

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	Seite XIII
Literaturverzeichnis	XIX

1. Teil. Handbuch

Kapitel 1

Die Grundstrukturen der Zwangsverwaltung

I. Die Leitbegriffe der Zwangsverwaltung in ihrer praktischen Bedeutung	3
II. Typische Interessenlagen für einen Antrag auf Zwangsverwaltung	18
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
1. Zwangsverwaltung als Immobiliervollstreckung	22
2. Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung	24
3. Zwangsverwaltung und Pfändung/Abtretung	26
4. Zwangsverwaltung und Insolvenz	28
5. Besondere Formen der Zwangsverwaltung	30
a) Institutsverwaltung	30
b) Eigenverwaltung	30
6. Alternativen zur Zwangsverwaltung	31
a) Kalte Zwangsverwaltung	31
b) Kalte Institutsverwaltung	31
c) Außergerichtliche Institutsverwaltung	31
7. Ablauf der Zwangsverwaltung im Überblick	32

Kapitel 2

Antrag und Anordnung

I. Allgemeine Vollstreckungsgrundlagen	35
1. Vollstreckungsvoraussetzungen	35
2. Vollstreckungshindernisse	36
a) Nießbrauch	36
b) Wohnungsrecht	38
c) Altenteil	38
d) Wohnungseigentum/Erbbaurecht/Überbau	38
e) Nacherbschaft	39
3. Antragstellung	39

	Seite
4. Besonderheiten	44
a) Eigenbesitz	44
b) Mehrere Grundstücke	45
c) Neue Bundesländer	46
d) Antrag durch Insolvenzverwalter	48
e) Insolvenzverwalter als Schuldner	49
f) Vorläufiger Insolvenzverwalter	50
II. Die gerichtliche Prüfung des Antrages	51
1. Zuständigkeit und Zulässigkeit	51
2. Rechtsschutzinteresse	52
3. Verwalterbestellung	53
4. Gebühren und Auslagen	54
III. Die gerichtliche Anordnung der Zwangsverwaltung	56
1. Anordnung	56
2. Beitritt	58
3. Verbindung mehrerer Verfahren	60
4. Grundbuchersuchen	61
5. Rechtsmittel	61
IV. Die Wirkung der Anordnung	62
1. Beschlagnahme	62
a) Zeitpunkt	64
b) Umfang	66
aa) Mieten/Mietrückstände	67
bb) Kautions	69
cc) Zubehör	70
dd) Forderungen gegen Versicherungen	71
c) Wirkung der Beschlagnahme	72
d) Voraussetzungen	72
2. Zahlungsverbot	74
3. Wohnrecht des Schuldners	75
4. Unterhalt	76

Kapitel 3

Der Zwangsverwalter und seine Aufgaben

I. Die Auswahl und Eignung des Zwangsverwalters	78
1. Zwangsverwalter als Berufsverwalter	78
2. Organisation und Ausstattung des Verwalterbüros	80
3. Qualifikation des Berufsverwalters	82
4. Auswahl des Zwangsverwalters durch das Gericht	83
II. Die Pflichten des Zwangsverwalters	85
1. Inbesitznahme	87
2. Inbesitznahmeprotokoll	88
3. Periodische Berichterstattung	91
4. Sonstige Mitteilungspflichten	91
5. Steuerliche Pflichten	92
a) Umsatzsteuer	92
b) Sonstige steuerliche Pflichten	93

	Seite
6. Weitere öffentlich-rechtliche Pflichten	94
7. Versicherungsschutz	95
8. Kostenvorschuss	96
III. Aufgaben des Zwangsverwalters im Einzelnen	96
1. Vermietung/Verpachtung	96
a) Schriftform	98
b) Befristung	98
c) Haftungsausschlüsse	99
d) Abweichende Vertragsgestaltungen	100
2. Nebenkostenabrechnung	101
3. Sonstige Einnahmen	103
4. Räumung	104
5. Rechtsbeziehungen zum Umfeld	104
a) Abwehr unberechtigter Nutzungen	104
b) Mietinkasso	105
c) Rechtliches Controlling	106
6. Rechtsverfolgung und Prozessführung	106
a) Advokaturkosten	106
b) Vorschuss auf Prozesskosten	108
7. Instandhaltung/Vorschuss	108
a) Art und Umfang	109
b) Vorschuss für Instandhaltung	110
c) Deckung der Versicherungskosten.....	111
d) Persönliche Verwalterhaftung und Vorschuss	111
8. Grundbesitzabgaben	112
9. Zwangsverwaltung und WEG-Verwaltung	113
10. Gebäudesanierung und Fertigstellung von Bauvorhaben	116
a) Gebäudesanierung	116
b) Fertigstellung von Bauvorhaben	117
aa) Zustimmungserfordernisse bei Bautätigkeit	118
bb) Bautätigkeit des Zwangsverwalters	118
cc) Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters bei Bautätigkeit	119
dd) Versicherungen und Freistellungen	120
ee) Vergütung des Zwangsverwalters für Bautätigkeit	120
ff) Überleitung der Kompetenzen bei Beendigung der Zwangs- verwaltung	121
11. Betriebsfortführung	121
12. Rechnungswesen	122
13. Vertragsorganisation	123
14. Besondere Aufgaben des Zwangsverwalters	125
IV. Die Vergütung des Zwangsverwalters	126
1. Grundlagen	126
2. Antrag	131
3. Festsetzung	132
4. Vorschuss	132
5. Rechtsmittel	133

