

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	17
Abkürzungsverzeichnis	19
§ 1 Das Zwangsverwaltungsverfahren	23
A. Sinn und Zweck der Zwangsverwaltung	23
I. Zweck	23
II. Die Objekte	23
III. Rechtsschutzbürfnis	24
IV. Ähnliche Verfahren	26
B. Die Voraussetzungen für den Antrag auf Zwangsverwaltung	26
I. Gläubiger und Schuldner	26
II. Der vollstreckbare Titel	27
1. Allgemeines	27
2. Eigentumswechsel	28
3. Tod des Schuldners	29
4. Weitere Einzelfälle	30
III. Zwangsverwaltung gegen den Eigenbesitzer	31
IV. Was ist vor dem Antrag zu bedenken?	32
C. Der Antrag auf Zwangsverwaltung	32
I. Zuständigkeit	32
II. Form	33
III. Anlagen	35
D. Die Entscheidung des Gerichts	36
I. Ablehnung des Antrags	36
1. Die Entscheidung	36
2. Mängel	36
II. Hindernisse für die Anordnung	37
1. Nießbrauch, Leibgeding, Altanteil, Wohnungsrecht	37
2. Eigentümer hat Besitz aufgegeben	38
3. Auflassungsvormerkung	39
III. Anordnung der Zwangsverwaltung	39
1. Form und Inhalt der Entscheidung	39
2. Verwalterauswahl	40
3. Bekanntmachung der Entscheidung	42
4. Zwangsverwaltungsvermerk	42
5. Beitritt	43
6. Andere Formen der Anordnung	44
IV. Kosten	44
V. Rechtsbehelfe	45
1. Mögliche Rechtsbehelfe	45
2. Zuständigkeit	45
3. Rechtsbehelfe gegen den Kostenansatz	46
E. Besondere Formen der Verwaltung	47
I. Die Institutsverwaltung	47
1. Das Antragsrecht	47
2. Die Entscheidung des Gerichts	48
3. Der Institutsverwalter	49
4. Rechtsbehelfe und Kosten	49
II. Alternativen zur gerichtlichen Zwangsverwaltung	50

Inhaltsverzeichnis

III.	Schuldner als Zwangsverwalter	51
1.	Rechtsgedanke	51
2.	Voraussetzungen	51
3.	Verfahren	51
4.	Aufsichtsperson	52
5.	Tätigkeit des Schuldners	52
6.	Nicht beschlagnahmtes Vieh frisst beschlagnahmtes Futter	53
7.	Rechtsbehelfe und Kosten	53
F.	Die Beschlagnahme	54
1.	Wesen der Beschlagnahme	54
II.	Umfang der Beschlagnahme	56
III.	Eintritt der Beschlagnahme	56
IV.	Zusammentreffen einer Verfügung des Schuldners mit der Beschlagnahme	58
G.	Die beschlagnahmten Gegenstände	60
I.	Das Grundstück	60
II.	Das Zubehör	60
1.	Grundsätze	60
2.	Untauglich gewordenes Zubehör	61
3.	Abgrenzung „beschlagnahmt“ oder „nicht beschlagnahmt“	62
4.	Schlüssel, Urkunden	63
5.	Herausgabe von Zubehör durch den Zwangsverwalter	64
III.	Früchte	64
1.	Vorbemerkung	64
2.	Noch nicht geerntete Früchte	65
3.	Bereits geerntete Früchte	66
IV.	Sachfrüchte	67
V.	Andere Erzeugnisse	67
VI.	Scheinbestandteile (§ 95 BGB)	68
VII.	Subjektiv dingliche Rechte	68
VIII.	Versicherungsforderungen	69
H.	Miete und Pacht	69
I.	Allgemeine Wirksamkeit	69
II.	Beschlagnahme erfasst die Miete/Pacht	70
1.	Miete/Pacht und der Haftungsverband	70
2.	Wirkung gegen die Zwangsverwaltung	71
3.	Vorausverfügungen	72
4.	Pfändungen als Vorausverfügung	74
5.	Ausnahmen bei Vorausverfügungen	74
III.	Einziehung und Mieterschutz	74
IV.	Aufrechnungsverbot	75
V.	Untermiete	75
VI.	Andere Rechte	76
I.	Die einstweilige Einstellung des Verfahrens	76
I.	Auf Antrag des Gläubigers	76
1.	Der Meinungsstreit	76
2.	Kritik	77
3.	Ergebnis	77
II.	Auf Antrag des Schuldners	78
III.	Einstellung als allgemeiner Vollstreckungsschutz	78

