

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXV
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
A. Grundlagen, Ziele und Zwecke der Zwangsverwaltung	1 1
I. Rechtsgrundlagen	1 1
1. Überblick: ZPO – ZVG – ZwVwV	2 1
2. ZVG	6 2
3. Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)	9 3
4. Landesrecht	14 4
5. Europäisches Recht	17 4
II. Was ist Zwangsverwaltung?	21 5
III. Zulässige Gegenstände der Zwangsverwaltung	25 5
1. Grundstücke	29 6
2. Bruchteile	31 7
3. Wohnungs- und Teileigentum	32 7
4. Grundstücksgleiche Rechte	35 8
5. Sonderfall Beitrittsgebiet: Eigentum- und Eigentumsnutzung	39 9
IV. Die Rechtsstellung des Zwangsverwalters	41 9
V. Verhältnis zur Zwangsversteigerung	48 10
1. Zielrichtungen	49 10
2. Zwangsverwaltung kein Hilfsverfahren für Verwertung	51 11
a) Sachverständige im K-Verfahren)	54 11
b) Besichtigungen mit Erwerbsinteressenten	57 12
c) Informationsverwertung und -weitergabe	59 13
3. Verzahnungen	60 13
4. Sicherungsmaßregeln nach § 25 ZVG statt Zwangsverwaltung	62 14
a) Anwendungsbereich	74 16
b) Umfang der Sicherungsmaßnahmen	79 17
c) Kosten	84 17
5. Sicherungsmaßregeln neben Zwangsverwaltung	87 17
a) Maßregeln nach Anordnung der Zwangsverwaltung	87 17
b) Maßregeln vor Anordnung der Zwangsverwaltung ..	88 18

VII

	Rz.	Seite
B. Einleitung des Verfahrens	92	19
I. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	92	19
1. Titel	93	19
a) Dinglicher Titel	94	19
b) Persönlicher Titel	101	20
c) Exkurs: Persönliche Haftungsunterwerfung in der Grundschuldbestellungsurkunde	105	21
d) Besonderheiten für öffentliche Rechtsträger	113	22
2. Klausel	117	23
3. Zustellung	126	24
II. Weitere Vollstreckungsvoraussetzung: Fälligkeit	131	24
III. Antrag	140	25
1. Form	141	26
2. Vorschuss	146	26
3. Checkliste für den Antrag	150	27
IV. Vollstreckungsorgan	151	27
V. Vollstreckungsgegner – Zwangsverwaltungsschuldner	153	28
1. Eingetragener Eigentümer/Erbaurechtsinhaber	153	28
2. Erbe	157	28
3. Vor- und Nacherbschaft	159	29
4. Zwangsverwaltung gegen den Eigenbesitzer	162	29
C. Anordnung, Beitritt, einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung	190	33
I. Anordnung der Zwangsverwaltung	190	33
1. Zulässigkeitsprüfung	192	33
2. Rechtsschutz-Interesse bzw. -Bedürfnis	196	34
3. Grundbuchersichtliche Einschränkung	207	36
a) Nießbrauch	207	36
b) Sonstige Nutzungsrechte – insbesondere Wohnungsrecht	218	38
4. Der Anordnungsbeschluss	220	38
a) Form	220	38
b) Inhalt	221	38
5. Grundbuchvermerk	223	39
6. Zustellung/Benachrichtigung	224	39
II. Die Bestellung/Bestallung des Zwangsverwalters	233	40
III. Beitritt § 27 i. V. m. § 146 ZVG	237	41
IV. Verfahrensverbundung	240	41
V. Rechtsmittel	241	41