Kapitel 4**Einflussmöglichkeiten der Gläubiger in der Zwangsverwaltung**

1. Kontrolle durch Auskunft und periodische Berichterstattung	135
2. Abstimmung mit dem Zwangsverwalter	136
3. Steuerung des Verfahrens durch Vorschuss	137
4. Absicherung des langfristigen Mieters	138
5. Übernahme des Mietinkasso infolge Abtretung	138

Kapitel 5**Aufgaben des Gerichts während der Zwangsverwaltung**

I. Kontrolle des Verfahrens und des Zwangsverwalters	140
1. Ausübung der gerichtlichen Aufsicht	140
a) Zwangsverwalter	140
b) Institutsverwalter	142
c) Eigenverwalter	142
2. Rechtsmittel	143
II. Aufstellung des Teilungsplans und Ausschüttung an die Gläubiger	143
1. Rangklassen	143
2. Vorwegverteilung ohne Teilungsplan	147
3. Teilungsplan	148
a) Aufforderung zur Anmeldung	148
b) Terminbestimmung	149
c) Anmeldung	149
d) Aufstellung des Plans	150
e) Terminablauf	150
f) Widerspruch	151
g) Zahlungsanweisung	152
h) Rechtsmittel	152
4. Ausführung durch den Verwalter	153
5. Kapitalzahlung	155
III. Rechnungslegung durch den Zwangsverwalter und Kontrolle durch das Gericht	156
1. Einnahmenüberschussrechnung	156
a) Einnahmen	158
b) Ausgaben	159
c) Quartalsrechnung	159
d) Jahresrechnung	160
e) Schlussrechnung	160
f) Endabrechnung	160
2. Umsatzsteuer	161

Kapitel 6**Die Beendigung der Zwangsverwaltung**

I. Einstellung des Verfahrens	163
1. Einstellung auf Gläubigerantrag	163
2. Einstellung nach § 765 a ZPO	163

	Seite
3. Einstellung durch das Prozessgericht	164
4. Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters	164
II. Die Aufhebung des Verfahrens	166
1. Antragsrücknahme	167
2. Gläubigerbefriedigung	168
3. Aufwendungen und Vorschusszahlungen	169
4. Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung	170
5. Ersuchen an das Grundbuchamt	171
6. Rechtsmittel	171
III. Nachwirkende Aufgaben des Zwangsverwalters	171
1. Laufende Prozesse	172
2. Nachwirkende Verwaltungsaufgaben	173
3. Schlussverteilung und Endabrechnung	175

2. Teil. Praxismuster

1. Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	179
2. Grundbuchauszug	181
I. Zwangsverwaltung eines leerstehenden Objektes	
3. Anordnungsbeschluss der Zwangsverwaltung	187
4. Bestallungsurkunde	189
5. Erteilung der Handlungsvollmacht für Mitarbeiter	190
6. Auskunftersuchen an Schuldner	191
7. Anschreiben an Versicherer (Anordnung)	193
8. Anschreiben an Gemeinde oder Stadtverwaltung	194
9. Inbesitznahmebericht gem. § 3 ZwVwV	195
10. Aufhebungsbeschluss	208
11. Anschreiben an Versicherung (Aufhebung)	209
12. Anschreiben an Gemeinde oder Stadtverwaltung (Aufhebung)	210
13. Schreiben an Schuldnerin (Rückgabe Schlüssel)	211
14. Vergütungsantrag	212
15. Schlussrechnung	214
16. Tätigkeiten nach Zeiterfassung	216
II. Zwangsverwaltung eines vermieteten Objektes	
17. Anordnungsbeschluss der Zwangsverwaltung	219
18. Bestallungsurkunde	221
19. Erteilung der Handlungsvollmacht für Mitarbeiter	222
20. Auskunftersuchen an Schuldner	223
21. Anschreiben an Mieter	225
22. Anschreiben an Stromversorger	227
23. Anschreiben an Wasserversorger	228
24. Anschreiben an Kabelbetreiber	229
25. Inbesitznahmebericht gem. § 3 ZwVwV	230
26. Schlussrechnung mit Anlagen	242
27. Teilungsplan	255
III. Vergütung in der Zwangsverwaltung	
28. Faustregeltabelle der Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e.V. (IGZ) zur Vergütung in der Zwangsverwaltung	259

	Seite
29. Tätigkeiten- und Stundensatztabelle der IGZ	265
30. Standardtätigkeiten eines Zwangsverwaltungsverfahrens in Zeitblöcken	269
31. Vergütungsantrag in Altverfahren	270

3. Teil. Rechtsvorschriften

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)	274
Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) mit Begründung	328
Bürgerliches Gesetzbuch (Auszug) §§ 1120–1138	350
Zivilprozessordnung §§ 704–802	354
Sachverzeichnis	383