

Arbeitsakte

Akte: Zwangsverwaltung ZVG – Mietshaus Parkstraße 18, Leipzig

zwangsverwaltung-zvg-mietshaus-parkstrasse

Der Schuldner Markus Feldmann (geb. 1974, Leipzig) ist Eigentümer des Mehrfamilienhauses Parkstraße 18, 04107 Leipzig (Grundbuch AG Leipzig, Blatt 44581). Das 1911 errichtete Gebäude (Vorderhaus, fünfgeschossig, mit Seitenflügel) umfasst 10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (Bäckerei und Kosmetikstudio) mit insgesamt rund 930 m² Nutzfläche.

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (16)
Teil 2	CSV-Tabellen (3)
Teil 3	Word-Dokumente (4)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01_bestellungsbeschluss_zvg.md

Bestellungsbeschluss – Anordnung der Zwangsverwaltung

> **Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht** > Abteilung für Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung > Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig > Aktenzeichen: **76 L 88/26**

Beschluss

In dem Zwangsverwaltungsverfahren

Rolle	Person / Institution
Betreibende Gläubigerin	Sachsen Kreditbank AG, Hauptsitz Leipzig, Markt 1, 04109 Leipzig (vertreten durch Rechtsabt. Vollstreckung)
Schuldner	Markus Feldmann, geb. 12.04.1974, Mozartstraße 21, 04107 Leipzig
Verfahrensgegenstand	Zwangsverwaltung Grundstück Parkstraße 18, 04107 Leipzig
Grundbuch	Amtsgericht Leipzig, Grundbuchamt, Blatt 44581
Flurstück	Flur 7, Flurstück 388

hat das Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht – durch

Rechtspflegerin Hannelore Völker am **03. Mai 2026** beschlossen:

I. Anordnung der Zwangsverwaltung

1. Die Zwangsverwaltung über das im Grundbuch des Amtsgerichts Leipzig, Blatt 44581, eingetragene Grundstück Parkstraße 18, 04107 Leipzig (Flurstück 388, Flur 7) wird **angeordnet**.
2. Rechtsgrundlage: §§ 146 ff. ZVG i.V.m. §§ 1 ff. ZwVwV.
3. Die Anordnung umfasst das gesamte Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude (Mehrfamilienhaus, Baujahr 1911, Vorderhaus mit Seitenflügel, 10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten) sowie alle Miet- und Pachtzinsforderungen, sonstigen Nutzungen und alle auf dem Grundstück befindlichen Gegenstände nach § 148 ZVG.

II. Bestellung des Zwangsverwalters

1. Zur **Zwangsverwalterin** wird bestellt:

Rechtsanwältin Julia Renner Renner & Partner Rechtsanwälte Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig Tel. 0341 / 987 22 10, E-Mail: j.renner@renner-partner-ra.de

2. Die Zwangsverwalterin ist berechtigt und verpflichtet, das Grundstück in Besitz zu nehmen, zu verwalten und die Nutzungen zu ziehen (§ 150 ZVG, § 3 ZwVwV).

3. Alle Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten werden angewiesen, Mieten und Nutzungsentgelte ab sofort ausschließlich an die Zwangsverwalterin zu entrichten.

III. Forderungsgrundlage

Position	Betrag
Hauptforderung (ausgefallene Annuitäten)	187.440,00 EUR
Zinsen (§ 288 BGB) bis 03.05.2026	14.208,00 EUR
Vollstreckungskosten bisher	3.160,00 EUR
Gesamtforderung laut Antrag	**204.808,00 EUR**

Grundpfandrecht: Buchgrundschuld lfd. Nr. 2 im Grundbuch Blatt 44581 zugunsten der Sachsen Kreditbank AG i.H.v. 220.000,00 EUR nebst 15 % Jahreszinsen.

IV. Treuhandkonto und Vorschuss

1. Die Zwangsverwalterin hat unverzüglich ein gesondertes Treuhandkonto einzurichten und das Gericht hiervon zu unterrichten (§ 13 ZwVwV).
2. Die betreibende Gläubigerin wird aufgefordert, einen **Verfahrensvorschuss von 5.000,00 EUR** binnen 14 Tagen auf das Treuhandkonto zu hinterlegen (§ 16 Abs. 1 ZwVwV).
3. Das Treuhandkonto wurde eingerichtet bei:

Volksbank Leipzig eG, IBAN: DE22 8609 5604 0028 4411 05

V. Berichtspflichten

Die Zwangsverwalterin hat dem Vollstreckungsgericht zu berichten:

- **Innerhalb von 4 Wochen** nach Besitzerlangung: Besitzerlangungsbericht (§ 3 Abs. 2 ZwVwV)
- **Monatlich** bis zum 15. des Folgemonats: Monatsbericht über Einnahmen, Ausgaben, Mietrückstände und besondere Vorkommnisse
- **Jährlich** zum 31. März: Jahresrechnung nach § 155 ZVG
- **Anlassbezogen**: Sofortige Mitteilung bei drohenden Verlusten, Versicherungslücken oder wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen über 2.500 EUR

VI. Bekanntmachung

Dieser Beschluss ist dem Schuldner, der betreibenden Gläubigerin und der Zwangsverwalterin zuzustellen. Der Anordnungsbeschluss ist im Grundbuch zu vermerken (§ 19 Abs. 1 ZVG).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diesen Beschluss steht dem Schuldner die **sofortige Beschwerde** gemäß §§ 793, 567 ZPO zu. Die Beschwerde ist binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Amtsgericht Leipzig oder beim Landgericht Leipzig einzulegen.

Anlagen:

- Anlage 1: Grundbuchauszug Blatt 44581 (beglaubigte Ablichtung)
- Anlage 2: Vollstreckungsauftrag der Sachsen Kreditbank AG vom 14.04.2026
- Anlage 3: Darlehenskontoauszüge (Nachweis Verzug)
- Anlage 4: Bestellungsurkunde Zwangsverwalterin

Datei: 02_objektaufnahme.md

Objektaufnahme – Bestandserfassung Parkstraße 18, Leipzig

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Begehungsdatum:** 07. Mai 2026, 09:30 Uhr > **Erstellerin:** Rechtsanwältin Julia Renner, Zwangsverwalterin > **Anwesend:** RAin Renner, Hausmeisterin Karin Lehmann, Sachverständiger Dipl.-Ing. Gerhard Pappe (Bausubstanz, auf eigene Initiative hinzugezogen)

1. Grunddaten des Objekts

Merkmal	Inhalt
Anschrift	Parkstraße 18, 04107 Leipzig
Lage	Gründerzeitviertel südlich der Innenstadt, überwiegend Wohnnutzung
Grundbuch	AG Leipzig, Blatt 44581
Baujahr	1911 (Gründerzeit, Historismus)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, Vorderhaus (fünfgeschossig) und Seitenflügel (dreigeschossig)
Wohnfläche gesamt	ca. 732 m ² (laut Liegenschaftskataster; eigene Messung steht aus)
Gewerbefläche	ca. 198 m ² (EG Vorderhaus und Seitenflügel)
Wohneinheiten	10 (WE01–WE10)
Gewerbeeinheiten	2 (GE01, GE02)
Grundstücksfläche	642 m ²
Bebauungsstand	vollbebaut; kleiner Innenhof ca. 55 m ²

2. Gebäudezustand – Allgemeine Bewertung

Das Haus wurde zuletzt ca. 2002 teilsaniert (Fassade Vorderhaus, Fenster EG–2.OG). Seitdem sind laut Aussage der Hausmeisterin Karin Lehmann keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt. Die Hausverwaltung des Schuldners (Büro Feldmann Immobilien, Telefonkontakt bisher erfolglos) hat auf Anfragen seit Februar 2026 nicht reagiert.

2.1 Dach und Dachstuhl

Das Satteldach des Vorderhauses ist mit Ziegeln eingedeckt. Bei der Begehung sichtbar: zwei verrutschte Dachziegel über dem Traufbereich zum Innenhof, eine lose Dachrinne (ca. 1,80 m Länge) ragt über den Gehweg an der Parkstraße. **Verkehrssicherungsgefahr gegeben** – sofortiger Handlungsbedarf (vgl. Dokument 07). Der Dachstuhl selbst war von innen (Speicherboden) nicht zugänglich, da Schlüssel fehlt.

2.2 Fassade

Vorderhaus-Fassade in mittlerem Erhaltungszustand, vereinzelte Risse im Putz oberhalb des 3. OG. Seitenflügel-Fassade zum Innenhof: starke Feuchtigkeitsflecken im EG-Bereich; Putz blättert ab, Schimmelbildung an der Außenwand der GE01. Balkon 2. OG Vorderhaus (WE04): Geländer locker, Belag rissig.

2.3 Treppenhaus

Vorderhaus: Holzgeländer, Linoleum-Stufen, ausreichend erhalten. Treppenhausfenster teilweise undicht (Kittfalz gerissen). Beleuchtung im 4. OG ausgefallen (Leuchtmittel), sonst funktionsfähig. Seitenflügel: Keine eigene Erschließung; Zugang über Innenhof.

2.4 Keller

Im Keller des Vorderhauses (Parzellen K01–K09 für Mieter): erhebliche Feuchtigkeit an der nördlichen Außenwand und an der Steigleitung (Warmwasser). Verdacht auf defekte Muffe; Wasser tropft. Geruch nach feuchtem Mauerwerk. Kellerparzelle K04 (zugehörig WE04) mit stehendem Wasser ca. 2 cm.

Dringend zu untersuchen (Leckortungsauftrag veranlasst, vgl. Dok. 07).

2.5 Heizung / Haustechnik

Zentralheizung Gas (Therme Vaillant ecoTEC, Baujahr 2008, letzter Service unbekannt). Heizungsraum im Keller zugänglich. Wartungsprotokoll nicht vor Ort auffindbar. Gashauptkahn zugänglich. Kaltwasserleitungen (Kupfer, verschiedene Baujahre). Boiler-Warmwasserbereitung zentral. Strangreguliertventile stellenweise korrodiert.

2.6 Wohneinheiten – stichprobenhafte Begehung

Einheit	Lage	Fläche (m²)	Zustand	Anmerkungen
WE01	VH EG links	58	gut	frisch tapeziert, keine Mängel
WE02	VH EG rechts	55	mittel	Fensterdichtungen alt, WC-Siphon tropft
WE03	VH 1. OG links	72	leer	Vormieter ausgezogen Dez. 2025, Renovierungsbedarf
WE04	VH 1. OG rechts	68	mittel	Balkon-Geländer gefährdet, Schimmel Bad
WE05	VH 2. OG links	72	gut	gepflegt, keine Zutrittsprobleme

Einheit	Lage	Fläche (m²)	Zustand	Anmerkungen
WE06	VH 2. OG rechts	68	mittel	Dielen knarzen, Schallschutz mangelhaft
WE07	VH 3. OG links	72	gut	neuere Einbauküche, ordentlich
WE08	VH 3. OG rechts	68	mittel	Fenster undicht, Heizungsthermostat defekt
WE09	VH DG	48	sanierungsbedürftig	Dachfenster undicht, Schimmelflecken Decke
WE10	Seitenflügel OG	51	mittel	Putzschäden innen, Bad erneuerungsbedürftig
GE01	VH+SF EG	124	mangelbehaftet	Feuchtigkeitsschäden Außenwand, Betrieb Bäckerei
GE02	SF EG	74	gut	Kosmetikstudio, gut erhalten

3. Schlüsselsituation

Bereich	Schlüssel vorhanden	Anmerkung
Hauseingangstür	ja (2 Stück, via Hausmeisterin)	
Wohnungstüren WE01–WE10	nein (bei Mietern)	Notfallschlüssel nicht hinterlegt
Kellerhaupttür	ja (1 Stück)	
Kellerparzellen	nein	Mieter haben eigene Schlösser
Technikraum / Heizungsraum	nein	Schlüssel beim Schuldner
Dachboden	nein	Schlüssel beim Schuldner
Briefkasten Hausverwaltung	nicht gefunden	

Maßnahme: Anforderung aller Schlüssel von Schuldner Feldmann, bei Nichterfüllung binnen 5 Tagen: Beauftragung Schlüsseldienst für Technikraum und Dachboden.

4. Versicherungsunterlagen und Unterlagen des Schuldners

Vor Ort wurden **keine** Versicherungsscheine, Wartungsverträge, Betriebskostenabrechnungen oder Mietverträge vorgefunden. Die Hausmeisterin Karin Lehmann verfügt über:

- Telefonliste der Mieter (übergeben, vgl. Anlage A)
- Hausmeistertagebuch (letzter Eintrag 14.03.2026)

Alle weiteren Unterlagen wurden per Schreiben vom 07.05.2026 beim Schuldner Markus Feldmann angefordert (Frist: 14.05.2026).

5. Energieversorgung und laufende Verträge

- **Gas:** Stadtwerke Leipzig, Kundennummer noch zu ermitteln. Abschlagsrechnung Mai 2026: 2.800 EUR (Abschlag, monatlich). Zahlung durch Vorschuss erfolgt am 12.05.2026.
- **Strom Allgemeinstrom:** eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG, Monatsbetrag ca. 390 EUR.
- **Abfallentsorgung:** Stadtreinigung Leipzig, Jahresgebühr ca. 1.240 EUR (fällig quartalsweise).
- **Gebäudeversicherung:** Leipziger Feuerkasse, Police noch zu verifizieren (vgl. Dok. 06).
- **Hausmeistervertrag:** Karin Lehmann, 600 EUR monatlich (Pauschale inkl. Winterdienst), Vertrag soll vorgelegt werden.

6. Bewertungseinschätzung

Eine förmliche Verkehrswertermittlung ist im Rahmen der Zwangsverwaltung nicht zwingend erforderlich, aber für die Jahresrechnung und den Verteilungsplan relevant. Der Sachverständige Pappe schätzt den Verkehrswert (grob, ohne Gutachtenauftrag) auf:

- Ertragswert bei vollvermieteter Sollist: ca. **1,12 Mio. EUR**
- Abzüge für Leerstand und Sanierungsbedarf: ca. –15 %
- **Orientierungswert: ca. 950.000 – 1.000.000 EUR**

Dieser Wert wird dem Gericht nicht als Gutachten übermittelt; er dient ausschließlich der internen Planung.

7. Nächste Schritte

- [] Schlüsselanforderung und ggf. Schlüsseldienst Technikraum/Dach
- [] Leckortungsauftrag Keller (→ Dok. 07)
- [] Mieteranschreiben (→ Mieterinformation DOCX)
- [] Versicherungsklärung (→ Dok. 06)
- [] Wartungsauftrag Heizung
- [] Besitzerlangungsbericht ans AG (→ Dok. 10)

Anlagen:

- Anlage A: Mieterliste mit Kontaktdaten (intern, nicht für Gericht)
- Anlage B: Fotodokumentation Keller (12 Aufnahmen, 07.05.2026)
- Anlage C: Fotodokumentation Dachrinne und Balkon (5 Aufnahmen)

- Anlage D: Hausmeistertagebuch Kopie (Seiten 1–8)

Datei: 03_besitzuebergabe_protokoll.md

Besitzübernahme – Protokoll

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Termin:** 07. Mai 2026, 09:30 Uhr > **Ort:** Parkstraße 18, 04107 Leipzig, Hauseingang Vorderhaus > **Protokollführerin:** Rechtsanwältin Julia Renner, bestellte Zwangsverwalterin

1. Anwesende Personen

Person	Funktion	Anmerkung
Julia Renner	Zwangsverwalterin	erschieden 09:28 Uhr
Karin Lehmann	Hausmeisterin	erschieden 09:30 Uhr
Gerhard Pappe, Dipl.-Ing.	Bausachverständiger	auf Einladung der Zwangsverwalterin
Markus Feldmann	Schuldner / Eigentümer	**nicht erschienen**

Der Schuldner Markus Feldmann wurde mit Beschluss vom 03.05.2026 (Az. 76 L 88/26) und durch gesonderte Terminsbekanntmachung des AG Leipzig vom 04.05.2026 (zugestellt laut Postzustellungsurkunde am 05.05.2026) zur Besitzübergabe geladen. Er erschien nicht und meldete sich auch nicht telefonisch.

2. Besitzübernahme

Die Zwangsverwalterin erlangte den **Besitz am Grundstück und Gebäude Parkstraße 18, Leipzig um 09:45 Uhr** durch:

1. Übergabe von 2 Haustürschlüsseln durch Hausmeisterin Karin Lehmann
2. Übergabe des Kellerschlüssels (Zentralschlüssel Kellertür)
3. Feststellung des Zustands der Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus, Keller, Innenhof)
4. Fotografische Dokumentation der Gemeinschaftsflächen, des Kellers und der Außenanlagen

Die Besitzübergabe durch den Schuldner persönlich war nicht möglich. Die Besitzerlangung erfolgt daher nach § 150 Abs. 2 ZVG durch Ingewahrsamnahme.

3. Schlüsseldokumentation

Schlüssel	Anzahl übergeben	Fehlend	Maßnahme
Hauseingangsschlüssel	2	kein Reserveschlüssel	Nachschlüssel anfertigen
Kellerzentralschlüssel	1	—	—
Technikraum / Heizung	0	ja	Anforderung Schuldner / Schlüsseldienst

Schlüssel	Anzahl übergeben	Fehlend	Maßnahme
Dachbodenluke	0	ja	Anforderung Schuldner / Schlüsseldienst
Briefkastenanlage (Hausverwalter)	0	ja	Anforderung Schuldner

4. Zählerstände (09:45 Uhr, 07.05.2026)

Zähler	Nummer (Aufkleber)	Ablese-Stand	Einheit
Strom Allgemeinstrom	ZS-2614-8801	48.217	kWh
Gas-Hauptzähler	GZ-0041-5503	192.488	m³
Kaltwasser gesamt	WZ-3320-0099	7.841	m³
Warmwasser (Abgang Boiler)	WZ-3320-0100	3.102	m³

Sämtliche Zählerstände wurden fotografisch festgehalten (vgl. Anlage A, 8 Aufnahmen). Die Stände sind relevant für die Abgrenzung von Betriebskosten vor und nach Besitzübernahme.

5. Festgestellte Mängel und Schäden bei Übernahme

5.1 Sofortige Handlungspflicht (Verkehrssicherung)

- **Dachrinne Vorderhaus:** Ca. 1,80 m der Dachrinne über dem Bürgersteig der Parkstraße hängt lose herab. Gefahr für Fußgänger. **Sofortmaßnahme:** Absperrung des Gehwegbereichs (Rotweißband) durch Hausmeisterin Karin Lehmann um 10:00 Uhr veranlasst. Beauftragung Dachdeckerbetrieb Kessler & Sohn, Leipzig, zur Sicherung am selben Tag (Kostenvoranschlag: 480 EUR).
- **Kellerüberschwemmung WE04 zugehörige Kellerparzelle:** Ca. 2 cm stehendes Wasser. Ursache unklar (Leitungswasser oder Grundwasser). Abstellen des Warmwasserstroms am Hauptventil vorübergehend geprüft; nicht notwendig, da kein Druck auf Steigleitung auffällig. Leckortungsauftrag erteilt (vgl. Dok. 07).

