

Zwangsvverwaltung

Das sind die Voraussetzungen und die Kosten

von RA Kai Dumsloff, FAArbR, gepr. Zwangsverwalter (IGZ),
Immobilienfachwirt, Koblenz

In VE 09, 50, haben wir die Möglichkeit der Zwangsverwaltung als alternative und effektive Vollstreckungsvariante dargestellt. Der folgende Beitrag schließt hieran an und klärt über die Voraussetzungen und Kosten dieser Vollstreckungsmöglichkeit auf.

Rechtliche Voraussetzungen für die Zwangsverwaltung

Wie jede Zwangsvollstreckungsmaßnahme erfordert die Anordnung der Zwangsverwaltung einen vollstreckbaren Titel, sowie Vollstreckungsklausel (§ 724 ff. ZPO) und Zustellung.

Checkliste: Voraussetzung der Zwangsverwaltung

	Ja	Nein
Ausfertigung eines rechtskräftigen Titels		
Rechtskraftvermerk auf Titel		
Ordnungsgemäße Vollstreckungsklausel (Rechtspflegerzuständigkeit bei §§ 726 Abs. 1, 727 ff. ZPO; Verstoß führt ggf. zur Nichtigkeit)		
Bei Sicherheitsleistung: Ist diese erbracht und nachgewiesen (§ 751 Abs. 2 ZPO)?		
Korrekte Gläubiger- und Schuldnerbezeichnung und entsprechende Übereinstimmung in Titel und Antrag (ggf. Rechtsnachfolgeklausel gemäß §§ 727 ff. ZPO oder Berichtigung infolge Namensänderung)?		
Schuldner ist Eigentümer oder Erbe des benannten Grundstücks?		
Bei Erbschaft: Erbschein, notarielles Testament nebst Eröffnungsprotokoll vorhanden? Gegebenenfalls Verweis auf Nachlassakten		
Ordnungsgemäße Titeltstellung (§ 750 Abs. 1 ZPO)?		
2-Wochen-Wartefrist bei notariellen Urkunden abgelaufen (§ 798 ZPO)?		

Checkliste: Objekte der Zwangsverwaltung

- Grundstücke (§ 864 Abs. 1 ZPO);
- Grundstücks-Bruchteile, die im Eigentum eines Miteigentümers stehen oder als solche mit einer Forderung belastet sind (§ 864 Abs. 2 ZPO); hierbei ist eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht erforderlich, sodass ein Titel gegen den Miteigentümer ausreicht (Mayer/Depré, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 4. Aufl., Rn. 378);
- grundstücksgleiche Rechte, z.B. Erbbaurecht (§ 1 ErbbauVO), Nießbrauch;
- Sondereigentum nach § 1 WEG, das infolge der Verbindung mit dem Eigentum an einem Bruchteil des Grundstücks als „besondere Art des Bruchteilsmiteigentums“ Eigentum im Sinne des § 864 Abs. 2 ZPO ist (Mayer/Depré, a.a.O., Rn. 2);
- Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern (Mayer/Depré, a.a.O., Rn. 2).

Hingegen ist die Zwangsverwaltung **nicht möglich**, betreffend:

- Anteilen an einer Gesamthandgemeinschaft (Erbengemeinschaft, Gütergemeinschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts), hinsichtlich derer auch die Zwangsversteigerung nicht möglich ist;
- Schiffe, Schiffsbauwerke und Luftfahrzeuge (§ 870a Abs. 1 ZPO, §§ 171a, 165 Abs. 2, 171c Abs. 3 ZVG), weil diese zwangsversteigert werden können.

Kosten-Nutzen-Verhältnis ist unbedingt mit einzubeziehen

Im Zuge der Überlegungen betreffend der Wirtschaftlichkeit der Zwangsverwaltung sind neben den o.g. Überlegungen auch die entstehenden Kosten mit einzubeziehen. Folgende Kosten fallen an:

- **Gerichtskosten:** Für die Entscheidung über den Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung erhebt, ebenso wie für die Zulassung eines Beitritts, das Gericht eine Pauschalgebühr in Höhe von 50 EUR (Nr. 2220 KV GKG). Hinzu kommt für das Verfahren eine Verfahrensgebühr in Höhe der Hälfte einer vollen Gebühr und zwar für jedes Jahr der Zwangsverwaltung (Nr. 2221 KV GKG). Die Gebühr berechnet sich aus der **Summe der jährlichen Bruttoeinkünfte**.

