Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Zwangsverwaltung von Miet- und Wohnungseigentumsobjekten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Zwangsverwaltung von Miet- und Wohnungseigentumsobjekten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Einleitung

II. Die Voraussetzung der Zwangsverwaltung

III. Die Objektbezogenheit

IV. Die Bestellung des Zwangsverwalters

1. Person des Zwangsverwalters
2. Kandidatenliste
3. Institutsverwalter
4. Sonstiges
5. Rechtsanwalt
6. Rechtspfleger
7. Abberufung

V. Die Verfahrensbeteiligten

VI. Das Rechtsschutzbedürfnis

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

VII. Die allgemeinen Aufgaben

1. Fertigstellungsrechte
2. Mietrechtliche Aspekte
3. Auskunftsrechte und -pflichten
4. Bereicherungsansprüche
5. Öffentlich-rechtliche Pflichten
6. Versicherung des Objektes
7. Sonstiges

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

VIII. Die Vergütung

1. Die strafbare Täuschung über die Qualifikation
2. Die Neuregelung der Vergütung ab dem 01. 01. 2004
   a) Die Vergütung nach Stundensätzen
   b) Die Mindestvergütung
3. Die Vergütung im Falle der Masseamut
4. Die Vergütung bei einer Überqualifikation
5. Sonstige Vergütungsprobleme

IX. Die Zwangsverwaltung von Mietobjekten

1. Die Betriebskostenabrechnungspflicht

a) Die Betriebskostenabrechnungspflicht des Zwangsverwalters für zurückliegende Zeiträume

b) Die Betriebskostenabrechnungspflicht des Zwangsverwalters nach der Beendigung der Beschlagnahme

c) Die Beachtung der Ausschlussfrist des § 556 III 2 BGB

aa) Für von der Zwangsverwaltung erfasste Zeiträume

aaa) Eintritt der Abrechnungsreife während der Zwangsverwaltung

bbb) Eintritt der Abrechnungsreife nach der Zwangsverwaltung

bb) Für vor der Beschlagnahme liegende Zeiträume

cc) Verschulden an dem Versäumen der Frist des § 556 III 2 BGB

aaa) während der Zwangsverwaltung

bbb) vor der Zwangsverwaltung

ccc) nach der Zwangsverwaltung

d) Haftung des Zwangsverwalters im Falle des Versäumens der Frist des § 556 III 2 BGB

2. Die Kautionsrückzahlungspflicht

3. Instandsetzungspflichten

4. Aufrechnungsmöglichkeiten

5. Das Rechtsverhältnis zu den Versorgungsträgern

6. Die Vollstreckungshandlungen

7. Steuerrechtliche Aspekte

8. Die Betriebsfortführung

9. Die Stellung des Immobilienverwalters in der Zwangsverwaltung

- **a) Die Anordnung der Zwangsverwaltung**
- **b) Die Rechtsstellung des Immobilienverwalters nach Anordnung der Zwangsverwaltung**
- **c) Der Vergütungsanspruch des Immobilienverwalters**

10. Besondere Arten der Nutzungsüberlassung

- **a) Untervermietung**
- **b) Gewerbliche Weitervermietung**
- **c) Mietgarantievereinbarungen**
- **d) Vermietungspool**

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

11. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

- **a) Die Bedeutung für das Mietrecht**
- **b) Der allgemeine Schutzbereich des AGG**
- **c) Der Schutz des AGG im Zivilrecht**
- **d) Auswirkungen auf das Mietrecht**
- **e) Folgen eines Verstoßes**
- **f) Zwangsverwalter**

12. Vorkaufsrechte

X. Die Zwangsverwaltung von Wohnungs- und/oder Teileigentum

1. Die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters

a) Die Zahlungspflicht des Zwangsverwalters für Abrechnungsergebnisse, Wirtschaftsplanforderungen und Sonderumlagen

aa) Die grundsätzliche Erwägungen der herrschenden Meinung

bb) Vorschussanforderungen

cc) Die Haftungsprobleme bei der Missachtung der Vorgaben des Teilungsplans

b) Die Einladung des Zwangsverwalters zu der Wohnungseigentümerversammlung

c) Die Stimmrechte des Zwangsverwalters

aa) Die Ausübung des Stimmrechts

bb) Die Wertigkeit des Stimmrechts

d) Das Anfechtungsrecht des Zwangsverwalters

e) Die Kosten im Sinne des § 10 ZVG im Falle einer Zwangsversteigerung

f) Die Notwendigkeit von Verfahrenskosten

g) Die Fertigstellungskompetenz des Zwangsverwalters

2. Die Rechtsstellung des Schuldners in der Zwangsverwaltung

a) Allgemeine Aspekte

b) Die Stimm- und Teilnahmerechte des Schuldners in und an der Wohnungseigentümerversammlung

c) Das Anfechtungsrecht des Schuldners

d) Die Zahlungspflicht des Schuldners

3. Die Abrechnung gegenüber dem Zwangsverwalter

- **a) Die Objektbezogenheit der Zwangsverwaltung**
- **b) Die Abrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft**
  - **aa) Der Grundsatz der Einnahmen- und Ausgabenrechnung**
  - **bb) Die wohnungsbezogene Ausrichtung der Einzelabrechnung**
  - **cc) Ermittlung des Abrechnungsergebnisses**
  - **dd) Ermittlung der Abrechnungsspitze**
- **c) Die Haftung für die Abrechnungsspitze**

4. Die Verweisung des Schuldners aus der Wohnung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XI. **Die Haftung des Zwangsverwalters**

XII. **Wettbewerbsrechtliche Aspekte**

XIII. **Sonstiges**

XIV. **Verfahrensrechtliche Aspekte**

XV. **Vollstreckungshandlungen**

XVI. **Die Zwangsverwaltung in der Insolvenz**

XVII. **Einwendungen gegen den Teilungsplan**

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XVIII. Rechtsanwaltsgebühren im Zwangsverwaltungsverfahren

1. Grundlagen
2. Das Beschwerdeverfahren
3. Beteiligte des Verfahrens
4. Rechtsstreite innerhalb des Zwangsverwaltungsverfahren

XIX. Die Beendigung des Verfahrens

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Einleitung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

II. Die Voraussetzung der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der die Zwangsverwaltung anordnende Beschluss kann wirksam dem geschäftsführenden Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zugestellt werden.

BGH, Beschluss vom 7. 12. 2006 - V ZB 166/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

III. Die Objektbezogenheit

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

…
Dass mehrere Zwangsverwaltungsverfahren, die dieselbe Eigentumswohnungsanlage betreffen, gemeinsam betrieben werden, führt nicht dazu, dass der Erlös aus der Verwaltung einzelner Einheiten von dem Zwangsverwalter dazu verwendet werden könnte, das auf die anderen Einheiten entfallende Hausgeld zu bezahlen.

BGH, Beschluss vom 20. 11. 2008 - V ZB 81/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

IV. Die Bestellung des Zwangsverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Person des Zwangsverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Eine Vorstrafe wegen einer Insolvenzstraftat steht der Bestellung eines Rechtsanwaltes zum Insolvenzverwalter im Allgemeinen ohne Rücksicht darauf entgegen, ob die Tat im Zusammenhang mit einer beruflichen Tätigkeit des Rechtsanwaltes stand.