5.2 Mittelfristiger Handlungsbedarf

- Balkon WE04: Geländer locker, Betreten verboten empfohlen; Mieterin informiert.
- Kellerwand nördlich: Feuchtigkeitsdurchfeuchtung über ca. 4 m² Fläche.
- Treppenhaus 4. OG: Beleuchtung ausgefallen.
- Dachfenster WE09: Undicht, Schimmelbildung an Decke des DG.

5.3 Unterlagen

Vor Ort vorgefunden: keine Versicherungsscheine, keine Wartungsverträge, keine Mietverträge, keine Betriebskostenabrechnungen. Lediglich das Hausmeistertagebuch (Kopie angefertigt) und eine Mieterliste des Schuldners (handschriftlich, unvollständig) waren verfügbar.

6. Ankündigung gegenüber Mietern

Die anwesende Hausmeisterin Karin Lehmann wurde gebeten, alle Mieter unverzüglich mündlich über den Wechsel der Verwaltung zu informieren und auf das bevorstehende formelle Anschreiben der Zwangsverwalterin hinzuweisen. Das schriftliche Mieteranschreiben erfolgt bis spätestens 09.05.2026 (vgl. Mieterinformation DOCX).

7. Mieterzustand zum Zeitpunkt der Besitzübernahme (vorläufig laut Hausmeisterin)

Einheit	Mieter	Miet-Status laut Hausmeisterin	Konto-Zahlung unklar
WE01	Frau Ingrid Berger	zahlt regelmäßig	nein
WE02	Herr Bogdan Matuschek	zahlt angeblich an Schuldner	ja
WE03	–	Leerstand seit Dez. 2025	–
WE04	Frau Claudia Ohrend	zahlt regelmäßig	nein
WE05	Ehepaar Stöckel	zahlt regelmäßig	nein
WE06	Herr Denis Farber	zahlt regelmäßig	nein
WE07	Frau Annette Baumgärtner	zahlt regelmäßig	nein
WE08	Herr Franz Möller	Rückstand 1 Monat	unklar
WE09	Herr Simon Kreller	zahlt, aber Minderung geltend gemacht	unklar
WE10	Frau Petra Voss	zahlt regelmäßig	nein
GE01	Bäckerei Kranz GmbH (Inh. Werner Kranz)	Zahlungsstopp wegen Mängel	ja
GE02	Kosmetikstudio Luma (Inh. Luma Osei)	zahlt regelmäßig	nein

8. Sofortmaßnahmen nach Protokoll

1. Dachrinne Parkstraße: Absperrung veranlasst, Dachdecker beauftragt.
2. Leckortungsauftrag Keller (→ Dok. 07).
3. Mieteranschreiben erstellen (→ Mieterinformation DOCX, bis 09.05.2026).
4. Treuhandkonto-Mitteilung an alle Mieter (mit Anschreiben).
5. Schlüsselanforderung an Schuldner (Frist 14.05.2026).
6. Besitzerlangungsbericht an AG Leipzig vorbereiten (→ Dok. 10).

> Protokoll erstellt: Leipzig, 07. Mai 2026, 11:00 Uhr > > **Julia Renner, Rechtsanwältin** >
 Zwangsverwalterin, Az. 76 L 88/26 > > Bestätigt durch Hausmeisterin: Karin Lehmann (Unterschrift liegt im Original vor)

Anlagen:

- Anlage A: Zählerstands-Fotos (8 JPEG, 07.05.2026)
- Anlage B: Fotos Dachrinne und Absperrung
- Anlage C: Fotos Keller / Feuchtigkeitsschäden
- Anlage D: Handschriftliche Mieterliste des Schuldners (Kopie)
- Anlage E: Postzustellungsurkunde Terminsbekanntmachung an Schuldner

Datei: 06_versicherungen_lasten.md

Versicherungen und öffentliche Lasten

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Bearbeiterin:** Julia Renner, Zwangsverwalterin > **Stand:** 15. Mai 2026

1. Gebäudeversicherung

1.1 Bestandsvertrag

Merkmal	Inhalt
Versicherer	Leipziger Feuerkasse VVaG
Policeninhaber	Markus Feldmann
Policennummer	LFK-2019-884-4421
Versicherungsgegenstand	Gebäude Parkstraße 18, 04107 Leipzig
Deckungsumfang	Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementarschäden
Jahresprämie	4.960,00 EUR (fällig halbjährlich: 01.01. und 01.07.)
Rückstand zum 03.05.2026	2.480,00 EUR (Halbjahresprämie Jan–Jun 2026 unbezahlt)
Kündigungsandrohung	ja, zum 31.05.2026 (Mahnung der LFK vom 28.04.2026 liegt vor)

1.2 Sofortmaßnahme

Da eine Deckungslücke bei einem Mehrfamilienhaus mit laufendem Mietbetrieb nicht tolerierbar ist, wurde der **Rückstand von 2.480,00 EUR am 12.05.2026 aus dem Verfahrensvorschuss** beglichen (vgl. Kassenbuch Beleg R001). Die Zwangsverwalterin hat sich mit der Sachsen Kreditbank AG als Grundpfandgläubigerin und gemäß § 21 Abs. 2 ZwVwV abgestimmt.

1.3 Umstellung auf Eigenbestand

Mit Schreiben vom 14.05.2026 hat die Zwangsverwalterin die Leipziger Feuerkasse informiert, dass das Objekt unter Zwangsverwaltung steht und Prämienzahlungen künftig vom Treuhandkonto erfolgen. Ein Nachtrag zur Police wurde angefordert. Pflichtteilsnachweis gemäß § 1128 BGB für die Sachsen Kreditbank AG als eingetragene Grundpfandgläubigerin wird beantragt.

1.4 Prüfung Haftpflichtschutz

Die Gebäudehaftpflicht ist in der Police LFK-2019-884-4421 mitversichert. Aufgrund des losen Dachrinnen-Vorfalles (07.05.2026) wurde der Versicherer präventiv informiert; Schadenfall ist noch nicht eingetreten.

2. Weitere Versicherungen

Versicherung	Versicherer	Status	Handlungsbedarf
Haus- und Grundbesitz erhaftpflicht	in Gebäudepolice LFK enthalten	aktiv	keiner nach Prämienausgleich
Leitungswasserversicherung	ebenfalls LFK-Paket	aktiv	ggf. Schaden Keller anzeigen
Glasversicherung	nicht versichert	Lücke	prüfen ob sinnvoll (Schaufenster GE01/GE02)
Mietausfallversicherung	keine	Lücke	für Leerstand WE03 und Ausfall GE01 relevant; kein Neuabschluss im laufenden Verfahren

3. Öffentliche Lasten und Abgaben

3.1 Grundsteuer

Merkmal	Inhalt
Gemeinde	Stadt Leipzig
Steuernummer Grundsteuer	L-GrSt-4421-88
Jahresbetrag (2026)	7.760,00 EUR
Fälligkeit	vierteljährlich (15.02., 15.05., 15.08., 15.11.)
Rückstand	1.940,00 EUR (1. Quartal 2026 nicht bezahlt)
2. Quartal fällig	1.940,00 EUR, fällig 15.05.2026

Maßnahme: Der Rückstand für Q1/2026 von 1.940,00 EUR wurde am 10.05.2026 aus dem Treuhandkonto ausgeglichen. Q2-Zahlung wird am 14.05.2026 vorbereitet (Terminzahlung via SEPA).

> **Hinweis:** Grundsteuern sind vorrangige öffentliche Lasten (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) und gehen bei der Verteilung den Gläubigerforderungen vor.

3.2 Abfallentsorgung

Merkmal	Inhalt
Betreiber	Stadtreinigung Leipzig GmbH
Kundennummer	SRL-00884-21
Jahresbetrag	1.240,00 EUR (4 Behälter à 240 l, 2x wöchentlich)

Merkmal	Inhalt
Rückstand	620,00 EUR (Jahreshälfte 2025 offen)

Maßnahme: Rückstand wird mit Schreiben 13.05.2026 an Stadtreinigung Leipzig kommuniziert; Zahlung aus Treuhandkonto avisiert.

3.3 Niederschlagswassergebühr

Jahresbetrag laut zuletzt vorhandener Rechnung: 310,00 EUR, fällig 01.04. Kein Rückstand erkennbar; Abgleich mit Schuldner-Unterlagen ausstehend.

3.4 Schornsteinfeger

Kehrbezirk Leipzig-Mitte; Kehrgeld und Abgasuntersuchung für 2026 fällig, Betrag ca. 280,00 EUR (Schätzung). Kontakt aufgenommen; Termin wird koordiniert.

4. Zusammenfassung Rückstände und laufende Lasten

4.1 Offene Rückstände bei Besitzübernahme (03.05.2026)

Position	Betrag (EUR)	Status
Gebäudeversicherung LFK (Halbjahr Jan–Jun 26)	2.480,00	beglichen 12.05.2026
Grundsteuer Q1/2026	1.940,00	beglichen 10.05.2026
Abfallentsorgung Rückstand	620,00	Zahlung avisiert
Summe Rückstände	**5.040,00**	

4.2 Laufende monatliche Lasten (Prognose)

Position	Monatsbetrag (EUR)
Gebäudeversicherung (anteilig)	413,33
Grundsteuer (anteilig)	646,67
Abfallentsorgung (anteilig)	103,33
Schornsteinfeger (anteilig)	23,33
Summe Lasten monatlich	**1.186,67**

5. Genehmigungsvorbehalt

Prämienzahlungen für die Gebäudeversicherung bis zur laufenden Jahresprämie bedürfen keiner gerichtlichen Genehmigung (§ 156 ZVG, § 6 ZwVwV – "notwendige Erhaltungsmaßnahmen"). Die rückständige Halbjahresprämie wurde dem Gericht im Monatsbericht Mai 2026 mitgeteilt.

Anlagen:

- Anlage A: Policen-Kopie LFK-2019-884-4421 (soweit rekonstruierbar)
- Anlage B: Mahnschreiben Leipziger Feuerkasse vom 28.04.2026
- Anlage C: Überweisungsbelege Versicherungsprämie und Grundsteuer Q1
- Anlage D: Grundsteuerbescheid 2026 Stadt Leipzig
- Anlage E: Abfallgebührenbescheid Stadtreinigung Leipzig

Datei: 07_instandhaltung_notfall.md

Instandhaltung und Notfallmaßnahmen

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Bearbeiterin:** Julia Renner, Zwangsverwalterin > **Fortlaufend seit:** 07. Mai 2026

1. Übersicht Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Priorität	Status	Kosten (EUR)	Genehmigung
M01	Dachrinne sichern – Verkehrssicherung	sofort	erledigt 07.05.2026	480,00	keine (Notfall §6 ZwVwV)
M02	Leckortung Keller Steigleitung	sofort	erledigt 09.05.2026	1.200,00	keine (Notfall)
M03	Abdichtung Muffe Warmwasserstrang	dringend	erledigt 14.05.2026	1.840,00	Gericht vorab informiert
M04	Dachrinne dauerhaft reparieren	dringend	Angebot eingeholt	~2.200,00	Genehmigungsantrag
M05	Balkon WE04 Geländer sichern	dringend	in Planung	~900,00	Genehmigungsantrag
M06	Kellerpumpe + Wandtrocknung	mittel	in Planung	~3.400,00	Genehmigungsantrag
M07	Heizungswartung + Service	mittel	Termin 20.05.2026	580,00	keine (Pflichterhaltung)

Nr.	Maßnahme	Priorität	Status	Kosten (EUR)	Genehmigung
M08	Leuchtmittel Treppenhaus 4.OG	gering	erledigt 08.05.2026	18,00	keine
M09	Dachfenster WE09 abdichten	mittel	in Angebotsphase	~640,00	ggf. Antrag
M10	Schimmelbeseitigung WE04 Bad	mittel	Mieter beauftragt prüfen	~480,00	noch offen

2. Sofortmaßnahmen (bereits abgeschlossen)

M01 – Dachrinne Parkstraße: Verkehrssicherung

Sachverhalt: Bei der Begehung am 07.05.2026 wurde festgestellt, dass ein ca. 1,80 m langes Stück der Regenrinne über dem Bürgersteig der Parkstraße (Vorderhaus, EG-seitig) lose hing und herabzufallen drohte. Da die Verkehrssicherungspflicht unmittelbar mit Besitzübernahme auf die Zwangsverwalterin übergeht (BGH NJW 2003, 1021), wurde umgehend gehandelt.

Maßnahmen:

1. Sofortabspernung des Gehwegbereichs durch Hausmeisterin Karin Lehmann (Rotweißband, 07.05.2026, ca. 10:00 Uhr).
2. Telefonische Beauftragung Dachdecker Kessler & Sohn GmbH, Leipzig (bekannt, ortsansässig).
3. Monteur erschienen 07.05.2026, 13:30 Uhr; lose Dachrinne mit Drahtbindern temporär gesichert, Gefahr beseitigt.
4. Gehwegabspernung aufgehoben 07.05.2026, 14:15 Uhr.

Kosten: 480,00 EUR (Rechnung Kessler & Sohn vom 07.05.2026, Beleg R003).

Genehmigung: Nicht erforderlich – Notfallmaßnahme zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr gemäß § 6 Abs. 1 ZwVwV. Mitteilung an Gericht im Monatsbericht Mai 2026 erfolgt.

M02 – Leckortung Keller

Sachverhalt: Bei der Begehung wurde stehendes Wasser in Kellerparzelle K04 (zugehörig WE04, Mieterin Frau Ohrend) sowie Feuchtigkeitsdurchfeuchtung an der nördlichen Außenwand und an der Warmwasser-Steigleitung festgestellt.

Maßnahme: Beauftragung Sanitärdienst FixRohr GmbH, Leipzig, zur Leckortung (Angebot vom 07.05.2026: 1.200,00 EUR pauschal für Leckortung inkl. Kamerabefund).

Ergebnis Leckortung (09.05.2026): Defekte Muffenverbindung an der Warmwasser-Steigleitung im Bereich Kellerparzelle K04 (Rohrdurchmesser DN 25, Kupfer, Muffe korrodiert). Leckagemenge: ca. 0,4 l/h.

Kosten: 1.200,00 EUR (Beleg R002, Rechnung FixRohr vom 09.05.2026).

M03 – Abdichtung Muffe Warmwasserstrang

Sachverhalt: Aufbauend auf M02, Abdichtung der defekten Muffenverbindung.

Maßnahme: FixRohr GmbH, Auftrag zur Sofortabdichtung nach Stundennachweis. Arbeiten 14.05.2026 (4,5 Stunden à 85 EUR = 382,50 EUR Material + 1.457,50 EUR = 1.840,00 EUR gesamt).

Zwischenbericht FixRohr: Muffe ersetzt, Wasserschaden-Folgen: Boden-Feuchtigkeit ca. 2 m² auf Betonboden, kein struktureller Schaden am Mauerwerk. Empfehlung: Kellertrocknung durch technische Trockner für ca. 4–6 Wochen (vgl. M06).

Kosten: 1.840,00 EUR (Beleg R005, Rechnung FixRohr vom 14.05.2026).

Genehmigung: Vorabinformation an AG Leipzig per Fax vom 12.05.2026 (vor Auftragserteilung), da absehbare Kosten > 2.500 EUR gesamt (M02 + M03). Stellungnahme Gericht: keine Einwände.

3. Laufende und geplante Maßnahmen

M04 – Dachrinne: Dauerhafte Reparatur

Die temporäre Sicherung aus M01 hält nicht dauerhaft. Dachdecker Kessler & Sohn hat am 10.05.2026 ein Angebot für die vollständige Erneuerung der westlichen Dachrinne (Vorderhaus, 18 m Länge, inkl. Fallrohrstützen) vorgelegt:

Position	Preis (EUR)
Dachrinne Zink DN 100, 18 m	810,00
2 Fallrohrstützen DN 80	160,00
Montage (2 Dachdecker, 6 h)	900,00
Gerüstkosten (Tagesmiete)	330,00
Gesamt netto	**2.200,00**

→ **Genehmigungsantrag M04 beim AG Leipzig eingereicht (vgl. Dok. Genehmigungsantrag DOCX).**

M05 – Balkon WE04 Geländer

Geländer Balkon WE04 (1. OG) ist an zwei Befestigungspunkten aus dem Mauerwerk ausgebrochen. Mieterin Frau Ohrend wurde informiert, Balkon nicht zu betreten. Angebot Metallbau Wagner, Leipzig: 900,00 EUR (Befestigung und Neuverpressung).

→ **Genehmigungsantrag M05 ebenfalls im kombinierten Antrag (vgl. Genehmigungsantrag DOCX).**

M06 – Kellertrocknung

Empfehlung FixRohr: technische Trockner (2 Geräte) für 4–6 Wochen, Mietkosten ca. 180 EUR/Woche. Gesamtkosten Trocknung + Nachkontrolle: ca. 3.400 EUR.

→ **Ebenfalls im kombinierten Genehmigungsantrag.**

M07 – Heizungswartung

Pflichtjährliche Wartung nach TRGI (Technischen Regeln Gasinstallation). Termin: 20.05.2026, Heizungsbau Schulze GmbH, Leipzig. Kosten 580,00 EUR. Keine Genehmigung erforderlich (laufende Pflichterhaltung < 2.500 EUR).

4. Kostenübersicht Instandhaltung (Stand 15.05.2026)

Maßnahme	Abgerechnet EUR	Geplant EUR
M01 Dachrinne Notfall	480,00	—
M02 Leckortung	1.200,00	—
M03 Muffenabdichtung	1.840,00	—
M04 Dachrinne dauerhaft	—	2.200,00
M05 Balkon Geländer	—	900,00
M06 Kellertrocknung	—	3.400,00
M07 Heizungswartung	—	580,00
M08 Leuchtmittel	18,00	—
M09 Dachfenster	—	640,00
Summe	**3.538,00**	**7.720,00**

Gesamtprognose Instandhaltung Q2/2026: ca. **11.258,00 EUR**

5. Hinweis auf Gläubiger-Verhältnis

Die Sachsen Kreditbank AG hat im Schreiben vom 15.05.2026 nachgefragt, ob Instandhaltungskosten die Auskehrungsquote reduzieren. Die Zwangsverwalterin hat darauf hingewiesen:

- Notwendige Instandhaltung zur Erhaltung des Mietbetriebs und der Verkehrssicherheit hat Vorrang vor Auskehrungen (§ 155 Abs. 1 ZVG).
- Auskehrungen sind erst nach Deckung laufender Kosten und Bildung einer Instandhaltungsrücklage möglich.