Praxishinweis: Die Nebenkosten (Heizung, Steuern, Abgaben etc.) werden daher voll mitberechnet, obwohl diese vom Verwalter zum Betrieb des Objekts ausgegeben werden. Die Kosten werden am Ende des Rechnungsjahres oder bei der Aufhebung fällig (§ 7 Abs. 2 GKG). Kann die Gebühr nicht aus dem Erlös entnommen werden, ist sie vom Antragsteller geschuldet (§ 36 Abs. 1 S. 1 GKG).

- **Vergütung des Zwangsverwalters:** Allgemein ist bestimmt, dass sich die Höhe der Vergütung an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Zwangsverwalters auszurichten hat (§ 17 Abs. 1 S. 2 ZwVwV). § 17 Abs. 2 ZwVwV bestimmt, dass zusätzlich zur Vergütung und zur Erstattung der Auslagen die von dem Zwangsverwalter zu zahlende **Umsatzsteuer** festzusetzen ist.

Praxishinweis: Die Vergütung nach §§ 17 ff. ZwVwV ist **für jedes Objekt** festzusetzen, mit dessen Verwaltung er betraut ist (BGH ZInsO 07, 379). Ist der Zwangsverwalter als **Rechtsanwalt** zugelassen, kann er für die Tätigkeiten, die ein nicht als Rechtsanwalt zugelassener Zwangsverwalter einem Rechtsanwalt übertragen hätte, die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwalts abrechnen (§ 17 Abs. 3 S. 1 ZwVwV). Ist der Zwangsverwalter Steuerberater oder Besitzer einer anderen besonderen Qualifikation, gilt dies entsprechend (§ 17 Abs. 3 S. 2 ZwVwV).

Ist das Objekt vom Zwangsverwalter **in Besitz genommen**, beträgt die **Mindestvergütung 600 EUR** (§ 20 Abs. 1 ZwVwV) und zwar für jedes der in Besitz genommenen Grundstücke oder Substrate der grundstücksgleichen Rechte gesondert, es sei denn, dass diese eine wirtschaftliche

Wirtschaftlichkeit der Zwangsverwaltung

Nebenkosten voll mitzuberechnen

Gesetzliche Vergütungen können abgerechnet werden

Einheit bilden (BGH ZfIR 05, 69.) Sind Gegenstand des Zwangsverwaltungsverfahrens **mehrere Grundstücke** oder grundstücksgleiche Rechte, die diesen nach § 23 ZwVwV vergütungsrechtlich gleichstehen, fällt die Mindestvergütung nach § 20 Abs. 1 ZwVwV für jeden in Besitz genommenen Vollstreckungsgegenstand gesondert an (BGH Rpfleger 07, 274). Ohne Belang ist dabei, ob die Anordnung der Zwangsverwaltung in einem einheitlichen Verfahren oder für jede Eigentumswohnung gesondert erfolgt ist (BGH ZfIR 06, 342).

Die **Regelvergütung** beträgt 10 Prozent des für den Zeitraum der Verwaltung an Mieten oder Pachten eingezogenen Bruttobetrag (Miete, Pacht zzgl. Nebenkosten; vgl. § 18 Abs. 1 ZwVwV). Hinzu kommen **Auslagen**: Sie können entweder konkret beziffert werden oder sind pauschal mit 10 Prozent der Vergütung, maximal mit 40 EUR je angefangenen Monat des Verwaltungszeitraums abzugelten (§ 21 Abs. 2 ZwVwV). Hinzu kommt die vom Verwalter zu zahlende **Umsatzsteuer** (§ 17 Abs. 2 ZwVwV).

**Regelvergütung
+ Auslagen
+ Umsatzsteuer**

Praxishinweis: Es können darüber hinaus weitere Vergütungen und Auslagen entstehen. So kann z.B. der Zwangsverwalter alternativ auf eine **Stundenvergütung** zurückgreifen, wenn die Regelvergütung den tatsächlich geleisteten Aufwand nicht abdeckt (§ 19 Abs. 2 ZwVwV). Hier sind bei Verfahren mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad Stundensätze von 65 EUR bis 85 EUR in Ansatz zu bringen (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 19 Rn. 12).