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
VI. Einstweilige Einstellung	244	41
1. Einstellungsursachen	248	42
a) Einstweilige Einstellung von Amts wegen	248	42
b) Einstellung auf Antrag von Gläubiger oder Schuldner	253	42
c) Einstellung durch das Prozessgericht	258	43
2. Form der Einstellung	260	44
3. Wirkung der einstweiligen Einstellung	262	44
D. Beschlagnahme	267	47
I. Zeitpunkt(e) der Beschlagnahme	267	47
1. Beschlagnahmefiktion zu Gunsten des Gläubigers	268	47
2. Wirksamkeit der Beschlagnahme	269	47
3. Beschlagnahme gegenüber Drittschuldern	273	47
4. Beschlagnahme bei Beitritt	275	48
II. Wirkungen der Beschlagnahme	278	48
1. Entziehung von Besitz und Nutzungen	278	48
2. Veräußerungsverbot:	279	48
3. Beschlagnahmewirkung gegenüber Drittschuldner (§ 22 Abs. 2 ZVG)	287	49
a) Zahlungsverbot	292	50
b) Vorläufiges Zahlungsverbot nach § 845 ZPO, § 22 Abs. 2 Satz 3 ZVG	299	51
4. Beschlagnahme wirkt auch für Zwangsversteigerung	301	52
III. Umfang der Beschlagnahme	302	52
1. Besitz	310	53
a) Unmittelbarer Besitz	311	53
b) Mittelbarer Besitz	315	54
2. Miet und Pachtforderungen	317	54
a) Laufende Forderungen	321	55
b) Rückstände	322	55
c) Vorausverfügungen	325	56
3. Wiederkehrende Leistungen	339	58
4. Bestandteile, Zubehör, Erzeugnisse	342	58
a) Bestandteile	343	59
b) Scheinbestandteile	348	59
c) Rechte als Bestandteile	351	60
d) Zubehör	353	60
e) Erzeugnisse	360	61
f) Dynamische Entwicklung des hypothekarischen Haftungsverbandes	363	62
aa) Verhaftung (hinein in den Haftungsverband)	367	62

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
bb) Enthaftung	370	63
(1) Enthaftung durch Veräußerung (Übereignung)	373	63
(2) Enthaftung ohne Veräußerung	383	65
5. Versicherungsforderungen	387	65
IV. Einschränkungen der Beschlagnahme	397	67
1. Bruchteile	397	67
2. Dingliche Nutzungsrechte	400	68
3. Schuldnerwohnrecht nach § 149 Abs. 1 ZVG	401	68
a) Voraussetzungen	406	68
aa) Wohnräume	406	68
bb) Zum Zeitpunkt der Beschlagnahme bewohnt	407	69
b) Umfang des Wohnrechts	411	69
aa) Umfang des Unentbehrlichen	411	69
bb) Tausch	418	71
cc) Betriebskosten	420	71
c) Wegfall des Wohnrechts	425	71
d) Entzug des Wohnrechtes nach § 149 Abs. 2 ZVG ..	432	72
e) Exkurs zum österreichischen Recht	459	76
f) Wohnrecht nach § 149 Abs. 1 ZVG und Unterhalt nach § 100 InsO	462	77
4. Unterhaltsanspruch des Schuldners	469	78
a) Grundsätzliches	469	78
aa) Beschlagnahmeeinschränkung hinsichtlich Schuldnerbedarf	470	78
bb) Unterhalt nach § 765a ZPO	471	78
cc) Vergütung von Schuldnerleistungen	472	78
b) Sonderfall Agrargrundstücke	474	79
aa) Unterhalt des Schuldnerzwangsverwalters	478	79
bb) Unterhalt bei Fremdverwaltung	480	80
5. Außergrundbuchliches Altenteil, Leibgeding nach Landesrecht	485	80
V. Zwangsverwaltung und Insolvenz	489	81
1. Zwangsverwaltung aus dinglichem Recht	492	81
2. Zwangsverwaltung aus persönlichem Anspruch	499	82
3. Besonderheit Zwangssicherungshypothek	502	83
4. Zwangsverwaltung wegen Masseverbindlichkeiten	518	85
5. Einstweilige Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters	522	86
a) Voraussetzungen	526	86
b) Folgen der Einstellung für die Zwangsverwaltung:	538	88

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
6. Betriebsfortführung durch Zwangsverwalter oder Insolvenzverwalter?	542	90
7. Beschlagnahmekonkurrenz zum Insolvenzverfahren	545	90
a) Bewegliche Sachen/Zubehör	545	90
b) Wohnrecht des Schuldners	546	90
8. Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters und des Treuhänders	547	90
a) Antragsberechtigung	549	91
b) Durchführung des Verfahrens, Besonderheiten	554	91
E. Der Verwalter	571	95
I. Verwaltertypen	571	95
1. Zwangsverwalter	571	95
2. Institutsverwalter	573	95
3. Schuldnerverwalter	575	95
II. Die Auswahl des Verwalters	579	96
1. Vorschlagsrecht	579	96
2. Vorauswahl und Verwalter-Listen	584	97
3. Auswahlkriterien	590	98
a) Natürliche Person	596	99
b) Neutralität	607	101
c) Unabhängigkeit	611	101
d) Persönliche Zuverlässigkeit	621	102
e) Fachliche Qualifikation	624	102
f) Ortsnähe	632	103
g) Büroausstattung und Personal	636	104
h) Bereitschaft zur Übernahme	639	104
4. Schuldnerverwalter	640	104
a) Sinn und Zweck	643	105
b) Verfahren	649	106
c) Besonderheiten der Schuldneigenverwaltung	653	107
aa) Verschärfte Aufsicht	655	107
(1) Aufsichtsperson	656	107
(2) Überwachungsbefugnisse	659	107
bb) Zustimmungsvorbehalt	663	108
cc) Vergütung	672	109
(1) Schuldnerverwalter	672	109
(2) Aufsichtsperson	674	110
5. Institutsverwalter	676	110
a) Sinn und Zweck	680	111
b) Strukturelle Kritik	682	111
c) Aktualität des Gesetzeszweckes	684	111
aa) Gewinnung des Interesses des Gläubigers	685	112
bb) Stellung der Institute	691	113

