

B · B · O · R · S | KREUZNACHT  
RECHTSANWÄLTE

## ZWANGS- UND IMMOBILIENVERWALTUNG

EIN EFFIZIENTES MITTEL ZUR DURCHSETZUNG VON IMMOBILIARSICHERHEITEN

# Effiziente Zwangsverwaltung zur Überwindung von Erlösausfällen in der Immobilienkrise

Zur Realisierung von notleidenden Kreditforderungen sehen sich Grundpfandrechtsgläubiger – insbesondere Banken – oftmals mit dem Problem konfrontiert, durch Verwertung von Immobilienvermögen eine möglichst effiziente Sicherheitenverwertung zu erreichen.

Hierbei spielt die Einsetzung einer Zwangsverwaltung oder die Durchführung einer außergerichtlichen Verwaltung („Kalte Zwangsverwaltung“) eine wesentliche Rolle. Dies gilt insbesondere während der weltweit taumelnden Immobilienmärkte.

Der Erfolg einer Immobilienverwaltung hängt dabei maßgeblich von der Kompetenz und der praktischen Erfahrung des beauftragten Verwalters ab.

In rechtlicher Hinsicht ist ein schnelles Erfassen der registerrechtlichen Situation (Grundbuch, Baulastenverzeichnis) ebenso erforderlich, wie die Prüfung und Beurteilung vorhandener Mietverträge. Gerade die Herbeiführung einer langfristig gesicherten Mieterstruktur ist wesentliche Voraussetzung für die Erzielung fortlaufender Einnahmen des Sicherungsgläubigers. Sie ist aber insbesondere auch Voraussetzung dafür, einen optimierten Erlös bei der Veräußerung der Immobilie zu erreichen.

## Erfolgsfaktoren einer Immobilienverwaltung

Wesentliche Erfolgsfaktoren für eine erfolgreiche Immobilienverwaltung sowohl bei einer gerichtlich angeordneten als auch „kalten“ Zwangsverwaltung sind:

- Umfangreiche Kenntnisse sowohl im privaten als auch im öffentlichen Immobilienrecht
- Ausgeprägte Erfahrung in der Verhandlungsführung mit Mietern, der Akquisition neuer Mietverhältnisse sowie in der Objektentwicklung

- Schnelles, praktisches Handling aller im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Verwaltung einer Immobilie stehenden Aufgaben (Einzug von Mietzinsansprüchen, Organisation von Hausmeister- und Reparaturleistungen, Abrechnungswesen, Versicherungen)
- Unverzüglicher Zugriff auf das verwaltete Objekt
- Transparentes und zeitnahes Berichtswesen für Gericht und Gläubiger

Zwangsverwaltung durch **B · B · O · R · S | KREUZNACHT** zeichnet sich aus durch

- Umfangreiche Erfahrung in der Verwaltung von Objekten, insbesondere
  - Handelszentren
  - Hotels
  - Wohnanlagen
  - Geschäftshäusern
- Erfahrene Rechtsanwälte im Bereich des
  - Mietrechts
  - Öffentlichen und privaten Immobilienrechts
  - Vollstreckungsrechts
  - Immobilienkaufrechts
- Vorhandensein aller EDV-technischen Voraussetzungen
- Jahrelange Zusammenarbeit mit kompetenten Dienstleistern wie Objektentwicklern, Architekten, Hausverwaltungen und Hausservicebetrieben

## Ihre Ansprechpartner



**Dr. Frank Kreuznacht**  
Rechtsanwalt  
Dipl. Betriebswirt

Dr. Frank Kreuznacht wird seit mehreren Jahren als Zwangsverwalter durch Amtsgerichte bestellt. Darüber hinaus verfügt er über eine umfangreiche Erfahrung in der Durchführung von „kalten“ Zwangsverwaltungen und Immobilienverwertungen aus seiner Tätigkeit als Insolvenzverwalter.



**Thore Voß**  
Rechtsanwalt

Thore Voß hat sich als Insolvenzverwalter umfassend mit der Immobilienverwaltung und Konzeptionierung von Vermarktungsmodellen für Immobilien befasst. Darüber hinaus weist er besondere Erfahrungen im Bereich des dinglichen Kreditsicherungsrechtes auf.



**Angela Hesse**  
Dipl.-Ökonomin

Angela Hesse ist seit 1992 im Bereich der Zwangs- und Immobilienverwaltung tätig. Hierbei obliegt ihr insbesondere die Koordination sämtlicher erforderlichen Tätigkeiten sowie die unmittelbare Überwachung der Wirtschaftlichkeit verwalteter Immobilien.



**Dr. Kai-Peter Ott**  
Rechtsanwalt

Dr. Kai-Peter Ott weist umfangreiche Erfahrungen in der Beratung im Bereich des Immobilienrechts auf. Dabei hat er insbesondere auch Kenntnisse im Bereich nationaler und internationaler Immobilientransaktionen gewonnen.



**Dr. Jutta C. Möller**  
Rechtsanwältin

Dr. Jutta C. Möller ist seit vielen Jahren im Bereich des Immobilien- und privaten Baurechts tätig. Sie ist darüber hinaus Mitherausgeberin des englischsprachigen Praxishandbuchs „Real Estate Investments in Germany“ (Springer 2007).

**Münster**

Sperlichstraße 10, 48151 Münster, Telefon 0251/20803-0, Telefax 0251/20803-133

**Düsseldorf**

Immermannstraße 40, 40210 Düsseldorf, Telefon 0211/88297-297, Telefax 0211/88297-200

**Mühlhausen**

Untermarkt 23, 99974 Mühlhausen, Telefon 03601/8892-0, Telefax 03601/8892-11

**Meiningen**

Georgstraße 4a, 98617 Meiningen, Telefon 03693/8410-0, Telefax 03693/8410-15

**Erfurt**

Schmidtstedter Ufer 9, 99084 Erfurt, Telefon 0361/78911-80, Telefax 0361/78911-85

[www.bbors-kreuznacht.de](http://www.bbors-kreuznacht.de), [rechtsanwaelte@bbors-kreuznacht.de](mailto:rechtsanwaelte@bbors-kreuznacht.de)