IV. Gläubiger-Wechsel während des Verfahrens	79
1. Einzelrechtsnachfolge	79
2. Gesamtrechtsnachfolge	80
J. Die vorweg zu deckenden Kosten der Verwaltung	81
I. Einteilung	81
II. Kosten des Gerichts	81
III. Die beim Verwalter anfallenden Aufwendungen	82
1. Die Auslagen für die eigentliche Verwaltung	82
2. Versicherungen	83
3. Betriebskosten (Nutzungsgebühren)	84
4. Hilfspersonen	85
5. Steuern, Abgaben	86
6. Sonstige Aufwendungen	86
IV. Aufwendungen für Erhaltung und Verbesserung des Grundstücks	86
1. Erhaltung des Grundstücks	86
2. Verbesserung des Grundstücks	87
3. Immissionen, Abfälle, Altlasten	87
V. Mehrere Grundstücke	90
K. Vorschüsse der Gläubiger	91
I. Die Anforderung	91
II. Die Rückvergütung	92
1. Grundsatz	92
2. Vorschüsse für allgemeine Verwaltungskosten (ohne Privileg)	92
3. Vorschüsse für die Erhaltung/Verbesserung des Grundstücks	93
4. Vorschüsse aus eigenen Mitteln	94
III. Verfahren	94
L. Die öffentlichen Lasten	94
I. Begriff	94
II. Begrenzung	95
III. Einzelfälle	95
IV. Die Zahlung der öffentlichen Last	97
1. Grundsatz	97
2. Die Zahlung	97
3. Das Verfahren	99
M. Die Verteilung des Überschusses	99
I. Grundsätze	99
II. Die Rangklasse 1	99
III. Die Rangklasse 2	100
IV. Die Rangklasse 3	100
V. Die Rangklasse 4	101
1. Umfang	101
2. Definition von „laufend“	101
3. Parteikosten	102
4. Keine Berücksichtigung in Rangklasse 4	104
VI. Die Rangklasse 5	105
1. Zuordnung	105
2. Rang	105
VII. Weitere Rangklassen	105
N. Das gerichtliche Verteilungsverfahren	106
I. Die Bestimmung des Verteilungstermins	106
1. Anzeigepflicht des Verwalters	106
2. Terminbestimmung durch das Gericht	106

Inhaltsverzeichnis

II.	Der vorläufige Teilungsplan	106
1.	Die Form	106
2.	Das Verfahren	108
III.	Das Verfahren im Termin	109
1.	Grundsätze	109
2.	Die Entscheidung im Termin	109
O.	Die Abwicklung durch den Verwalter	110
I.	Zahlung gemäß dem Teilungsplan	110
1.	Grundsätze	110
2.	Die Überlegungen des Verwalters	111
II.	Zahlung auf das Kapital eines Grundpfandrechtes	112
1.	Die Besonderheit	112
2.	Verfahren im Termin	112
P.	Die Änderung des Teilungsplanes	113
I.	Grundsatz	113
II.	Gründe für die Änderung	113
III.	Der „relative Rang“	114
IV.	Verfahren	115
V.	Klage auf Änderung des Teilungsplanes	116
Q.	Die Aufhebung des Verfahrens	117
I.	Antragsrücknahme durch den Gläubiger	117
1.	Die Wirkungen	117
2.	Die Abwicklung	118
3.	Teilrücknahme und Ermächtigung	120
4.	Mehrere Gläubiger	121
II.	Aufhebung mangels Vorschusszahlung	121
1.	Voraussetzung	121
2.	Wirkungen	122
III.	Befriedigung des Gläubigers	123
1.	Befriedigung im Verfahren	123
2.	Befriedigung außerhalb des Verfahrens	123
3.	Mehrere Gläubiger	124
IV.	Andere Aufhebungsfälle	124
R.	Verfahrensende nach Zuschlag	124
I.	Grundsatz	124
II.	Die Tätigkeit des Gerichts	125
1.	Die Ausgangslage	125
2.	Die Situation des Erstehers	126
3.	Die Aufhebungsentscheidung	127
III.	Stellung des Verwalters	127
1.	Die Beschlagnahme	127
2.	Konsequenz für die Rechtsstellung des Verwalters	128
3.	Die Entscheidung über die Aufhebung	130
4.	Verhältnis Verwalter/Erstehrer	131
IV.	Die Schlussabwicklung	132
1.	Was muss geschehen?	132
2.	Die Schlussrechnung	133
V.	Die Weiterwirkung der Beschlagnahme	134
S.	Andere Vollstreckungsobjekte	136
I.	Zwangsvorwaltung eines Miteigentumsanteils	136
1.	Grundsätze	136
2.	Das relative Veräußerungsverbot	136

