

Zwangsverwaltung

Die Zwangsverwaltung ist ein Vollstreckungsverfahren, das den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO) unterliegt. Das Zwangsverwaltungsverfahren ist im Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) gesetzlich geregelt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Einzelzwangsvollstreckung (im Gegensatz zur Gesamtvollstreckung (Insolvenz)). Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung sind die einzigen Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen, die grundsätzlich auch während eines laufenden Insolvenzverfahrens möglich sind. Dies gilt jedoch nur für solche Gläubiger, die dinglich gesichert sind, in der Regel also über eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld oder Hypothek verfügen.

Es ist eine der Möglichkeiten, in das unbewegliche Vermögen zu vollstrecken. Zum unbeweglichen Vermögen gehören unter anderem (bebaute und unbebaute) Grundstücke, Erbbaurechte und mit Sondereigentum verbundene Miteigentumsanteile (Wohnungseigentum). Das Verfahren wird beim zuständigen Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durch einen Rechtspfleger durchgeführt. Die Verwaltung wird hierbei auf einen Zwangsverwalter übertragen, dem es obliegt, die Mieten einzuziehen und die ordnungsgemäße und werterhaltende Bewirtschaftung des Objektes aus den Einnahmen zu sichern.

Soweit der Schuldner im Objekt wohnt, sind ihm im Rahmen der Zwangsverwaltung gemäß § 149 ZVG die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen. Dies gilt allerdings nur, soweit der Schuldner auch bereit ist, die Nebenkosten des Objekts zu bezahlen. Ist eine Gefährdung des Objekts zu befürchten oder zahlt der Schuldner auch nach Zahlungsaufforderung durch den Zwangsverwalter nicht, so kann dieser den Schuldner und dessen Familienangehörige bereits aus dem Anordnungsbeschluss des Vollstreckungsgerichts mittels eines Gerichtsvollziehers räumen lassen. Das Vollstreckungsgericht hat zuvor jedoch über einen entsprechenden Antrag des Zwangsverwalters nach § 149 II ZVG zu entscheiden und den Schuldner auch anzuhören, soweit nicht Gefahr in Verzug ist.

Im Unterschied zur Zwangsversteigerung, in der der Gläubiger die Befriedigung seiner Ansprüche aus der Substanz (Verwertung) der Immobilie sucht, werden im Rahmen der Zwangsverwaltung die aus dem Objekt erzielten Einnahmen (Miete, Pacht), nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, auf der Grundlage eines vom Gericht erstellten Teilungsplanes durch einen gerichtlich bestellten und überwachten Zwangsverwalter an die Gläubiger nach einer gesetzlich bestimmten Rangfolge verteilt.

Gläubiger können zur gleichen Zeit Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung betreiben. Erst nach Rechtskraft der Zuschlagserteilung in der Versteigerung wird die Zwangsverwaltung aufgehoben. Im Zeitraum zwischen Zuschlag und Rechtskraft des Zuschlags verwaltet der Zwangsverwalter für den neuen Eigentümer weiter und ist diesem gegenüber auch rechnungslegungspflichtig. Dies erfolgt durch eine sogenannter Ersterabrechnung die der Verwalter beim Vollstreckungsgericht vorlegt. Auch bei Rücknahme der Zwangsverwaltung durch den Gläubiger endet diese erst mit dem Aufhebungsbeschluss des zuständigen Vollstreckungsgerichts.