

# Handbuch zur Zwangsverwaltung

von  
Prof. Dr. Hans Haarmeyer, Prof. Udo Hintzen

3. Auflage

[Handbuch zur Zwangsverwaltung – Haarmeyer / Hintzen](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Immobilienvollstreckung](#)



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:  
[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 62893 1

# beck-shop.de

Haarmeyer/Hintzen  
Handbuch  
zur Zwangsverwaltung

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## Handbuch zur Zwangsverwaltung

von

**Dr. Hans Haarmeyer**

Professor für Wirtschaftsrecht  
FH Koblenz, RheinAhrCampus Remagen

**Dipl.-Rpfl. Udo Hintzen**

Professor an der Hochschule für  
Wirtschaft und Recht in Berlin

3. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2012

# beck-shop.de

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 9783406628931

© 2012 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: fgb · Freiburger Graphische Betriebe  
Bebelstraße 11, 79108 Freiburg i. Br.

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

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

## Vorwort

Mit dem Inkrafttreten der Zwangsverwalterverordnung am 1. 1. 2004 hat auch das Zwangsverwaltungsrecht Anschluss an die Moderne gefunden. Mehr und mehr bestimmt auch in diesem Bereich das Leitbild einer professionellen Zwangsverwaltung die tägliche Praxis. Dies hat Auswirkungen nicht nur auf die notwendige Qualifikation eines Zwangsverwalters, sondern auch auf die von ihm nunmehr „offiziell“ geforderte Abwicklungspraxis. Hierdurch ebenfalls gestiegen sind die rechtlichen Anforderungen an die Gerichtspraxis. Mit der nunmehr vorliegenden, neu bearbeiteten und aktualisierten 3. Auflage werden die Auswirkungen des Zweiten Gesetzes zur Modernisierung der Justiz vom 22. 12. 2006 (BGBl. I 3416), des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. 3. 2007 (BGBl. I 370), des Gesetzes zur Reform des Verfahrens in Familiensachen und in Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 17. 12. 2008 (BGBl. I 2586) und die vielfältigen Entscheidungen der letzten 5 Jahre, insbesondere des Bundesgerichtshofs, zu entscheidenden Fragen der Zwangsverwaltung umgesetzt. Die Bearbeitung befindet sich durchweg auf einem Stand von Juli 2011.

Das Handbuch versteht sich weiterhin als eine Anleitung für die tägliche Praxis, mit der die rechtlichen Rahmenbedingungen im Kommentar um Anwendungsfragen erweitert werden. Gemeinsam mit dem soeben in 5. Auflage erschienenen Kommentar hoffen wir, damit der Praxis eine Hilfestellung bei der Bewältigung der vielfältigen Aufgaben im Rahmen einer Zwangsverwaltung geben zu können.

Aus dem Bearbeiterkreis sind die Autoren Wutzke und Förster ausgeschieden. Dankenswerterweise konnten und durften wir insbesondere die im Anhang zu findenden Muster und Bilder weiterverwenden.

Unser Dank gilt insbesondere den vielen Anregungen aus der Praxis und den kritischen Diskussionsbeiträgen aus den Reihen der Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e.v. (IGZ), die sich seit Beginn ihres Bestehens zu einem aktiven Forum für alle am Zwangsverwaltungsrecht Interessierten bewährt hat.

Bonn, Berlin

im Oktober 2011

*Hans Haarmeyer  
Udo Hintzen*

## **Auszug aus dem Vorwort zur 1. Auflage**

Die aufgrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen, neuer Finanzierungsmodelle und Sicherungskonzepte ständig zunehmende Bedeutung und gleichzeitig grundlegende Veränderung der Zwangsverwaltung in den vergangenen 30 Jahren haben die Zwangsverwaltung zu einer effektiven vollstreckungsrechtlichen Alternative werden lassen, ohne dass dies von der Literatur hinreichend begleitet und unterstützt worden ist. Der große Erfolg und die Anerkennung des im Jahre 2000 erstmals erschienenen Kommentars zum Recht der Zwangsverwaltung, sowie die Reaktionen aus den Kreisen der Nutzer, waren wesentlicher Grund und Motivation für ein nun erstmals vorliegendes Handbuch zur Zwangsverwaltung.