3. Die gemeinsame Verwaltung	137
II. Zwangsverwaltung eines Erbbaurechts	138
III. Das Gebäude-Eigentum in den neuen Bundesländern	139
1. Vorbemerkung	139
2. Das Gebäudeeigentum	139
3. Die Zwangsverwaltung	140
IV. Wohnungseigentum und Zwangsverwaltung	140
1. Die Anordnung	140
2. Umfang der Beschlagnahme	141
3. Der Inhalt des neuen Privilegs	142
4. Die Verfolgung der privilegierten Forderung	145
5. Das Übergangsrecht	146
6. Abrechnung mit dem Mieter	147
7. Verbesserungen	148
8. Mehrere Einheiten	148
V. Herrenlose Grundstücke	150
§ 2 Der Zwangsverwalter	153
A. Die Rechtsstellung des Zwangsverwalters	153
I. Grundlagen	153
II. Handlungsgrundsätze	153
III. Aufsicht des Gerichts	154
1. Allgemeines	154
2. Weisungen	155
3. Maßnahmen des Gerichts	156
B. Die ersten Maßnahmen	159
I. Der Verwalter wird informiert	159
II. Interne Maßnahmen	159
C. Die Besitzergreifung	160
I. Einweisung oder Besitzergreifung	160
II. Schuldner ist unmittelbarer Besitzer	161
1. Schuldner übergibt den Besitz freiwillig	161
2. Schuldner übergibt den Besitz nicht freiwillig	161
III. Schuldner ist mittelbarer Besitzer	163
IV. Schuldnerwohnung	165
1. Umfang des Wohnrechts	165
2. Grenzen des Wohnrechts	165
3. Nebenkosten	166
4. Entbehrliche Räume	168
5. Entzug der Wohnung	169
V. Unterhalt	170
VI. Weitere Maßnahmen	171
VII. Der erste Bericht	171
1. Vorbemerkung	171
2. Bericht über die Besitzergreifung	172
3. Bericht über vorgefundene oder ermittelte Details	172
4. Vorlage an das Gericht	173
D. Der Zwangsverwalter als Vermieter	173
I. Die vorgefundenen Mietverträge	173
1. Grundsatz	173
2. Mietvertrag	174
3. Kautions	175

4. Die Miet-Nebenkosten	179
5. Gewährleistung	183
II. Nutzungentschädigung/Schadensersatz.	183
III. Mietverträge des Verwalters	184
1. Grundsatz	184
2. Mietvertrag/Mietdauer	185
3. Mietvertrag über Wohnraum.	185
4. Mietvertrag über Geschäftsräum	187
5. Die Form des Mietvertrages	187
6. Die Absicherung des Verwalters	188
7. Die Kaution.	189
E. Zwangsverwalter und Gewerbebetrieb	190
I. Das Problem	190
II. Kein „aktiver“ Gewerbebetrieb	191
III. Aktiver Gewerbebetrieb des Schuldners.	191
IV. Die Normalfälle	193
V. Was soll der Verwalter tun?	195
VI. Gewerbebetrieb und Insolvenz	196
F. Zwangsverwalter und Prozessführung	196
I. Grundsatz	196
II. Grenzen der Befugnis zur Prozessführung	197
1. Beschlagnahmte Gegenstände	197
2. Weitergehende Befugnis	197
3. Grenzen der Befugnis	198
III. Die Rechtsstreite	198
1. Es ist bereits ein Titel vorhanden	198
2. Klage ist anhängig	199
3. Verwalter erhebt Klage	201
4. Ende der Prozessführungsbefugnis	201
IV. Titel-Umschreibung	204
V. Formalien	205
G. Zwangsverwalter und Steuern	205
I. Grundsatz	205
II. Betriebsfortführung	206
III. Steuerpflicht des Grundstücks	206
IV. Umsatzsteuer	206
1. Die Steuerpflicht	206
2. Die Vermietung von Wohnraum.	207
3. Die Option	207
4. Die Erfüllung der Steuerpflicht	208
5. Schuldner zahlt Nutzungentschädigung	210
6. Klein-Unternehmer	210
7. Umsatzsteuer bei mehreren Grundstücken	210
8. Sonderfälle	211
9. Umgang mit dem Finanzamt	212
10. Eigentumsübergang und Steuerpflichten	214
V. Steuerabzug bei Bauleistungen	214
1. Grundsatz	214
2. Grenzen	215
3. Finanzamt	215
VI. Haftung des Zwangsverwalters	215

