

Was ist unter einer „Zwangsverwaltung“ zu verstehen?

Allgemeine Merkmale der Zwangsverwaltung

- speziell ausgestaltetes Vollstreckungsverfahren des deutschen Zivilprozessrechtes
- Maßnahme der Einzelzwangsvollstreckung
- richtet sich gegen das unbewegliche Vermögen des Schuldners
 - o Grundstücke
 - o Erbbaurechte
 - o Wohnungseigentum
- Gesetzliche Grundlagen
 - o Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)
 - o Zivilprozessordnung (ZPO)
- zuständig ist das jeweilige Amtsgericht als Vollstreckungsgericht und dort nicht der Richter, sondern der Rechtspfleger
- Übertragung der Verwaltungsaufgaben auf den Zwangsverwalter
 - o Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung einziehen
 - o ordnungsgemäße und werterhaltende Bewirtschaftung sichern

Abgrenzung zur Zwangsversteigerung

- Unterschiede
 - o Gläubigerbefriedigung soll bei Zwangsverwaltung durch Einnahmenüberschüsse aus einer effizienten und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes erfolgen, nicht durch Verwertung der eigentlichen Immobiliensubstanz
 - o Tätigwerden eines gerichtlich eingesetzten Zwangsverwalters
- Gemeinsamkeiten
 - o beides sind Verfahren zur Einzelzwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen des Schuldners
 - o Zwangsverwaltung und Zwangsvollstreckung können vom Gläubiger parallel und zeitgleich betrieben werden
 - o gemäß § 49 Insolvenzordnung können sich dinglich gesicherte Gläubiger, sog. Immobiliargläubiger, trotz Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das schuldnerische Vermögen weiterhin mittels Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung aus dem unbeweglichen Vermögen befriedigen

Anwaltliche Beratungsangebote der Kanzlei Nacke & Leffler in Sachen Zwangsverwaltung richten sich insbesondere an folgende Personengruppen:

- Gläubiger, die ihre Forderungen durch Zwangsverwaltung effektiv gegenüber einem Schuldner mit Immobilienvermögen durchsetzen wollen
- Mieter und Pächter, die von der Anordnung der Zwangsverwaltung Kenntnis erlangt haben und nun wissen möchten, wie sie sich gegenüber Zwangsverwalter, Vollstreckungsgericht, Gläubigern ihres Vermieters/ Verpächters verhalten müssen
- Schuldner, gegen die ein Gläubiger die Zwangsvollstreckung mittels Zwangsverwaltung von Immobilien angekündigt hat oder schon betreibt

Für kurzfristige Terminvereinbarungen zwecks Erstberatung stehen wir Ihnen werktags von 9.00 Uhr – 18.00 Uhr gern zur Verfügung.