Anlagen:

- R001–R003: Rechnungsbelege Kessler & Sohn, FixRohr (Notfallmaßnahmen)
- Angebot-M04: Kessler & Sohn, 10.05.2026
- Angebot-M05: Metallbau Wagner, 12.05.2026
- Angebot-M06: FixRohr Trocknung, 14.05.2026

Datei: 08_betriebskosten_hausgeld.md

Betriebskosten und Hausgeld – Aufstellung

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Bearbeiterin:** Julia Renner, Zwangsverwalterin > **Abrechnungsperiode:** 01.05.2026 ff. (ab Besitzübernahme) > **Stand:** 30. Juni 2026

1. Einleitung

Die Betriebskosten werden nach Besitzübernahme durch die Zwangsverwalterin neu erfasst. Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres (2025) liegen dem Schuldner, wurden aber nicht an die Verwalterin übergeben; die Mieter wurden darüber in Kenntnis gesetzt, dass die BK-Abrechnung 2025 sobald möglich nachgeholt wird. Vorauszahlungen der Mieter werden auf dem Treuhandkonto vereinnahmt und gegen tatsächliche Kosten abgerechnet.

2. Umlagefähige Betriebskosten (§ 2 BetrKV)

2.1 Monatliche Festkosten / Vorauszahlungen (Durchschnitt Mai–Jun 2026)

Nr.	Kostenart (BetrKV §2 Nr.)	Jahresbetrag (EUR)	Monatsanteil (EUR)	Umlageverteilung
1	Grundsteuer (§2 Nr. 1)	7.760,00	646,67	nach Fläche
2	Wasserversorgung / Abwasser (§2 Nr. 2, 3)	5.880,00	490,00	nach Personen
3	Heizung Gas (§2 Nr. 4, 5)	33.600,00	2.800,00	nach Heizfläche (HKV)
4	Aufzug (§2 Nr. 7)	—	—	kein Aufzug
5	Straßenreinigung / Müllabfuhr (§2 Nr. 8)	1.240,00	103,33	nach Fläche
6	Gebäudereinigung / Hausmeister (§2 Nr. 9)	7.200,00	600,00	nach Fläche
7	Gartenpflege (§2 Nr. 10)	480,00	40,00	nach Fläche
8	Beleuchtung Allgemeinstrom (§2 Nr. 11)	4.680,00	390,00	nach Fläche
9	Schornsteinfeger (§2 Nr. 12)	280,00	23,33	nach Fläche
10	Gebäudeversicherung (§2 Nr. 13)	4.960,00	413,33	nach Fläche
11	Haftpflichtversicherung (§2 Nr. 13)	in Pos. 10 enthalten	—	—
12	Hausmeisterdienstkosten (anteilig in Pos. 6)	—	—	bereits erfasst
13	Sonstiges (Niederschlagswasser)	310,00	25,83	nach Fläche

Nr.	Kostenart (BetrKV §2 Nr.)	Jahresbetrag (EUR)	Monatsanteil (EUR)	Umlageverteilung
	Summe umlagefähig p.a.	**66.390,00**	**5.532,50**	

> Hinweis: Heizkosten werden separat nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) abgerechnet; mindestens 50 %, maximal 70 % nach Verbrauch, Rest nach Fläche. Heizkostenverteiler (HKV) wurden noch nicht abgelesen; Erstablesung erfolgt mit Besitzübernahme (07.05.2026, vgl. Dok. 03 Zählerstände).

3. Nicht umlagefähige Kosten (Hausgeld / Verwaltungskosten)

Kostenart	Jahresbetrag (EUR)	Monatsanteil (EUR)	Anmerkung
Zwangsverwaltervergütung (§ 17 ZwVwV)	14.400,00	1.200,00	6 % der Sollmiete zzgl. USt, vorläufige Schätzung
Buchhaltung / Steuerberatung	2.400,00	200,00	Schätzung
Instandhaltungsrücklage	7.200,00	600,00	ca. 10 % der Jahreskaltmiete
Leerstandskosten WE03 (anteilig)	1.440,00	120,00	Heizung, Allgemeinstrom WE03
Gerichtskosten Verfahren	nach Verfahrensstand	—	nicht aus Mieteinnahmen

4. Vorauszahlungen der Mieter laut Mietvertrag

Einheit	Mieter	Kaltmiete (EUR)	NK-VZ (EUR)	Gesamtmiete (EUR)
WE01	Frau Ingrid Berger	720,00	210,00	930,00
WE02	Herr Bogdan Matuschek	690,00	205,00	895,00
WE03	– (Leerstand)	0,00	0,00	0,00
WE04	Frau Claudia Ohrend	680,00	200,00	880,00
WE05	Ehepaar Stöckel	850,00	240,00	1.090,00
WE06	Herr Denis Farber	640,00	195,00	835,00
WE07	Frau Annette Baumgärtner	730,00	215,00	945,00

Einheit	Mieter	Kaltmiete (EUR)	NK-VZ (EUR)	Gesamtmiete (EUR)
WE08	Herr Franz Möller	660,00	200,00	860,00
WE09	Herr Simon Kreller	520,00	160,00	680,00
WE10	Frau Petra Voss	600,00	185,00	785,00
GE01	Bäckerei Kranz GmbH	1.850,00	480,00	2.330,00
GE02	Kosmetikstudio Luma	980,00	260,00	1.240,00
Summe (Soll)		**8.920,00**	**2.550,00**	**11.470,00**

5. Betriebskosten-Abrechnung 2026 (Vorschau / Hochrechnung)

Da die Verwaltung erst ab 07.05.2026 greift, wird die Abrechnung 2026 anteilig für den Zeitraum **07.05.2026 – 31.12.2026** (239 Tage, ca. 65,5 % des Jahres) erstellt. Die Jahresabrechnung 2026 (vollständig) wird bis 31.03.2027 vorgelegt.

5.1 Prognose Betriebskosten 07.05.–31.12.2026

Kostenart	Jahresbetrag	Anteil 239/365	Prognose (EUR)
Grundsteuer	7.760,00	65,5 %	5.082,80
Wasser / Abwasser	5.880,00	65,5 %	3.851,40
Heizung Gas	33.600,00	65,5 %	22.008,00
Müllabfuhr	1.240,00	65,5 %	812,20
Reinigung / Hausmeister	7.200,00	65,5 %	4.716,00
Gartenpflege	480,00	65,5 %	314,40
Allgemeinstrom	4.680,00	65,5 %	3.065,40
Schornsteinfeger	280,00	65,5 %	183,40
Gebäudeversicherung	4.960,00	65,5 %	3.248,80
Sonstiges	310,00	65,5 %	203,05
Summe	**66.390,00**		**43.485,45**

5.2 Vorauszahlungen (NK) 07.05.–31.12.2026

Solleingang Nebenkosten-Vorauszahlungen (alle Einheiten außer GE01 ab Juli 2026, WE03 Leerstand):

- Monatlich Soll NK: 2.550,00 EUR
- Zeitraum: 8 Monate (Mai–Dez) → erwarteter Eingang: **16.920,00 EUR** (bei voller Zahlung)
- Abweichungen durch GE01-Rückstand und Matuschek zu erwarten

5.3 Voraussichtliche Nachzahlung / Gutschrift

Prognose ergibt **Nachzahlungsbedarf von ca. 5.700,00 EUR** (anteilig auf alle zahlenden Mieter), primär durch erhöhte Gaskosten und Grundsteuerrückstand. Einzelabrechnung nach Jahresende.

6. Betriebskostenabrechnung 2025

Die Abrechnung für 2025 wurde vom Schuldner nicht erstellt. Die Mieter wurden mit Schreiben vom 12.05.2026 informiert, dass die Abrechnung 2025 nach Übergabe der Unterlagen durch den Schuldner (Frist 31.07.2026) erstellt wird. Bei Nichterfüllung: Schätzabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB.

7. Hinweis Winterdienst

Der Winterdienst wird durch Hausmeisterin Karin Lehmann als Teil des Pauschalhausmeistervertrags erbracht (Einschluss bestätigt). Beginn der Winterdienstsaison: 01.11.2026. Kosten sind in der Haushmeisterdienstpauschale enthalten (keine Sonderkosten).

Anlagen:

- BK-2026-Vorauszahlungsplan (Excel)
- Hausmeistervertrag Karin Lehmann (Kopie, sobald vorgelegt)
- Gasrechnung Stadtwerke Leipzig Mai 2026
- Wasserrechnung Kommunale Wasserwerke Mai 2026

Datei: 10_monatsbericht_gericht.md

Monatsbericht Mai 2026 – Zwangsverwaltung Parkstraße 18, Leipzig

> **An:** Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht > Rechtspflegerin Hannelore Völker > Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig > > **Von:** Julia Renner, Rechtsanwältin, Zwangsverwalterin > Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig > > **Datum:** 10. Juni 2026 > **Betreff:** Monatsbericht Mai 2026 gemäß § 3 Abs. 2 ZwVwV – Az. 76 L 88/26

I. Besitzerlangung

Die Zwangsverwalterin hat den Besitz am Grundstück **Parkstraße 18, 04107 Leipzig** am **07. Mai 2026, 09:45 Uhr** erlangt. Der Schuldner Markus Feldmann ist zur Übergabe nicht erschienen. Der Besitz wurde mittels Ingewahrsamnahme über die Hausmeisterin Karin Lehmann begründet. Das Protokoll der Besitzübernahme liegt dem Gericht als Anlage 1 bei.

Das Treuhandkonto wurde eingerichtet bei:

Volksbank Leipzig eG, IBAN: DE22 8609 5604 0028 4411 05 Kontoinhaber: Rechtsanwältin Julia Renner – Treuhandkonto Az. 76 L 88/26

II. Mietverhältnisse und Einnahmen

1. Allgemeines

Das Objekt verfügt über 10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeinheiten. Alle Mieter wurden mit Schreiben vom 09.05.2026 über den Wechsel der Verwaltung informiert und zur Zahlung der Miete ausschließlich auf das Treuhandkonto angewiesen.

2. Mieteinnahmen Mai 2026

Einheit	Mieter	Soll (EUR)	Eingegangen (EUR)	Rückstand (EUR)	Anmerkung
WE01	Ingrid Berger	930,00	930,00	0,00	pünktlich 10.05.
WE02	Bogdan Matuschek	895,00	0,00	895,00	zahlt an Schuldner
WE03	Leerstand	0,00	0,00	—	—
WE04	Claudia Ohrend	880,00	880,00	0,00	pünktlich 10.05.
WE05	Ehepaar Stöckel	1.090,00	1.090,00	0,00	pünktlich 08.05.
WE06	Denis Farber	835,00	835,00	0,00	pünktlich 12.05.
WE07	Annette Baumgärtner	945,00	945,00	0,00	pünktlich 09.05.
WE08	Franz Möller	860,00	430,00	430,00	halbe Miete mit Verweis auf Heizungs mangel
WE09	Simon Kreller	680,00	544,00	136,00	20 % Minderung angezeigt (D achfenster)
WE10	Petra Voss	785,00	785,00	0,00	pünktlich 10.05.
GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2.330,00	0,00	2.330,00	Zahlungsstop p wegen Feu chtigkeitsmä ngel
GE02	Kosmetikstud io Luma	1.240,00	1.240,00	0,00	pünktlich 10.05.
Summe		**11.470,00*	**7.679,00**	**3.791,00**	

Einnahmen Mai 2026: 7.679,00 EUR

Rückstände Mai 2026 (neu): 3.791,00 EUR

3. Übersicht kumulierte Rückstände (inkl. Vorperiode)

Rückstände bei Besitzübernahme (aus Zeit vor 07.05.2026, laut Schuldner-Unterlagen und Mieterselbstauskunft):

Einheit	Rückstand Vorperiode (EUR)	Rückstand Mai 2026 (EUR)	Gesamt (EUR)
WE02 – Matuschek	1.790,00	895,00	2.685,00
WE08 – Möller	0,00	430,00	430,00
WE09 – Kreller	0,00	136,00	136,00
GE01 – Bäckerei Kranz	4.660,00	2.330,00	6.990,00
Gesamt	**6.450,00**	**3.791,00**	**10.241,00**

III. Ausgaben Mai 2026

Datum	Buchung	Betrag (EUR)	Beleg
10.05.2026	Grundsteuer Q1/2026 (Rückstand)	1.940,00	R-GrSt-2026-Q1
12.05.2026	Gebäudeversicherung LFK (Rückstand H1/2026)	2.480,00	R001
07.05.2026	Dachdecker Kessler & Sohn – Dachrinne Notfall	480,00	R003
09.05.2026	FixRohr GmbH – Leckortung Keller	1.200,00	R002
14.05.2026	FixRohr GmbH – Muffenabdichtung Warmwasser	1.840,00	R005
08.05.2026	Leuchtmittel Treppenhaus 4.OG	18,00	K001
14.05.2026	Hausmeisterin Lehmann – Mai-Honorar	600,00	R004
12.05.2026	Allgemeinstrom (eins energie)	390,00	R006
14.05.2026	Grundsteuer Q2/2026 (laufend)	1.940,00	R-GrSt-2026-Q2
Gesamt Ausgaben		**10.888,00**	

IV. Kontostand Treuhandkonto (31. Mai 2026)

Position	EUR
Anfangsbestand Vorschuss Gläubigerin	5.000,00

Position	EUR
+ Mieteinnahmen Mai 2026	7.679,00
– Ausgaben Mai 2026	–10.888,00
Kontostand 31.05.2026	**1.791,00**

V. Besondere Vorkommnisse

1. Versicherungslücke abgewendet

Der Rückstand bei der Leipziger Feuerkasse (2.480,00 EUR) drohte zur Kündigung der Gebäudeversicherung zum 31.05.2026 zu führen. Die Zwangsverwalterin hat den Rückstand aus dem Verfahrensvorschuss beglichen. Das Vollstreckungsgericht hat keine Einwände erhoben (telefonische Absprache mit Frau Völker, 11.05.2026).

2. Schuldner zahlt angeblich Miete ein (WE02, GE01)

Die Hausmeisterin berichtete, der Schuldner habe Mieter WE02 (Matuschek) und GE01 (Bäckerei Kranz) angewiesen, Mieten weiter an ihn zu zahlen. Die Zwangsverwalterin hat:

- Mieter WE02 und GE01 schriftlich und telefonisch zur Zahlung auf das Treuhandkonto aufgefordert;
- Schuldner Feldmann mit Schreiben vom 09.05.2026 zur Unterlassung aufgefordert;
- Antrag auf einstweilige Verfügung vorbereitet (falls keine Zahlung bis 01.06.2026 eingeht).

3. Mangelrügen WE08 und GE01

Mieter Möller (WE08) behauptet einen Heizungsausfall. Die Heizungsanlage lief bei Übernahme. Wartungstermin 20.05.2026 veranlasst; keine Fehlfunktion festgestellt, Thermostat WE08 wurde ausgetauscht (7 EUR Material). Mietminderung war damit nicht berechtigt; Klärungsgespräch mit Mieter Möller am 28.05.2026 geführt.

Die Bäckerei Kranz (GE01) rügt Feuchtigkeitsmängel; diese wurden bestätigt. Die Ursache (Leitungswasserrohr) ist beseitigt (M03). Die GE01 wurde aufgefordert, die Minderungshöhe zu beziffern und bis 15.06.2026 mitzuteilen. Bis dahin: Zahlung der unbestrittenen Miete zumutbar; vollständiger Zahlungsstopp nicht berechtigt.

VI. Genehmigungsantrag

Die Zwangsverwalterin überreicht anliegend einen **Genehmigungsantrag** für folgende Instandhaltungsmaßnahmen (§ 6 Abs. 2 ZwVwV):

- M04: Dachrinne dauerhaft, 2.200,00 EUR (netto)
- M05: Balkon WE04 Geländer, 900,00 EUR (netto)
- M06: Kellertrocknung, 3.400,00 EUR (geschätzt)

Gesamtbetrag Antrag: 6.500,00 EUR

Details und Angebote: vgl. gesondertes Dokument "Genehmigungsantrag Instandhaltung" (beiliegend).

VII. Vorschussauffüllung

Das Treuhandkonto weist zum 31.05.2026 einen Saldo von **1.791,00 EUR** auf. In Anbetracht der geplanten Instandhaltungskosten (6.500,00 EUR), der laufenden Betriebskosten (ca. 5.500,00 EUR/Monat) und der unsicheren Einnahmelage (GE01, WE02) beantragt die Zwangsverwalterin, die betreibende Gläubigerin (Sachsen Kreditbank AG) zur Einzahlung eines weiteren **Vorschusses in Höhe von 7.500,00 EUR** binnen 14 Tagen aufzufordern (§ 16 Abs. 2 ZwVwV).

VIII. Prognose Juni 2026

- Erwartete Mieteinnahmen (bei gleichbleibender Situation): ca. 7.500,00 EUR
- Laufende Betriebskosten: ca. 5.500,00 EUR
- Genehmigungsabhängige Instandhaltung: bis 6.500,00 EUR
- Vergütung Zwangsverwalterin anteilig: 1.200,00 EUR

Der Monatsbericht Juni 2026 wird bis 15. Juli 2026 vorgelegt.

> Leipzig, 10. Juni 2026 > > **Julia Renner, Rechtsanwältin** > Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Anlage 1: Besitzübernahmeprotokoll 07.05.2026
- Anlage 2: Kontoauszüge Treuhandkonto Mai 2026
- Anlage 3: Rechnungsbelege R001–R006
- Anlage 4: Genehmigungsantrag Instandhaltungsmaßnahmen
- Anlage 5: Mahnschreiben an WE02 und GE01

Datei: 11_verteilungsplan_entwurf.md

Verteilungsplan – Entwurf (Stand: 30. September 2026)

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Bearbeiterin:** Julia Renner, Zwangsverwalterin > **Grundlage:** § 155 ZVG, §§ 10, 11 ZVG (Rangfolge), §§ 18, 19 ZwVwV > **Stand:** 30. September 2026

1. Vorbemerkung

Ein Verteilungsplan im Zwangsverwaltungsverfahren ist erst dann aufzustellen, wenn nach Abzug aller vorrangigen Ausgaben und Rücklagen eine auskehrungsfähige Überschussmasse vorhanden ist. Im vorliegenden Verfahren wurde die erste reguläre Verteilungsrechnung für den Zeitraum **01.06.2026 – 30.09.2026** erstellt.

Hintergrund: Die Einnahmesituation hat sich nach Ausräumung der Zahlungsstreitigkeiten mit WE02 und GE01 ab Juli 2026 normalisiert. Der Leerstand WE03 dauert an.

2. Einnahmesituation (01.06.–30.09.2026)

2.1 Mieteinnahmen (Ist)

Monat	Einnahmen (EUR)	Rückstände (EUR)	Anmerkung
Juni 2026	8.240,00	3.230,00	GE01 zahlt noch nicht; WE02 zahlt ab Juni
Juli 2026	9.890,00	1.580,00	GE01 zahlt Teilbetrag (1.500 EUR)
August 2026	10.050,00	1.420,00	GE01 Minderungsvereinbarung 10 % abgeschlossen
September 2026	10.210,00	1.260,00	reguläres Einzugsbild
Gesamt	**38.390,00**	**7.490,00**	

Kumuliert seit Besitzübernahme (Mai 2026): Einnahmen insgesamt **46.069,00 EUR** (inkl. Mai: 7.679,00 EUR).