H. Jahresbericht/Schlussbericht	216
I. Der Jahresbericht	216
1. Der Zeitraum	216
2. Der Inhalt	217
3. Die Prüfung durch das Gericht	218
4. Einwendungen	219
II. Die Schlussrechnung	220
I. Haftung – Versicherung	221
I. Die persönliche Haftung des Verwalters.	221
1. Vorbemerkung	221
2. Bisheriges Recht	222
3. Neues Recht	222
4. Allgemein	223
5. Verfolgung – Verjährung	223
6. Der entlassene Zwangsverwalter	224
II. Versicherung.	225
1. Objektversicherungen	225
2. Versicherungsansprüche	226
3. Die Haftpflichtversicherung des Verwalters	227
J. Die Vergütung des Verwalters.	228
I. Die Rechtsgrundlage	228
II. Die Regelvergütung.	228
1. Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung	228
2. Nicht eingezogene Beträge	229
3. Die Erhöhung der Regelvergütung	230
III. Die Zeitvergütung.	233
1. Zeitvergütung – Grundsatz	233
2. Die Berechnung der Zeitvergütung	233
3. Mitarbeiter und Hilfskräfte	235
IV. Die Mindestvergütung	236
V. Vergütung in besonderen Fällen	238
1. Fertigstellung von Bauvorhaben	238
2. Schuldnerwohnung	239
3. Sonstige Einnahmen	239
4. Andere Fälle	240
VI. Die Auslagen	241
1. Auslagen, die mit der Vergütung abgegolten sind	241
2. Auslagen, die der Verwalter zusätzlich verlangen kann	241
VII. Einsatz berufsbedingter Spezialkenntnisse	243
VIII. Die Festsetzung durch das Gericht	245
1. Der Antrag	245
2. Die Entscheidung des Gerichts	245
3. Besondere Fälle	247
4. Die Durchsetzung des Anspruchs	247
5. Der Vorschuss	248
6. Haftung und Kosten	248
§ 3 Zusammentreffen von Zwangsverwaltung mit Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren	249
A. Zusammentreffen mit Zwangsversteigerungsverfahren	249
I. Allgemeines	249
II. Die Beschlagnahme	249
III. Gezahlte Zinsen	250