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
cc) Verwaltermangel	699	114
dd) Kostenvorteil	700	114
d) Vorteile aus Gläubigersicht	712	116
e) Taktische Überlegungen	717	117
f) Ausblick	719	117
g) Verfahren	723	117
aa) Antragsberechtigung	724	118
bb) Fristsetzung	728	118
cc) Antrag	735	119
(1) Verbunden mit dem Zwangsverwaltungsantrag	736	119
(2) Im laufenden Verfahren	739	120
dd) Mehrere Vorschläge	751	121
ee) Geeigneter Institutsverwalter	753	122
(1) Anstellungsverhältnis	756	122
(a) Unmittelbares Anstellungsverhältnis	757	122
(b) Ausscheiden aus Dienstverhältnis	760	123
(2) Haftungsübernahme	764	124
(3) Eignung	768	124
(a) Hinsichtlich der Art der Verwaltung	768	124
(b) Persönliche Eignung	774	125
ff) Vergütung	781	126
gg) Abberufung des Institutsverwalters	786	127
6. Keine Recht auf Bestellung	790	127
7. Keine Pflicht zur Amtsübernahme	799	129
III. Die Bestellung des Verwalters	802	129
1. Zuständigkeit	802	129
2. Anordnungsbeschluss	805	129
3. Bestallungsurkunde (Ausweis)	811	130
4. Keine vorläufige Verwaltung	816	131
IV. Abberufung	821	132
1. Abberufung eines Verwalters zu Gunsten eines Schuldnerverwalters	821	132
2. Abberufung eines Verwalters zu Gunsten eines Institutsverwalters	824	132
3. Entlassung nach § 153 Abs. 2 ZVG	829	133
V. Die Stellung des Verwalters	832	134
1. Vorbemerkung zur Relevanz der Fragestellung	832	134
2. Befugnisse – Amtstheorie vs. Vertretertheorie	835	134
3. Handeln im eigenen Namen oder im Namen des Schuldners	842	136

	Rz.	Seite
4. Wirkung des Verwalterhandelns für und gegen den Schuldner	845	136
5. Begrenzung der Rechte und der Pflichten des Zwangsverwalters	852	138
VI. Aufsicht und Weisungen sowie Sanktionsmöglichkeiten	856	138
F. Aufgaben des Zwangsverwalters	869	141
I. Besitzergreifung/Besitzerlangung	873	141
1. Erste Schritte	874	141
a) Informationsbeschaffung	874	141
b) Kontoeröffnung	879	142
c) Klärung des Versicherungsschutzes und vorläufige Deckung	880	142
d) Erste Vorschussanforderung	884	143
2. Herbeiführung der Beschlagnahmewirkung	889	144
3. Rechtliche Möglichkeit einer Besitzerlangung (Vorprüfung)	896	145
a) Eigenbesitz eines Dritten	898	145
b) Besitz beim Schuldner	906	146
aa) Unmittelbarer Besitz	907	147
bb) Mittelbarer Besitz	911	147
4. Inbesitznahme durch den Verwalter	915	148
a) Übergabe des Besitzes durch das Gericht	916	148
b) Besitzverschaffung/-ergreifung durch den Verwalter	917	148
c) Widerstand und rechtliche Handhabe dagegen	919	148
d) Zutritt und Besichtigung „sog. Inbesitznahmetermin“	922	149
aa) Zutritt	922	149
bb) Inaugenscheinnahme und Dokumentation	927	150
cc) Verfolgung von Nebenzwecken	932	150
e) Urkunden im Besitz des Schuldners oder Besitzdieners	935	151
f) Eingriff in den Besitz Dritter	944	153
aa) Besitzerlangung gegenüber Mietern und Pächtern	945	154
bb) Unberechtigter Nutzer	948	154
cc) Dinglich Nutzungsberechtigte	949	154
(1) Nießbrauch	949	154
(2) Sonstige dingliche Nutzungsrechte	954	155
5. Hinzuziehung von Gläubiger und Schuldner	957	155
6. Einleitungsbericht	958	156
II. Substanzsicherung und Erhaltung	964	157
1. Instandhaltung	965	157

