

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

Inhaltsverzeichnis

	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/Erbbaurechtsinhaber	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. Grundbuchsichtliche 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. Verfahrensverbindung	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 Drittschuldndern	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 Schuldnerzwangsvwalters	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 Schuldnerverwaltung	653	107
aa) Verschärfe 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 Zwangsvorwurfsantrag	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

Inhaltsverzeichnis

	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 Beschlagsnahmewirkung	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) Unberechtigte 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 Zwangsvorwalters	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) Rumpfjahre 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 berichtigten: 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 Zwangsvorwaltung	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 Zwangsvorwaltung	1601	270
1. Vollständige Befriedigung § 161 Abs. 2 ZVG	1601	270
2. Aufhebung der Verwaltung ohne vollständige Befriedigung	1605	270
X. Nachbemerkung	1606	271

Inhaltsverzeichnis

	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. Kostentragungs- 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 „Falle“ 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 Rücknahmeeklärung als Beschlusstenor	1791	306
cc) Problem Nutzungsschädigung	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 Ersteher/für Rechnung des Erstebers (§ 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 Zwangsvorsteigerung 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. Eigentümergemeinschaften 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
Paragraphenregister.....	367
Stichwortverzeichnis.....	373