Zwangsverwaltung

Haarmeyer / Hintzen

7., neu bearbeitete Auflage 2021
ISBN 978-3-406-76754-8
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Hintzen
Zwangsverwaltung

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck'sche Kurz-Kommentare

Band 54

Zwangsverwaltung

Zwangsversteigerungsgesetz
(§§ 146–161, 172, 173 ZVG)
und
Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

bearbeitet von

Prof. Dipl.-Rpfl. Udo Hintzen

vormals bearbeitet von

Prof. Dr. Hans Haarmeyer
em. Prof. für Wirtschaftsrecht
Hochschule Koblenz, RheinAhrCampus, Remagen
und
Prof. Dipl.-Rpfl. Udo Hintzen
ehem. HWR Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

7., neu bearbeitete Auflage 2021

C.H.BECK

Zitiervorschlag:
Haarmeyer/Hintzen ZVG § 146 Rn. 4 oder ZwVwV § 1 Rn. 3

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 76754 8

© Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

CO2 neutral
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Mit der nunmehr vorliegenden, neu bearbeiteten und aktualisierten 7. Auflage werden die Auswirkungen der Gesetze

– zur Bereinigung des Rechts der Lebenspartner,
– zur Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 655/2014 sowie zur Änderung sonstiger zivilprozessualer, grundbuchrechtlicher und vermögensrechtlicher Vorschriften und zur Änderung der Justizbeitreibungsordnung (EuKoPfVODG),
– zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren,
– zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG),
– zur Reform der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung,
– zur Fortentwicklung des Sanierungs- und Insolvenzrechts (Sanierungs- und Insolvenzrechtsfortentwicklungsgesetz – SanInsFoG)
– über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz – StaRUG)
– zur Änderung des Justizkosten- und des Rechtsanwaltsvergütungsrechts und zur Änderung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Kostenrechtsänderungsgesetz 2021 – KostRÄG 2021)

und die vielfältigen Entscheidungen der letzten 5 Jahre, insbesondere des Bundesgerichtshofs, sowie die große Zahl an Veröffentlichungen zu Fragen der Zwangsverwaltung, des Mietrechts, des Spannungsfeldes zwischen Insolvenz und Zwangsverwaltung, aber auch der Vergütung in der Zwangsverwaltung in die Kommentierung umgesetzt.

„Das ZVG auf dem Prüfstand" – unter diesem Motto hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) umfassend evaluieren lassen. Das Forschungsvorhaben wurde durch einen Beirat, bestehend aus Vertretern der maßgeblich von dem Forschungsprojekt berührten Interessenvertretungen und Verbände, beratend begleitet. Im April 2017 wurde das Ergebnis der rechtsvergleichenden Forschung und im Juni 2017 der über 400 Seiten umfassende Abschlussbericht über die rechtstatsächliche Forschung vorgelegt. Da die Ergebnisse bisher nicht weiterverfolgt wurden, wurde von einer Einarbeitung abgesehen.

Die Bearbeitung befindet sich durchweg auf einem Stand von Januar 2021. Bedauerlicherweise steht mein Mitautor Hans Haarmeyer auf eigenen

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Wunsch für die Bearbeitung an diesem Werk nicht mehr zur Verfügung. Auch weiterhin bin ich für Anregungen und Hinweise aus der Praxis sehr dankbar.

Berlin im März 2021 Prof. Dipl.-Rpfl. Udo Hintzen

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Die Zwangsverwaltung hat sich in den vergangenen 30 Jahren grundlegend verändert, was zum einen ganz wesentlich mit den veränderten Finanzierungsmodellen und den daraus folgenden Anforderungen an die Absicherung der Kreditgeber zusammenhängt, zum anderen aber auch den völlig veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Miet- und Pachtrechts. Insbesondere in der Folge der Wiedervereinigung ist die Zahl der Zwangsverwaltungsverfahren rapide angestiegen und hat ein Ausmaß erreicht, in dem zunehmend von den Gerichten professionell tätige Zwangsverwalter die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens absichern. In den Kommentaren und Lehrbüchern zum Zwangsvollstreckungsrecht spielt gleichwohl die Zwangsverwaltung seit Jahrzehnten eine nur untergeordnete Rolle und wird in einer Weise dargestellt und beschrieben, die mehr dem überkommenen Bild des Rechts des vergangenen Jahrhunderts entspricht, als der gewandelten Realität professionalisierter Abwicklung und den Anforderungen der die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger. Auch die vor 30 Jahren verabschiedete Zwangsverwalterverordnung (ZwVerwVO) hat das überkommene Bild eines Verwalters, der eine Zwangsverwaltung höchstpersönlich und nebenberuflich betreibt, fortgeschrieben und konserviert. Daneben hat die Verordnung aufgrund fehlender normativer Anpassung zu immer größeren Anwendungsproblemen in der Praxis geführt.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage VII
Abkürzungsverzeichnis XIII
Literaturverzeichnis XXI