2.2 Sonstige Einnahmen

Position	EUR
Verfahrensvorschuss Gläubigerin (Eingang)	12.500,00
Rückforderung Grundsteuerüberzahlung (2025)	214,00
Summe sonstige Einnahmen	**12.714,00**

Gesamteinnahmen Mai–September 2026: 58.783,00 EUR

3. Ausgaben (01.05.–30.09.2026)

3.1 Betriebskosten und laufende Lasten

Position	Gesamt (EUR)
Heizung / Gas (Stadtwerke Leipzig)	14.000,00
Allgemeinstrom	1.950,00
Reinigung / Hausmeisterin Lehmann	3.000,00
Grundsteuer (2 Quartale + Rückstand Q1)	5.820,00
Gebäudeversicherung (inkl. Rückstand)	4.960,00
Abfallentsorgung	620,00
Wasser / Abwasser	2.450,00

Position	Gesamt (EUR)
Schornsteinfeger	280,00
Sonstiges Betrieb	310,00
Summe Betriebskosten	**33.390,00**

3.2 Instandhaltungsmaßnahmen

Maßnahme	EUR
M01–M03: Dachrinne Notfall + Leckortung + Muffe	3.520,00
M04: Dachrinne dauerhaft	2.200,00
M05: Balkon WE04 Geländer	900,00
M06: Kellertrocknung	3.400,00
M07: Heizungswartung	580,00
M08–M10: Kleinmaßnahmen	1.145,00
Summe Instandhaltung	**11.745,00**

3.3 Vergütung Zwangsverwalterin

Die Vergütung richtet sich nach § 17 ZwVwV. Berechnungsgrundlage: tatsächlich eingezogene Mieten, 6 % zzgl. 19 % USt.

Zeitraum	Eingezogene Mieten	6 % Vergütung	19 % USt	Brutto
Mai 2026	7.679,00	460,74	87,54	548,28
Juni 2026	8.240,00	494,40	93,94	588,34
Juli 2026	9.890,00	593,40	112,75	706,15
August 2026	10.050,00	603,00	114,57	717,57
September 2026	10.210,00	612,60	116,39	728,99
Summe	**46.069,00**	**2.764,14**	**525,19**	**3.289,33**

3.4 Sonstige Ausgaben

Position	EUR
Buchhaltung / externe Kosten	800,00
Porto, Kopien, Bankgebühren	120,00

Position	EUR
Summe Sonstiges	**920,00**

3.5 Gesamtausgaben Mai–September 2026

Kategorie	EUR
Betriebskosten	33.390,00
Instandhaltung	11.745,00
Vergütung Zwangsverwalterin	3.289,33
Sonstiges	920,00
Gesamtausgaben	**49.344,33**

4. Saldo und Rücklage

Position	EUR
Gesamteinnahmen	58.783,00
Gesamtausgaben	–49.344,33
Überschuss vor Rücklage	**9.438,67**

Rücklagenplanung

Rücklageposition	Betrag (EUR)	Begründung
Instandhaltungsrücklage laufend	3.000,00	ca. 3 Monate Pauschale 1.000 EUR/Monat
Rücklage GE01-Rückstand (unsicher)	2.500,00	Teilrückstand GE01 noch offen
Rücklage BK-Abrechnung 2025	1.500,00	Nachzahlung Vorjahr erwartet
Summe Rücklagen	**7.000,00**	

Verteilungsfähige Masse: 9.438,67 – 7.000,00 = 2.438,67 EUR

5. Gläubigerrangfolge (§ 10 ZVG)

Nach § 10 Abs. 1 ZVG werden Ansprüche in folgender Rangfolge befriedigt:

Rang	Gläubiger / Position	Anspruch (EUR)	Bedienung möglich
Rang 1	Öffentliche Lasten (Grundsteuer)	0,00	bereits bezahlt

Rang	Gläubiger / Position	Anspruch (EUR)	Bedienung möglich
Rang 2	Wiederkehrende Leistungen (Versicherung)	0,00	bereits bezahlt
Rang 3	Verfahrenskosten / Vergütung Zwangsverwalter	3.289,33	vorrangig
Rang 5	Sachsen Kreditbank AG (Buchgrundschuld lfd. Nr. 2)	204.808,00	Teilauskehr
Verteilung	**Sachsen Kreditbank AG**	**2.438,67**	

6. Antrag auf Zustimmung zur Auskehrung

Die Zwangsverwalterin beantragt beim Vollstreckungsgericht die Genehmigung zur Auskehrung von **2.438,67 EUR** an die betreibende Gläubigerin Sachsen Kreditbank AG.

Gleichzeitig wird der Verfahrensvorschuss (teilweise) mit der Vergütung der Zwangsverwalterin verrechnet; der verbleibende Vorschusssaldo wird der Gläubigerin gutgeschrieben.

7. Nächste Auskehr-Periode

Nächste Verteilung geplant für: **31. Dezember 2026** (zum Jahresabschluss). Voraussetzungen:

- Vollständige Zahlung GE01 (oder Vollstreckungstitel)
- Entscheidung über Wiedervermietung WE03
- Abschluss Kellertrocknung und Endabrechnung Instandhaltung

Anlagen:

- Kontoauszüge Treuhandkonto Mai–September 2026
- Einzelnachweise Ausgaben (Rechnungsordner)
- Vergütungsberechnung nach § 17 ZwVwV
- Beleg Grundsteuer-Zahlung

Datei: 12_glaeubigerkommunikation.md

Gläubigerkommunikation – Sachsen Kreditbank AG

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Beteiligte:** Sachsen Kreditbank AG als betreibende Gläubigerin (Rang 5 § 10 ZVG) > **Bearbeiterin:** Julia Renner, Zwangsverwalterin > **Dokumentation:** Korrespondenz Mai–Oktober 2026

1. Hintergrund

Die Sachsen Kreditbank AG (SaKB) ist betreibende Gläubigerin im Verfahren. Sie hat die Zwangsverwaltung aufgrund ausgefallener Annuitäten auf das Buchgrundpfandrecht (Grundschild lfd. Nr. 2, Betrag 220.000,00 EUR zzgl. 15 % Jahreszins) beantragt. Die Gesamtforderung laut Antrag beträgt 204.808,00 EUR (Stand 03.05.2026).

Die SaKB hat einen Anspruch auf laufende Information und auf Auskehrung der Nutzungsüberschüsse nach § 155 ZVG i.V.m. § 19 ZwVwV, jedoch erst **nach** Deckung aller vorrangigen Kosten.

2. Chronologische Korrespondenz

2.1 Erstkontakt – SaKB an Zwangsverwalterin (06.05.2026)

> **Sachsen Kreditbank AG** > Abteilung Vollstreckung / Immobilienrecht > Markt 1, 04109 Leipzig > > An: Rechtsanwältin Julia Renner, Zwangsverwalterin > > Betr.: Az. 76 L 88/26 – Bitte um Kontaktaufnahme und Verfahrenseinführung > Datum: 06.05.2026

Inhalt (Zusammenfassung): Die SaKB begrüßt die Bestellung und bittet um monatliche Berichte sowie um Mitteilung der Treuhandkonto-Daten. Sie erwartet eine erste Auskehrung sobald möglich.

Ansprechpartner: Dr. Kerstin Albers, Rechtsreferentin Vollstreckung, Tel. 0341 / 7711-5501.

2.2 Antwort Zwangsverwalterin (09.05.2026)

> **Julia Renner, Rechtsanwältin – Treuhandverwaltung** > Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig > > An: Sachsen Kreditbank AG, Dr. Kerstin Albers > > Betr.: Az. 76 L 88/26 – Verfahrenseinführung nach Besitzerlangung > Datum: 09.05.2026

Sehr geehrte Frau Dr. Albers,

ich bestätige die Besitzerlangung am 07.05.2026. Das Treuhandkonto wurde eingerichtet:

Volksbank Leipzig eG, IBAN: DE22 8609 5604 0028 4411 05

Ich erlaube mir, auf folgende Besonderheiten hinzuweisen, die einer sofortigen Auskehrung entgegenstehen:

1. **Versicherungsrückstand:** Der Rückstand bei der Leipziger Feuerkasse (2.480,00 EUR) drohte zur Deckungslücke zu führen; ich habe diesen aus dem Vorschuss beglichen.

2. **Grundsteuerrückstand Q1/2026:** 1.940,00 EUR wurden beglichen.

3. **Notfall-Instandhaltung:** Dachrinne und Keller erforderten Sofortmaßnahmen (insgesamt ca. 3.538,00 EUR).

4. **Mietrückstände:** Zwei Mieter (WE02, GE01) leisten derzeit keine Zahlungen; kumulierter Rückstand 7.620,00 EUR.

Gemäß § 155 Abs. 1 ZVG sind vorrangige Ausgaben, Kosten der Verwaltung und notwendige Rücklagen vor einer Auskehrung zu decken. Eine erste Auskehrung ist frühestens ab Oktober 2026 realistisch. Ich werde Sie monatlich unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen Julia Renner, Rechtsanwältin

2.3 SaKB-Schreiben – Druckanfrage (15.05.2026)

> Datum: 15.05.2026 > Von: Dr. Kerstin Albers, SaKB > An: Julia Renner, Zwangsverwalterin

Inhalt: Die SaKB fragt nach, ob monatliche Teilauskehrungen möglich seien, und verweist auf den hohen Finanzierungsdruck. Sie kündigt an, andernfalls einen Antrag auf Zwangsversteigerung parallel zu prüfen.

Antwort Zwangsverwalterin (18.05.2026):

Sehr geehrte Frau Dr. Albers,

ich nehme Ihren Wunsch nach monatlichen Auskehrungen zur Kenntnis. Rechtlich gilt:

- Die Zwangsverwaltung dient der Bewirtschaftung des Objekts und der Befriedigung der Gläubiger **aus den Nutzungen** (§ 146 ZVG). Eine Auskehrung vor Deckung der laufenden Kosten ist unzulässig und würde die ordnungsgemäße Verwaltung gefährden.
- Bei einem parallelen Zwangsversteigerungsverfahren bleibt die Zwangsverwaltung bestehen; beide Verfahren können nebeneinander laufen (§ 94 ZVG). Ich empfehle, diese Entscheidung nach Vorlage des ersten Verteilungsplans (geplant: September 2026) zu treffen.

Ich stelle in Aussicht: **erste Teilauskehrung ca. 2.500,00 EUR zum 30.09.2026**, sofern die Einnahmelage stabil bleibt. Ich werde einen formellen Verteilungsplan vorlegen.

Mit freundlichen Grüßen Julia Renner, Rechtsanwältin

2.4 Übermittlung Verteilungsplan (03.10.2026)

> Datum: 03.10.2026 > Von: Julia Renner, Zwangsverwalterin > An: Sachsen Kreditbank AG, Dr. Kerstin Albers

Sehr geehrte Frau Dr. Albers,

anliegend übersende ich den **Verteilungsplan-Entwurf (Stand 30.09.2026)** gem. § 19 ZwVwV sowie den Antrag auf gerichtliche Genehmigung der Auskehrung.

Auskehrungsbetrag an die Sachsen Kreditbank AG: **2.438,67 EUR**

Die Auszahlung erfolgt nach Genehmigung durch das Vollstreckungsgericht. Der Antrag wurde dem AG Leipzig heute übermittelt.

Bitte bestätigen Sie mir die IBAN für die Auszahlung:

- Laut Vollstreckungsauftrag: DE44 8602 0600 0012 4411 07 (Sachsen Kreditbank AG, Empfangskonto Vollstreckung)
- Bitte Bestätigung, da Sicherheitsstandards Treuhandkonto.

Kontostand Treuhandkonto zum 30.09.2026: **3.128,44 EUR** (Rücklage nach Auskehr verbleibt: 689,77 EUR).

Mit freundlichen Grüßen Julia Renner, Rechtsanwältin

2.5 Bestätigung SaKB (05.10.2026)

> Datum: 05.10.2026 > Von: Dr. Kerstin Albers, SaKB > An: Julia Renner, Zwangsverwalterin

Inhalt: SaKB bestätigt IBAN DE44 8602 0600 0012 4411 07 und erklärt sich mit der ersten Auskehrung von 2.438,67 EUR einverstanden. Unter Vorbehalt der Genehmigung durch das AG Leipzig. Nächste Auskehr erwünscht spätestens Dezember 2026 (Jahresabschluss).

3. Rechtlicher Hinweis für Aktenführung

Die Sachsen Kreditbank AG ist als Grundpfandgläubigerin nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG im 5. Rang eingetragen. Sie hat **keinen Anspruch** auf vorrangige Befriedigung vor:

- Öffentlichen Lasten (Rang 1–3)
- Verfahrens- und Verwaltungskosten (Rang 3 / § 151 ZVG)
- Notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (laufende Ausgaben)

Alle Auskehrungen bedürfen der Genehmigung des Vollstreckungsgerichts (§ 155 Abs. 1 ZVG).

4. Übersicht Auskehrungen

Zeitraum	Auskehrungsbetrag (EUR)	Status
Sep. 2026 (erste Auskehr)	2.438,67	Antrag gestellt 03.10.2026
Dez. 2026 (geplant)	ca. 3.500,00	Prognose
Jahresauskehr gesamt (Prognose)	ca. 5.938,67	bei stabiler Einnahmelage

Anlagen:

- Briefwechsel SaKB – Zwangsverwalterin (Originale im Ordner Gläubigerkorrespondenz)
- Verteilungsplan-Entwurf 30.09.2026 (→ Dok. 11)
- Genehmigungsantrag Auskehr an AG Leipzig (→ Dok. Genehmigungsantrag DOCX)

Datei: 13_schuldnerwiderspruch.md

Schuldnerwiderspruch und Vorausverfügungen – Bearbeitung

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Schuldner:** Markus Feldmann, Mozartstraße 21, 04107 Leipzig > **Bearbeiterin:** Julia Renner, Zwangsverwalterin > **Stand:** 30. Juni 2026

1. Sachverhalt

Kurz nach Besitzübernahme (07.05.2026) wurde bekannt, dass der Schuldner Markus Feldmann gegenüber Mietern behauptete, die Mietzahlungen seien weiterhin an ihn zu leisten. Konkret betraf dies:

- **WE02 – Bogdan Matuschek:** Herr Matuschek teilte am 09.05.2026 telefonisch mit, der Hauseigentümer (Schuldner) habe ihn aufgefordert, die Maimiete an sein privates Konto zu überweisen, da "die Zwangsverwaltung nichts mit ihm zu tun" habe. Herr Matuschek hatte bereits im April 2026 überwiesen und sei bereit, ab Mai auf das Treuhandkonto zu zahlen.
- **GE01 – Bäckerei Kranz GmbH:** Werner Kranz erklärte am 10.05.2026, der Vermieter habe behauptet, die Mietforderungen für Mai und Juni 2026 seien an ihn "abgetreten" und er habe entsprechende Vorausverfügungen vorgenommen. Herr Kranz legte kein Dokument vor; er zahlte nicht.

2. Rechtliche Bewertung

2.1 Vorausverfügung über Mieten nach Anordnungsbeschluss (§ 148 Abs. 2 ZVG)

Nach §§ 148, 152 ZVG erstreckt sich die Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung auf alle Mietforderungen des Schuldners ab **Zustellung des Anordnungsbeschlusses**. Der Beschluss wurde dem Schuldner Feldmann am **05.05.2026** zugestellt (Postzustellungsurkunde liegt vor). Damit sind **alle Mietforderungen ab Mai 2026** beschlagnahmt.

Eine Vorausverfügung (Abtretung, Pfändung zugunsten Dritter) ist nach § 1124 Abs. 1 BGB i.V.m. § 148 ZVG nur dann wirksam, wenn sie **mehr als einen Monat vor Fälligkeit** der Miete vorgenommen wurde, d.h. für Maiforderungen spätestens vor dem **05.04.2026**. Das wäre theoretisch möglich; der Schuldner hat jedoch:

1. **Keine Abtretungsurkunden** vorgelegt.
2. **Keine Benachrichtigung der Mieter** über eine Abtretung nachgewiesen.
3. **Keine Drittgläubiger** gemeldet, die aus einer Abtretung Rechte herleiten.

Die bloße Behauptung des Schuldners gegenüber den Mietern genügt nicht. Belege fehlen vollständig.

2.2 Zahlung an Schuldner trotz Beschlagnahme

Zahlt ein Mieter nach Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner, so **befreit ihn dies nicht** gegenüber dem Zwangsverwalter (§ 152 Abs. 2 ZVG). Er muss nochmals zahlen. Der Schuldner ist verpflichtet, empfangene Mieten herauszugeben (§ 151 ZVG).

Für **WE02 – Matuschek**: Da die Aprilmiete (fällig 03.04.2026) noch vor dem Anordnungsbeschluss (03.05.2026) gezahlt wurde, ist sie nicht Teil der beschlagnahmten Forderungen. Die Maimiete (fällig 03.05.2026) ist bereits beschlagnahmt. Matuschek wurde informiert; er zahlt seit Juni 2026 auf das Treuhandkonto.

3. Maßnahmen der Zwangsverwalterin

3.1 Schreiben an Schuldner Feldmann (09.05.2026)

> **Julia Renner, Rechtsanwältin** > Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig > > An: Markus Feldmann, Mozartstraße 21, 04107 Leipzig > > **Per Einschreiben/Rückschein** > > Betreff: Az. 76 L 88/26 – Aufforderung zur Unterlassung von Mieterinflussnahme und Herausgabe empfangener Mieten > > Datum: 09.05.2026

Sehr geehrter Herr Feldmann,

nach Anordnung der Zwangsverwaltung durch Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 03.05.2026 (Ihnen zugestellt am 05.05.2026) sind sämtliche Mietforderungen des Grundstücks Parkstraße 18 beschlagnahmt. Die Zwangsverwalterin ist allein befugt, diese Forderungen einzuziehen (§ 152 ZVG).

Ich fordere Sie auf:

1. **Sofort** alle Mieter anzuweisen, Mieten ausschließlich auf das Treuhandkonto IBAN DE22 8609 5604 0028 4411 05 zu überweisen.
2. Eventuell nach dem 05.05.2026 von Mietern erhaltene Zahlungen **unverzüglich** (spätestens bis 16.05.2026) an das Treuhandkonto zu überweisen.
3. **Alle Unterlagen** (Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen, Versicherungsscheine, Wartungsverträge, Schlüssel für Technikraum und Dachboden) bis zum 16.05.2026 an meine Kanzlei herauszugeben.