Das Handbuch ersetzt nicht den Kommentar, sondern ergänzt ihn, und steht zugleich als selbständiges Werk neben diesem. Es wird aufgrund der praxisorientierten Ausrichtung – auch für Nichtjuristen – daher im Rahmen des Handbuches auf die wissenschaftliche Vertiefung der vielfältigen Problem verzichtet und insoweit auf die jeweils ausführliche Darstellung im Kommentar verwiesen.

Das Handbuch wendet sich nicht nur an den erfahrenen Praktiker, sondern zielt in gleicher Weise auf interessierte Gläubiger, Gläubigervertreter wie junge Rechtsanwälte oder Zwangsverwalter, die sich das Geschäftsfeld der Zwangsverwaltung erschließen wollen, wendet sich aber auch an Richter und Rechtspfleger mit dem Versuch einer geschlossenen Gesamtdarstellung des Zwangsverwaltungsverfahrens.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literaturverzeichnis .....	XIX

### 1. Teil. Handbuch

#### Kapitel 1

##### Die Grundstrukturen der Zwangsverwaltung

I. Die Leitbegriffe der Zwangsverwaltung in ihrer praktischen Bedeutung .....	3–18
II. Typische Interessenlagen für einen Antrag auf Zwangsverwaltung ...	18–22
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 .....	22–35
1. Zwangsverwaltung als Immobiliervollstreckung .....	22
2. Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung .....	23
3. Zwangsverwaltung und Pfändung/Abtretung .....	26
4. Zwangsverwaltung und Insolvenz .....	28
5. Besondere Formen der Zwangsverwaltung .....	30
a) Institutsverwaltung .....	30
b) Eigenverwaltung .....	31
6. Alternativen zur Zwangsverwaltung .....	31
a) Kalte Zwangsverwaltung .....	31
b) Kalte Institutsverwaltung .....	32
c) Außergerichtliche Institutsverwaltung .....	32
7. Ablauf der Zwangsverwaltung im Überblick .....	33

#### Kapitel 2

##### Antrag und Anordnung

I. Allgemeine Vollstreckungsgrundlagen .....	36–54
1. Vollstreckungsvoraussetzungen .....	36
2. Vollstreckungshindernisse .....	38
a) Nießbrauch .....	38
b) Wohnungsrecht .....	39
c) Altenteil .....	41

	Seite
d) Wohnungseigentum/Erbbaurecht/Überbau .....	41
e) Nacherbschaft .....	41
3. Antragstellung .....	42
4. Besonderheiten .....	46
a) Eigenbesitz .....	46
b) Mehrere Grundstücke .....	48
c) Neue Bundesländer .....	49
d) Antrag durch Insolvenzverwalter .....	51
e) Insolvenzverwalter als Schuldner .....	52
f) Vorläufiger Insolvenzverwalter .....	53
II. Die gerichtliche Prüfung des Antrages .....	54–61
1. Zuständigkeit und Zulässigkeit .....	54
2. Rechtsschutzinteresse .....	55
3. Verwalterbestellung .....	57
4. Gebühren und Auslagen .....	59
III. Die gerichtliche Anordnung der Zwangsverwaltung .....	61–66
1. Anordnung .....	61
2. Beitritt .....	63
3. Verbindung mehrerer Verfahren .....	65
4. Grundbuchsuchen .....	65
5. Rechtsmittel .....	65
IV. Die Wirkung der Anordnung .....	66–82
1. Beschlagnahme .....	66
a) Zeitpunkt .....	68
b) Umfang der Beschlagnahme .....	70
aa) Mieten/Mietrückstände .....	71
bb) Kautions .....	73
cc) Zubehör .....	75
dd) Forderungen gegen Versicherungen .....	76
c) Wirkung der Beschlagnahme .....	77
d) Voraussetzungen .....	77
2. Zahlungsverbot .....	79
3. Wohnrecht des Schuldners .....	80
4. Unterhalt .....	81

### Kapitel 3

#### Der Zwangsverwalter und seine Aufgaben

I. Die Auswahl und Eignung des Zwangsverwalters .....	83–92
1. Zwangsverwalter als Berufsverwalter .....	83
2. Organisation und Ausstattung des Verwalterbüros .....	85
3. Qualifikation des Berufsverwalters .....	87
4. Auswahl des Zwangsverwalters durch das Gericht .....	88
II. Die Pflichten des Zwangsverwalters .....	92–103
1. Maßnahmen des Zwangsverwalters zu Beginn des Verfahrens .....	92
2. Inbesitznahme .....	93
3. Inbesitznahmeprotokoll .....	95
4. Periodische Berichterstattung .....	97

## Inhaltsverzeichnis

IX

Seite

5. Sonstige Mitteilungspflichten .....	98
6. Steuerliche Pflichten .....	98
a) Umsatzsteuer .....	99
b) Sonstige steuerliche Pflichten .....	100
7. Weitere öffentlich-rechtliche Pflichten .....	100
8. Versicherungsschutz .....	101
9. Kostenvorschuss .....	102
III. Aufgaben des Zwangsverwalters im Einzelnen .....	103–132
1. Vermietung/Verpachtung .....	103
a) Schriftform .....	104
b) Befristung .....	105
c) Haftungsausschlüsse .....	105
d) Abweichende Vertragsgestaltungen .....	107
2. Nebenkostenabrechnung .....	108
3. Sonstige Einnahmen .....	109
4. Räumung .....	110
5. Rechtsbeziehungen zum Umfeld .....	111
a) Abwehr unberechtigter Nutzungen .....	111
b) Mietinkasso .....	112
c) Rechtliches Controlling .....	112
6. Rechtsverfolgung und Prozessführung .....	113
a) Advokaturkosten .....	113
b) Vorschuss auf Prozesskosten .....	114
7. Instandhaltung/Vorschuss .....	115
a) Art und Umfang .....	115
b) Vorschuss für Instandhaltung .....	116
c) Deckung der Versicherungskosten .....	117
d) Persönliche Verwalterhaftung und Vorschuss .....	118
8. Grundbesitzabgaben .....	119
9. Zwangsverwaltung bei WE-Objekten .....	120
10. Gebäudesanierung und Fertigstellung von Bauvorhaben .....	122
a) Gebäudesanierung .....	122
b) Fertigstellung von Bauvorhaben .....	123
aa) Zustimmungserfordernisse bei Bautätigkeit .....	124
bb) Bautätigkeit des Zwangsverwalters .....	125
cc) Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters bei Bautätigkeit .....	125
dd) Versicherungen und Freistellungen .....	126
ee) Vergütung des Zwangsverwalters für Bautätigkeit .....	127
ff) Überleitung der Kompetenzen bei Beendigung der Zwangsverwaltung .....	127
11. Betriebsfortführung .....	128
12. Rechnungswesen .....	129
13. Vertragsorganisation .....	129
14. Besondere Aufgaben des Zwangsverwalters .....	131
IV. Die Vergütung des Zwangsverwalters .....	132–142
1. Grundlagen .....	132
2. Antrag .....	137
3. Festsetzung .....	140
4. Vorschuss .....	140
5. Rechtsmittel .....	141

## Kapitel 4

### Die Stellung der Gläubiger in der Zwangsverwaltung

I. Die Einflussmöglichkeiten der betreibenden Gläubiger .....	143–147
1. Kontrolle durch periodische Berichterstattung .....	143
2. Abstimmung mit dem Zwangsverwalter .....	144
3. Steuerung des Verfahrens durch Vorschuss .....	145
4. Absicherung des langfristigen Mieters .....	146
5. Übernahme des Mietinkasso infolge Abtretung .....	146

## Kapitel 5

### Aufgaben des Gerichts während der Zwangsverwaltung

I. Kontrolle des Verfahrens .....	148–152
1. Ausübung der gerichtlichen Aufsicht .....	148
a) Zwangsverwalter .....	148
b) Institutsverwalter .....	151
c) Eigenverwalter .....	151
2. Rechtsmittel und Zwangsgeld.....	152
II. Aufstellung des Teilungsplans und Ausschüttung an die Gläubiger ..	153–172
1. Rangklassen .....	153
2. Vorwegverteilung ohne Teilungsplan .....	161
3. Teilungsplan .....	162
a) Aufforderung zur Anmeldung .....	162
b) Terminbestimmung .....	163
c) Anmeldung .....	163
d) Aufstellung des Plans .....	164
e) Terminablauf .....	166
f) Widerspruch .....	167
g) Zahlungsanweisung .....	168
h) Rechtsmittel .....	168
4. Ausführung durch den Verwalter .....	169
5. Kapitalzahlung .....	171
III. Rechnungslegung durch den Zwangsverwalter und Kontrolle durch das Gericht .....	172–179
1. Einnahmenüberschussrechnung .....	173
a) Einnahmen .....	174
b) Ausgaben .....	175
c) Quartalsrechnung .....	176
d) Jahresrechnung .....	176
e) Schlussrechnung .....	177
f) Endabrechnung .....	177
2. Umsatzsteuer .....	178