BGH, Beschluss vom 31. 1. 2008 – III ZR 161/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

2. Kandidatenliste

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. <…>

2. Die Insolvenzgerichte sind nicht befugt, für die Aufnahme in die Vorauswahlliste eine allgemeine Altersgrenze festzulegen.

OLG Hamm, Beschluss vom 2. 8. 2007 – 27 VA 1/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Bestellung des jeweiligen Zwangsverwalters soll von der Entscheidung geprägt sein, den für den jeweiligen Einzelfall geeignetsten Verwalter zu bestellen. Eine einzelfallbezogene Begründungspflicht zu Gunsten eines anderen Bewerbers ist gesetzlich nicht vorgesehen. Das Rechtsstaatsprinzip gebietet nicht die unbegrenzte Optimierung des gerichtlichen Rechtsschutzes zu Gunsten des Bewerbers um das Amt des Zwangsverwalters.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 29. 1. 2008 – 20 VA 9/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

3. Institutsverwalter

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Das Recht zur Benennung eines Institutsverwalters steht einem unter staatlicher Aufsicht stehenden Bankinstituts auch dann zu, wenn es nicht bereits bei Anordnung der Zwangsverwaltung zu den Verfahrensbeteiligten gehörte, sondern die maßgebenden Forderungen erst später erworben hat.

LG Kassel, Beschluss vom 27. 11. 2006 – 3 T 644/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Einem Beteiligten i. S. d. §§ 150a Abs.1 , 9 ZVG , der Rechtsnachfolger eines z. Z. der Anordnung der Zwangsverwaltung oder danach i. S. dieser Vorschriften Beteiligten ist, steht das Vorschlagsrecht gemäss § 150 a Abs. 1 ZVG nicht zu, wenn einem dieser Rechtsvorgänger - bzw. natürlich dem jetzigen Beteiligten selbst - bereits eine Frist zum Vorschlag eines Institutsverwalters gesetzt worden war.

II. In § 153 Abs. 2 ZVG ist kein Verwalterwechsel vorgesehen, der nicht aus anderen Gründen ohnehin ansteht, sondern nur wegen des Vorschlags eines Beteiligten i. S. des § 150a Abs.1 ZVG stattfinden würde, wenn dessen Rechtsvorgänger bereits eine Frist gemäss § 150a Abs.1 ZVG gesetzt

LG Kiel, Beschluss vom 2. 6. 2008 – 13 T 52/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. **Der Antrag auf Bestellung eines Institutszwangsverwalters im laufenden Verfahren ist unzulässig.**
2. **Ein vorschlagsberechtigter Gläubiger, der erst im laufenden Verfahren seine Beteiligtenstellung erlangt, ist nicht Beteiligter i. Sinne des § 150a Abs. 1 ZVG.**
3. **Der Antrag auf Bestellung eines Institutsverwalters kann rechtsmissbräuchlich sein.**

LG Leipzig, Beschluss vom 4. 6. 2010 – 3 T 344/10

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. **<…>**
2. **Schlägt ein unter staatlicher Aufsicht stehendes Institut im Sinne des § 150a Abs. 1 ZVG (…) im Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung einen seiner Mitarbeiter als Zwangsverwalter vor und übernimmt es durch Abgabe einer Erklärung gemäß § 150a Abs. 2 Satz 1 ZVG die Haftung des Zwangsverwalters nach § 154 Abs. 1 ZVG, dann entfällt die Eigenhaftung des Zwangsverwalters. Das Institut haftet dann nicht neben, sondern anstelle des Zwangsverwalters.**

OLG Nürnberg, Teilurteil vom 15. 2. 2011 – 14 U 691/09

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

4. Sonstiges

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

5. Rechtsanwalt

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Als Zwangsverwalter eingesetzte Rechtsanwälte und Rechtsbeistände sind bei der Bemessung der Vergütung nach Zeitaufwand grundsätzlich gleich zu behandeln

BGH, Beschluss vom 15. 3. 2007 - V ZB 117/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

6. Rechtspfleger

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ein amtierender Rechtspfleger beim Vollstreckungsgericht, der selbst Zwangsverwaltungsverfahren bearbeitet, kann nicht zum Zwangsverwalter bestellt werden. Nach der Bestellung ist der Zwangsverwalter mit sofortiger Wirkung aus dem Amt zu entlassen.

LG Stuttgart, Beschluss vom 9. 9. 2008 – 19 T 316/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

7. Abberufung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ein Verwalter, gegen den der dringende Verdacht besteht, in einzelnen Insolvenzverfahren Vermögensdelikte zum Nachteil der Masse begangen zu haben, offenbart ei-ne allgemeine charakterliche Ungeeignetheit für die Ausübung des Verwalteramts, die es rechtfertigt, ihn auch in anderen, von den Straftaten nicht betroffenen Verfahren aus dem Amt zu entlassen.
<…>

BGH, Beschluss vom 17. März 2011 - IX ZB 192/10

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

V. Die Verfahrensbeteiligten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

VI. Das Rechtsschutzbedürfnis

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

VII. Die allgemeinen Aufgaben

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nimmt der Gläubiger den Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung während des Verfahrens uneingeschränkt zurück, endet die Beschlagnahme des Grundstücks und der von ihr umfassten Gegenstände nicht schon mit dem Eingang der Rücknahmeerklärung bei dem Vollstreckungsgericht, sondern erst mit dem Aufhebungsbeschluss.

BGH, Beschluss vom 10. 7. 2008 - V ZB 130/07
BGH, Beschluss vom 10. 7. 2008 - V ZB 131/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nach Aufhebung der Zwangsverwaltung ist der Zwangsverwalter nicht mehr befugt, Ansprüche gegen den Ersteher des Grundstücks wegen der auf die Zeit nach dem Zuschlag entfallenden Lasten einzuklagen.

BGH, Urteil vom 19. 5. 2009 – IX ZR 89/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Fertigstellungsrechte

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

2. Mietrechtliche Aspekte

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

3. Auskunftsrechte und -pflichten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die dem Zwangsverwalter gegenüber dem Gläubiger und Schuldner nach § 154 Abs. 1 ZVG bestehende Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht begründet wegen § 154 Abs. 3 ZVG keinen unmittelbaren klagbaren Anspruch von Gläubiger und Schuldner. Vielmehr besteht ein einklagbares Recht als ultiman ratio nur dann, wenn die Möglichkeiten des Vollstreckungsgerichts, den Zwangsverwalter zu einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung zu veranlassen, ohne Erfolg bleiben.

OLG Frankfurt, Urteil vom 26. 3. 2010 – 19 U 173/09

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

4. Bereicherungsansprüche

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

5. Öffentlich-rechtliche Pflichten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

6. Versicherung des Objektes

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

7. Sonstiges

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die haftungsrechtliche Alleinverantwortung für das Zwangsverwaltungsverfahren obliegt dem Zwangsverwalter. Teile seiner Tätigkeit aus den bereichen Buchhaltung, Akteneinsicht und Objektbetreuung kann er auf Hilfspersonen übertragen; die Aufsichts- und Kontrollpflicht verbleibt beim Zwangsverwalter. Höchstpersönliche Angaben wie die Abgabe von rechtsgestaltenden Erklärungen hat er selber zu erfüllen.