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
2. Instandsetzung	967	157
3. Verbesserung	974	159
a) Notwendige Verbesserung	975	159
b) Nützliche Verbesserungen	980	159
c) Wesentliche Verbesserungen	983	160
4. Veränderung	988	161
5. Fertigstellung begonnener Bauvorhaben	997	162
6. Umweltgefährdung/Altlasten in der Zwangsverwaltung	1003	163
a) Zu beachtendes Recht	1005	164
b) Wer ist Störer?	1006	164
aa) Der Zwangsverwalter	1006	164
bb) Der Schuldner	1008	164
cc) Der Gläubiger	1009	165
c) Ersatzvornahme und Ersatzanspruch/ Ausgleichsbetrag	1013	165
d) Beseitigung der „Störung“ durch den Zwangsverwalter	1018	166
aa) Rückschluss auf den Rang der entsprechenden Ausgaben	1018	166
bb) Rang der Rückerstattung insoweit verwendeter Gläubigervorschüssen	1019	166
cc) Behandlung wie laufende Ausgaben	1021	166
dd) Vorschusspflicht	1022	166
e) Bislang geringe praktische Relevanz der Frage	1023	166
f) Einzelfälle in der Rechtsprechung	1025	167
g) Stets Einzelfallprüfung bei Altlastenfälle	1028	167
h) Das Risiko des Erstehers	1030	167
III. Ordnungsgemäße Verwaltung	1034	168
1. Art der Nutzung	1034	168
a) Grundsatz: Beibehaltung der bestehenden Nutzung	1034	168
b) Zulässige Änderungen der bestehenden Nutzung	1038	169
c) Betriebsfortführung – tatsächliche und rechtliche Möglichkeiten	1042	169
2. Laufende Unterhaltung – Vertragsverhältnisse	1057	172
a) Vom Schuldner abgeschlossene Verträge und sonstige Rechtsverhältnisse	1057	172
aa) Grundsatz: keine Bindung an nicht-dingliche Verträge	1057	172
bb) „Eintritt“ nach billigem Ermessen des Zwangsverwalters	1066	174
cc) WEG-Forderungen als nicht-vertragliche Ansprüche	1067	175

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
b) Neuabschluss von Verträgen oder Rechtsverhältnissen	1068	175
3. Zubehörverwaltung	1076	176
4. Früchte	1080	177
5. Versicherungspflicht	1082	178
6. WEG (als Sonderfall der Besitz-Verwaltung)	1090	179
a) Eigentümerversammlung	1092	179
b) WEG-Verwalter	1107	181
c) Wohngeldzahlungen und Sonderumlagen	1111	182
d) Wohngeldabrechnungen	1114	182
e) Versorgungssperre	1119	183
7. Verwaltung und Begründung von Nutzungsverhältnissen	1135	186
a) Neubegründung	1137	186
aa) Vermietungspflicht	1137	186
bb) Form, Pflichtinhalte	1143	187
b) Verwaltung der Miet-/Pachtverhältnisse	1147	188
aa) Beendete Mietverhältnisse	1148	188
bb) Nicht überlassene Mietobjekte	1152	189
cc) Laufende Mietverhältnisse	1155	189
(1) Bestandsdokumentation	1156	189
(2) Erfüllung der Vermieterrechte und -pflichten	1158	190
(a) Versorgung	1162	191
(b) Nebenkostenabrechnung und -guthaben	1163	191
(c) Kaution	1169	192
(d) Mängel	1184	194
IV. Einzug der Miet- und Pachtansprüche	1186	195
1. Inhaltlicher Umfang der Ansprüche	1188	195
2. Zeitlicher Umfang	1197	196
a) Laufende Miete	1197	196
b) Rückständige Miete	1198	196
3. Aufrechnungen	1202	197
4. Vorausverfügungen	1205	198
5. Mietvorauszahlungen	1212	199
a) Außervertragliche Vorauszahlung	1213	199
b) Vertragliche vereinbarte Vorauszahlung	1214	199
6. Baukostenzuschuss/-vorschuss/Mieterdarlehen	1219	200
7. Unentgeltliche Überlassungen	1227	201
V. Einzug der Nutzungen	1229	202
VI. Einnahmen aus Verwaltungsbefugnis	1230	202
VII. Versicherungsfälle	1234	203