Stundenvergütung

Beispiel Regelvergütung

Bruttoeinnahmen 30.000 EUR jährlich

Kosten Antrag (Nr. 2220 KV GKG)	50,00 EUR
Verfahrensgebühr Gericht jährlich (Nr. 2221 KV GKG)	170,00 EUR
Zwangsverwalter jährlich (§ 18 Abs. 1 ZwVwV, 10 Prozent)	3.000,00 EUR
Zwangsverwalter Auslagen jährlich (§ 21 Abs. 2 ZwVwV)	300,00 EUR
19 Prozent Umsatzsteuer aus EUR 3.300 (§ 17 Abs. 2 ZwVwV)	<u>627,00 EUR</u>
	4.147,00 EUR

Hinzu kommen die Kosten, die vom Verwalter aufzuwenden sind (z.B. Notreparaturen, s.u.).

- **Rechtsanwaltgebühren:** Der Rechtsanwalt, der den Antragsteller vertritt, erhält eine 0,4 Verfahrensgebühr aus dem Wert der Forderung nebst Nebenkosten, für die er den Antrag gestellt hat (§ 27 RVG, Nr. 3311 Ziffer 3 VV RVG).

**0,4 Verfahrens-
gebühr**

Praxishinweis: Werden diese Gebühren ordnungsgemäß angemeldet, werden sie bei der Verteilung im Rang des Hauptanspruchs als Kosten angesetzt (§ 10 Abs. 2 ZVG). Auch im Rahmen eines (späteren) Zwangsversteigerungsverfahrens gegen das gleiche Objekt können diese Kosten im Range des Hauptanspruchs angemeldet werden (Mayer/Depré, a.a.O., Rn. 81).

- **Vorschüsse:** Ergeben sich Kosten, die der Zwangsverwalter nicht aus den Einnahmen decken kann, z.B. weil noch nicht genügend Einnahmen vorhanden sind, aber gemäß § 9 ZwVwV eine Gebäudeversicherung abzuschließen ist, fordert entweder das Gericht bzw. der Zwangsverwalter einen Gläubigervorschuss an. In der Regel wird eine Zahlungsfrist bestimmt und darauf hingewiesen, dass im Falle der Nichtzahlung das Verfahren aufgehoben wird (§ 161 Abs. 3 ZVG). Ebenso können solche Vorschüsse für sofortige notwendige Erhaltungsmaßnahmen (z.B. defektes Dach) eingefordert werden.

Zahlungsfrist beachten

Praxishinweis: Unterschieden wird zwischen Vorschüssen, die für die allgemeinen **Verwaltungskosten** geleistet wurden und solchen, die zur **Erhaltung und nötigen Verbesserung** des Grundstücks eingesetzt wurden. Letztere haben in der Zwangsverwaltung die Rangklasse 1 (§§ 10 Abs. 1 Nr. 1, 155 Abs. 2 ZVG). Ist gleichzeitig die Zwangsversteigerung angeordnet, haben sie dort das gleiche Privileg, wenn die Zwangsverwaltung bis zum Zuschlag weitergeführt wird (§ 10 Abs. 1 Ziff. 1 ZVG). In der Zwangsverwaltung (nicht Zwangsversteigerung) erhält der Gläubiger für den Vorschuss Zinsen (§ 155 Abs. 3 ZVG). Vorschüsse für allgemeine Verwaltungskosten sind zwar nicht dinglich gesichert, sind dem Gläubiger aber sofort zu erstatten, sobald die erforderlichen Mittel unter Berücksichtigung künftiger Verwaltungskosten zur Verfügung stehen (§ 11 Abs. 1 ZwVwV).

Wichtig: In der Regel kann der Gläubiger aus seiner Sicht überhöhten Aufwand vermeiden. Allein durch die Beantragung der Zwangsverwaltung geht er noch keine unübersehbaren Risiken ein. Dies deshalb, weil er seine Entscheidung spätestens anhand des Inbesitznahmeberichts (§ 3 ZwVwV) unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben überprüfen kann (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Handbuch zur Zwangsverwaltung, 2. Aufl., Kap.4 Rn. 5).