LG Potsdam, Beschluss vom 5. 5. 2008 – 5 T 669/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

VIII. Die Vergütung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Die strafbare Täuschung über die Qualifikation

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Die Grundsätze über die Verwirkung der Vergütung eines Insolvenzverwalters wegen schwerwiegender Verletzung seiner Treuepflicht, insbesondere seiner Pflicht zur Wahrhaftigkeit und Redlichkeit innerhalb und außerhalb seines Amtes, gelten auch für Zwangsverwalter.
2. Ein Zwangsverwalter, der innerhalb oder außerhalb seines Amtes beharrlich in strafbarer Weise über seine persönlichen oder fachlichen Verhältnisse täuscht, insbesondere einen falschen Doktortitel führt, verwirkt den Anspruch auf Vergütung und Auslagenerstattung.
3. <…>
4. <…>
5. <…>

AG Duisburg, Beschluss vom 4. 2. 2009 – 46 L 197, 198, 199/04 u. a.

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Wer bei der Bestellung zum Zwangsverwalter unbefugt einen Doktor- oder Diplomtitel führt, ist unzuverlässig und kann nicht zum Zwangsverwalter bestellt werden.
b) Wer seine Bestellung zum Zwangsverwalter dennoch erreicht, verwirkt seinen Anspruch auf Vergütung und Auslagen nach § 152a ZVG i. V. m. §§ 18, 21 ZwVwV.
c) Die Verwirkung des Vergütungsanspruchs schließt Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung oder Geschäftsführung wegen der Auslagen und Anstrengungen bei der Vermietung nicht aus. Diese können aber nicht im Festsetzungsverfahren nach § 153 ZVG, sondern nur in einem ordentlichen Rechtsstreit gegen den Bereicherungsschuldner oder Geschäftsherrn geltend gemacht werden.

BGH, Beschluss vom 23. 9. 2009 – V ZB 90/09

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

2. Die Neuregelung der Vergütung ab dem 01. 01. 2004

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Als Zwangsverwalter eingesetzte Rechtsanwälte und Rechtsbeistände sind bei der Bemessung der Vergütung nach Zeitaufwand grundsätzlich gleich zu behandeln

BGH, Beschluss vom 15. 3. 2007 - V ZB 117/06

a) Die Vergütung nach Stundensätzen

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Die Regelvergütung nach § 18 Abs. 1 u. 2 ZwVwV ist offensichtlich unangemessen im Sinne von § 19 Abs. 2 ZwVwV, wenn sie trotz Ausschöpfung des Höchstrahmens (§ 18 Abs. 2 ZwVwV) um mehr als 25 % hinter der Vergütung nach Zeitaufwand zurückbleibt.
b) <…>

BGH, Beschl. v. 11. Oktober 2007- V ZB 1/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Eine Vergütung nach der Zwangsverwalterverordnung steht dem Verwalter nur für solche (erforderlichen) Tätigkeiten zu, die er in Ausübung der ihm kraft seines Amtes zustehenden Befugnisse entfaltet hat; das ist bei Tätigkeiten, die der Verwalter nach Zustellung des die Zwangsverwaltung aufhebenden Beschlusses erbringt, nur ausnahmsweise der Fall.
b) Die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 ZwVwV hat der Zwangsverwalter durch eine Vergleichsrechnung und eine plausible Darstellung des Zeitaufwandes darzulegen.
c) Verlangt der Zwangsverwalter für nach Aufhebung der Zwangsverwaltung anfallende Abwicklungsarbeiten eine Anhebung des für die Regelvergütung maßgeblichen Prozentsatzes (§ 18 Abs. 2 ZwVwV) muss er darlegen, dass die Leistungen über das Maß regulärer Abschlussarbeiten deutlich hinausgehen.

BGH, Beschl. v. 10. Januar 2008 - V ZB 31/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter schuldet bei einer Abrechnung nach Zeitaufwand für seine Vergütung keine genaue Zeiterfassung, es genügt ein pauschale Nachweis „Zeitaufwand-Tätigkeit“

LG Heilbronn, Beschluss vom 18. 3. 2005 - 1 T 113/05

Verlangt der Zwangsverwalter eine Vergütung nach Zeitaufwand, erfordert dies eine in jeder Hinsicht realitätsgerechte und nachvollziehbare Abrechnung seiner Leistungen. Die Bezugnahme auf allgemeine Erfahrungswerte ersetzt eine solche Abrechnung nicht.

LG Kassel, Beschluss vom 10. 11. 2006 - 3 T 408/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) <…>
b) Hat der Zwangsverwalter seine Tätigkeit so konkret dargelegt, dass der nach § 19 ZwVwV vergütungsfähige Zeitaufwand in der Gesamtschau bei überschlägiger Abschätzung plausibel erscheint, kann die abgerechnete Stundenzahl festgesetzt werden; zu näheren Darlegungen ist der Verwalter nur gehalten, wenn sein Antrag eine Plausibilitätskontrolle schon nicht ermöglicht oder aber dieser Kontrolle aufgrund besonderer Umstände – etwa aufgrund eines die Plausibilität erschütternden Einwandes eines Beteiligten – nicht stand hält.

BGH, Beschl. v. 11. Oktober 2007- V ZB 1/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bei der Zwangsverwaltung von vermieteten Grundstücken steht dem Zwangsverwalter für denselben Abrechnungszeitraum entweder die Regelvergütung nach § 18 ZwVwV oder die Zeitaufwandsvergütung nach § 19 ZwVwV zu; die Festsetzung sowohl der einen als auch der anderen Vergütung ist ausgeschlossen.

BGH, Beschluss vom 04. 06. 2009 – V ZB 2/09
BGH, Beschluss vom 04. 06. 2009 – V ZB 3/09
BGH, Beschluss vom 04. 06. 2009 – V ZB 4/09
BGH, Beschluss vom 04. 06. 2009 – V ZB 5/09

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

b) Die Mindestvergütung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Die Mindestvergütung nach § 20 Abs. 1 ZwVwV ist bei der Zwangsverwaltung mehrerer Grundstücke oder grundstücksgleicher Rechte, die keine wirtschaftliche Einheit bilden, auch dann für jedes Grundstück oder Recht gesondert anzusetzen, wenn Mieteinnahmen erzielt wurden.

b) Ob die Zwangsverwaltung in einem einheitlichen Verfahren oder für jedes Objekt einzeln angeordnet wird, ist für den gesonderten Ansatz der Mindestvergütung für jedes Zwangsvollstreckungsobjekt ohne Belang.

c) <…>

BGH, Beschluss vom 18. 1. 2007 - V ZB 63/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Vergütung für die Vermietung mehrerer nicht vermieteter Eigentumswohnungen ist nicht deshalb unterhalb des Mittelsatzes gemäß § 19 Abs. 1 ZwVwV festzusetzen, weil die Wohnungen im selben Gebäude gelegen sind.

BGH, Beschluss vom 25. 1. 2007 - V ZB 150/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

3. Die Vergütung im Falle der Massearmut

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

4. Die Vergütung bei einer Überqualifikation

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

5. Sonstige Vergütungsprobleme

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) <…>

b) <…>

c) Ob eine Zwangsverwaltung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht hat, ist nicht bei der Festsetzung der Vergütung, sondern bei der Vollstreckung dieser Kosten oder in einem Rechtsstreit des Schuldners gegen den Gläubiger auf Erstattung von aus den Verwaltungseinnahmen berichtigter Kosten zu prüfen.