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
VIII. Erlöse aus wiederkehrenden Leistungen	1242	204
XI. Ausgabenverwaltung	1243	204
X. Prozessführungsbefugnis	1253	206
1. Anfechtungsrecht nur beim Gläubiger	1254	206
2. Materielle Berechtigung und Prozessführungsbefugnis	1257	207
a) Vom Schuldner begonnene Prozesse	1264	208
aa) Keine Unterbrechung nach §§ 240, 241 ZPO	1264	208
bb) Eintritt in den Prozess	1268	208
cc) Umstellung des Klagantrags	1269	208
dd) Doppelte Rechtshängigkeit unzulässig	1270	208
b) Umschreibung durch den Schuldner erstrittener Titel	1272	209
c) Aktive Prozessführungsbefugnis	1273	209
d) Passive Prozessführungsbefugnis	1276	210
XI. Auskunfts- und Berichtspflicht	1278	210
1. Rechnungslegung und Berichterstattung ans Gericht	1278	210
2. Art und Umfang der Buchführung und Rechnungslegung	1280	210
a) Einnahmen-Überschuss-Rechnung und „Offene Posten“	1280	210
b) Wirtschaftsjahr	1283	211
c) Rumpffahre im ersten Jahr und bei Aufhebung	1284	211
d) Sog. Nullstellungs-Anzeige und Endabrechnung	1285	212
3. Der „kleine“ Auskunftsanspruch	1286	212
XII. Steuerliche Pflichten	1288	212
1. Vermögensverwalter gem. § 34 Abs. 1 AO	1288	212
2. Grundsteuer	1291	213
3. Umsatzsteuer	1292	213
a) Grundsätzliche Befreiung der Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von der Umsatzsteuer	1295	213
b) Möglichkeit der sog. Umsatzsteuer-Option	1296	213
c) Keine Option zur Umsatzsteuer möglich (Achtung!)	1299	214
d) Vorsteuerkorrektur § 15a UStG	1304	215
aa) Anschaffungs- und Herstellungsvorgänge	1306	215
bb) Optionswidrige freihändige Veräußerung oder Zwangsversteigerung	1308	216
e) Die Grenzen des § 15a UStG	1309	216
f) § 17 UStG	1310	217
g) Die Kleinunternehmer-Regelung	1311	217

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
h) Die Bauabzugsteuer – Haftung des Zahlenden für die Umsatzsteuer	1314	... 217
i) Voranmeldungen und Jahreserklärungen	1316	... 218
j) Eigene Steuer-Nummer	1319	... 218
k) Steuerrecht ist anders: Rechtsquelle ist nicht nur das Gesetz	1320	... 219
G. Verteilung der Verwaltungsüberschüsse	1323	... 221
I. Überblick	1323	... 221
II. Rangklassen/Reihenfolge der Verteilung	1327	... 221
1. Das Rangklassenprinzip (Champagner-Pyramide)	1327	... 221
2. Vorweg zu berichtigen: Rangklasse 0	1333	... 223
a) Verfahrenskosten	1336	... 223
b) Laufende Ausgaben der Verwaltung	1339	... 223
aa) Vorbemerkung: Das „Streben“ in Rangklasse 0	1339	... 223
bb) Originäre Ausgaben der Verwaltung	1342	... 224
cc) Fälligkeit ab Erster Beschlagnahme	1348	... 224
dd) Forderungen, die ggf. nur subsidiär in Rangklasse 2 oder 3 fallen	1351	... 225
(1) WEG-Forderungen	1351	... 225
(2) Laufende Ausgaben oder Rangklasse 3? Öffentliche Lasten	1357	... 226
c) Erforderliche Zustimmung des Vollstreckungsgerichts	1363	... 228
d) Rückzahlung von Gläubigervorschüssen in Rangklasse 0?	1365	... 228
3. Die Rangklassen im engeren Sinn	1370	... 231
a) Rangklasse 1	1370	... 231
aa) Vorschüsse	1370	... 231
(1) Reichweite des Vorranges	1372	... 231
(2) Vorschussverzinsung	1377	... 232
(3) Einstufung Verwaltungskosten- vorschüsse	1382	... 232
bb) Besonderheiten bei landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betrieben	1387	... 233
cc) Rangverhältnis innerhalb der Rangklasse 1 ...	1388	... 233
dd) Keine Rangklasse 1a	1391	... 234
b) Rangklasse 2	1393	... 234
aa) Wohngelder	1397	... 235
bb) Abrechnungsspitzen	1401	... 235
cc) Sonderumlagen	1406	... 237
dd) Übergangsrecht	1409	... 237