4. Jegliche Einflussnahme auf Mieter in Bezug auf das Mietverhältnis zu unterlassen.

Bei Nichterfüllung behalte ich mir vor, den Antrag auf Verhängung eines Ordnungsgeldes (§ 890 ZPO analog) beim Vollstreckungsgericht sowie auf Herausgabe im Wege der einstweiligen Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen Julia Renner, Rechtsanwältin

3.2 Reaktion des Schuldners und Verlauf

Datum	Vorgang
09.05.2026	Schreiben Zwangsverwalterin an Feldmann (Einschreiben)
11.05.2026	Zustellungsnachweis (Rückschein)
16.05.2026	Fristablauf – keine Reaktion von Feldmann
17.05.2026	Feldmanns Bevollmächtigter (Rechtsanwalt Dr. Norbert Krah, Leipzig) meldet sich telefonisch
19.05.2026	Schreiben RA Dr. Krah: Feldmann bestreitet, Mieten erhalten zu haben; Abtretungsbehauptung nicht konkretisiert; gibt an, Unterlagen seien "beim Steuerberater"
25.05.2026	Schreiben Zwangsverwalterin an RA Dr. Krah: Frist zur Unterlagenvorlage bis 08.06.2026; anderenfalls Klage auf Herausgabe und Antrag auf Ordnungsmittel
08.06.2026	Teillieferung: Mietverträge WE01–WE07 übergeben (per E-Mail-Scan)
15.06.2026	Nachtrag: Versicherungsschein LFK (Kopie), Hausmeistervertrag
30.06.2026	Schlüssel Technikraum übergeben (per Botengang RA Dr. Krah)
15.07.2026	Mietverträge WE08–WE10 und GE01/GE02 übergeben

Abtretungsunterlagen wurden **zu keinem Zeitpunkt** vorgelegt. Die Behauptung der Vorausverfügungen gilt damit als entkräftet.

4. Situation Bäckerei Kranz GmbH – GE01

Werner Kranz erhob ab Besitzübernahme einen Minderungsanspruch wegen Feuchtigkeitsmängeln (Außenwand GE01, nachgewiesene Ursache: Leitungswasserrohr). Die Zwangsverwalterin bestätigte den Mangel und beauftragte die Beseitigung (M02/M03, Dok. 07).

Einigung am 28.07.2026:

- Bäckerei Kranz zahlt Mietrückstände für Mai und Juni 2026 in Höhe von **4.660,00 EUR** in drei Raten (Juli–September 2026).
- Ab Juli 2026 werden die laufenden Mieten pünktlich gezahlt (Teilzahlungsvereinbarung, unterzeichnet 28.07.2026).
- Minderung für Mai–Juni 2026 wird auf pauschal **10 % der Kaltmiete** ($2 \times 185,00 \text{ EUR} = 370,00 \text{ EUR}$) anerkannt; höhere Ansprüche werden von Kranz nicht mehr geltend gemacht.
- Minderung ab Juli 2026: entfällt, da Ursache beseitigt.

Die Einigung wurde schriftlich fixiert (Vergleichsvereinbarung, Anlage C). Die Restschuld aus Vorperiode (Schuldner-Zeit) wird separat verfolgt.

5. Ergebnis

Der Widerspruch des Schuldners war unbegründet und konnte ohne gerichtliche Schritte ausgeräumt werden. Die wesentlichen Erkenntnisse:

- Alle Mieter zahlen ab Juli 2026 auf das Treuhandkonto.
- Mietverträge und Unterlagen liegen vollständig vor (Stand 15.07.2026).
- Schlüssel für Technikraum und Dachboden liegen vor; Dachbodenbegehung am 18.07.2026 erfolgt.
- Die Abtretungsbehauptung des Schuldners ist nicht belegt; keine Drittgläubiger gemeldet.

Anlagen:

- Anlage A: Einschreiben-Rückschein Feldmann 09.05.2026
- Anlage B: Schriftwechsel RA Dr. Krahel (4 Schreiben)
- Anlage C: Vergleichsvereinbarung Bäckerei Kranz 28.07.2026
- Anlage D: Mietvertrag-Kopien WE01–WE10, GE01, GE02

Datei: 14_insolvenz_schnittstelle.md

Insolvenz-Schnittstelle – Mögliche Insolvenz des Schuldners

> **Aktenzeichen ZVG:** 76 L 88/26 > **Bearbeiterin:** Julia Renner, Zwangsverwalterin > **Stand:** 31. Oktober 2026

1. Ausgangslage

Am **20. Juni 2026** teilte Rechtsanwalt Dr. Norbert Krahel (Bevollmächtigter des Schuldners Markus Feldmann) per Schreiben mit, dass sein Mandant "die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens ernsthaft in Betracht zieht". Eine Antragstellung sei noch nicht erfolgt. Eine Schuldnerberatungsstelle (namentlich nicht bekannt gemacht) sei einbezogen.

Die Zwangsverwalterin notierte dies und informierte das Vollstreckungsgericht am **25.06.2026** (Kurzmitteilung per Fax, Az. 76 L 88/26). Eine formelle Eröffnungsentscheidung lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor.

2. Rechtliche Ausgangsfrage: Auswirkung einer Insolvenz auf die Zwangsverwaltung

2.1 Grundregel (§ 80 Abs. 2 InsO / § 152 ZVG)

Die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners **hebt die Zwangsverwaltung nicht automatisch auf**. Vielmehr gilt:

- Das Grundstück ist nach § 49 InsO Absonderungsgegenstand des Grundpfandgläubigers.

- Die Zwangsverwaltung läuft nach § 21 Abs. 2 InsO grundsätzlich weiter, bis das Insolvenzgericht oder der Insolvenzverwalter eine andere Entscheidung trifft.
- Der Insolvenzverwalter tritt in die Rechtsstellung des Schuldners ein (§ 80 InsO), kann aber die Verwaltung des Grundstücks an den Zwangsverwalter delegiert lassen.

2.2 Nutzungen des Grundstücks

Einnahmen aus der Zwangsverwaltung (Mieten) gehören **nicht zur Insolvenzmasse** im weiteren Sinne, soweit sie auf die Befriedigung des absonderungsberechtigten Gläubigers (Sachsen Kreditbank AG) gerichtet sind (§ 49 InsO, § 165 InsO). Der Insolvenzverwalter kann jedoch nach § 165 InsO die Zwangsverwaltung "übernehmen" – dazu bedarf es einer ausdrücklichen Erklärung.

2.3 Schnittstelle Insolvenzverwalter und Zwangsverwalter

Im Fall der Eröffnung:

- Zwangsverwalter: verwaltet weiter, sofern kein ausdrücklicher Übernahmebeschluss.
- Insolvenzverwalter: übernimmt die Verwaltungsrechte am übrigen Vermögen; erhält Kopien der Berichte.
- Masseverbindlichkeiten (z.B. Instandhaltungskosten ab Eröffnung): können nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO als Masseverbindlichkeit eingestuft werden, wenn der Insolvenzverwalter die Verwaltung übernimmt.

3. Ermittlung Insolvenzantrag und Verfahrensstand

Datum	Vorgang
20.06.2026	Mitteilung RA Dr. Krah: Insolvenzgedanke des Schuldners
25.06.2026	Weitergabe an AG Leipzig – Vollstreckungsgericht (Kurzmitteilung)
10.07.2026	Anfrage Zwangsverwalterin bei Insolvenzgericht AG Leipzig: liegt Antrag vor?
15.07.2026	Auskunft Insolvenzgericht AG Leipzig (Schriftlich): **Kein Antrag eingegangen**
01.09.2026	Neuerliche Anfrage: immer noch kein Antrag (telefonische Auskunft)
15.10.2026	Neuerliche Anfrage: immer noch kein Antrag
31.10.2026	**Stand:** Insolvenzverfahren ist nicht eröffnet; Ankündigung hat sich bisher nicht realisiert

4. Maßnahmen und Vorkehrungen

4.1 Monitoring

Die Zwangsverwalterin hat eine regelmäßige (monatliche) Abfrage beim AG Leipzig – Insolvenzgericht – eingerichtet, um sofort von einer eventuellen Antragstellung zu erfahren. Das Vollstreckungsgericht wurde gebeten, bei Eingang einer Insolvenzenbenachrichtigung sofort zu informieren.

4.2 Vorsorgeplan für den Eröffnungsfall

Für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens hat die Zwangsverwalterin folgende Sofortmaßnahmen vorbereitet:

1. **Kontaktaufnahme mit Insolvenzverwalter** innerhalb von 24 Stunden nach Kenntnis der Eröffnung.

2. **Übergabe der Verfahrensunterlagen** (Mietverträge, Kassenbuch, Betriebskostenabrechnungen) an den Insolvenzverwalter soweit erforderlich.

3. **Abstimmung über Fortführung** der Zwangsverwaltung: Die Zwangsverwalterin wird dem Insolvenzverwalter anbieten, das Verfahren unverändert fortzuführen und die Nutzungen weiterhin für die SaKB einzuziehen.

4. **Information an Vollstreckungsgericht** und Sachsen Kreditbank AG.

5. **Mieterkommunikation:** Die Mieter brauchen in der Regel nicht separat benachrichtigt zu werden, da die Treuhandkonto-Verbindung unverändert bleibt.

4.3 Offene Fragen bei Eröffnung

Frage	Rechtliche Grundlage	Einschätzung
Wer ist zuständig für Instandhaltungskosten nach Eröffnung?	§ 55 InsO	Insolvenzverwalter, falls er Verwaltung übernimmt
Kann Insolvenzverwalter Mietverträge kündigen?	§ 109 InsO	Ja, bei Übernahme, aber nicht ohne Weiteres
Sind aufgelaufene Mietrückstände Insolvenzforderungen?	§ 38 InsO	Ja, für Rückstände vor Eröffnung
Wie ist Vergütung der Zwangsverwalterin geschützt?	§ 13 ZwVwV, § 151 ZVG	Vorrangige Verfahrenskosten

5. Auswirkungen auf laufende Streitigkeiten

5.1 WE02 – Matuschek (Rückstand Alt)

Rückstand aus Schuldner-Zeit (April 2026 und früher, ca. 1.790,00 EUR): Sollte ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, wäre dieser Rückstand als Insolvenzforderung anzumelden – nicht mehr über die Zwangsverwaltung betreibbar. Für den laufenden Betrieb der Zwangsverwaltung nicht relevant.

5.2 GE01 – Bäckerei Kranz

Vergleichsvereinbarung vom 28.07.2026 ist wirksam. Die Ratenzahlungen laufen. Eine Insolvenz des Schuldners hat keine Auswirkungen auf den Mietvertrag der Bäckerei Kranz, da Mietvertragspartei der Schuldner als Vermieter ist – und die Zwangsverwaltung dessen Vermieterstellung ausübt.

5.3 Einrede des Schuldners gegen Pfandrecht

RA Dr. Krahel hat im August 2026 angekündigt, den Anordnungsbeschluss wegen "formeller Mängel" anzugreifen. Details nicht mitgeteilt. Die Zwangsverwalterin sieht keinen begründeten Ansatz; der Beschluss ist rechtskräftig.

6. Kommunikation mit dem Vollstreckungsgericht

Datum	Mitteilung	Reaktion AG
25.06.2026	Kurzmitteilung Insolvenzgedanke	"Zur Kenntnis genommen, bitte weiter beobachten"
10.07.2026	Anfrage Status Insolvenzgericht	—
Monatsbericht Aug. 2026	Kurzvermerk: noch kein Antrag	—
Monatsbericht Sep. 2026	Kurzvermerk: noch kein Antrag	—
Monatsbericht Okt. 2026	Kurzvermerk: noch kein Antrag	—

7. Aktueller Stand (31.10.2026)

Das Insolvenzverfahren ist **nicht eröffnet**. Die angekündigte Antragstellung ist bisher ausgeblieben. Die Zwangsverwaltung läuft unverändert weiter. Die Sachsen Kreditbank AG wurde über die Situation informiert und sieht keine Veranlassung zu gesonderten Schritten.

Nächste Überprüfung: 30.11.2026.

Anlagen:

- Anlage A: Schreiben RA Dr. Krahle vom 20.06.2026
- Anlage B: Kurzmitteilung an AG Leipzig vom 25.06.2026
- Anlage C: Auskünfte Insolvenzgericht AG Leipzig (Juli, September, Oktober 2026)
- Anlage D: Interner Vorsorgeplan Insolvenzfall (2 Seiten)

Datei: 15_schlussrechnung.md

Schlussrechnung – Zwangsverwaltung Parkstraße 18, Leipzig

> **Aktenzeichen:** 76 L 88/26 > **Bearbeiterin:** Julia Renner, Rechtsanwältin, Zwangsverwalterin > **Abrechnungszeitraum:** 07. Mai 2026 – 28. Februar 2027 (Aufhebung) > **Erstellt:** 15. März 2027 > **Grundlage:** §§ 154, 155 ZVG; §§ 18, 19 ZwVwV; Anordnungsbeschluss AG Leipzig 03.05.2026

1. Vorbemerkung zur Aufhebung

Das Zwangsverwaltungsverfahren wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Leipzig (Az. 76 L 88/26) vom **25. Februar 2027** aufgehoben. Aufhebungsgrund: Erteilung des Zuschlags an den Erwerber im Zwangsversteigerungsverfahren (parallel anberaumtes Verfahren Az. 76 K 114/26) am 24.02.2027. Der Zuschlag wurde auf Antrag der Sachsen Kreditbank AG erteilt.

Mit Aufhebung erlischt das Besitz- und Verwaltungsrecht der Zwangsverwalterin. Die Abgebrochene Jahresrechnung (01.01.2027 – 28.02.2027) ist Teil dieser Schlussrechnung.

2. Übersicht Verwaltungszeitraum

Zeitraum	Dauer
Beginn der Zwangsverwaltung	07.05.2026
Ende der Zwangsverwaltung	28.02.2027
Gesamtlaufzeit	9 Monate und 21 Tage

3. Einnahmen (gesamt)

3.1 Mieteinnahmen nach Einheit

Einheit	Mieter	Sollmiete/Mt. (EUR)	Ist-Einnahmen gesamt (EUR)	Rückstand (EUR)
WE01	Ingrid Berger	930,00	9.300,00	0,00
WE02	Bogdan Matuschek	895,00	8.947,50	947,50
WE03	Leerstand	0,00	0,00	—
WE04	Claudia Ohrend	880,00	8.800,00	0,00
WE05	Ehepaar Stöckel	1.090,00	10.900,00	0,00
WE06	Denis Farber	835,00	8.350,00	0,00
WE07	Annette Baumgärtner	945,00	9.450,00	0,00
WE08	Franz Möller	860,00	8.170,00	430,00
WE09	Simon Kreller	680,00	5.984,00	816,00
WE10	Petra Voss	785,00	7.850,00	0,00
GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2.330,00	20.060,00	2.900,00
GE02	Kosmetikstudio Luma	1.240,00	12.400,00	0,00
Summe		**11.470,00**	**110.211,50**	**5.093,50**

> Hinweis: Laufzeit 10 Monate für vollständige Einheiten; WE03 bleibt Leerstand; Einnahmen berücksichtigen Minderungsvereinbarung GE01 (–10 % für Mai/Jun 26), Teilzahlung WE09 (Minderung Dach), Verzögerung WE02 Mai 26.

3.2 Sonstige Einnahmen

Position	EUR
Verfahrensvorschuss Gläubigerin (Eingang)	12.500,00

Position	EUR
Grundsteuer-Erstattung 2025	214,00
Nebenkostenabrechnung WE05 Nachzahlung	180,00
Kautionserträge (Zinsen)	28,40
Summe Sonstige	**12.922,40**

Gesamteinnahmen: 123.133,90 EUR

4. Ausgaben (gesamt)

4.1 Betriebskosten

Kostenart	Gesamt (EUR)
Heizung / Gas (Stadtwerke Leipzig)	29.600,00
Allgemeinstrom (eins energie)	3.900,00
Wasser / Abwasser	5.180,00
Reinigung / Hausmeisterin Lehmann	5.400,00
Grundsteuer (2026: 4 Quartale + Rückstand Q1)	9.700,00
Grundsteuer (2027: anteilig Jan–Feb)	1.293,33
Gebäudeversicherung (Rückstand + lfd. 2026)	4.960,00
Gebäudeversicherung (2027 anteilig)	826,67
Abfallentsorgung (Rückstand + lfd.)	1.860,00
Wasser / Abwasser	—
Schornsteinfeger	280,00
Niederschlagswasser	310,00
Sonstige Betriebskosten	520,00
Summe Betriebskosten	**63.829,00** EUR (gerundet)

4.2 Instandhaltung

Maßnahme	EUR
M01–M03: Notfallmaßnahmen Dach/Keller	3.520,00
M04: Dachrinne dauerhaft	2.200,00
M05: Balkon WE04	900,00
M06: Kellertrocknung	3.400,00
M07: Heizungswartung	580,00
M08–M10: Kleinmaßnahmen	1.145,00
M11: Fensterabdichtung WE09 (Sep. 2026)	640,00
M12: Wasserzähler WE06 Tausch	220,00
Summe Instandhaltung	**12.605,00**

4.3 Vergütung Zwangsverwalterin (§ 17 ZwVwV)

Berechnungsgrundlage: Tatsächlich eingezogene Mieten, 6 % zzgl. 19 % USt.

Zeitraum	Eingezogene Mieten (EUR)	Nettovergütung 6 % (EUR)	USt 19 % (EUR)	Brutto (EUR)
Mai 2026	7.679,00	460,74	87,54	548,28
Jun–Sep 2026	38.390,00	2.303,40	437,65	2.741,05
Okt–Dez 2026	33.640,00	2.018,40	383,50	2.401,90
Jan–Feb 2027	21.502,50	1.290,15	245,13	1.535,28
Summe	**101.211,50**	**6.072,69**	**1.153,82**	**7.226,51**

4.4 Sonstige Verfahrensausgaben

Position	EUR
Gerichtsgebühren / Vollstreckungskosten	1.820,00
Porto, Kopien, Bankgebühren	310,00
Externe Buchhaltung	1.600,00
Summe Sonstige	**3.730,00**

4.5 Gesamtausgaben

Kategorie	EUR
Betriebskosten	63.829,00
Instandhaltung	12.605,00
Vergütung Zwangsverwalterin (brutto)	7.226,51
Sonstige Verfahrenskosten	3.730,00
Gesamtausgaben	**87.390,51**

5. Rücklagen und offene Positionen bei Aufhebung

Position	EUR
Instandhaltungsrücklage (aufgelöst bei Aufhebung)	2.400,00
Betriebskostenabrechnung 2026 (noch nicht verteilt)	3.840,00
Kautionen (verwaltet, an Erwerber weiterzugeben)	18.160,00
Mietrückstände (ausstehend, → Erwerber zu verfolgen)	5.093,50

Die Kautionen und Betriebskostenabrechnungen wurden mit Schreiben vom 01.03.2027 an den neuen Eigentümer (Erwerber im Zuschlagsverfahren) übergeben. Rückstände aus der Zwangsverwaltungszeit wurden dem Vollstreckungsgericht zur Entscheidung über die Weiterleitung vorgelegt.

6. Abschlussrechnung (Konto Null-Stellung)

Position	EUR
Gesamteinnahmen	123.133,90
./. Gesamtausgaben	-87.390,51
./. Kautionen (weitergeleitet)	-18.160,00
./. Betriebskosten-Abrechnungsbetrag (an Mieter)	-3.840,00
Restbetrag zur Auskehr	**13.743,39**

Auskehr-Verteilung

Gläubiger	Rang § 10 ZVG	Betrag (EUR)
Öffentliche Lasten (bereits bezahlt)	1–3	0,00
Vergütung Zwangsverwalterin (bereits verrechnet)	3	0,00
Sachsen Kreditbank AG (Restbetrag, auf Hauptforderung)	5	13.743,39
Gesamt Auskehr		**13.743,39**

Gesamtauskehr an Sachsen Kreditbank AG im Verfahren:

- Erste Auskehr Oktober 2026: 2.438,67 EUR
- Zweite Auskehr Dezember 2026: 3.541,22 EUR
- Schlussauskehr März 2027: 13.743,39 EUR
- **Gesamtauskehr: 19.723,28 EUR**

7. Übergabe und Verfahrensabschluss

Mit Aufhebung des Verfahrens zum 28.02.2027:

- Schlüssel und Unterlagen an Erwerber übergeben (Übergabeprotokoll 01.03.2027)
- Treuhandkonto auf null gestellt; Konto aufgelöst 14.03.2027
- Schlussrechnung dem AG Leipzig und der Sachsen Kreditbank AG übermittelt

> Die Zwangsverwalterin erklärt hiermit die ordnungsgemäße Schlussrechnungslegung nach § 19 ZwVwV und beantragt die Entlastung.

> Leipzig, 15. März 2027 > > **Julia Renner, Rechtsanwältin** > Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Anlage A: Kassenbuch vollständig (07.05.2026 – 28.02.2027)
- Anlage B: Alle Betriebskostenbelege (Ordner 1–3)
- Anlage C: Vergütungsberechnung nach § 17 ZwVwV
- Anlage D: Kautionspiegel und Übergabeprotokoll
- Anlage E: Betriebskostenabrechnung 2026 (gesondertes Dokument)
- Anlage F: Aufhebungsbeschluss AG Leipzig 25.02.2027

Datei: genehmigungsantrag_instandhaltung.md

Vorschau: genehmigungsantrag_instandhaltung

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

Julia Renner, Rechtsanwältin

Renner & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig

Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht

Rechtspflegerin Hannelore Völker

Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Leipzig, 10. Juni 2026

Betreff: Genehmigungsantrag Instandhaltungsmaßnahmen M04–M06 gemäß § 6 Abs. 2 ZwVwV – Az. 76 L 88/26

Sehr geehrte Frau Völker,

die Zwangsverwalterin stellt hiermit Antrag auf gerichtliche Genehmigung der nachfolgend beschriebenen Instandhaltungsmaßnahmen nach § 6 Abs. 2 ZwVwV, da der voraussichtliche Gesamtaufwand die Wertgrenze von 2.500,00 EUR überschreitet und die Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes und der Mieteinnahmen erforderlich sind.

I. Maßnahme M04 – Dachrinne Vorderhaus (dauerhafte Reparatur)

Sachverhalt: Bei der Besitzübernahme am 07.05.2026 wurde eine lose Dachrinne über dem Bürgersteig der Parkstraße festgestellt. Eine Notabsicherung erfolgte sofort (M01, 480,00 EUR, Beleg R003). Die temporäre Sicherung ist nicht dauerhaft tragfähig.

Angebotenes Unternehmen: Dachdecker Kessler & Sohn GmbH, Leipzig (Angebot 10.05.2026).

Position	Einheit	Preis (EUR)
Dachrinne Zink DN 100, 18 m	pauschal	810,00
2 Fallrohrstützen DN 80	pauschal	160,00
Montage (2 Dachdecker, 6 h)	Stunden	900,00
Gerüst (Tagesmiete)	pauschal	330,00
Gesamt netto		2.200,00

Erforderlichkeit: Verkehrssicherungspflicht; Sicherung notwendig für Mietbetrieb.

II. Maßnahme M05 – Balkon WE04 Geländer

Sachverhalt: Das Balkongeländer im 1. OG (WE04) ist an zwei Befestigungspunkten aus dem Mauerwerk ausgebrochen. Betreten des Balkons ist verboten; Mieterin informiert. Angebot: Metallbau Wagner, Leipzig (Angebot 12.05.2026): 900,00 EUR pauschal.

Erforderlichkeit: Verkehrssicherung; Haftpflichtrisiko ohne Reparatur.

III. Maßnahme M06 – Kellertrocknung

Sachverhalt: Nach Beseitigung des Leitungswasserschadens (M02/M03) ist technische Trocknung des betroffenen Kellerbereichs erforderlich. Empfehlung FixRohr GmbH: 2 Trocknungsgeräte für 4–6 Wochen (180,00 EUR/Woche) zuzüglich Abschlussbegehung.

Position	Preis (EUR)
Gerätemiete 2 x Trocknungsgerät, 5 Wochen	1.800,00
Aufstellung, Kontrolle, Abbau	800,00
Nachkontrolle Mauerwerk	400,00
Gutschrift bei günstigerem Verlauf (Schätzabzug)	-400,00
Geschätzter Gesamtbetrag	2.600,00

IV. Gesamtkosten und Finanzierung

Maßnahme	Betrag (EUR)
M04 Dachrinne dauerhaft	2.200,00
M05 Balkon WE04	900,00
M06 Kellertrocknung	2.600,00
Gesamtbetrag (netto)	5.700,00

Finanzierung: Aus laufenden Mieteinnahmen und dem aufgestockten Verfahrensvorschuss. Der Kontostand zum 10.06.2026 beträgt nach Vorschussaufstockung (7.500 EUR, B002) ca. 9.300,00 EUR; die Maßnahmen sind finanzierbar.

V. Antrag

Die Zwangsverwalterin beantragt, die Durchführung der Maßnahmen M04, M05 und M06 in einem Gesamtumfang von bis zu 5.700,00 EUR netto gemäß § 6 Abs. 2 ZwVwV zu genehmigen und die beauftragten Unternehmen Kessler & Sohn, Metallbau Wagner und FixRohr GmbH zur Ausführung der Arbeiten zu ermächtigen.

Alle Originalangebote liegen diesem Antrag als Anlage bei. Die Zwangsverwalterin wird nach Abschluss der Maßnahmen Originalrechnungen zur Akte reichen und im nächsten Monatsbericht berichten.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Renner Rechtsanwältin Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Angebot Kessler & Sohn GmbH vom 10.05.2026 (Dachrinne)
- Angebot Metallbau Wagner vom 12.05.2026 (Balkon)
- Angebot/Kostenvoranschlag FixRohr GmbH vom 14.05.2026 (Trocknung)
- Fotoanlage: Dachrinne (5 Aufnahmen), Balkon (3 Aufnahmen), Keller (8 Aufnahmen)

Datei: mieterinformation.md

Vorschau: mieterinformation

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

Julia Renner, Rechtsanwältin

Renner & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig

Tel. 0341 / 987 22 10 · j.renner@renner-partner-ra.de

An alle Mieterinnen und Mieter

Parkstraße 18

04107 Leipzig

Leipzig, 09. Mai 2026

Betreff: Anordnung der Zwangsverwaltung – Az. 76 L 88/26 – Neue Zahlungsverbindung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht – hat mit Beschluss vom 03. Mai 2026 (Aktenzeichen 76 L 88/26) die Zwangsverwaltung über das Grundstück Parkstraße 18, 04107 Leipzig angeordnet. Zur Zwangsverwalterin wurde ich, Rechtsanwältin Julia Renner, bestellt.

Die Zwangsverwaltung bedeutet, dass ich ab sofort berechtigt und verpflichtet bin, das Gebäude zu verwalten und alle Miet- und Nebenkosten einzuziehen. Die bisherige Hausverwaltung des Eigentümers hat damit ihre Befugnisse verloren.

Was ändert sich für Sie?

1. Zahlungsverbindung: Bitte überweisen Sie Ihre Miete und alle Nebenkosten ab sofort ausschließlich auf das folgende Treuhandkonto:

Kontoinhaber: Julia Renner, Rechtsanwältin – Treuhandkonto Az. 76 L 88/26 Bank: Volksbank Leipzig eG
IBAN: DE22 8609 5604 0028 4411 05 BIC: GENODEF1LVB Verwendungszweck: Miete [Monat/Jahr] – Einheit [z.B. WE01] – [Ihr Name]

2. Zahlungen an den bisherigen Vermieter: Überweisungen an Herrn Markus Feldmann oder an eine andere von ihm benannte Bankverbindung befreien Sie nicht von Ihrer Zahlungspflicht gegenüber der Zwangsverwaltung (§ 152 Abs. 2 ZVG). Falls Sie seit dem 05. Mai 2026 eine Zahlung an Herrn Feldmann geleistet haben, informieren Sie mich bitte umgehend.

3. Mietvertrag bleibt bestehen: Ihr Mietvertrag gilt unverändert weiter. Die Anordnung der Zwangsverwaltung ändert nichts an Ihren Rechten und Pflichten als Mieter. Insbesondere bestehen Ihre Ansprüche auf Instandhaltung und Mängelbeseitigung fort.

4. Mängelanzeigen und sonstige Mitteilungen: Für Mängelanzeigen, Fragen zu Betriebskostenabrechnung und sonstige Anliegen wenden Sie sich bitte direkt an meine Kanzlei (Adresse und Kontakt im Briefkopf).

5. Hausmeisterin: Frau Karin Lehmann bleibt als Hausmeisterin tätig. Für Notfälle (z.B. Rohrbruch) erreichen Sie Frau Lehmann unter der bisherigen Hausnummer. Bei größeren Schäden kontaktieren Sie zusätzlich meine Kanzlei.

Aktuelle Situation

Das Gebäude wurde am 07. Mai 2026 von mir in Besitz genommen. Dabei wurden folgende Punkte festgestellt, die ich bereits in Bearbeitung genommen habe:

- Die Dachrinne an der Vorderfront wurde temporär gesichert (Reparatur folgt).
- Ein Leitungswasserschaden im Keller wird derzeit untersucht und behoben.
- Die Gebäudeversicherung ist aufrechterhalten und besteht ohne Lücke.

Ich werde das Objekt ordnungsgemäß verwalten und Sie bei wesentlichen Änderungen informieren. Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der oben genannten Adresse gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Renner Rechtsanwältin Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Kopie des Anordnungsbeschlusses AG Leipzig vom 03.05.2026
- Merkblatt: Rechte und Pflichten bei Zwangsverwaltung (BMJ)

Datei: quartalsbericht_q2_2026.md

Vorschau: quartalsbericht_q2_2026

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

Julia Renner, Rechtsanwältin

Renner & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig

Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht

Rechtspflegerin Hannelore Völker

Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Leipzig, 15. Juli 2026

Betreff: Quartalsbericht Q2/2026 (07.05.2026 – 30.06.2026) gemäß § 3 Abs. 2 ZwVwV – Az. 76 L 88/26 – Parkstraße 18, Leipzig

Sehr geehrte Frau Völker,

ich berichte gemäß meiner Verpflichtung nach § 3 Abs. 2 ZwVwV über den Verlauf der Zwangsverwaltung im zweiten Quartal 2026 (Zeitraum ab Besitzübernahme 07.05.2026 bis 30.06.2026).

I. Besitzübernahme und Grundstückszustand

Die Besitzübernahme erfolgte am 07. Mai 2026 (Protokoll liegt dem Gericht bereits vor). Der Schuldner ist nicht erschienen. Das Gebäude weist Mängel auf, die im Berichtszeitraum weitgehend behoben wurden (Dachrinne, Keller-Leitungswasserrohr, Heizungswartung).

II. Mieteinnahmen

Mieteinnahmen im Berichtszeitraum (07.05.–30.06.2026):

Einheit	Mieter	Soll (EUR)	Ist Mai (EUR)	Ist Jun (EUR)	Rückstand
WE01	I. Berger	930,00	930,00	930,00	0,00

Einheit	Mieter	Soll (EUR)	Ist Mai (EUR)	Ist Jun (EUR)	Rückstand
WE02	B. Matuschek	895,00	0,00	895,00	895,00
WE03	Leerstand	0,00	0,00	0,00	—
WE04	C. Ohrend	880,00	880,00	880,00	0,00
WE05	Ehepaar Stöckel	1.090,00	1.090,00	1.090,00	0,00
WE06	D. Farber	835,00	835,00	835,00	0,00
WE07	A. Baumgärtner	945,00	945,00	945,00	0,00
WE08	F. Möller	860,00	430,00	860,00	430,00
WE09	S. Kreller	680,00	544,00	544,00	272,00
WE10	P. Voss	785,00	785,00	785,00	0,00
GE01	Bäckerei Kranz	2.330,00	0,00	0,00	9.320,00
GE02	Kostm. Luma	1.240,00	1.240,00	1.240,00	0,00
Summe		11.470,00	7.679,00	8.004,00	10.917,00

III. Ausgaben und Betriebskosten

Datum	Position	EUR	Beleg
10.05.2026	Grundsteuer Q1/2026 (Rückstand)	1.940,00	R-GrSt-Q1
12.05.2026	Gebäudeversicherung LFK (Rückstand)	2.480,00	R001
07.05.2026	Dachrinne Notfall	480,00	R003
09.05.2026	Leckortung Keller	1.200,00	R002
14.05.2026	Muffenabdichtung Warmwasser	1.840,00	R005
14.05.2026	Grundsteuer Q2/2026	1.940,00	R-GrSt-Q2
14.05.2026	Hausmeisterin Lehmann Mai	600,00	R004
12.05.2026	Allgemeinstrom Mai	390,00	R006
15.06.2026	Gas Jun	2.800,00	R010
15.06.2026	Hausmeisterin Jun	600,00	R011
15.06.2026	Allgemeinstrom Jun	390,00	R012
20.06.2026	Dachrinne dauerhaft (nach Genehmigung)	2.200,00	R013
20.06.2026	Balkon WE04 Geländer (nach Genehmigung)	900,00	R014

Datum	Position	EUR	Beleg
Gesamt		17.760,00	

IV. Kontostand

Anfangsbestand (Vorschuss): 5.000,00 EUR Einnahmen Mai–Jun 2026: 15.683,00 EUR Ausgaben Mai–Jun 2026: 17.760,00 EUR Kontostand 30.06.2026 (nach Vorschussaufstockung 7.500 EUR): 10.423,00 EUR

V. Besondere Vorkommnisse

1. Versicherungsschutz: Rückstand bei Leipziger Feuerkasse (2.480,00 EUR) aus Vorschuss ausgeglichen; Deckungslücke verhindert. Mitteilung an Gericht erfolgte per Fax 11.05.2026.
2. Schuldner Feldmann: Versuche, Mieter zu Direktzahlung zu veranlassen; Unterlassungsaufforderung erteilt; kooperiert seit Mai über RA Dr. Krahle.
3. GE01 Bäckerei Kranz: Zahlungsstopp wegen Feuchtigkeitsmangel; Ursache beseitigt; Einigungsgespräch läuft.
4. Instandhaltungsgenehmigungen: Genehmigung M04, M05, M06 beantragt und erteilt; Maßnahmen werden im Juli abgeschlossen.

VI. Genehmigungsantrag Vorschussauffüllung

Die Zwangsverwalterin beantragt die Aufforderung der betreibenden Gläubigerin zur Einzahlung eines weiteren Vorschusses von 7.500,00 EUR (§ 16 Abs. 2 ZwVwV). Das Gericht hat diesem Antrag mit Schreiben vom 08.06.2026 stattgegeben; Eingang 10.06.2026.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Renner Rechtsanwältin Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Kontoauszüge Volksbank Leipzig (Mai/Jun 2026)
- Rechnungsbelege R001–R014
- Besitzübernahmeprotokoll 07.05.2026

Datei: schlussrechnung_formal.md

Vorschau: schlussrechnung_formal

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

Julia Renner, Rechtsanwältin

Renner & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig

Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht

Rechtspflegerin Hannelore Völker

Bernhard-Görling-Straße 64

04275 Leipzig

Leipzig, 15. März 2027

Betreff: Schlussrechnung gemäß § 19 ZwVwV i.V.m. § 155 ZVG – Az. 76 L 88/26 – Zwangsverwaltung
Parkstraße 18, Leipzig – Abrechnungszeitraum 07.05.2026 – 28.02.2027

Sehr geehrte Frau Völker,

nach Aufhebung der Zwangsverwaltung durch Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 25. Februar 2027 (Zuschlag im Versteigerungsverfahren Az. 76 K 114/26 am 24.02.2027) lege ich hiermit gemäß § 19 ZwVwV i.V.m. § 154 ZVG die Schlussrechnung für den gesamten Verwaltungszeitraum vor.

I. Abrechnungszeitraum und Verfahrensüberblick

Merkmal	Inhalt
Beginn Zwangsverwaltung	07.05.2026
Ende Zwangsverwaltung	28.02.2027
Laufzeit	9 Monate und 21 Tage
Aufhebungsgrund	Zuschlag im Versteigerungsverfahren Az. 76 K 114/26
Objekt	Parkstraße 18, 04107 Leipzig (10 WE + 2 GE)
Schuldner	Markus Feldmann
Gläubigerin	Sachsen Kreditbank AG

II. Gesamteinnahmen

Position	Betrag (EUR)
Mieteinnahmen gesamt (11 Einheiten, 10 Monate)	110.211,50
Verfahrensvorschuss Gläubigerin (2 Tranchen)	12.500,00
Grundsteuererstattung 2025	214,00
BK-Nachzahlung WE05	180,00
Kautionszinsen	28,40
Gesamteinnahmen	123.133,90

III. Gesamtausgaben

Kategorie	Betrag (EUR)
Betriebskosten (Gas, Strom, Wasser, Grundsteuer, Versicherung, Reinigung u.a.)	63.829,00

Kategorie	Betrag (EUR)
Instandhaltungsmaßnahmen M01–M12	12.605,00
Vergütung Zwangsverwalterin (brutto inkl. 19 % USt)	7.226,51
Verfahrens- und Nebenkosten	3.730,00
Gesamtausgaben	87.390,51

IV. Vergütungsberechnung (§ 17 ZwVwV)

Zeitraum	Ist-Einnahmen (EUR)	Netto 6 % (EUR)	USt 19 % (EUR)	Brutto (EUR)
Mai 2026	7.679,00	460,74	87,54	548,28
Jun–Sep 2026	38.390,00	2.303,40	437,65	2.741,05
Okt–Dez 2026	33.640,00	2.018,40	383,50	2.401,90
Jan–Feb 2027	21.502,50	1.290,15	245,13	1.535,28
Gesamt	101.211,50	6.072,69	1.153,82	7.226,51

V. Schlussauskehr und Konto-Nullstellung

Position	EUR
Gesamteinnahmen	123.133,90
./. Gesamtausgaben	–87.390,51
./. Kautionen weitergeleitet (an Erwerber)	–18.160,00
./. BK-Abrechnungsbetrag 2026	–3.840,00
Verteilungsfähige Restmasse	13.743,39
Abzüglich bereits ausgekehrter Beträge (Okt + Dez 2026)	–5.979,89
Schlussauskehr an Sachsen Kreditbank AG	7.763,50

Gesamtauskehr im Verfahren: 19.723,28 EUR (davon 2.438,67 EUR Okt. 2026; 3.541,22 EUR Dez. 2026; 13.743,39 EUR Schlussauskehr Mär. 2027).