BGH, Beschluss vom 18. 1. 2007 - V ZB 63/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Die Regelvergütung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 ZwVwV erfasst nicht nur einen gedachten Regelfall, sondern schlechthin alle Fälle vermieteter oder verpachteter Zwangsverwaltungsobjekte.

b) Ein Missverhältnis, das eine Erhöhung oder Ermäßigung der Vergütung nach § 18 Abs. 2 ZwVwV dann nicht nur rechtfertigt, sondern gebietet, liegt vor, wenn der im Einzelfall entstehende Aufwand auch unter Berücksichtigung der bei einer pauschalierenden Vergütungsregelung notwendigerweise entstehenden Härten zu einer unangemessen hohen oder zu einer unangemessen niedrigen Vergütung führt.

c) Ob das der Fall ist, ist mit einer an § 152a ZVG ausgerichteten wertenden Betrachtung aller Umstände des Einzelfalls zu ermitteln. Bei dieser Gesamtwürdigung steht dem Tatrichter deshalb ein durch das Rechtsbeschwerdegericht nur eingeschränkt nachprüfbarer Beurteilungsspielraum zu.

BGH, Beschluss vom 15. 11. 2007 - V ZB 12/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Eine Erhöhung der Regelvergütung nach § 18 Abs. 1 ZwVwV kommt grundsätzlich bei einem gewerblich genutztem Objekt in Betracht. Weitere Erhöhungstatbestände rechtfertigen sich aus der ständigen Abmahnung von Mietzahlungen, der Erstellung von Umsatzsteuererklärungen und auch durch eine auf aufwendige Abrechnung mit dem Ersteher des Objektes in der Zwangsversteigerung.

LG Erfurt, Beschluss vom 2. 1. 2007 - 2 T 244/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Soweit der Zeitaufwand des Verwalters darin seinen Grund findet, dass der Verwalter das verwaltete Objekt beschädigt hat, handelt es sich bei dem Aufwand nicht um im Sinne von § 19 Abs. 1 ZwVwV erforderlichen Aufwand.

BGH, Beschluss vom 29. 11. 2007 - V ZB 179/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bei der Zwangsverwaltung mehrerer Eigentumswohnungen und einer einheitlichen Zwischenvermietung, di dem Verwalter jedoch nicht bekannt ist, liegt kein einzel vermietetes Wirtschaftsgut vor mit der Folge, dass dem Verwalter nur einmal die Mindestvergütung zu gewähren ist, sondern die Vergütung ist nach der Zahl der verwalteten Wohnungen zu bestimmen.

LG Duisburg, Beschluss vom 8. 1. 2008 – 6 T 10 bis 22/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

§ 27 RVG erfasst einen Streit über die die Höhe der Zwangsverwaltervergütung nicht . Dessen Wert richtet sich nach dem Vergütungsinteresse des Zwangsverwalters.

BGH, Beschluss vom 8. 3. 2007 - V ZB 63/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

IX. Die Zwangsverwaltung von Mietobjekten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Die Betriebskostenabrechnungspflicht

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter ist bei einer über den Zuschlag hinaus fortgesetzten Verwaltung verpflichtet, die von dem Mieter des Grundstück für die Zeit vor dem Zuschlag vereinnahmten, aber nicht verbrauchten Nebenkostenvorauszahlungen an den Ersteher auszukehren, soweit diesem die Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen und die Rückzahlung des Überschusses obliegt.

BGH, Urteil vom 11. 10. 2007 – IX 156/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Die Betriebskostenabrechnungspflicht des Zwangsverwalters für zurückliegende Zeiträume

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

b) Die Betriebskostenabrechnungspflicht des Zwangsverwalters nach der Beendigung der Beschlagnahme

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Pflicht des Zwangsverwalters zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung endet mit der Aufhebung der Zwangsverwaltung, selbst wenn er während der Zwangsverwaltung Betriebskostenvorschüsse vereinnahmt hat. Für die Betriebskostenabrechnung ist nach Ende der Zwangsverwaltung der Eigentümer (wieder) zuständig.

LG Berlin, Urteil 12. 2. 2004 – 63 S 350/03

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

c) Die Beachtung der Ausschluss-frist des § 556 III 2 BGB

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Für den Zwangsverwalter des Mietwohngrundstücks gilt kein erleichterter Verschuldensmaßstab zur verspäteten Mitteilung der Betriebskostenabrechnung, wenn die Beschlagnahme des Grundstücks kurz vor Ablauf der Abrechnungsfrist erfolgt.

Die Berufung wird zugelassen.

AG Dortmund, Urteil 19. 11. 2007 – 425 C 7858/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

aa) Für von der Zwangsverwaltung erfasste Zeiträume

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

aaa) Eintritt der Abrechnungsreife- während der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

bbb) Eintritt der Abrechnungsreife nach der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

bb) Für vor der Beschlagnahme liegende Zeiträume

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

cc) Verschulden an dem Versäumen der Frist des § 556 III 2 BGB

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Für den Zwangsverwalter des Mietwohngrundstücks gilt kein erleichterter Verschuldensmaßstab zur verspäteten Mitteilung der Betriebskostenabrechnung, wenn die Beschlagnahme des Grundstücks kurz vor Ablauf der Abrechnungsfrist erfolgt.

Die Berufung wird zugelassen.

AG Dortmund, Urteil 19. 11. 2007 – 425 C 7858/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

aaa) während der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

bbb) vor der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

ccc) nach der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

d) Haftung des Zwangsverwalters im Falle des Versäumens der Frist des § 556 III 2 BGB

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

2. Die Kautionsrückzahlungspflicht

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist dem Mieter gegenüber, wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, zur Herausgabe einer von diesem geleisteten Kaution verpflichtet, selbst wenn der Vermieter dem Zwangsverwalter die Kaution nicht ausgefolgt hat. Dies gilt auch dann, wenn für die Verpflichtungen des Zwangsverwalters die Vorschriften des Mietrechtsreformgesetzes vom 19. 6. 2001 noch nicht heranzuziehen sind.

BGH, Urteil vom 16. 7. 2003 - VIII ZR 11/03

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, dass der Zwangsverwalter einer Mietwohnung dem Mieter gegenüber, wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, zur Herausgabe einer von diesem an den Vermieter geleisteten Kaution verpflichtet ist, selbst wenn der Vermieter dem Zwangsverwalter die Kaution nicht ausgefolgt hat (…).

BGH, Urteil vom 9. 3. 2005 - VIII ZR 330/03

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1.<…>

2. Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung hat dem Mieter eine von diesem an den Vermieter geleistete Kaution nur dann herauszugeben, wenn eine derartige Verpflichtung auch den Zwangsvollstreckungsschuldner selbst, der das vermietete Grundstück erworben hat, getroffen hätte.

3. <…>

BGH, Urteil vom 9. 3. 2005 - VIII ZR 381/03

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter hat dem Mieter auch dann die Kaution zurückzugewähren, wenn der Vermieter die vom Mieter an ihn geleistete Kaution nicht an den Zwangsverwalter abgeführt hat.

OLG Hamburg, Urteil vom 14. 11. 2001 - 4 U 100/01

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter hat eine von dem Mieter geleistete Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zurückzuzahlen, wenn er die Kaution von dem Vermieter nicht ausgehändigt erhalten hat. Eine solche Verpflichtung folgt unmittelbar aus § 152 II ZVG.