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
c) Rangklasse 3	1410	237
aa) Öffentliche Last im Rechtssinne	1414	238
(1) Durch förmliches Gesetz		
bestimmte Lasten	1416	238
(2) Durch Satzung bestimmte Lasten	1417	238
bb) Umfang der Lasten bei WEG	1420	239
cc) Betreiben aus Rangklasse 3?	1427	240
dd) Innere Rangordnung innerhalb Klasse 3	1428	240
ee) Einmalbeträge öffentlicher Lasten	1429	240
ff) Lfd. Beträge der Rangklasse 3:		
ab letzter Fälligkeit vor Beschlagnahme	1433	241
gg) Rangklasse 3/4	1435	241
d) Rangklasse 4	1437	241
aa) Rangklasse 4 im Zwangsversteigerungs-		
verfahren	1438	241
bb) Rangklasse 4 in der Zwangsverwaltung	1439	242
cc) Praktische Folgen und		
rechtlicher Hintergrund	1447	243
dd) Durchbrechung des Rangprinzips		
zu Gunsten der Bedienung der laufend		
zu zahlenden Beträge	1448	244
e) Rangklasse 5	1450	245
aa) Praktisch geringe Bedeutung	1450	245
bb) Erfasste Ansprüche	1452	245
cc) Innere Rangordnung	1453	245
f) Keine Rangklassen 6 bis 8	1458	246
III. Verteilung ohne Teilungsplan		
(kein Erfordernis der Aufstellung)	1460	246
IV. Verteilung aufgrund Teilungsplans	1469	248
1. Aufstellung	1469	248
a) Zu berücksichtigende Forderungen/		
Ansprüche und Beträge	1471	248
aa) Grundbuchersichtliche und		
angemeldete Forderungen	1471	248
bb) Beträge § 158a ZVG	1474	248
cc) Teilunwirksame Ansprüche/Forderungen	1478	249
b) Verteilungstermin (Termin der Aufstellung		
des Teilungsplans)	1494	251
c) Anregung der Aufstellung durch		
Zwangsverwalter	1497	252
d) Aufstellung von Amts wegen	1498	253
e) Nachträgliche Aufstellung	1504	254
2. Notwendiger Inhalt des Teilungsplans	1507	254
a) Vorläufiger/endgültiger Teilungsplan		
(abstrakte Reihenfolge)	1507	254

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
b) Zahlungsanweisung/-anordnung (des Gerichts an den Verwalter)	1509	255
c) Benennung der Berechtigten	1513	255
3. Anmeldungen	1516	256
4. Widerspruch und Klage gegen Teilungsplan	1522	258
a) Widerspruch	1522	258
b) Klage	1528	259
5. Änderungen und Ergänzungen des Teilungsplans	1536	260
a) Fehlende Angabe der Fälligkeiten	1536	260
b) Nachträgliche Beitritte (nach Feststellung des Teilungsplans)	1540	260
c) Andere Gründe für Änderungen des Teilungsplans	1541	260
6. Ausführung des Teilungsplans	1548	261
a) Allgemeine Grundsätze	1548	261
b) Vermerk der Zahlungen auf dem Titel oder im Grundbuch?	1555	262
aa) Zahlung auf Kapital eines im Grundbuch eingetragenen Rechts	1555	262
bb) Zahlung auf Kapital eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts – persönlicher Anspruch	1557	263
cc) Keine Vorlage des Titels bei Zahlungen auf Rangklasse 4	1560	263
c) Wirkungen der einstweiligen Einstellung der Zwangsverwaltung	1564	264
d) Unbekannte Berechtigte	1565	264
e) Zahlung an den Falschen	1566	264
V. Außergerichtliche Verteilung	1573	265
VI. Zusammenhang mit Verteilung im Versteigerungsverfahren	1580	267
VII. Abtretung/Forderungsverkauf	1582	267
VIII. Kapitalverteilungstermin (Rangklasse 5)	1584	267
1. Hintergrund	1587	268
2. Ausführung der Kapitalzahlung	1589	268
3. Amortisationsbeträge unterfallen § 158 ZVG nicht	1594	269
4. Grundbuchberichtigung	1595	269
IX. Verteilung und Aufhebung der Zwangsverwaltung	1601	270
1. Vollständige Befriedigung § 161 Abs. 2 ZVG	1601	270
2. Aufhebung der Verwaltung ohne vollständige Befriedigung	1605	270
X. Nachbemerkung	1606	271