VI. Kautionsspiegel

Einheit	Mieter	Kaution (EUR)	Übergabe an Erwerber
WE01	I. Berger	2.160,00	01.03.2027
WE02	B. Matuschek	2.070,00	01.03.2027
WE04	C. Ohrend	2.040,00	01.03.2027
WE05	Ehepaar Stöckel	2.550,00	01.03.2027
WE06	D. Farber	1.920,00	01.03.2027
WE07	A. Baumgärtner	2.190,00	01.03.2027
WE08	F. Möller	1.980,00	01.03.2027
WE09	S. Kreller	1.560,00	01.03.2027
WE10	P. Voss	1.800,00	01.03.2027
GE01	Bäckerei Kranz GmbH	0,00 (noch offen)	gesondert
GE02	Kosmetikstudio Luma	2.940,00	01.03.2027
Summe		21.210,00	

Hinweis: Kaution GE01 (Bäckerei Kranz, 5.550,00 EUR) wurde vom Schuldner nie hinterlegt; sie ist als ausstehende Forderung gegen den Schuldner zu verfolgen. Dieser Betrag ist in der Summe nicht enthalten.

VII. Entlastungsantrag

Die Zwangsverwalterin hat das Objekt ordnungsgemäß verwaltet, alle Pflichten nach §§ 3, 6, 13, 17–19 ZwVwV erfüllt und die Schlussrechnung nach § 19 ZwVwV vorgelegt. Das Treuhandkonto ist auf null gestellt und wurde am 14. März 2027 aufgelöst.

Die Zwangsverwalterin beantragt hiermit die Entlastung und Entlassung aus dem Amt mit Wirkung zum 28. Februar 2027.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Renner Rechtsanwältin Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Kassenbuch vollständig (07.05.2026 – 28.02.2027)
- Kontoauszüge Volksbank Leipzig eG (alle Monate)
- Vergütungsberechnung nach § 17 ZwVwV (separate Aufstellung)
- Kautionsspiegel mit Quittungen
- BK-Abrechnung 2026 (gesondertes Dokument)
- Aufhebungsbeschluss AG Leipzig vom 25.02.2027
- Übergabeprotokoll Erwerber vom 01.03.2027

CSV-Tabellen

Datei: 04_mieteliste_rent_rol.csv

einheit	nutzung	lage	flaeche_qm	mieterr	mietbeginn	kaltmiete	nebenkosten_vz	gesamtmiete	kaution	kaution_hin terlegt	rueckstand_alt	rueckstand_zvw	status	anmerkung
WE01	Wohnen	VH EG links	58	Ingrid Bergerr	01.09 .2019	720.00	210.00	930.00	2160.00	ja	0.00	0.00	ok	pünktlich zahlend
WE02	Wohnen	VH EG rechts	55	Bogdan Matuschek	01.03 .2021	690.00	205.00	895.00	2070.00	ja	1790.00	895.00	mahn en	Maimi ete an Sc huldn er ge zahlt; ab Jun 26 Tr euha ndko nto
WE03	Wohnen	VH 1.OG links	72	Leers tand	—	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00	0.00	leerst and	Auszug Dez 2025; Reno vieru ngsb edarf; Wied erver mietu ng ge plant Q3 26
WE04	Wohnen	VH 1.OG rechts	68	Claudia Ohrend	01.07 .2018	680.00	200.00	880.00	2040.00	ja	0.00	0.00	ok	Minder ung Balko n gelt end g emac ht; G esprä ch 28 .05.2 6

einheit	nutzung	lage	flaeche_qm	mieterr	mietbeginn	kaltmiete	nebenkosten_vz	gesamtmiete	kautiion	kautiion_hin terlegt	rueckstand _alt	rueckstand _zvw	status	anmerkung
WE05	Wohnen	VH 2.OG links	72	Michael und Renate Stöckel	01.04. .2015	850.00	240.00	1090.00	2550.00	ja	0.00	0.00	ok	langjährige Mieter
WE06	Wohnen	VH 2.OG rechts	68	Denis Farber	01.11. .2022	640.00	195.00	835.00	1920.00	ja	0.00	0.00	ok	–
WE07	Wohnen	VH 3.OG links	72	Annette Baumgärtner	01.02. .2020	730.00	215.00	945.00	2190.00	ja	0.00	0.00	ok	–
WE08	Wohnen	VH 3.OG rechts	68	Franz Möller	01.08. .2017	660.00	200.00	860.00	1980.00	ja	0.00	430.00	mahn en	halbe Miete Mai 26; H eizun gsma ngel beha uptet; geklä rt 28. 05.26
WE09	Wohnen	VH DG	48	Simon Kreller	01.06. .2023	520.00	160.00	680.00	1560.00	ja	0.00	816.00	mahn en	20% Mind erung Dachf enste r; Abd ichtung Sep 26; d anac h reg ulär
WE10	Wohnen	SF OG	51	Petra Voss	01.01. .2021	600.00	185.00	785.00	1800.00	ja	0.00	0.00	ok	–
GE01	Gewerbe	VH+S FEG	124	Bäckerei Kranz GmbH (W erner Kranz)	01.03. .2018	1850.00	480.00	2330.00	5550.00	ja	4660.00	2900.00	streitig	Feuc htigke itsmä ngel; Vergl eich 2 8.07. 26; Raten Jul–S ep 26

einheit	nutzung	lage	flaeche_qm	mieter	mietbeginn	kaltmiete	nebenkosten_vz	gesamtmiete	kautions	kautions_hin terlegt	rueckstand_alt	rueckstand_zvw	status	anmerkung
GE02	Gewerbe	SFEG	74	Kosmetikstudio Luma (Luma Osei)	01.09.2020	980.00	260.00	1240.00	2940.00	ja	0.00	0.00	ok	–

Datei: 05_mietrueckstaende.csv

datum	einheit	mieter	soll	ist	differenz	kumuliert	notiz
2026-05-05	WE02	Bogdan Matuschek	895.00	0.00	895.00	895.00	zahlt angeblich an Schuldner
2026-05-05	GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2330.00	0.00	2330.00	6990.00	Minderung wegen Feuchtigkeit; Zahlungsstopp
2026-05-05	WE08	Franz Möller	860.00	430.00	430.00	430.00	halbe Miete; Heizungsmaangel behauptet
2026-05-05	WE09	Simon Kreller	680.00	544.00	136.00	136.00	20% Minderung Dachfenster angezeigt
2026-06-05	GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2330.00	0.00	2330.00	9320.00	weiterhin keine Zahlung; Schreiben Zwangsverwalterin 12.06.
2026-06-05	WE08	Franz Möller	860.00	860.00	0.00	430.00	Zahlung vollständig nach Klärung 28.05.
2026-06-05	WE09	Simon Kreller	680.00	544.00	136.00	272.00	Minderung weiter; Ablichtungsauftrag vergeben
2026-07-05	GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2330.00	1500.00	830.00	10150.00	Teilzahlung 1500 EUR; Einigung in Verhandlung

datum	einheit	mieter	soll	ist	differenz	kumuliert	notiz
2026-07-05	WE09	Simon Kreller	680.00	680.00	0.00	272.00	Minderung nicht mehr geltend gemacht (Abdichtung beauftragt)
2026-08-05	GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2330.00	2097.00	233.00	8386.00	Vergleich 28.07.26: 10% Minderung Mai/Jun; Rate 1 GE0 1-Rückstand 1553.33
2026-08-05	WE08	Franz Möller	860.00	860.00	0.00	430.00	regulär
2026-09-05	GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2330.00	2330.00	0.00	6833.00	regulär + Rate 2 Rückstand 1553.33
2026-10-05	GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2330.00	2330.00	0.00	5280.00	regulär + Rate 3 Rückstand 1553.34 (Ausgleich)
2026-11-05	GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2330.00	2330.00	0.00	2950.00	regulär
2026-12-05	GE01	Bäckerei Kranz GmbH	2330.00	2330.00	0.00	620.00	regulär; Restsaldo Vorperiode (vor ZVw) offen
2026-10-05	WE02	Bogdan Matuschek	895.00	895.00	0.00	0.00	Rückstand vollständig beglichen
2026-11-05	WE08	Franz Möller	860.00	860.00	0.00	0.00	regulär
2026-12-05	WE09	Simon Kreller	680.00	680.00	0.00	0.00	regulär seit Okt 26

Datei: 09_konto_kassenbuch.csv

datum	buchung	kategorie	einnahme	ausgabe	einheit	beleg	saldo	anmerkung
2026-05-08	Anfangsbestand Vorschuss Gläubigern	Vorschuss	5000.00	0.00		B001	5000.00	Sachsen Kreditbank AG
2026-05-10	Miete WE01 Mai 2026	Miete	930.00	0.00	WE01	K001	5930.00	Ingrid Berger

datum	buchung	kategorie	einnahme	ausgabe	einheit	beleg	saldo	anmerkun g
2026-05-10	Miete WE04 Mai 2026	Miete	880.00	0.00	WE04	K002	6810.00	Claudia Ohrend
2026-05-10	Miete GE02 Mai 2026	Miete	1240.00	0.00	GE02	K003	8050.00	Kosmetikstudio Luma
2026-05-10	Miete WE07 Mai 2026	Miete	945.00	0.00	WE07	K004	8995.00	Annette Baumgärtner
2026-05-10	Grundsteuer Q1/2026 Rückstand	Betriebskosten	0.00	1940.00		R-GrSt-Q1	7055.00	Ausgleich Rückstand
2026-05-10	Miete WE05 Mai 2026	Miete	1090.00	0.00	WE05	K005	8145.00	Ehepaar Stöckel
2026-05-10	Miete WE06 Mai 2026	Miete	835.00	0.00	WE06	K006	8980.00	Denis Farber
2026-05-10	Miete WE10 Mai 2026	Miete	785.00	0.00	WE10	K007	9765.00	Petra Voss
2026-05-12	Gebäudeversicherung LFK H1/2026 Rückstand	Versicherung	0.00	2480.00		R001	7285.00	Lpz. Feuerkasse
2026-05-14	Leckortung FixRohr GmbH	Instandhaltung	0.00	1200.00		R002	6085.00	Keller Steigleitung
2026-05-07	Dachrinne Notfall Kessler & Sohn	Instandhaltung	0.00	480.00		R003	5605.00	Verkehrssicherung
2026-05-14	Hausmeisterin Lehmann Mai	Betriebskosten	0.00	600.00		R004	5005.00	Pauschale
2026-05-14	FixRohr Muffenabdichtung	Instandhaltung	0.00	1840.00		R005	3165.00	Warmwasserstrang
2026-05-14	Allgemeins trom eins energie	Betriebskosten	0.00	390.00		R006	2775.00	Mai 2026
2026-05-08	Miete WE08 Mai 2026 (halb)	Miete	430.00	0.00	WE08	K008	3205.00	Möller halbe Zahlung
2026-05-08	Miete WE09 Mai 2026 (gemindert)	Miete	544.00	0.00	WE09	K009	3749.00	Kreller 80%

datum	buchung	kategorie	einnahme	ausgabe	einheit	beleg	saldo	anmerkun g
2026-05-08	Leuchtmittel Treppenhaus	Instandhaltung	0.00	18.00		K010	3731.00	Kleinreparatur
2026-05-14	Grundsteuer Q2/2026	Betriebskosten	0.00	1940.00		R-GrSt-Q2	1791.00	laufend fällig
2026-06-10	Vorschuss Gläubigerin Aufstockung	Vorschuss	7500.00	0.00		B002	9291.00	Aufstockung gem. AG-Beschluss
2026-06-05	Miete WE01 Jun 2026	Miete	930.00	0.00	WE01	K011	10221.00	
2026-06-05	Miete WE04 Jun 2026	Miete	880.00	0.00	WE04	K012	11101.00	
2026-06-05	Miete WE05 Jun 2026	Miete	1090.00	0.00	WE05	K013	12191.00	
2026-06-05	Miete WE06 Jun 2026	Miete	835.00	0.00	WE06	K014	13026.00	
2026-06-05	Miete WE07 Jun 2026	Miete	945.00	0.00	WE07	K015	13971.00	
2026-06-05	Miete WE08 Jun 2026	Miete	860.00	0.00	WE08	K016	14831.00	nach Klärung voll
2026-06-05	Miete WE09 Jun 2026 (gemindert)	Miete	544.00	0.00	WE09	K017	15375.00	
2026-06-05	Miete WE10 Jun 2026	Miete	785.00	0.00	WE10	K018	16160.00	
2026-06-10	Miete WE02 Jun 2026 (nachgezahlt)	Miete	895.00	0.00	WE02	K019	17055.00	ab Jun Treuhandkonto
2026-06-10	Miete GE02 Jun 2026	Miete	1240.00	0.00	GE02	K020	18295.00	
2026-06-15	Gas Stadtwerke Leipzig Jun	Betriebskosten	0.00	2800.00		R010	15495.00	
2026-06-15	Hausmeisterin Lehmann Jun	Betriebskosten	0.00	600.00		R011	14895.00	
2026-06-15	Allgemeins trom Jun	Betriebskosten	0.00	390.00		R012	14505.00	

datum	buchung	kategorie	einnahme	ausgabe	einheit	beleg	saldo	anmerkun g
2026-06-20	Dachrinne dauerhaft Kessler & Sohn	Instandhalt ung	0.00	2200.00		R013	12305.00	nach Gene hmigung AG
2026-06-20	Balkon WE04 Geländer Metallbau Wagner	Instandhalt ung	0.00	900.00		R014	11405.00	nach Gene hmigung AG
2026-07-05	Miete WE01 Jul 2026	Miete	930.00	0.00	WE01	K021	12335.00	
2026-07-05	Miete WE02 Jul 2026	Miete	895.00	0.00	WE02	K022	13230.00	
2026-07-05	Miete WE04 Jul 2026	Miete	880.00	0.00	WE04	K023	14110.00	
2026-07-05	Miete WE05 Jul 2026	Miete	1090.00	0.00	WE05	K024	15200.00	
2026-07-05	Miete WE06 Jul 2026	Miete	835.00	0.00	WE06	K025	16035.00	
2026-07-05	Miete WE07 Jul 2026	Miete	945.00	0.00	WE07	K026	16980.00	
2026-07-05	Miete WE08 Jul 2026	Miete	860.00	0.00	WE08	K027	17840.00	
2026-07-05	Miete WE09 Jul 2026	Miete	680.00	0.00	WE09	K028	18520.00	Minderung entfällt
2026-07-05	Miete WE10 Jul 2026	Miete	785.00	0.00	WE10	K029	19305.00	
2026-07-05	Miete GE01 Jul 2026 (Teil zahlung)	Miete	1500.00	0.00	GE01	K030	20805.00	Bäckerei Kranz Einigung
2026-07-05	Miete GE02 Jul 2026	Miete	1240.00	0.00	GE02	K031	22045.00	
2026-07-10	Kellertrock nung FixRohr Phase 1	Instandhalt ung	0.00	1800.00		R015	20245.00	4 Wochen Trocknung sgeräte
2026-07-15	Gas Stadt werke Leipzig Jul	Betriebsko sten	0.00	2800.00		R016	17445.00	

datum	buchung	kategorie	einnahme	ausgabe	einheit	beleg	saldo	anmerkun g
2026-07-15	Hausmeisterin Lehmann Jul	Betriebskosten	0.00	600.00		R017	16845.00	
2026-07-15	Grundsteuer Q3/2026	Betriebskosten	0.00	1940.00		R-GrSt-Q3	14905.00	
2026-07-15	Allgemeinstrom Jul	Betriebskosten	0.00	390.00		R018	14515.00	
2026-08-05	Miete WE01-WE10 Aug 2026 (Pauschalp osten)	Miete	8360.00	0.00	alle WE	K040	22875.00	Sammelpo sition
2026-08-05	Miete GE01 Aug 2026 + Rate 1 Rückstand	Miete	3650.33	0.00	GE01	K041	26525.33	2097+155 3.33
2026-08-05	Miete GE02 Aug 2026	Miete	1240.00	0.00	GE02	K042	27765.33	
2026-08-10	Kellertrocknung FixRohr Phase 2 + Abschluss	Instandhaltung	0.00	1600.00		R020	26165.33	
2026-08-15	Gas Stadtwerke Leipzig Aug	Betriebskosten	0.00	2800.00		R021	23365.33	
2026-08-15	Hausmeisterin Lehmann Aug	Betriebskosten	0.00	600.00		R022	22765.33	
2026-08-15	Allgemeinstrom Aug	Betriebskosten	0.00	390.00		R023	22375.33	
2026-09-05	Miete alle Einheiten Sep 2026	Miete	11470.00	0.00	alle	K050	33845.33	Soll vollständig
2026-09-15	Gas Stadtwerke Leipzig Sep	Betriebskosten	0.00	2800.00		R030	31045.33	
2026-09-15	Hausmeisterin Lehmann Sep	Betriebskosten	0.00	600.00		R031	30445.33	
2026-09-15	Grundsteuer Q4/2026	Betriebskosten	0.00	1940.00		R-GrSt-Q4	28505.33	

datum	buchung	kategorie	einnahme	ausgabe	einheit	beleg	saldo	anmerkun g
2026-09-15	Allgemeins trom Sep	Betriebsko sten	0.00	390.00		R032	28115.33	
2026-09-30	Fensterab dichtung WE09 Glaserei Brandt	Instandhalt ung	0.00	640.00		R033	27475.33	
2026-09-30	Vergütung Zwangsver walterin Q2/3 2026 brutto	Vergütung	0.00	3289.33		VV-01	24186.00	inkl. USt 19%
2026-10-01	Erste Auskehr an Sachsen Kreditbank AG	Auskehr	0.00	2438.67		AK-01	21747.33	nach Geric htsgeneh migung
2026-12-31	Zweite Auskehr an Sachsen Kreditbank AG	Auskehr	0.00	3541.22		AK-02	18206.11	nach Geric htsgeneh migung
2027-02-28	Schlussau skehr Sachsen Kreditbank AG	Auskehr	0.00	13743.39		AK-03	4462.72	inkl. Kautionen separat
2027-03-01	Kautionen an Erwerber weitergelei tet	Kaution	0.00	18160.00		KAU-AUS	0.00	alle 11 Kautionen

Word-Dokumente

Datei: genehmigungsantrag_instandhaltung.docx

Julia Renner, Rechtsanwältin

Renner & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig

Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht

Rechtspflegerin Hannelore Völker

Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Leipzig, 10. Juni 2026

Betreff: Genehmigungsantrag Instandhaltungsmaßnahmen M04–M06 gemäß § 6 Abs. 2 ZwVwV – Az. 76 L 88/26

Sehr geehrte Frau Völker,

die Zwangsverwalterin stellt hiermit Antrag auf gerichtliche Genehmigung der nachfolgend beschriebenen Instandhaltungsmaßnahmen nach § 6 Abs. 2 ZwVwV, da der voraussichtliche Gesamtaufwand die Wertgrenze von 2.500,00 EUR überschreitet und die Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes und der Mieteinnahmen erforderlich sind.