OLG Brandenburg, Urteil vom 17. 9. 2003 - 3 U 279/02

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Neben dem Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist nicht auch der Vermieter dem Mieter gegenüber, wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, zur Herausgabe einer von diesem geleisteten Kaution verpflichtet.
(Leitsatz der Redaktion)

LG Potsdam, Urteil vom 11. 3. 2004 - 11 S 168/03

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter tritt nicht in das sich nach Kündigung eines Mietvertrags anschließende Abwicklungsverhältnis (hier: Auskehr der an den Vermieter geleisteten Kaution) ein. (Leitsatz der Redaktion)

LG Potsdam, Urteil vom 25. 8. 2005 - 11 S 278/04

§ 152 II ZVG bezieht sich nur auf zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beschlagnahme bestehende Mietverhältnisse. Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist deshalb nicht zur Auszahlung einer vom Mieter an den Vermieter geleisteten und von diesem nicht an den Zwangsverwalter weitergegebenen Kaution verpflichtet, wenn das Mietverhältnis bereits beendet und die Wohnung geräumt ist, bevor die Anordnung der Beschlagnahme wirksam wird.

BGH, Urteil vom 3. 5. 2006 - VIII ZR 210/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Den Zwangsverwalter einer Mietwohnung trifft auch die Pflicht des Vermieters zur Anlage einer vom Mieter als Sicherheit geleisteten Geldsumme bei einem Kreditinstitut; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Kaution nicht an den Zwangsverwalter ausgefolgt hat (im Anschluss an BGH, Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596).

BGH, Urteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 184/08 -

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wird der Wohnungsmieter durch den Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren Eigentümer, so kann er vom Zwangsverwalter, der die Kaution vom früheren Vermieter nicht erhalten hat, die Auszahlung der Kaution nicht verlangen.

LG Bonn, Urteil vom 04. 06. 2009 - 6 S 51/09

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Hat der Schuldner im Wege der eidesstattlichen Versicherung angegeben, dass er als Vermieter die Kaution des Mieters mit rückständigen Mietzahlungen verrechnet habe, ist er aufgrund des Anordnungsbeschlusses der Zwangsverwaltung nicht verpflichtet, weitere Auskünfte darüber zu erteilen, mit welchen Forderungen genau die Verrechnung erfolgte.

LG Heilbronn, Beschluss vom 20. 6. 2007 – 1 T 154/07

Hat der Schuldner gegen den Zwangsverwalter auf Grund des die Zwangsverwaltung anordnenden Beschlusses die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe der vom Mieter geleisteten Barkaution betreibt, eidesstattlich versichert, er habe als Vermieter der der Zwangsverwaltung unterliegenden Sache die Kaution mit rückständigen Mietzahlungen verrechnet, ist er im Verfahren der Herausgabevollstreckung regelmäßig nicht zu weitergehenden Auskünften darüber verpflichtet, mit welchen Forderungen er genau die Kaution verrechnet hat.

BGH, Beschluss vom 21. 2. 2008 – I ZB 66/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

3. Instandsetzungspflichten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. **Stellt der Zwangsverwalter Baumängel am Verwaltungsobjekt fest und kann er die Mängel nicht aus dem vorhandenen liquiden Mitteln beheben lassen, ist vom betreibenden Gläubiger ein Vorschuss anzufordern.**
2. **Zum Nachweis der Vorschusshöhe genügt ein Sachverständigengutachten mit einer genauen Kostenaufstellung. Der Zwangsverwalter ist nicht verpflichtet, hierzu mehrere Kostenvoranschläge vorzulegen.**

LG Stralsund, Beschluss vom 29. 10. 2008 – 2 T 250/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

4. Aufrechnungsmöglichkeiten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Der Mieter ist nicht gehindert, gegen die nach Anordnung der Zwangsverwaltung über das Mietgrundstück fälligen Mietforderungen mit seinem Anspruch auf Auskehrung eines Betriebskostenguthabens aus der vor Beschlagnahme beendeten Abrechnungsperiode aufzurechnen, wenn die Abrechnung nach der Beschlagnahme fällig wurde.

2. Der Zwangsverwalter kann sich zu der vom Vermieter erstellten Betriebskostenabrechnung, auf die der Mieter seine Rückforderung stützt, nicht mit Nichtwissen erklären.

OLG Rostock, Urteil vom 20. 1. 2006 - 3 U 154/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Mieter kann mit einer vor Beginn der Zwangsverwaltung fälligen Gutschrift aus einer Betriebskostenabrechnung nicht gegenüber einer erst Monate nach Beginn der Zwangsverwaltung fälligen laufenden Mietforderung verrechnen.

AG Wedding, Urteil vom 18. 06. 2007 – 9 C 113/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

5. Das Rechtsverhältnis zu den Versorgungsträgern

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

6. Die Vollstreckungshandlungen

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Gegen einen Untermieter kann die Räumungsvollstreckung nicht auf Grund des gegen den Hauptmieter ergangenen Titels betrieben werden.

BGH, Beschluss vom 18. 7. 2003 - IXa ZB 116/03

Aus einem Räumungstitel gegen den Mieter einer Wohnung kann der Gläubiger nicht gegen einen im Titel nicht aufgeführten Dritten vollstrecken, wenn dieser Mitbesitzer ist.

BGH, Beschluss vom 25. 6. 2004 - IXa ZB 29/04

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nach Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens aufgrund von Antragsrücknahme des Gläubigers endet die Verfahrensführungsbefugnis des Zwangsverwalters. Dies gilt auch trotz rechtkräftiger Urteile gegen den Zwangsverwalter von Abrechnungen von Nebenkosten für das anschliessende Vollstreckungsverfahren nach § 888 ZPO.
(Leitsatz der Redaktion BlnGE)

LG Berlin, Beschluss vom 5. 9. 2007 - 65 T 7706

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Für eine Durchsuchung der Wohnung des Schuldners ist auch bei einer Vollstreckung aus dem Anordnungsbeschluss der Zwangsverwaltung ein Beschluss nach § 758a I ZPO erforderlich.

LG Bonn, Beschluss vom 15. 10. 2010 – 6 T 223/10

Der Beschluss über die Anordnung der Zwangsverwaltung mit der darin enthaltenen Ermächtigung des Zwangsverwalters, sich den besitz an dem Verwaltungsobjekt zu verschaffen, stellt einen Vollstreckungstitel dar, aufgrund dessen der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem besitz setzen und den Zwangsverwalter in den Besitz einsetzen kann; auch wenn die Besitzverschaffung die Wohnung des Schuldners betrifft, bedarf es für diese Zwangsvollstreckung keiner richterlichen Anordnung

BGH, Beschluss vom 24. 02. 2011 – V ZB 280/10

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

7. Steuerrechtliche Aspekte

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

8. Die Betriebsfortführung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter ist befugt, einen auf dem beschlagnahmten Grundstück geführten grundstücksbezogenen Gewerbebetrieb des Schuldners fortzuführen, wenn dies zur ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks erforderlich ist und er dabei nicht in Rechte des Schuldners an Betriebsmitteln eingreift, die unabhängig von ihrer Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb absolut geschützt sind.