	Rz.	Seite
H. Kosten und Kostenrisiken	1608	273
I. Gerichtskosten	1608	273
II. Vergütung	1611	273
1. Festsetzung und Durchsetzung der Vergütung	1611	273
2. Einnahmebezogene Vergütung als gesetzliche Regelvergütung	1622	275
3. Stundenvergütung grundsätzlich als Untergrenze der Vergütung	1627	275
4. Mindestvergütung	1637	277
5. Auslagen – Pauschale oder Einzelnachweis	1638	278
6. Keine Vergütung für „unwürdige“ Verwalter	1645	279
7. Vergütungsentnahme vorschussweise unterjährig	1646	279
III. Kostentrags- und Einstandspflicht des Gläubigers	1650	280
I. (Gläubiger-)Vorschüsse	1656	283
I. Die Notwendigkeit von Vorschüssen	1656	283
II. Die Verwendung der Vorschüsse	1659	283
III. Rückerstattung	1661	284
IV. Vorrecht der Klasse 1 in der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung	1662	284
V. Aufhebung der Zwangsverwaltung gem. § 161 Abs. 3 ZVG	1670	285
J. Beendigung der Zwangsverwaltung und Nachwirkungen	1672	287
I. Aufhebungsgründe	1672	287
1. Vollständige Befriedigung eines betreibenden Gläubigers	1681	288
2. Nichtleistung des erforderlichen Gläubigervorschusses (§ 161 Abs. 3 ZVG)	1684	289
3. Entgegenstehende Rechte (§§ 161 Abs. 4, 28 ZVG)	1691	289
4. Antragsrücknahme (§§ 161 Abs. 4, 29 ZVG)	1695	290
5. Sonstige Fälle der Aufhebung	1700	290
6. Aufhebung wegen Zuschlags in der Zwangsversteigerung	1703	291
7. §§ 775, 776 ZPO: Aufhebung von Vollstreckungsmaßnahmen	1707	291
8. Wegfall von Prozessvoraussetzungen	1710	292
9. Fortdauer bei Gläubigerwechsel oder Schuldnerwechsel	1712	292

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
II. Aufhebungsbeschlusses	1718	293
1. Konstitutive Wirkung	1719	293
2. Umfang	1722	293
3. Förmlichkeiten	1725	294
a) Zustellungen	1725	294
b) Löschung des Zwangsverwaltungsvermerks	1727	294
c) Schlussrechnung und Rückgabe der Bestallungsurkunde	1728	294
d) Rechtsmittel	1730	294
III. Die rechtlichen Folgen der Aufhebung	1731	294
1. Aufhebung wegen Zuschlags	1736	295
a) Zeitliche Zäsur	1738	295
b) Notverwaltung nach Aufhebung	1740	296
c) Fortdauer der Zwangsverwaltung bis Rechtskraft des Zuschlags	1743	296
aa) Liquiditätsproblem für Ersteher	1744	296
bb) Verwaltungsmaßstab	1747	297
cc) Aufgabenabgrenzung insbesondere Sonderkündigungsrecht des Erstehers	1750	298
dd) Vergütung	1758	299
ee) Paralleles Verfahren nach § 94 ZVG	1759	299
2. Aufhebung wegen Antragsrücknahme (z. B. bei freihändigem Verkauf)	1762	299
a) Uneingeschränkte Rücknahme	1764	300
aa) Wegfall der Beschlagnahme	1764	300
bb) Restabwicklung	1768	300
b) Die „Fälle“ des § 12 Abs. 2 ZwVwV	1772	301
c) Beschränkte Rücknahme	1775	301
aa) Zeitliche Beschränkung	1777	302
bb) Keine sachliche Beschränkung möglich	1781	303
3. Der richtige Einsatz des Mittels einer beschränkten Antragsrücknahme	1786	304
a) Beschränkte Aufhebung zu einem vom Gläubiger bestimmten Stichtag	1786	304
b) Verzicht auf die Verfolgung von Rückständen im Rahmen einer Antragsrücknahme durch entsprechende weitere Beschränkung	1787	305
c) Praktische Folgerungen	1790	305
aa) Im Zweifel Zwangsverwaltung beantragen ...	1790	305
bb) Risiko bei Übernahme der Rücknahmeerklärung als Beschlusstenor	1791	306
cc) Problem Nutzungsentschädigung	1794	307
IV. Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters nach Aufhebung der Zwangsverwaltung	1796	307
1. Besonderheit nicht auf Zahlung gerichtete Verwaltungsansprüche	1797	308