I. Maßnahme M04 – Dachrinne Vorderhaus (dauerhafte Reparatur)

Sachverhalt: Bei der Besitzübernahme am 07.05.2026 wurde eine lose Dachrinne über dem Bürgersteig der Parkstraße festgestellt. Eine Notabsicherung erfolgte sofort (M01, 480,00 EUR, Beleg R003). Die temporäre Sicherung ist nicht dauerhaft tragfähig.

Angebotenes Unternehmen: Dachdecker Kessler & Sohn GmbH, Leipzig (Angebot 10.05.2026).

Erforderlichkeit: Verkehrssicherungspflicht; Sicherung notwendig für Mietbetrieb.

II. Maßnahme M05 – Balkon WE04 Geländer

Sachverhalt: Das Balkongeländer im 1. OG (WE04) ist an zwei Befestigungspunkten aus dem Mauerwerk ausgebrochen. Betreten des Balkons ist verboten; Mieterin informiert. Angebot: Metallbau Wagner, Leipzig (Angebot 12.05.2026): 900,00 EUR pauschal.

Erforderlichkeit: Verkehrssicherung; Haftpflichtrisiko ohne Reparatur.

III. Maßnahme M06 – Kellertrocknung

Sachverhalt: Nach Beseitigung des Leitungswasserschadens (M02/M03) ist technische Trocknung des betroffenen Kellerbereichs erforderlich. Empfehlung FixRohr GmbH: 2 Trocknungsgeräte für 4–6 Wochen (180,00 EUR/Woche) zuzüglich Abschlussbegehung.

IV. Gesamtkosten und Finanzierung

Finanzierung: Aus laufenden Mieteinnahmen und dem aufgestockten Verfahrensvorschuss. Der Kontostand zum 10.06.2026 beträgt nach Vorschussaufstockung (7.500 EUR, B002) ca. 9.300,00 EUR; die Maßnahmen sind finanzierbar.

V. Antrag

Die Zwangsverwalterin beantragt, die Durchführung der Maßnahmen M04, M05 und M06 in einem Gesamtumfang von bis zu 5.700,00 EUR netto gemäß § 6 Abs. 2 ZwVwV zu genehmigen und die beauftragten Unternehmen Kessler & Sohn, Metallbau Wagner und FixRohr GmbH zur Ausführung der Arbeiten zu ermächtigen.

Alle Originalangebote liegen diesem Antrag als Anlage bei. Die Zwangsverwalterin wird nach Abschluss der Maßnahmen Originalrechnungen zur Akte reichen und im nächsten Monatsbericht berichten.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Renner Rechtsanwältin Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Angebot Kessler & Sohn GmbH vom 10.05.2026 (Dachrinne)
- Angebot Metallbau Wagner vom 12.05.2026 (Balkon)
- Angebot/Kostenvoranschlag FixRohr GmbH vom 14.05.2026 (Trocknung)
- Fotoanlage: Dachrinne (5 Aufnahmen), Balkon (3 Aufnahmen), Keller (8 Aufnahmen)

Position	Einheit	Preis (EUR)
Dachrinne Zink DN 100, 18 m	pauschal	810,00
2 Fallrohrstutzen DN 80	pauschal	160,00
Montage (2 Dachdecker, 6 h)	Stunden	900,00
Gerüst (Tagesmiete)	pauschal	330,00
Gesamt netto		2.200,00

Position	Preis (EUR)
Gerätemiete 2 x Trocknungsgerät, 5 Wochen	1.800,00
Aufstellung, Kontrolle, Abbau	800,00
Nachkontrolle Mauerwerk	400,00
Gutschrift bei günstigerem Verlauf (Schätzabzug)	-400,00
Geschätzter Gesamtbetrag	2.600,00

Maßnahme	Betrag (EUR)
M04 Dachrinne dauerhaft	2.200,00
M05 Balkon WE04	900,00
M06 Kellertrocknung	2.600,00
Gesamtbetrag (netto)	5.700,00

Datei: mieterinformation.docx

Julia Renner, Rechtsanwältin

Renner & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig

Tel. 0341 / 987 22 10 · j.renner@renner-partner-ra.de

An alle Mieterinnen und Mieter

Parkstraße 18

04107 Leipzig

Leipzig, 09. Mai 2026

Betreff: Anordnung der Zwangsverwaltung – Az. 76 L 88/26 – Neue Zahlungsverbindung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht – hat mit Beschluss vom 03. Mai 2026 (Aktenzeichen 76 L 88/26) die Zwangsverwaltung über das Grundstück Parkstraße 18, 04107 Leipzig angeordnet. Zur Zwangsverwalterin wurde ich, Rechtsanwältin Julia Renner, bestellt.

Die Zwangsverwaltung bedeutet, dass ich ab sofort berechtigt und verpflichtet bin, das Gebäude zu verwalten und alle Miet- und Nebenkosten einzuziehen. Die bisherige Hausverwaltung des Eigentümers hat damit ihre Befugnisse verloren.

Was ändert sich für Sie?

1. Zahlungsverbindung: Bitte überweisen Sie Ihre Miete und alle Nebenkosten ab sofort ausschließlich auf das folgende Treuhandkonto:

Kontoinhaber: Julia Renner, Rechtsanwältin – Treuhandkonto Az. 76 L 88/26 Bank: Volksbank Leipzig eG
IBAN: DE22 8609 5604 0028 4411 05 BIC: GENODEF1LVB Verwendungszweck: Miete [Monat/Jahr] – Einheit [z.B. WE01] – [Ihr Name]

2. Zahlungen an den bisherigen Vermieter: Überweisungen an Herrn Markus Feldmann oder an eine andere von ihm benannte Bankverbindung befreien Sie nicht von Ihrer Zahlungspflicht gegenüber der Zwangsverwaltung (§ 152 Abs. 2 ZVG). Falls Sie seit dem 05. Mai 2026 eine Zahlung an Herrn Feldmann geleistet haben, informieren Sie mich bitte umgehend.

3. Mietvertrag bleibt bestehen: Ihr Mietvertrag gilt unverändert weiter. Die Anordnung der Zwangsverwaltung ändert nichts an Ihren Rechten und Pflichten als Mieter. Insbesondere bestehen Ihre Ansprüche auf Instandhaltung und Mängelbeseitigung fort.

4. Mängelanzeigen und sonstige Mitteilungen: Für Mängelanzeigen, Fragen zu Betriebskostenabrechnung und sonstige Anliegen wenden Sie sich bitte direkt an meine Kanzlei (Adresse und Kontakt im Briefkopf).

5. Hausmeisterin: Frau Karin Lehmann bleibt als Hausmeisterin tätig. Für Notfälle (z.B. Rohrbruch) erreichen Sie Frau Lehmann unter der bisherigen Hausnummer. Bei größeren Schäden kontaktieren Sie zusätzlich meine Kanzlei.

Aktuelle Situation

Das Gebäude wurde am 07. Mai 2026 von mir in Besitz genommen. Dabei wurden folgende Punkte festgestellt, die ich bereits in Bearbeitung genommen habe:

- Die Dachrinne an der Vorderfront wurde temporär gesichert (Reparatur folgt).
- Ein Leitungswasserschaden im Keller wird derzeit untersucht und behoben.
- Die Gebäudeversicherung ist aufrechterhalten und besteht ohne Lücke.

Ich werde das Objekt ordnungsgemäß verwalten und Sie bei wesentlichen Änderungen informieren. Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der oben genannten Adresse gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Renner Rechtsanwältin Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Kopie des Anordnungsbeschlusses AG Leipzig vom 03.05.2026
- Merkblatt: Rechte und Pflichten bei Zwangsverwaltung (BMJ)

Julia Renner, Rechtsanwältin

Renner & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig

Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht

Rechtspflegerin Hannelore Völker

Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Leipzig, 15. Juli 2026

Betreff: Quartalsbericht Q2/2026 (07.05.2026 – 30.06.2026) gemäß § 3 Abs. 2 ZwVwV – Az. 76 L 88/26 – Parkstraße 18, Leipzig

Sehr geehrte Frau Völker,

ich berichte gemäß meiner Verpflichtung nach § 3 Abs. 2 ZwVwV über den Verlauf der Zwangsverwaltung im zweiten Quartal 2026 (Zeitraum ab Besitzübernahme 07.05.2026 bis 30.06.2026).

I. Besitzübernahme und Grundstückszustand

Die Besitzübernahme erfolgte am 07. Mai 2026 (Protokoll liegt dem Gericht bereits vor). Der Schuldner ist nicht erschienen. Das Gebäude weist Mängel auf, die im Berichtszeitraum weitgehend behoben wurden (Dachrinne, Keller-Leitungswasserrohr, Heizungswartung).

II. Mieteinnahmen

Mieteinnahmen im Berichtszeitraum (07.05.–30.06.2026):

III. Ausgaben und Betriebskosten

IV. Kontostand

Anfangsbestand (Vorschuss): 5.000,00 EUR Einnahmen Mai–Jun 2026: 15.683,00 EUR Ausgaben Mai–Jun 2026: 17.760,00 EUR Kontostand 30.06.2026 (nach Vorschussaufstockung 7.500 EUR): 10.423,00 EUR

V. Besondere Vorkommnisse

1. Versicherungsschutz: Rückstand bei Leipziger Feuerkasse (2.480,00 EUR) aus Vorschuss ausgeglichen; Deckungslücke verhindert. Mitteilung an Gericht erfolgte per Fax 11.05.2026. 2. Schuldner Feldmann: Versuche, Mieter zu Direktzahlung zu veranlassen; Unterlassungsaufforderung erteilt; kooperiert seit Mai über RA Dr. Krahle. 3. GE01 Bäckerei Kranz: Zahlungsstopp wegen Feuchtigkeitsmangel; Ursache beseitigt; Einigungsgespräch läuft. 4. Instandhaltungsgenehmigungen: Genehmigung M04, M05, M06 beantragt und erteilt; Maßnahmen werden im Juli abgeschlossen.

VI. Genehmigungsantrag Vorschussauffüllung

Die Zwangsverwalterin beantragt die Aufforderung der betreibenden Gläubigerin zur Einzahlung eines weiteren Vorschusses von 7.500,00 EUR (§ 16 Abs. 2 ZwVwV). Das Gericht hat diesem Antrag mit Schreiben vom 08.06.2026 stattgegeben; Eingang 10.06.2026.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Renner Rechtsanwältin Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Kontoauszüge Volksbank Leipzig (Mai/Jun 2026)
- Rechnungsbelege R001–R014
- Besitzübernahmeprotokoll 07.05.2026

Einheit	Mieter	Soll (EUR)	Ist Mai (EUR)	Ist Jun (EUR)	Rückstand
WE01	I. Berger	930,00	930,00	930,00	0,00
WE02	B. Matuschek	895,00	0,00	895,00	895,00
WE03	Leerstand	0,00	0,00	0,00	—
WE04	C. Ohrend	880,00	880,00	880,00	0,00
WE05	Ehepaar Stöckel	1.090,00	1.090,00	1.090,00	0,00
WE06	D. Farber	835,00	835,00	835,00	0,00
WE07	A. Baumgärtner	945,00	945,00	945,00	0,00
WE08	F. Möller	860,00	430,00	860,00	430,00
WE09	S. Kreller	680,00	544,00	544,00	272,00
WE10	P. Voss	785,00	785,00	785,00	0,00
GE01	Bäckerei Kranz	2.330,00	0,00	0,00	9.320,00
GE02	Kostm. Luma	1.240,00	1.240,00	1.240,00	0,00
Summe		11.470,00	7.679,00	8.004,00	10.917,00

Datum	Position	EUR	Beleg
10.05.2026	Grundsteuer Q1/2026 (Rückstand)	1.940,00	R-GrSt-Q1
12.05.2026	Gebäudeversicherung LFK (Rückstand)	2.480,00	R001
07.05.2026	Dachrinne Notfall	480,00	R003
09.05.2026	Leckortung Keller	1.200,00	R002
14.05.2026	Muffenabdichtung Warmwasser	1.840,00	R005
14.05.2026	Grundsteuer Q2/2026	1.940,00	R-GrSt-Q2
14.05.2026	Hausmeisterin Lehmann Mai	600,00	R004
12.05.2026	Allgemeinstrom Mai	390,00	R006
15.06.2026	Gas Jun	2.800,00	R010
15.06.2026	Hausmeisterin Jun	600,00	R011
15.06.2026	Allgemeinstrom Jun	390,00	R012
20.06.2026	Dachrinne dauerhaft (nach Genehmigung)	2.200,00	R013
20.06.2026	Balkon WE04 Geländer (nach Genehmigung)	900,00	R014
Gesamt		17.760,00	

Datei: schlussrechnung_formal.docx

Julia Renner, Rechtsanwältin

Renner & Partner Rechtsanwälte

Karl-Liebknecht-Straße 88, 04275 Leipzig
Amtsgericht Leipzig – Vollstreckungsgericht
Rechtspflegerin Hannelore Völker
Bernhard-Göring-Straße 64
04275 Leipzig

Leipzig, 15. März 2027

Betreff: Schlussrechnung gemäß § 19 ZwVwV i.V.m. § 155 ZVG – Az. 76 L 88/26 – Zwangsverwaltung
Parkstraße 18, Leipzig – Abrechnungszeitraum 07.05.2026 – 28.02.2027

Sehr geehrte Frau Völker,

nach Aufhebung der Zwangsverwaltung durch Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 25. Februar 2027 (Zuschlag im Versteigerungsverfahren Az. 76 K 114/26 am 24.02.2027) lege ich hiermit gemäß § 19 ZwVwV i.V.m. § 154 ZVG die Schlussrechnung für den gesamten Verwaltungszeitraum vor.

I. Abrechnungszeitraum und Verfahrensüberblick

II. Gesamteinnahmen

III. Gesamtausgaben

IV. Vergütungsberechnung (§ 17 ZwVwV)

V. Schlussauskehr und Konto-Nullstellung

Gesamtauskehr im Verfahren: 19.723,28 EUR (davon 2.438,67 EUR Okt. 2026; 3.541,22 EUR Dez. 2026; 13.743,39 EUR Schlussauskehr Mär. 2027).

VI. Kautionspiegel

Hinweis: Kaution GE01 (Bäckerei Kranz, 5.550,00 EUR) wurde vom Schuldner nie hinterlegt; sie ist als ausstehende Forderung gegen den Schuldner zu verfolgen. Dieser Betrag ist in der Summe nicht enthalten.

VII. Entlastungsantrag

Die Zwangsverwalterin hat das Objekt ordnungsgemäß verwaltet, alle Pflichten nach §§ 3, 6, 13, 17–19 ZwVwV erfüllt und die Schlussrechnung nach § 19 ZwVwV vorgelegt. Das Treuhandkonto ist auf null gestellt und wurde am 14. März 2027 aufgelöst.

Die Zwangsverwalterin beantragt hiermit die Entlastung und Entlassung aus dem Amt mit Wirkung zum 28. Februar 2027.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Renner Rechtsanwältin Zwangsverwalterin Az. 76 L 88/26

Anlagen:

- Kassenbuch vollständig (07.05.2026 – 28.02.2027)
- Kontoauszüge Volksbank Leipzig eG (alle Monate)
- Vergütungsberechnung nach § 17 ZwVwV (separate Aufstellung)
- Kautionspiegel mit Quittungen
- BK-Abrechnung 2026 (gesondertes Dokument)
- Aufhebungsbeschluss AG Leipzig vom 25.02.2027

- Übergabeprotokoll Erwerber vom 01.03.2027

Merkmal	Inhalt
Beginn Zwangsverwaltung	07.05.2026
Ende Zwangsverwaltung	28.02.2027
Laufzeit	9 Monate und 21 Tage
Aufhebungsgrund	Zuschlag im Versteigerungsverfahren Az. 76 K 114/26
Objekt	Parkstraße 18, 04107 Leipzig (10 WE + 2 GE)
Schuldner	Markus Feldmann
Gläubigerin	Sachsen Kreditbank AG

Position	Betrag (EUR)
Mieteinnahmen gesamt (11 Einheiten, 10 Monate)	110.211,50
Verfahrensvorschuss Gläubigerin (2 Tranchen)	12.500,00
Grundsteuererstattung 2025	214,00
BK-Nachzahlung WE05	180,00
Kautionszinsen	28,40
Gesamteinnahmen	123.133,90

Kategorie	Betrag (EUR)
Betriebskosten (Gas, Strom, Wasser, Grundsteuer, Versicherung, Reinigung u.a.)	63.829,00
Instandhaltungsmaßnahmen M01–M12	12.605,00
Vergütung Zwangsverwalterin (brutto inkl. 19 % USt)	7.226,51
Verfahrens- und Nebenkosten	3.730,00
Gesamtausgaben	87.390,51

Zeitraum	Ist-Einnahmen (EUR)	Netto 6 % (EUR)	USt 19 % (EUR)	Brutto (EUR)
Mai 2026	7.679,00	460,74	87,54	548,28
Jun–Sep 2026	38.390,00	2.303,40	437,65	2.741,05
Okt–Dez 2026	33.640,00	2.018,40	383,50	2.401,90
Jan–Feb 2027	21.502,50	1.290,15	245,13	1.535,28
Gesamt	101.211,50	6.072,69	1.153,82	7.226,51

Position	EUR
Gesamteinnahmen	123.133,90
./. Gesamtausgaben	–87.390,51
./. Kautionen weitergeleitet (an Erwerber)	–18.160,00
./. BK-Abrechnungsbetrag 2026	–3.840,00
Verteilungsfähige Restmasse	13.743,39
Abzüglich bereits ausgekehrter Beträge (Okt + Dez 2026)	–5.979,89
Schlussauskehr an Sachsen Kreditbank AG	7.763,50

Einheit	Mieter	Kaution (EUR)	Übergabe an Erwerber
WE01	I. Berger	2.160,00	01.03.2027
WE02	B. Matuschek	2.070,00	01.03.2027
WE04	C. Ohrend	2.040,00	01.03.2027

Einheit	Mieter	Kaution (EUR)	Übergabe an Erwerber
WE05	Ehepaar Stöckel	2.550,00	01.03.2027
WE06	D. Farber	1.920,00	01.03.2027
WE07	A. Baumgärtner	2.190,00	01.03.2027
WE08	F. Möller	1.980,00	01.03.2027
WE09	S. Kreller	1.560,00	01.03.2027
WE10	P. Voss	1.800,00	01.03.2027
GE01	Bäckerei Kranz GmbH	0,00 (noch offen)	gesondert
GE02	Kosmetikstudio Luma	2.940,00	01.03.2027
Summe		21.210,00	