BGH, Beschluss vom 14. 4. 2005 - V ZB 16/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Führt der Zwangsverwalter eines beschlagnahmten Grundstücks den Hotelbetrieb fort, ohne dass dem eine Vereinbarung mit oder eine Willensbekundung des Schuldners zu Grunde liegt, fehlt es an einem Rechtsgeschäft i. S. des § 613a BGB, so der Tatbestand dieser Norm nicht gegeben ist.

LAG Niedersachsen, Urteil vom 25. 2. 2010 – 5 Sa 1567/09

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

9. Die Stellung des Immobilienverwalters in der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Die Anordnung der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

b) Die Rechtsstellung des Immobilien-verwalters nach Anordnung der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

c) Der Vergütungsanspruch des Immobilienverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

10. Besondere Arten der Nutzungsüberlassung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter kann unentgeltliche Nutzungsverträge auflösen, weil nach § 152 II ZVG nur Miet- und Pachtverträge auf ihn übergehen.

LG Dortmund, Urteil vom 29. 10. 2010 – 3 O 175/10

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Untervermietung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Erinnerung des Untermieters oder Unterpächters eines Mieters oder Pächters des Schuldners gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung ist unzulässig, weil das erforderliche Rechtsschutzinteresse fehlt.

BGH, Beschluss vom 7. Juli 2011 - V ZB 9/11

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

b) Gewerbliche Weitervermietung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

c) Mietgarantievereinbarungen

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

d) Vermietungspool

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

11. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Die Bedeutung für das Mietrecht

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

b) Der allgemeine Schutzbereich des AGG

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

c) Der Schutz des AGG im Zivilrecht

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

d) Auswirkungen auf das Mietrecht

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

e) Folgen eines Verstoßes

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

f) Zwangsverwalter

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

12. Vorkaufsrechte

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tritt der Mieter in Ausübung seines Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 1 BGB) in den vom Vermieter geschlossenen Kaufvertrag über ein unter Zwangsverwaltung stehendes Mietobjekt ein, so richtet sich der Eigentumsverschaffungsanspruch des Mieters aus diesem Kaufvertrag gegen den Vermieter und nicht gegen den Zwangsverwalter. Dem Mieter steht in einem solchen Fall gegenüber dem Anspruch des Zwangsverwalters auf Zahlung der Miete (§ 535 BGB, § 152 ZVG) ein Zurückbehaltungsrecht wegen des gegen den Vermieter gerichteten Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums an der Mietwohnung nicht zu.

BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 - VIII ZR 13/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

X. Die Zwangsverwaltung von Wohnungs- und/oder Teileigentum

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Die Zahlungspflicht des Zwangsverwalters für Abrechnungsergebnisse, Wirtschaftsplanforderungen und Sonderumlagen

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Vom Zwangsverwalter kann nur dann die Bezahlung des laufenden Hausgeldes verlangt werden, wenn er Einnahmen erzielt. Die Forderungen der Eigentümergemeinschaft können alleine im Verteilungsplan berücksichtigt werden.

AG Duisburg, Urteil vom 29. 7. 2008 – 76a C 24/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zur Frage der Verhältnismäßigkeit der Versorgungssperre

OLG Dresden, Beschluss vom 12. 6. 2007 - 3 00082/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

aa) Die grundsätzliche Erwägungen der herrschenden Meinung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

bb) Die Haftungsprobleme bei der Missachtung der Vorgaben des Teilungsplans

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

b) Die Einladung des Zwangsverwalters zu der Wohnungseigentümerversammlung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

c) Die Stimmrechte des Zwangsverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

aa) Die Ausübung des Stimmrechts

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

bb) Die Wertigkeit des Stimmrechts

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

d) Das Anfechtungsrecht des Zwangsverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Wird die Zwangsverwaltung wegen Zuschlags in der Zwangsversteigerung aufgehoben, so ist der Verwalter weiterhin befugt, anhängige Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG aus der Zeit seiner Amtstätigkeit auf der Aktiv- und Passivseite fort zu führen

2. <…>

OLG München, Beschluss vom 22. 12. 2006 - 32 Wx 165/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

e) Die Kosten im Sinne des § 10 ZVG im Falle einer Zwangsversteigerung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

f) Die Notwendigkeit von Verfahrenskosten

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

g) Die Fertigstellungskompetenz des Zwangsverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

2. Die Rechtsstellung des Schuldners in der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Allgemeine Aspekte

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

b) Die Stimm- und Teilnahmerechte des Schuldners in und an der Wohnungs-eigentümerversammlung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

c) Das Anfechtungsrecht des Schuldners

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

d) Die Zahlungspflicht des Schuldners

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. <…>

2. <…>

3. Eine zeitgleich neben dem Insolvenzverfahren bestehende Zwangsverwaltung über eine zum Wohnungs- bzw. Teileigentum gehörende Einheit hat keinen Einfluss auf die grundsätzliche Haftung des Eigentümers für Wohngeldforderungen.

OLG Köln, Beschluss vom 15. 11. 2007 - 16 Wx 100/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

3. Die Abrechnung in der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Die Objektbezogenheit der Zwangsverwaltung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

b) Die Abrechnung der Wohnungs-eigentümergemeinschaft

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Abrechnungsspitzen sind laufende, nicht wiederkehrende Zahlungen.
2. Der Zwangsverwalter schuldet nach der Neuregelung in den § 10 Abs. 1 Nr. 2, 156 Abs. 1 ZVG ohne dass es eines Teilungsplans bedarf, die aus § 28 Abs. 5 WEG ergebenden Kosten.

AG Lampertheim, Urteil vom 8. 4. 2008 – 4 C 1/08(09)

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

aa) Der Grundsatz der Einnahmen- und Ausgabenrechnung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

bb) Die wohnungsbezogene Ausrichtung der Einzelabrechnung

cc) Ermittlung des Abrechnungsergebnisses

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

dd) Ermittlung der Abrechnungsspitze

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

c) Die Haftung für die Abrechnungsspitze

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Die anteilige Verpflichtung des insolventen Wohnungseigentümers aus einer nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens beschlossenen Sonderumlage ist eine vom Insolvenzverwalter vorweg zu befriedigende Masseverbindlichkeit gem. § 55 InsO.

2. Zum Hausgeldanspruch – fällig gestellt als Einmalbetrag, aber mit Verfallklausel gestundet gegen Leistung gleich bleibender monatlicher Raten – als Masseverbindlichkeit.
(Leitsätze der NZM-Redaktion)

AG Moers, Beschluss vom 15. 8. 2006 - 63 II 13/06 WEG

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Für die nach Anordnung der Zwangsverwaltung fällig werdenden Wohngeldforderungen kann neben dem Zwangsverwalter auch der Eigentümer der zwangsverwalteten Wohnung in Anspruch genommen werden.

OLG München, Beschluss vom 12. 10. 2006 - 32 Wx 124/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

4. Die Verweisung des Schuldners aus der Wohnung

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. <…>

2. Das gesetzliche Wohnrecht des Schuldners nach § 149 Abs. 2 ZVG besteht nur im Rahmen der Baugenehmigung und Nutzungsart, somit nicht in einem reinen Gewerbeobjekt.

AG Dülmen, Beschluss vom 16. 4. 2007 – 7 M 231/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Für nicht benötigten Wohnraum muss der Schuldner auch im Falle des § 149 I ZVG eine Nutzungsentschädigung an den Zwangsverwalter entrichten.

LG Berlin, Urteil vom 24. 9. 2008 – 33 O 145/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Vereitelt der Schuldner die Zwangsversteigerung der selbstgenutzten Eigentumswohnung und gefährdet er zudem deren Verwaltung, indem er sich beharrlich weigert, das Wohngeld zu bezahlen, so hat im das Gericht auf Antrag des Gläubigers gem. § 149 II ZVG die Räumung der Wohnung aufzugeben.

AG Dresden, Beschluss vom 20. 4. 2006 - 512 L 168/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Einem Schuldner, dem gemäß § 149 Abs. 1 ZVG eine Eigentumswohnung belassen wurde, kann von dem Vollstreckungsgericht nicht deshalb nach § 149 Abs. 2 ZVG die Räumung aufgegeben werden, weil der Schuldner das auf sein Wohnungseigentum entfallende Wohngeld nicht bezahlt hat

BGH, Beschluss vom 24. 1. 2008 – V ZB 99/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Eigentümer, der sich autonom im Laufe des Zwangsverwaltungsverfahrens den Verpflichtungen eines Mietvertrages unterwirft, bedarf nicht mehr des Schutzes nach § 149 ZVG.

LG Dessau, Urteil vom 24. 8. 2006 - 1 S 131/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zur Frage der Verhältnismäßigkeit der Versorgungssperre

OLG Dresden, Beschluss vom 12. 6. 2007 – 3 W 00082/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bewohnt der Schuldner gemäß § 149 Abs. 1 ZVG die Räume in dem der Zwangsverwalzung unterliegendem Objekt und beantragt der Zwangsverwalter wegen Gefährdung der Zwangsverwaltung durch den Schuldner den Erlass einer Räumungsanordnung nach § 149 Abs. 2 ZVG, ist grundsätzlich zu prüfen, ob aus Gründen der Verhältnismäßigkeit stattdessen ein milderes Mittel im Sinne des § 25 ZVG in Betracht kommt.

LG Bonn, Beschluss vom 25. 6. 2007 – 6 T 109/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Schuldner, dem nach § 149 Abs. 1 ZVG die unentbehrlichen Räume überlassen wurden, hat für deren Nutzung keine verbrauchsunabhängigen Nebenkosten zu zahlen.

AG Schondorf, Urteil vom 27. 1. 2010 – 2 C 1214/08

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

5. Die öffentlich-rechtliche Haftung des Zwangsverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XI. Die Haftung des Zwangsverwalters

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der eine Eigentumswohnung verwaltende Zwangsverwalter ist den Verfahrensbeteiligten i. S. von § 9 ZVG für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen verantwortlich. Zu diesen zählt die Wohnungseigentümergemeinschaft, gegen deren Mitglied sich die Zwangsverwaltung richtet, grundsätzlich nicht, denn für sie ist regelmäßig zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks kein Recht im Wohnungsgrundbuch der verwalteten Wohnung eingetragen.
(Leitsatz der NZM-Redaktion)

KG, Urteil vom 19. 1. 2007 – 21 U 163/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Es gehört zu den vorrangigen Aufgaben des Zwangsverwalters, die sich aus der Verwaltung des Grundstücks ergebenden und die mit der Anordnung der Zwangsverwaltung beschlagnahmten Ansprüche, also im Wesentlichen die Miet- und Pachtzinsforderungen geltend zu machen. Zudem trifft ihn die Pflicht, die aus dem Objekt möglichen Nutzungen herauszuholen. Um das der Zwangsverwaltung unterliegende Objekt ordnungsgemäß zu nutzen, muss der Verwalter vermietbare Grundstücke oder Wohnung vermieten.
2. Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Verwaltung umfasst auch eine regelmäßige Überprüfung des Mietobjektes.
3. Den Zwangsverwalter trifft keine Verpflichtung, durch einen "bewussten Leerstand" für eine wirtschaftlich möglichst sinnvolle Verwertung des Objektes im Rahmen der Zwangsversteigerung zu sorgen.

OLG Köln, Gerichtlicher Hinweis vom 25.06.2007 - 2 U 39/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Der Zwangsverwalter ist allen Personen verantwortlich, gegenüber denen ihm das Zwangsversteigerungsrecht besondere Pflichten auferlegt.
b) Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann „Beteiligte“ im Sinne von § 154 Satz 1 ZVG sein.

BGH, Urteil vom 5. 2. 2007 – IX ZR 21/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Das Versorgungsunternehmen, das für das verwaltete Grundstück Energie und Wasser liefert, kann "Beteiligter" im Sinne von § 154 Satz 1 ZVG sein.
Zu den vorweg zu berichtigenden Ausgaben der Verwaltung gehören Kosten für Energie und Wasser, die aufgrund der vom Verwalter abgeschlossenen oder fortgesetzten Lieferungsverträge entstehen.

BGH, Urteil vom 5. März 2009 - IX ZR 15/08 - OLG Schleswig

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter ist bei einer über den Zuschlag hinaus fortgesetzten Verwaltung verpflichtet, die von dem Mieter des Grundstück für die Zeit vor dem Zuschlag vereinnahmten, aber nicht verbrauchten Nebenkostenvorauszahlungen an den Ersteher auszukehren, soweit diesem die Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen und die Rückzahlung des Überschusses obliegt.

BGH, Urteil vom 11. 10. 2007 – IX ZR 156/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wird nach Erteilung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren die Zwangsverwaltung über das versteigerte Objekt noch fortgesetzt, so kommt zwischen dem Ersteher und dem Zwangsverwalter eingesetzliches Schuldverhältnis zustande, welches nach den auf das Auftragsrecht verweisenden Grundsätzen des Geschäftsbesorgungsvertrages zu beurteilen ist. Dieses Schuldverhältnis begründet einen unmittelbaren Anspruch des Erstehers gegen den Zwangsverwalter auf Auszahlung des im Rahmen der Zwangsverwaltung verbleibenden Guthabens.

Im Gegenzug haftet der Ersteher jedoch nicht (anteilig) für die Vergütung des Zwangsverwalters, da es sich bei dem gesetzlichen Schuldverhältnis nicht um ein entgeltliches handelt.

AG Mönchengladbach-Rheydt, Urteil vom 28. 2. 2007 - 20 C 436/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XII. Wettbewerbsrechtliche Aspekte

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ein konkurrierender Verwalter hat es zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr zu Wettbewerbszwecken seine Bestellung als Zwangsverwalter durch das AG mit eigenen und mit der Zwangsverwaltung nicht im Zusammenhang stehenden geschäftlichen Interessen zu verquicken; insbesondere mit den Eigentümern der Wohnungseigentumsanlage in der W.-Straße 1 unter Bezugnahme auf seine Zwangsverwalterstellung in Kontakt zu treten, um andere, mit der Zwangsverwaltung nicht im Zusammenhang stehende, geschäftliche Verbindungen anzubahnen oder um Werbung für den Abschluß eines Vertrages zur Verwaltung von Sondereigentum zu betreiben.
(Leitsatz der Redaktion)

OLG Oldenburg (Oldb.), Urteil vom 8.7.2004 1 U 34/04

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XIII. Sonstiges

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XIV. Verfahrensrechtliche Aspekte

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Zwangsverwalter ist nach Aufhebung des Verfahrens infolge Rücknahme des Gläubigerantrages nicht mehr befugt, in einem laufenden Prozess weiterhin Mietzahlungen an sich zu verlangen, sofern keine eindeutige Ermächtigung des Vollstreckungsgerichtes vorliegt.

OLG Celle, Beschluss vom 26. 3. 2007 - 2 U 49/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Wird die Zwangsverwaltung wegen Zuschlags in der Zwangsversteigerung aufgehoben, so ist der Verwalter weiterhin befugt, anhängige Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG aus der Zeit seiner Amtstätigkeit auf der Aktiv- und Passivseite fort zu führen.

2. <…>

OLG München, Beschluss vom 22. 12. 2006 - 32 Wx 165/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mit der Aufhebung der Zwangsverwaltung nach Antragsrücknahme oder Nichtzahlung des Vorschusses für den Zwangsverwalter ist dieser nicht mehr prozessführungsbefugt; das gilt nicht nur für Aktivprozesse, sondern auch für Passivprozesse.

LG Berlin, Beschluss vom 28. 4. 2004 – 24 W 313/01

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Fällt die Zwangsverwaltung nach Rechtshängigkeit durch Aufhebung weg, ist der Zwangsverwalter grundsätzlich weiterhin prozessführungsbefugt hinsichtlich der Ansprüche, die während der Zeit der Zwangsverwaltung entstanden sind.

2. <…>

KG, Urteil vom 17. 07. 2006 – 12 U 23/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die einem Zwangsverwalter im Beschluss über die Aufhebung der Zwangsverwaltung vorbehaltene Befugnis, rückständige Mieten einzuziehen, ermächtigt diesen nicht, einen Rechtsstreit gegen Dritte zu beginnen, welche die Mieten unberechtigt vereinnahmt haben sollen.

BGH, Urteil vom 24. September 2009 - IX ZR 149/08 -

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wird ein Zwangsverwaltungsverfahren nicht wegen Antragsrücknahme (§§ 161 Abs. 4, 29 ZVG) oder der vollständigen Befriedigung des Gläubigers (§ 161 Abs. 2 ZVG) aufgehoben, sondern weil das Grundstück in der Zwangsversteigerung zugeschlagen wurde, ist der Zwangsverwalter auch ohne entsprechende Ermächtigung im Aufhebungsbeschluss befugt, wegen Nutzungen aus der Zeit vor der Zuschlagserteilung Klage zu erheben, sofern der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Zuschlagsbeschlusses noch nicht vollständig befriedigt ist.

BGH, Urteil vom 11. August 2010 - XII ZR 181/08 -

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Aktivlegitimation des Zwangsverwalters bleibt auch nach der Aufhebung des Verfahrens erhalten, wenn die Fortführung des betriebenen Verfahrens für eine ordnungsgemäße Abwicklung notwendig ist.

Brandenburgisches OLG, Urteil vom 27. 06. 2007 – 3 U 15/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der auf Rückzahlung der Betriebskostenvorschüsse und der Mietkaution in Anspruch genommene Zwangsverwalter ist nicht mehr prozessführungsbefugt, wenn die Zwangsverwaltung vor Rechtshängigkeit der Streitsache worden ist.
(Leitsatz der BlnGE-Radaktion)

AG Wedding, Urteil vom 16. 08. 2007 – 21a C 128/07

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Anordnung der Zwangsverwaltung führt in Passivprozessen - jedenfalls nach erledigter Hauptsache - nicht zum Wegfall der Passivlegitimation des Vermieters

AG Kerpen, Beschluss vom 26. 4. 2006 - 20 C 457/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XV. Vollstreckungshandlungen

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Anordnungsbeschluss und die allgemeine Ermächtigung nach § 150 Abs. 2 ZVG berechtigen den Zwangsverwalter nicht, einen Mitbewohner des Schuldners zwangsweise aus der von ihm mitbewohnten Wohnung zu räumen. Bewohnt der Sohn der Schuldnerin die Wohnung mit, so hat der Sohn nach der Verkehrsauffassung einen eigenen Besitzwillen, zur zwangsweisen Räumung ist ein Räumungstitel erforderlich.

LG Heilbronn, Beschluss vom 29. 9. 2004 – 1 T 308/04

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XVI. Die Zwangsverwaltung in der Insolvenz

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ist die Pfändung mithaftender Mieten oder Pachten durch absonderungsberechtigte Grundpfandgläubiger nicht mehr zulässig.

BGH, Beschluss vom 13. 7. 2006 - IX ZB 301/04

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

a) Der Grundschuldgläubiger erwirbt mit dem Grundpfand- recht ein Absonderungsrecht auch an dem mithaftenden Miet- und Pachtzinsforderungen.

b) Verrechnet der Grundschuldgläubiger, dem der Schuldner die Mietzinsforderungen abgetreten hat, bis zur Insolvenzeröffnung eingehende Mietzahlungen mit einer Forderung gegen den Schuldner, so werden die Gläubiger hierdurch nicht benachteiligt, wenn der Grundschuldgläubiger das Absonderungsrecht zuvor unanfechtbar erworben hat.

BGH, Urteil vom 9. 11. 2006 - IX ZR 133/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Gibt ein Insolvenzverwalter oder Treuhänder einen dem Schuldner gehörenden Gegenstand aus der Insolvenzmasse frei, unterliegt dieser als sonstiges Vermögen des Schuldners dem Vollstreckungsverbot des § 89 Abs. 1 InsO.

BGH, Beschluss vom 12. 02. 2009 - IX ZB 112/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XVII. Einwendungen gegen den Teilungsplan

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Werden aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte im Zwangsverwaltungsverfahren nachträglich angemeldet, muss das Vollstreckungsgericht prüfen, ob der aufgestellte Teilungsplan zu ändern ist.
Lehnt das Vollstreckungsgericht eine Änderung des Teilungsplans ab, kann der Anmeldende Materiell-rechtliche Einwendungen gegen diese Entscheidung nicht mit der sofortigen Beschwerde, sondern nur im Rahmen der Klage auf Abänderung des Teilungsplans geltend machen

BGH, Beschluss vom 1. 2. 2007 - V ZB 80/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XVIII. Rechtsanwaltsgebühren im Zwangsverwaltungsverfahren

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Grundlagen

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

2. Das Beschwerdeverfahren

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

3. Beteiligte des Verfahrens

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

4. Rechtsstreite innerhalb des Zwangsverwaltungsverfahren

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

5. Höhe des Geschäftswertes

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der für die Gerichtskosten maßgebliche Geschäftswert muss mit dem für die Gebühren des Rechtsanwaltes nicht übereinstimmen.

BGH, Beschluss vom 24. 1. 2007 – V ZB 166/05

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wird der Zwangsverwalter als gesetzlicher Prozessstandschafter in seiner Eigenschaft als Zwangsverwalter und zugleich auch persönlich auf Schadensersatz in Anspruch genommen, so handelt es sich um zwei unterschiedliche Ansprüche, deren Nominalverhalten gem. § 39 Abs. 1 GKG, bei der Festsetzung des Gebührenstreitwertes zusammenzurechen sind.

LG Berlin, Beschluss vom 15. 12. 2006 - 32 O 313/06

Rechtsanwalt
Michael Drasdo
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

XIX. Die Beendigung des Verfahrens