

Zwangsverwaltungsverfahren

Ziel des Zwangsverwaltungsverfahrens ist nicht die Verwertung des Objekts, sondern das Erzielen maximaler Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Das Zwangsverwaltungs- und das Zwangsversteigerungsverfahren können unabhängig voneinander parallel ablaufen. Häufig beantragen Gläubiger beide Verfahren, um sich neben dem Erlös der Zwangsversteigerung auch vorab schon die Mieteinnahmen des Objektes zu sichern.

Im Zwangsverwaltungsverfahren werden die Miet- und Pachteinnahmen aus dem Grundstück beschlagnahmt und an die Verfahrensbeteiligten - abhängig von deren Rangstelle im Grundbuch - verteilt.

Im Rahmen der Anordnung des Zwangsverwaltungsverfahrens prüft das Gericht ebenfalls die Vollstreckungsvoraussetzungen. Bei Anordnung der Verwaltung wird vom Gericht ein

Zwangsverwalter eingesetzt.

Dieser hat die Aufgabe, den Grundbesitz in eigener Verantwortung (einem Eigentümer gleich) wirtschaftlich zu verwalten. Die Mieter/Pächter des Verwaltungsobjektes zahlen die Miete/Pacht nach wirksamer Beschlagnahme nicht mehr an den Eigentümer (Verfahrensschuldner), sondern den Zwangsverwalter, der sich neben dem Einzug der fälligen Miet- und Pachtzahlung auch um die ordnungsgemäße Zahlung der Verbindlichkeiten und die Instandhaltung des Verwaltungsobjektes zu kümmern hat.

Zur Verteilung von Überschüssen wird ein "Verteilungstermin" bestimmt. Dort wird festgelegt, in welcher Reihenfolge die erzielten Überschüsse aus eingezogenen Mieten, Pachten u.a. den Gläubigern zugeteilt werden.

Der Zwangsverwalter ist dem Gericht gegenüber rechenschaftspflichtig, aber nicht weisungsgebunden in konkreten Sachfragen. Das Gericht prüft lediglich die sachliche und rechnerische Richtigkeit der laufenden Einnahmen/Ausgaben. Im Regelfall wird durch den Zwangsverwalter einmal jährlich eine Abrechnung eingereicht, die durch das Gericht geprüft und auch dem Verfahrensschuldner und der Gläubigerin zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt wird.

Für seine Tätigkeit steht dem Zwangsverwalter eine Vergütung zu, die abhängig von den Einnahmen des Verfahrens jährlich vom Gericht festgesetzt wird.

Abschluss des Zwangsverwaltungsverfahrens

Die Gläubigerin kann das Verfahren jederzeit durch Rücknahme des Antrages beenden.

Sobald in einem parallel anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ein rechtskräftiger Zuschlagsbeschluss vorliegt und damit ein Eigentumswechsel erfolgt ist, wird durch das Gericht das Zwangsverwaltungsverfahren von Amts wegen aufgehoben.

Der Zwangsverwalter legt sodann eine Schlussrechnung für alle Verfahrensbeteiligten und erstellt zudem eine Ersteherabrechnung, in welcher die dem neuen Eigentümer zustehenden Einnahmen und die ihm seit Zuschlag bereits anfallenden Objektkosten gegengerechnet werden.