## Kapitel 6

### Die Beendigung der Zwangsverwaltung

I. Einstellung des Verfahrens .....	180–183
1. Einstellung auf Gläubigerantrag .....	180
2. Einstellung nach § 765 a ZPO .....	180

## Inhaltsverzeichnis XI

	Seite
3. Einstellung durch das Prozessgericht .....	181
4. Einstellung auf Antrag des Insolvenzverwalters .....	181
II. Die Aufhebung des Verfahrens .....	183–190
1. Gesetzliche Grundlagen .....	183
2. Der Aufhebungsbeschluss .....	184
3. Antragsrücknahme .....	185
4. Gläubigerbefriedigung .....	187
5. Aufwendungen und Vorschusszahlungen .....	188
6. Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung .....	189
7. Ersuchen an das Grundbuchamt .....	190
8. Rechtsmittel .....	190
III. Nachwirkende Aufgaben des Zwangsverwalters .....	191–195
1. Laufende Prozesse .....	191
2. Nachwirkende Verwaltungsaufgaben .....	192
3. Schlussverteilung und Endabrechnung .....	194

## 2. Teil. Praxismuster

1. Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung .....	199
2. Grundbuchauszug .....	201
<b>I. Zwangsverwaltung eines leerstehenden Objektes</b>	
3. Anordnungsbeschluss der Zwangsverwaltung .....	207
4. Bestallungsurkunde .....	209
5. Erteilung der Handlungsvollmacht für Mitarbeiter .....	210
6. Auskunftersuchen an Schuldner .....	211
7. Anschreiben an Versicherer (Anordnung) .....	213
8. Anschreiben an Gemeinde oder Stadtverwaltung .....	214
9. Inbesitznahmebericht gem. § 3 ZwVwV .....	215
10. Aufhebungsbeschluss .....	228
11. Anschreiben an Versicherung (Aufhebung) .....	229
12. Anschreiben an Gemeinde oder Stadtverwaltung (Aufhebung) .....	230
13. Schreiben an Schuldner (Rückgabe Schlüssel) .....	231
14. Vergütungsantrag .....	232
15. Schlussrechnung .....	234
16. Tätigkeiten nach Zeiterfassung .....	236
<b>II. Zwangsverwaltung eines vermieteten Objektes</b>	
17. Anordnungsbeschluss der Zwangsverwaltung .....	239
18. Bestallungsurkunde .....	241
19. Erteilung der Handlungsvollmacht für Mitarbeiter .....	242
20. Auskunftersuchen an Schuldner .....	243
21. Anschreiben an Mieter .....	245
22. Anschreiben an Stromversorger .....	247
23. Anschreiben an Wasserversorger .....	248
24. Anschreiben an Kabelbetreiber .....	249
25. Inbesitznahmebericht gem. § 3 ZwVwV .....	250
26. Schlussrechnung mit Anlagen .....	262

	Seite
<b>III. Vergütung in der Zwangsverwaltung</b>	
27. Faustregeltabelle der Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e. V. (IGZ) zur Vergütung in der Zwangsverwaltung .....	276
28. Tätigkeiten- und Stundensatztabelle der IGZ .....	282
29. Standardtätigkeiten eines Zwangsverwaltungsverfahrens in Zeitblöcken .....	286
 <b>3. Teil. Rechtsvorschriften</b>	
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) .....	289
Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) mit Begründung .....	343
Bürgerliches Gesetzbuch (Auszug) §§ 1120–1138 .....	359
Zivilprozessordnung §§ 704–802 .....	362
<b>Sachverzeichnis</b> .....	387