Überhöhten Aufwand vermeiden

Sonderfall: Mietkaution – Nebenkostenabrechnung

Die Rechtsprechung hat weitere Risiken eingeführt, die im Rahmen der wirtschaftlichen Überlegungen zur Zwangsverwaltung beachtet werden müssen: Bei Vertragsauflösungen der Mieter sind die von diesen geleisteten Kauttionen vom Zwangsverwalter zurückzuzahlen und zwar auch, wenn dieser die Kauttionen nicht eingezogen oder in sonstiger Weise erlangt hat. In der Praxis stellt sich oft heraus, dass die in der Vergangenheit von den Mietern geleisteten Kauttionen beim notleidenden Schuldner nicht mehr vorhanden sind und damit dem Zwangsverwalter nicht zur Verfügung stehen. Unbeschadet dessen muss er die von den Mietern geleisteten Kauttionen an diese zurückzahlen, wenn während des Zeitraums der Zwangsverwaltung das Mietverhältnis beendet wird (BGH Rpfleger 03, 678). Ebenso muss der Verwalter für den gesamten zurückliegenden Zeitraum des § 1123 Abs. 2 S. 1 BGB (also ein Jahr) die vom Schuldner unterlassene Abrechnung der Nebenkosten vornehmen. Er muss daher Fehlbeträge für die Masse einziehen und Überzahlungen aus der Verwaltungsmasse an den Mieter erstatten und zwar auch, wenn der Abschlag vorab noch zu Recht an den Schuldner geleistet wurde (BGH Rpfleger 03, 456).

Weitere Risiken

Leser-Erfahrungsaustausch

Vollstreckungs-Tipp des Monats

Oft sind es die ungewöhnlichen Vollstreckungsmethoden oder sogar Zufälle, die helfen, dem Schuldner auf die Schliche zu kommen und die Vollstreckungssache erfolgreich zu beenden. Diese Fälle wollen wir sammeln und an dieser Stelle im Leser-Erfahrungsaustausch veröffentlichen.

Daher unsere Bitte: Schildern Sie uns Ihren „schönsten Fall“. Bei Veröffentlichung erhalten Sie ein Einsenderhonorar von 50 EUR. Unsere Anschrift: IWW-Institut, Redaktion „Vollstreckung effektiv“, Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen, Fax: 02596 922-99, E-Mail: ve@iww.de.

Heute berichten wir über einen Fall unserer Leserin, Janina Schmitt, Rechtsanwaltsfachangestellte und Zwangsvollstreckungs-Sachbearbeiterin, Schweinfurt. Die Lektüre des Falls zeigt wieder einmal, dass sich Hartnäckigkeit in der Vollstreckung meist auszahlt und oft auch noch der Zufall dem Tüchtigen zu Hilfe kommt.

Vollstreckungs-Tipp des Monats: Getrübtes Eheglück

Schuldner S. schuldete seit Jahren einen größeren Betrag. Er war jedoch geschickt: Infolge mehrerer Umzügen war S. „verschollen“.

Internetrecherchen unserer Leserin führten jedoch nach einiger Zeit zum Erfolg: S. hatte geheiratet und den Namen seines Mannes E. angenommen.

Da S. und E. das erste gleichgeschlechtliche verheiratete Paar am neuen Wohnort des S. – einer Kleinstadt – waren, wurde von der Hochzeit ausführlich in den örtlichen Medien berichtet.

Bei der weiteren Recherche stieß unsere Leserin auf die Homepage des Paares, auf der neben zahlreichen Fotos der ehelichen Wohnung auch ein Gästebuch eingerichtet war. Dort hatten sich zahlreiche Bekannte des Paares verewigt und von Abenden im „Club“ berichtet bzw. sich dort verabredet. Zunächst konnte unsere Leserin jedoch nicht herausfinden, was der „Club“ sein sollte.

Bei weiteren Nachforschungen stellte sich heraus, dass der S. Inhaber eines „Schwulen- und Lesben-Tanzclubs“ ist. Daraufhin konnte unsere Leserin sofort den Gerichtsvollzieher in dieses Etablissement schicken, um die Forderung zu vollstrecken.

Aufgeschreckt von der Aussicht einer weiteren Pfändung im „Club“, womöglich vor den dort versammelten Gästen und Freunden, bot S. sofort Ratenzahlungen an. Und das Schönste: Er leistete diese pünktlich bis zum endgültigen Ausgleich der Forderung.

**Die „schönsten“
Leserfälle werden
belohnt**

**Schuldner taucht
unter ...**

... und wieder auf

**Verräterische
Homepage**

Überraschungseffekt