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
2. Aktivprozesse	1804	308
a) Aufhebung wegen Antragsrücknahme	1804	308
b) Nach Aufhebung wegen Zuschlags	1808	309
aa) Abgrenzung zwischen Beschlagnahme- umfang und allgemeiner Verwaltungs- befugnis	1811	309
bb) Vollstreckung bereits erwirkter Titel	1824	311
cc) Abtretung der Forderung an einen Gläubiger?	1827	312
c) Rechtslage bei Antragsrücknahme und Nichtleistung von Vorschüssen	1833	313
aa) Unbeschränkte Antragsrücknahme	1833	313
bb) Beschränkte Antragsrücknahme	1837	313
d) Aktive Prozessführungsbefugnis nach Aufhebung mangels Vorschussleistung	1839	314
e) Aufhebung wegen vollständiger Befriedigung (§ 161 Abs. 2 ZVG)	1840	314
3. Passive Prozessführungsbefugnis	1841	314
a) Aufhebung wegen Antragsrücknahme	1842	314
b) Aufhebung wegen Zuschlags	1845	314
c) Persönliche Haftung als Notkonstruktion des BGH	1851	316
d) Rückgriff beim Gläubiger	1860	318
4. Wirkung des Wegfalls der Prozessführungsbefugnis	1862	318
K. Haftung des Zwangsverwalters	1871	321
L. Alternativen zur Zwangsverwaltung	1879	323
I. „Kalte Zwangsverwaltung“	1879	323
II. Vollmachts-Verwaltung aufgrund Vereinbarung mit dem Schuldner	1881	323
III. Dingliche Pfändung	1884	323
1. Bevorzugter Zugriff auf die Mieten	1884	323
2. Vollstreckungsschutz gemäß § 851b ZPO	1897	326
M. Der Zwangsverwaltung verwandte Verfahren	1900	327
I. Abgrenzung zu Sicherungsmaßregeln nach § 25 ZVG	1900	327
II. Verwaltung gegen Ersterher/für Rechnung des Erstehers (§ 94 ZVG)	1901	327
III. Als Zwangsverwaltung fortgesetzte ergebnislose Zwangsversteigerung (§ 77 Abs. 2 ZVG)	1903	327
IV. Verwaltung nach Pfändung des Nießbrauches (§ 857 Abs. 4 ZPO)	1906	328

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
V. Zwangsverwaltung gegen den Nießbraucher (§ 1052 BGB)	1909	328
VI. Zwangsverwaltung des Nacherben gegen den Vorerben (§ 2128 BGB)	1913	329
VII. Lediglich der Sicherung dienende Verfahren	1922	330
1. Sequestration gem. § 848 ZPO	1922	330
2. Sequestration im Rahmen einer Unterlassungsklage gem. § 1134 BGB	1927	330
VIII. Bewachung und Verwahrung im Rahmen der Zwangsversteigerung von Schiffen und Luftfahrzeugen ...	1929	331
N. Schlussbemerkungen	1931	333
I. Psychologie	1931	333
1. Renitenz ansonsten kooperativer Schuldner	1936	333
2. Veränderungen bedeuten Abschied und Abschied bedeutet Trauer	1937	334
a) Phase 1 – Nicht wahrhaben wollen und Isolierung	1939	334
b) Phase 2 – Zorn	1940	334
c) Phase 3 – Feilschen	1941	335
d) Phase 4 – Depression	1942	335
e) Phase 5 – Akzeptanz	1943	335
3. Schlussfolgerungen für das Vorgehen	1944	336
4. Eigentümergeinschaften und Mieter	1950	337
5. Das kleine psychologische 1 x 1	1953	337
a) Sog. „Spiegeln“ oder „Doppeln“	1953	337
b) Emotionen – Bedürfnisse	1957	338
aa) Bedürfnis nach Sicherheit	1960	338
bb) Bedürfnis nach Beziehung	1962	339
cc) Bedürfnis nach Autonomie	1964	339
II. Zwangsverwalter als neutraler Dritter und Sachwalter	1966	340
Anhang		343
Paragrafenregister		367
Stichwortverzeichnis		373