IV. Vorschüsse	250
V. Freigaben	251
VI. Das Risiko im Verteilungstermin	252
VII. Befriedigung aus dem Versteigerungserlös	254
VIII. Zwangsvorwalter und Versteigerung	254
IX. Verwalter und Erstehrer	257
B. Zwangsvorwaltung und Insolvenzverfahren	257
I. Anordnung bei Insolvenz	258
1. Allgemeines	258
2. Angeordnete Zwangsvorwaltung vor Einleitung des vorläufigen Insolvenzverfahrens	258
3. Anordnung der Zwangsvorwaltung nach Einleitung des vorläufigen Insolvenzverfahrens	259
4. Anordnung der Zwangsvorwaltung nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	261
II. Aus der Insolvenzmasse freigegebene Grundstücke	262
III. Wohnrecht, Unterhalt und Insolvenz	262
1. Insolvenz beseitigt Schuldner-Vorbehalte	262
2. Folgen für den Schuldner	263
3. Folgen für den Zwangsvorwalter	263
IV. Einstweilige Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters	264
1. Kritik	264
2. Der Antrag	264
3. Das Verfahren	264
4. Die Voraussetzungen	265
5. Wirkungen	265
6. Nachteilsausgleich	266
7. Rechtsbehelf	266
8. Aufhebung	267
V. Der Verwalter als Vermieter	268
§ 4 Andere Formen der Verwaltung	271
A. Verwaltung als Maßnahme nach § 25 ZVG	271
I. Allgemeine Voraussetzungen	271
1. Anordnung	271
2. Aufsicht oder Bewachung	271
3. Anordnung einer Verwaltung	271
4. Der Verwalter	272
II. Dem Schuldner ist die Verwaltung entzogen	272
1. Entsprechende Anwendung der §§ 146 ff. ZVG	272
2. Erträge, insbesondere Mieten	273
3. Rechtsstellung gegenüber Dritten	273
4. Einnahmen aus der Verwaltung	274
5. Vorschüsse	274
6. Vergütung	275
7. Ende der Verwaltung	276
8. Konkurrenz zwischen § 25 und § 94 ZVG	276
9. Kosten	276
B. Die Zwangsvorwaltung gegen den Erstehrer (§ 94 ZVG)	277
I. Voraussetzung und Zweck	277
II. Antrag und Entscheidung	277
III. Aufgaben des Verwalters	278
IV. Umfang des Verwaltungsrechtes	279

V.	Keine Beschlagnahme	279
VI.	Vergütung des Verwalters	280
VII.	Wer trägt die Kosten?	280
VIII.	Die Aufhebung der Maßnahme	281
IX.	Kosten und Rechtsbehelfe	282
1.	Kosten	282
2.	Rechtsbehelfe	282
X.	Zusammentreffen mit der „echten“ Zwangsverwaltung	282
C.	Die Zwangsverwaltung nach § 77 Abs. 2 ZVG	283
I.	Allgemeines	283
II.	Voraussetzungen	283
III.	Mehrere Gläubiger	283
IV.	Das Verfahren	284
V.	Die Beschlagnahme	285
VI.	Kosten	285
VII.	Rechtsbehelfe	285
D.	Sequesteration als Pfändungsfolge	286
I.	Pfändung eines Nießbrauchs	286
1.	Allgemeines	286
2.	Anordnung durch das Gericht	286
3.	Die Besitzerergreifung	287
4.	Die Durchführung der Verwaltung	287
5.	Abweichungen zur Zwangsverwaltung	288
6.	Vergütung des Verwalters	288
7.	Aufhebung der Verwaltung	288
8.	Kosten	289
II.	Sequester nach § 848 ZPO	289
1.	Allgemeines	289
2.	Der Herausgabeanspruch	289
3.	Der Leistungsanspruch	290
4.	Die Sicherungshypothek	290
5.	Vergütung und Kosten	290
E.	Sequesteration auf prozessgerichtliche Anordnung	291
I.	Die Anordnung des Prozessgerichts	291
II.	Prozessgericht hat (nur) Sequesteration angeordnet	291
1.	Die Befugnisse	291
2.	Vergütung und Kosten	292
III.	Prozessgericht hat „echte“ Zwangsverwaltung angeordnet	292
1.	Verfahren	292
2.	Erträge und Vorschüsse	292
3.	Aufhebung	293
4.	Vergütung und Kosten	293
§ 5 Muster/Arbeitshilfen		295
A.	Muster	295
I.	Muster Nr. 1: Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	295
II.	Muster Nr. 2: Anordnungsbeschluss	296
III.	Muster Nr. 3: Übernahmevertrag	298
IV.	Muster Nr. 4: Vorläufiger Teilungsplan	305
V.	Muster Nr. 5: Schlussbericht/Schlussrechnung	308
VI.	Muster Nr. 6: Abrechnung des Zwangsverwalters mit dem Ersteher	320

Inhaltsverzeichnis

B. Arbeitshilfen	322
I. Arbeitshilfe Nr. 1: Checkliste für Zwangsverwalter	322
1. Schuldner	322
2. Ansprechpartner	322
3. Bei Verfahrensbeginn	323
4. Während des Verfahrens	326
5. Bei Verfahrensende	327
II. Arbeitshilfe Nr. 2: Umsatzsteuer bei Zwangsverwaltung von Grundstücken (BStBl I 1992, S. 397 f.)	329
Anhang: Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)	333
Stichwortverzeichnis	341