Einleitung 1

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (§§ 146–161 und §§ 172, 173 ZVG)

Erster Abschnitt. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Grundstücken im Wege der Zwangsvollstreckung

Dritter Titel. Zwangsverwaltung

§ 146 [Anordnung der Zwangsverwaltung] 29
§ 147 [Eigenbesitz des Schuldners] 71
§ 148 [Beschlagnahme des Grundstücks; Umfang] 75
§ 149 [Wohnräume und Unterhalt des Schuldners und seiner Familie] 90
§ 150 [Bestellung des Verwalters durch Gericht; Übergabe des Grundstücks] 105
§ 150a [Vorgeschlagener Verwalter] 105
§ 150b [Schuldner als Verwalter] 124
§ 150c [Aufsichtsperson für Schuldner als Zwangsverwalter] 124
§ 150d [Befugnisse des Schuldners als Verwalter] 125
§ 150e [Keine Vergütung für Schuldner als Verwalter] 125
§ 151 [Wirksamwerden der Beschlagnahme] 128
§ 152 [Aufgaben des Verwalters] 130
§ 152a [Ermächtigung für RechtsVO] 134
§ 153 [Anordnungen und Aufsicht des Gerichts] 136
§ 153a [Anordnungen über Entgelt für Viehfutter] 147
§ 153b [Vorrang des Insolvenzverfahrens] 149
§ 153c [Aufhebung der einstweiligen Einstellung] 156
§ 154 [Haftung des Verwalters und Rechnungslegung] 158
§ 155 [Verteilung der Nutzungen] 170
§ 156 [Öffentliche Lasten; Verteilungstermin] 195
§ 157 [Ausführung des Teilungsplans] 203
§ 158 [Zahlungen auf das Kapital von Grundpfandrechten] 206
§ 158a [Belastung mit Fremdwährung] 209
§ 159 [Klage auf Änderung des Teilungsplans] 210
§ 160 [Außergerichtliche Verteilung] 211
§ 161 [Aufhebung des Verfahrens] 212
§§ 162–171n 233

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung in besonderen Fällen

§ 172 [Zwangsversteigerung im Insolvenzverfahren] 234
§ 173 [Beschluss ist keine Beschlagnahme] 234
§§ 174–185 235

Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

Geschlossener Textabdruck 239
Kommentierung der Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) 247
Vorbemerkung vor § 1 247
§ 1 Stellung 254
§ 2 Ausweis 274
§ 3 Besitzerlangung über das Zwangsverwaltungsobjekt, Bericht 276
§ 4 Mitteilungspflicht des Verwalters 292
§ 5 Nutzungen des Zwangsverwaltungsobjektes 294
§ 6 Miet- und Pachtverträge 329
§ 7 Rechtsverfolgung 353
§ 8 Rückstände, Vorausverfügungen 363
§ 9 Ausgaben der Zwangsverwaltung 375
§ 10 Zustimmungsvorbehalte 407
§ 11 Auszahlungen 417
§ 12 Beendigung der Zwangsverwaltung 425
§ 13 Masseverwaltung 438
§ 14 Buchführung der Zwangsverwaltung 443
§ 15 Gliederung der Einnahmen und Ausgaben 447
§ 16 Auskunftspflicht 450
Vorbemerkung vor §§ 17–22 453
§ 17 Vergütung und Auslagenersatz 460
§ 18 Regelvergütung 477
§ 19 Abweichende Berechnung der Vergütung 506
§ 20 Mindestvergütung 521
§ 21 Auslagen 525
§ 22 Festsetzung 540
§ 23 Grundstücksgleiche Rechte 551
§ 24 Nichtanwendbarkeit der Verordnung 551
§ 25 Übergangsvorschrift 552
§ 26 Inkrafttreten, Außerkrafttreten 553

Anhang

1. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung . . 557
2. Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung 608
3. Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverfügung – GBV) 611

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

4. Bayern 612
a) Verordnung über gerichtliche Zuständigkeiten im Bereich des Staatsministeriums der Justiz (Gerichtliche Zuständigkeitsverordnung Justiz – GZVJu) 612
b) Gesetz zur Ausführung des Gerichtsverfassungsgesetzes und von Verfahrensgesetzen des Bundes (AGGVG) 617
c) Verordnung über die Zuständigkeit zum Erlass von Rechtsverordnungen (Delegationsverordnung – DelV) 618
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) 619
6. Standardtätigkeiten und Zeitbedarf im Zwangsverwaltungsverfahren 633
7. Tätigkeiten und Zeitbedarf im Normalverfahren über zwei Jahre . . 644
8. Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 3. Mai 2017 . 661

Sachverzeichnis 675

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG