

ee) Zusammenfassung	111
b) Rechtsfolgen der Zwangsverwaltungsaufhebung auf anhängige Prozesse des Zwangsverwalters	114
4. Ergebnis	117
III. Wechsel in der Person des Zwangsverwalters	118
IV. Veräußerung des Streitgegenstandes durch den Zwangsverwalter während eines laufenden Prozesses	121
 D. Ergebnis	125

§ 5 Subjektive Grenzen der Rechtskraft, Rechtshängigkeit und Zwangsvollstreckung

A. Subjektive Grenzen der Rechtskraft und Rechtshängigkeit	127
B. Zwangsvollstreckung	134
I. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nach der Anordnung und während des Zwangsverwaltungsverfahrens	135
II. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nach der Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens	138
III. Kritische Würdigung	138

§ 6 Übertragung der Prozeßführungsbefugnis im Zwangsverwaltungsrecht

A. Ermächtigung an den Zwangsverwalter	141
B. Ermächtigung durch den Zwangsverwalter	143
I. Rückermächtigung des Vollstreckungsschuldners	143
II. Drittermächtigung	144

§ 7 Sonderprobleme

A. Prozeßrechtliche Einzelprobleme	146
B. Zur Geltendmachung eines sogenannten Gemeinschaftsschadens - zu BGHZ 109, 171	150

Inhaltsverzeichnis	11
C. Parallelität von Konkurs- und Zwangsverwaltungsverfahren	152
D. Zwangsverwaltung und arbeitsrechtliche Streitigkeiten	154
E. Zwangsverwaltung und öffentlich-rechtliche Streitigkeiten	158
I. Verwaltungsrechtliche Streitigkeiten	158
II. Steuerrechtliche Streitigkeiten	161
III. Sozialrechtliche Streitigkeiten	162
IV. Verfassungsrechtliche Streitigkeiten	163
 § 8 Schlußbetrachtung	
Literaturverzeichnis	166

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
AbfG	Abfallgesetz
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
a.E.	am Ende
a.F.	alter Fassung
AG	Amtsgericht
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
allg.	allgemein(e)
AnfG	Anfechtungsgesetz
Anm.	Anmerkung
AO	Abgabenordnung
AP	Arbeitsrechtliche Praxis, Nachschlagewerk des BAG
ArbG	Arbeitsgericht
ArbGG	Arbeitsgerichtsgesetz
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
AuR	Arbeit und Recht
BAG	Bundesarbeitsgericht
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BB	Der Betriebs-Berater
BBergG	Bundesberggesetz
Bd.	Band
begr.	begründet
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Amtliche Entscheidungssammlung des BGH in Zivilsachen
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Amtliche Entscheidungssammlung des Bundesverfassungsgerichts
BVerfGG	Bundesverfassungsgerichtsgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Amtliche Entscheidungssammlung des Bundesverwaltungsgerichts

bzw.	beziehungsweise
CPO	Civilprozeßordnung
DB	Der Betrieb
ders.	derselbe
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieherzeitung
d.h.	das heißt
Diss.	Dissertation
DJZ	Deutsche Juristenzeitung
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DöV	Die öffentliche Verwaltung
DtZ	Deutsch-Deutsche Rechts-Zeitschrift
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB
EGZVG	Einführungsgesetz zum ZVG
Einl.	Einleitung
ESVGH	Amtliche Entscheidungssammlung des Verwaltungsgerichtshofes
etc.	etcetera
evtl.	eventuell
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht
EzA	Entscheidungssammlung zum Arbeitsrecht
f.	nächst folgende(r)
ff.	weiter folgende
FG	Festgabe
FGO	Finanzgerichtsordnung
FN	Fußnote
FS	Festschrift
gegr.	gegründet
GesVollstrO	Gesamtvollstreckungsordnung
GG	Grundgesetz
Grundz.	Grundzüge
GS	Gedenkschrift/Gedächtnisschrift
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
hM	herrschende Meinung
HRR	Höchstrichterliche Rechtsprechung
Hrg.	Herausgeber/herausgegeben
HS	Halbsatz
insb.	insbesondere
JA	Juristische Ausbildung
JBl.	Justizblatt
JherJb	<i>Jherings</i> Jahrbuch für die Dogmatik des Bürgerlichen Rechts
JMBINW	Justizministerialblatt Nordrhein-Westfalen
JR	Juristische Rundschau
JuS	Juristische Schulung
JW	Juristische Wochenschrift

JZ	Juristenzeitung
KG	Kammergericht
KTS	Zeitschrift für Insolvenzrecht (früher: Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen)
KO	Konkursordnung
LAG	Landesarbeitsgericht
LeipzZ	Leipziger Zeitschrift
LG	Landgericht
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MRK	Menschenrechtskonvention
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift, Rechtsprechungs-Report
Nr.	Nummer
nwOBG	Nordrhein-westfälisches Ordnungsbehördengesetz
nwPolG	Nordrhein-westfälisches Polizeigesetz
o.ä.	oder ähnliche
OHG	offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Amtliche Entscheidungssammlung der Oberlandesgerichte
OVG	Oberverwaltungsgericht
PrOVG	Preußisches Oberverwaltungsgericht
RdA	Recht der Arbeit
RG	Reichsgericht
RGBI.	Reichsgesetzblatt
RGZ	Amtliche Entscheidungssammlung des Reichsgerichts in Zivilsachen
RN	Randnummer
Rpfleger	Der deutsche Rechtspfleger
RPfG	Rechtspflegergesetz
RpfJahrbuch	Rechtspfleger-Jahrbuch
Rspr.	Rechtsprechung
S.	Seite
SGB	Sozialgesetzbuch
SGG	Sozialgerichtsordnung
sog.	sogenannte(r)
Sp.	Spalte
u.a.	unter anderem
unveröff.	unveröffentlicht
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
UStG	Umsatzsteuergesetz
UTR	Zeitschrift für Umwelt- und Technikrecht

UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
v.	vom
VerwR	Verwaltungsrecht
VerwPR	Verwaltungsprozeßrecht
VGH	Verwaltungsgesetz
Vgl.	vergleiche
Voraufl.	Vorauflage
Vorbem.	Vorbemerkung
VRspr.	Rechtsprechung zum Verwaltungsrecht
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WM	Wertpapier-Mitteilungen
WuB	Entscheidungssammlung zum Wirtschafts- und Bankrecht
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
WzS	Wege zur Sozialversicherung
z.B.	zum Beispiel
ZBIFG	Zentralblatt für die freiwillige Gerichtsbarkeit
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozeßordnung
ZPR	Zivilprozeßrecht
z.T.	zum Teil
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsvorwaltung
ZwVerstVerwR	Zwangsversteigerungs- und Verwaltungsrecht
ZwVerwVO	Zwangsverwalterverordnung
ZwVollstrR	Zwangsvollstreckungsrecht
ZZP	Zeitschrift für den Zivilprozeß

§ 1 Einführung in die Thematik

A. Einleitung

Die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Verwalter eines unter Zwangsverwaltung stehenden Grundstücks zur Führung von Prozessen befugt ist, die im Zusammenhang mit seiner Aufgabe stehen, beschäftigt schon seit langem Rechtsprechung und Literatur. In der gerichtlichen Praxis stehen die Fälle im Vordergrund, in denen der Zwangsverwalter Prozesse führt, die aus Miet- oder Pachtverträgen herrühren, die über das Grundstück abgeschlossen wurden.¹ Neben diesen Streitigkeiten geht es in der gerichtlichen Praxis häufig um die gewerbliche Tätigkeit des Zwangsverwalters und die dabei auftauchenden arbeitsrechtlichen Fragen.² Nicht zuletzt tauchen auch immer wieder Probleme im Zusammenhang mit Energielieferungsverträgen,³ Versicherungen,⁴ Wohnungseigentum⁵ und bei Haftungsfragen des früheren Zwangsverwalters auf.⁶

Vor allem auch die zahlreichen neueren untergerichtlichen Entscheidungen zeigen, daß es immer wieder zu Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Prozeßführung durch den Zwangsverwalter kommt.⁷ Bei diesen Streitigkei-

¹ Vgl. BGHZ 39, 235; BGH ZMR 1954, 172; NJW 1986, 3206; Rpfleger 1979, 53; NJW-RR 1989, 20; BGH NJW 1992, 2487 und die Vorinstanz OLG Stuttgart Rpfleger 1992, 124; OLG Düsseldorf NJW 1971, 2081; KTS 1988, 571; Rpfleger 1990, 381; OLG Hamburg ZMR 1990, 109; OLG Frankfurt MDR 1971, 226; OLG Stuttgart NJW 1975, 265; OLG München Rpfleger 1991, 331; ZMR 1991, 106; LG Stuttgart NJW 1977, 1885; LG Berlin NJW 1978, 1633; LG Krefeld Rpfleger 1988, 113; LG Osnabrück KTS 1977, 127; LG Köln EWiR § 152 ZVG Nr. 4/90; LG Berlin WuM 1992, 9; LG Mannheim WuM 1990, 293; AG Köln WuM 1987, 351; WuM 1977, 261; AG Hamburg MDR 1968, 703; AG Usingen NJW-RR 1987, 10; AG Bergisch-Gladbach ZIP 1990, 531; AG Hamburg-Blankenese WuM 1988, 317.

² BAG AP Nr. 19 zu § 613a BGB; BB 1984, 1554; BGH NJW 1982, 2186; NJW 1972, 1666; LAG Hamm ZIP 1987, 91; LAG Bremen DB 1987, 1847; ArbG Lübeck BB 1979, 989; OLG Celle NJW-RR 1989, 1200.

³ RGZ 142, 85; LG Berlin JW 1934, 854; LG Oldenburg NJW-RR 1992, 53.

⁴ OLG Hamm NJW-RR 1989, 1467.

⁵ BayObLG NJW-RR 1991, 723 = KTS 1991, 473; siehe auch Nachweise bei Zeller / Stöber § 152 RN 16.

⁶ BGH KTS 1990, 356 ff.

⁷ Vgl. nur LG Krefeld Rpfleger 1988, 113; AG Bergisch-Gladbach ZIP 1990, 531.

ten geht es dann um die rechtliche Stellung des Zwangsverwalters nicht nur in materiell-rechtlicher Hinsicht, sondern auch im Prozeß. Auf diese prozessuale Stellung des Zwangsverwalters soll in der vorliegenden Untersuchung näher eingegangen werden. Dabei soll erarbeitet werden, inwieweit der Zwangsverwalter in seiner Funktion als ein Organ im staatlichen Vollstreckungsverfahren im Zivilprozeß klagen darf oder verklagt werden kann. Am Rande soll dabei auch auf sein Auftreten in anderen Prozeßgebieten eingegangen werden.

Ziel der Arbeit ist es, nicht nur aufzuzeigen, worin die gesetzliche Grundlage für ein Auftreten des Zwangsverwalters in einem staatlichen Gerichtsprozeß begründet ist, sondern vor allem den Rahmen abzustecken, in dem er tätig werden darf bzw. muß. In diesem Zusammenhang sollen auch die Auswirkungen auf den Prozeß selbst dargestellt werden, die der Beginn und das Ende eines Zwangsverwaltungsverfahrens mit sich bringen.

B. Problemstellung

Die Zwangsverwaltung von Grundstücken nach den Vorschriften des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBI., S. 97, kurz: ZVG) stellt neben der Zwangshypothek und der Zwangsversteigerung die dritte Art der Vollstreckung wegen Geldforderungen in das unbewegliche Vermögen dar (§ 866 ZPO). Die praktische Bedeutung der Zwangsverwaltung als Vollstreckungsart spiegelt sich in der Statistik wieder, die noch bis vor kurzer Zeit einen stetigen Anstieg zu verzeichnen hatte.⁸ Eine statistische Analyse des Zahlenmaterials soll und kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Dafür ist die Statistik, die heute geführt wird, allzu spärlich.⁹ Festgehalten werden kann, daß zur Zeit die Anzahl an Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen rückläufig ist, nachdem sie sich in der Mitte der achtziger Jahre auf einem Höhepunkt befunden hat, was mit der Krise am Immobilienmarkt und einer rückläufigen Wohnungsbautätigkeit einherging.¹⁰ Sicherlich läßt sich dabei auch ein Zusammenhang mit

⁸ 1958: 1.611; 1959: 1.451; 1960: 1.276; 1961: 1.260; 1962: 1.103; 1963: 1.190; 1964: 1.220; 1965: 1.195; 1966: 1.484; 1967: 2.371; 1968: unbek.; 1969: 3.108; 1970: 3.417; 1971: 3.567; 1972: 1.549; 1973: 1.878; 1974: 4.001; 1975: 5.073; 1976: 7.371; 1977: 9.052; 1978: 4.315; 1979: 2.831; 1980: 4.013; 1981: 4.259; 1982: 4.909; 1983: 6.936; 1984: 10.613; 1985: 17.538; 1986: 18.080; 1987: 16.116; 1988: 15.130; 1989: 11.708; 1990: 7.317. Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 10 (Ausgewählte Zahlen für die Rechtspflege), Reihe 2 (Zivilgerichte und Strafgerichte); Statistische Jahrbücher der BRD.

⁹ Dies bemängelt zu Recht auch *Schiffhauer Rpfleger* 1978, 397 (398).

¹⁰ *Joris*, Gewerbebetrieb, S. 1 f.

der damaligen schlechten Arbeitsmarktlage (1985: 9,3 % Arbeitslose) herstellen, die seither rückläufig war.¹¹ Weitere Aussagen aus dieser Statistik zu ziehen, wäre reine Spekulation.

Daß keine weiteren Daten vorhanden sind, aus denen sich beispielsweise ergibt, wieviele Zwangsverwaltungen selbständig (das heißt ohne anschließendes Zwangsversteigerungsverfahren und/oder Konkursverfahren) mit oder ohne Erfolg durchgeführt wurden, welche Art von Grundstücken sie betrafen, wie lange sie andauerten etc., ist deshalb sehr mißlich, als solche Zahlen Aufschluß über Sinn oder Unsinn eines Zwangsverwaltungsrechts geben würden und den Gesetzgeber zwingen könnten, über eventuelle Neuregelungen nachzudenken.¹² Vor allem ließen sich sicherlich die Vor- und Nachteile von Betriebsfortführungen durch den Zwangsverwalter und das Zusammenspiel von Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung und Konkurs herausarbeiten.¹³

Der Hauptzweck dieser Zwangsvollstreckungsart besteht in der Befriedigung der Vollstreckungsgläubiger durch Verwertung der Nutzungen des Grundstücks.¹⁴ Die Substanz des Grundstücks selbst wird dabei nicht angeastet. Die Zwangsverwaltung stellt lediglich eine fremdbestimmte *Vermögensverwaltung* dar. Wahrgenommen wird diese Verwaltung von einem besonders zu bestellenden Verwalter, der den unwilligen oder unfähigen Vollstreckungsschuldner verdrängt. Damit weist diese zur Einzelzwangsvollstreckung zählende Vollstreckungsart äußerlich gesehen Ähnlichkeit mit der Gesamtvollstreckung nach der KO oder der GesVollstrO auf.¹⁵ Auch dort kann von einer Vermögensverwaltung gesprochen werden, die zum Zweck der Befriedigung der Gläubiger besteht und durch den zu bestellenden Vermögensverwalter (Konkursverwalter, vgl. § 6 KO bzw. § 8 GesVollstrO) wahrgenommen werden soll. Ferner gibt es diese zwangswise Bevormundung eines Rechtssubjektes durch Anordnung einer Vermögensverwaltung mit der Bestellung eines Vermögensverwalters bei der Nachlaßverwaltung (§§ 1975, 1981 ff. BGB), der Testamentsvollstreckung (§§ 2197 ff. BGB) und

¹¹ 1986: 9,0 %; 1987: 8,9 %; 1988: 8,7 %; 1989: 7,9 %; 1990: 7,2 %.

¹² Vgl. zur Kritik auch *Schiffhauer* Rpfleger 1978, 397 (398). Umfassendere Statistiken wurden noch zu Anfang des 20. Jahrhunderts insb. in Baden geführt, siehe *Nußbaum* § 1 III und § 27 II, III.

¹³ Dazu mit interessanten neuen Ansätzen *Joris*, Gewerbebetrieb, S. 163 ff.

¹⁴ Motive, ZVG, S. 322; Steiner / *Hagemann* § 146 RN 6 f.

¹⁵ Diese GesVollstrO verdrängt die KO auf dem Gebiet der neuen Bundesländer, vgl. Anlage II, Kapitel III, Sachgebiet A, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages.