
| 2. | Verpachtung der Liegenschaft durch den Verwalter | 31 |
| 3. | Auflösung von Pachtverträgen | 32 |
| 4. | Räumung verpachteter Liegenschaften | 33 |
| P. | Verwaltung von Zinshäusern | 33 |
| 1. | Wichtige Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes | 33 |
| 2. | Erste Erhebungen | 34 |
| 3. | Gesetzlicher Mietzins | 35 |
| 4. | Zulässige und unzulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses | 35 |
| 5. | Instandhaltung | 35 |

| | |
|--|-----------|
| 6. Verwendung der Mietzinse | 36 |
| 7. Fälligkeit der Mietzinse; Rechnungslegung gegenüber den Mietern | 37 |
| 8. Vermietungen durch den Verwalter | 38 |
| 9. Auflösung von Mietverträgen | 39 |
| a) Mietverträge von unbestimmter Dauer | 39 |
| b) Mietverträge von bestimmter Dauer | 43 |
| 10. Räumungen von Wohnungen und Geschäftsräumen | 43 |
| Q. Verwaltungserträge | 43 |
| 1. Begriff | 43 |
| 2. Einziehung durch den Verwalter | 44 |
| 3. Miet- und Pachtzinse | 44 |
| 4. Verwendung der Einkünfte | 44 |
| R. Pfändung von Früchten vor und während der Zwangsverwaltung | 45 |
| 1. Zubehör | 45 |
| 2. Sonstige Früchte | 45 |
| 3. Pfändung von Früchten vor Einleitung der Zwangsverwaltung | 45 |
| 4. Pfändung von Einkünften, die in Geld bestehen | 46 |
| S. Klagen und Exekutionsführung | 46 |
| 1. Klagen | 46 |
| a) Schwierige Klagen | 46 |
| b) Einfache Klagen | 47 |
| c) Mahnklagen | 47 |
| 2. Antrag auf pfandweise Beschreibung | 47 |
| 3. Exekutionsführung | 48 |
| T. Verwendung der Erträge | 49 |
| 1. Allgemeines | 49 |
| 2. Unmittelbare Berichtigung aus den Verwaltungserträgnissen | 49 |
| a) Steuern und sonstige öffentliche Abgaben | 49 |
| b) Versicherungsprämien | 50 |
| c) Dienstbezüge der Dienstnehmer | 50 |
| d) Kosten der Zwangsverwaltung, Kosten der Erhaltung und notwendigen Verbesserung der Liegenschaft und zur einstweiligen Bestreitung dieser Kosten geleistete Vorschüsse | 50 |
| e) Zinsen von verbücherten Forderungen | 51 |

| | |
|---|----|
| 3. Rangordnung der unmittelbar zu berichtigenden Ansprüche | 52 |
| 4. Gerichtlicher Erlag der Verwaltungsergebnisse | 52 |
| U. Rechnungslegung | 53 |
| 1. Zeit der Rechnungslegung | 53 |
| 2. Gegenstand der Verwaltungsrechnung | 53 |
| 3. Form der Rechnungslegung | 53 |
| 4. Säumnisfolgen | 53 |
| 5. Verhandlung über die Rechnung | 54 |
| 6. Erledigung der Rechnung | 54 |
| V. Konkurs und Ausgleich des Verpflichteten | 54 |
| W. Tod des Verpflichteten | 55 |
| X. Beendigung der Zwangsverwaltung | 55 |
| 1. Gründe der Einstellung | 55 |
| 2. Wirkungen der Einstellung | 56 |
| 3. Enthebung des Verwalters | 56 |
| Y. Versteigerung der verwalteten Liegenschaft | 57 |
| 1. Wirkungen der Versteigerung | 57 |
| 2. Rechnungslegung bei einstweiliger Verwaltung | 57 |
| 3. Aufhebung des Zuschlags | 58 |
| III. Zwangsverwaltung von Liegenschaftsanteilen | 58 |
| A. Zwangsverwaltung eines Miteigentumsanteiles | 58 |
| 1. Verwaltung durch die Gemeinschaft der Miteigentümer | 58 |
| 2. Verwaltung durch einen Bevollmächtigten | 58 |
| a) durch den Zwangsverwalter | 59 |
| b) durch einen anderen Bevollmächtigten | 60 |
| 3. Der Verpflichtete war Verwalter | 60 |
| B. Zwangsverwaltung eines Miteigentumsanteiles mit Wohnungseigentum | 61 |
| IV. Zwangsverwaltung von Rechten und Unternehmen | 61 |
| A. Allgemeines | 61 |
| 1. Gegenstand der Zwangsverwaltung | 61 |
| 2. Einleitung der Zwangsverwaltung | 62 |
| 3. Ausübung der Rechte durch den Verwalter | 62 |
| B. Zwangsverwaltung von gewerblichen Unternehmen | 63 |
| 1. Genehmigung durch die Gewerbebehörde | 63 |
| 2. Einführung des Verwalters | 63 |
| 3. Anmerkung im Firmenbuch | 64 |
| 4. Verlautbarung der Zwangsverwaltung | 64 |
| 5. Erste Vorkehrungen | 64 |

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 9 |
| 6. Durchführung der Zwangsverwaltung | 65 |
| 7. Bestellung eines Geschäftsführers | 65 |
| 8. Befugnisse des Verwalters | 66 |
| 9. Buchführung | 66 |
| 10. Verwendung der Erträge | 66 |
| 11. Rechnungslegung | 67 |
| V. Einstweilige Verwaltung | 67 |
| A. Zweck | 67 |
| B. Durchführung | 68 |
| Beispiele | 69 |
| Sachregister | 77 |