# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

IXa ZB 30/03

vom

25. Juni 2004

in dem Zwangsverwaltungsverfahren

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

---

ZwVerwVO § 24 Abs. 1 Satz 1

Die nach § 24 Abs. 1 Satz 1 ZwVerwVO in der Auslegung von BGHZ 152, 18 errechneten Grundbeträge sind für die Abrechnungszeiträume 2000 bis 2003 in der Regel um den Faktor 1,5 zu steigern, es sei denn, dies hätte wegen geringer Degression im Einzelfall ein Mißverhältnis zwischen der Tätigkeit des Verwalters und der so gesteigerten Vergütung zur Folge.

ZwVerwVO § 24 Abs. 2

Die Hundertsätze für die einzelnen vermieteten oder verpachteten Teile eines Grundstücks sind auch innerhalb eines Abrechnungszeitraums nicht für jedes Miet- oder Pachtverhältnis, sondern nur für jedes Miet- oder Pachtobjekt besonders zu berechnen.

BGH, Beschluß vom 25. Juni 2004 - IXa ZB 30/03 - LG Dresden
AG Dresden

Der IXa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch die Richter Raebel, von Lienen, die Richterinnen Dr. Kessal-Wulf, Roggenbuck und den Richter Zoll

am 25. Juni 2004
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1) wird der Beschluß der 8. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 29. August 2002 aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Landgericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird auf 19.924,64 DM (= 10.187,31 €) festgesetzt.

Gründe:

I.

Auf Antrag des Beteiligten zu 1) ordnete das Amtsgericht D. am 3. September 1999 die Zwangsverwaltung des vorbezeichneten Grundstückes an, welches mit einem Haupt- und einem Hinterhaus bebaut ist. Insgesamt enthalten die Gebäude zwei Gewerbeeinheiten und 15 Wohnungen, die jeweils durch Vermietung genutzt werden. Zum Verwalter wurde der als Rechtsanwalt tätige Beteiligte zu 1) bestellt. Er beantragte, seine Vergütung nach den §§ 24,

25 ZwVerwVO wegen der ungewöhnlich mühsamen Verwaltung auf das Zweifache des Regelsatzes festzusetzen und als Bezugswert die Soll-Mieten zugrunde zu legen. Einschließlich Erstattung bar verauslagter 248,12 DM und Ersatz von Umsatzsteuer in Höhe von 5.363,05 DM errechnete er daraus im Abrechnungszeitraum des Kalenderjahres 2000 eine Gesamtforderung von 38.882,09 DM.

Das Amtsgericht setzte die Vergütung und die Erstattungsbeträge antragsgemäß fest. In seiner hiergegen erhobenen Beschwerde machte der Beteiligte zu 2 c) geltend, bei tatsächlich geflossenen Mieten von 188.111 DM sei die zugebilligte Vergütung zu hoch.

Das Landgericht ermäßigte danach die Vergütung des Beteiligten zu 1) einschließlich darin enthaltener Erstattungen von Barauslagen und Umsatzsteuer auf 18.957,45 DM. Hierbei legte es entgegen der Vorstellung des Beteiligten zu 1) nur die tatsächlich eingegangenen Mieten zugrunde und führte den Aufteilungsgrundsatz in der Weise durch, daß es nicht nur objektbezogen, sondern bei Mieterwechsel jedes Mietverhältnis gesondert nach den Hundertsätzen der Regelvergütung berechnete. Die Anwendung eines Steigerungssatzes von 2,0 für die Regelvergütung, wie sie der Beteiligte zu 1) nach den besonderen Erschwernissen der Verwaltung, aber auch nach den allgemeinen Veränderungen seit Erlaß der Verordnung vom 16. Februar 1970 erstrebt, lehnte das Landgericht ab.

II.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und nach § 575 ZPO auch im übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Sie führt insoweit nach § 577 Abs. 4 ZPO zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und zur Zurückverweisung.

1. Gemäß § 153 Abs. 1 ZVG ist dem Zwangsverwalter eine Vergütung zu gewähren. Deren Berechnung bestimmt sich nach der Überleitungsvorschrift des § 25 der Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) vom 19. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2804) noch auf der Grundlage der nach § 14 EGZVG (jetzt § 152a ZVG) erlassenen Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters vom 16. Februar 1970 (BGBl. I S. 185 - ZwVerwVO). § 23 Abs. 1 ZwVerwVO räumt dem Zwangsverwalter einen Vergütungsanspruch für seine Geschäftsführung, einen Anspruch auf Erstattung angemessener barer Auslagen und einen Anspruch auf Ersatz der darauf entfallenden Umsatzsteuer ein. Bei Grundstücken, die durch Vermieten oder Verpachten genutzt werden, erhält der Verwalter von den im Kalenderjahr eingezogenen Beträgen nach § 24 Abs. 1 Satz 1 ZwVerwVO in der Auslegung des Bundesgerichtshofs vom 12. September 2002 (BGHZ 152, 18) von den ersten 1.500 € 9 v.H., von dem Mehrbetrag bis zu 3.000 € 8 v.H., von dem Mehrbetrag bis zu 4.500 € 7 v.H. und von dem darüber hinausgehenden Betrag 6 v.H.. Ist das Grundstück - wie hier - in einzelnen Teilen vermietet oder verpachtet, so werden nach § 24 Abs. 2 ZwVerwVO die Hundertsätze von den Miet- und Pachteinnahmen für jeden Teil besonders berechnet.

2. Zur Anwendung des vor dem 1. Januar 2004 geltenden Rechts der Zwangsverwaltervergütung ist eine Fülle landgerichtlicher Entscheidungen ergangen, in denen eine pauschale Steigerung der Regelsätze des § 24 Abs. 1

Satz 1 ZwVerwVO auf den 1,5-fachen oder 2,0-fachen, ausnahmsweise bis hin zum 3,0-fachen Betrag vertreten wurde, weil die Verordnung seit ihrem Erlaß im Jahre 1970 den veränderten Verhältnissen nicht angepaßt worden war. Der Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 12. September 2002 (BGHZ 152, 18, S. 24 ff) läßt erkennen, daß diese Rechtsprechung nach dem damaligen Stand der Erkenntnisse im allgemeinen nicht ausreichend begründet gewesen ist und auf diese Weise die Bindung an das Recht verletzt hat, welche die Gerichte auch gegenüber Rechtsverordnungen zu beobachten haben. Allerdings können Rechtsvorschriften ähnlich wie Rechtsgeschäfte mit Dauerwirkung im Einzelfall durch eine allgemeine Veränderung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Grundlagen während der Zeit ihres formellen Bestandes überholt werden. Das kann den Richter zur Anpassung von Rechtsnormen entsprechend § 313 Abs. 1 BGB, § 60 Abs. 1 VwVfG nötigen, wenn er daran durch das Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts nach Art. 100 Abs. 1 GG nicht gehindert ist (vgl. BVerfGE 85, 329, 334 f). Voraussetzung einer solchen Anpassung ist aber, daß sich ein entsprechender Wegfall der Verordnungsgrundlagen abstrakt feststellen läßt. Dafür gibt der Vortrag des Rechtsbeschwerdeführers in den Tatsacheninstanzen, der den Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 12. September 2002 noch nicht berücksichtigen konnte, nichts her. Können dagegen die abstrakten Voraussetzungen einer Anpassung der Vergütungssätze des § 24 Abs. 1 Satz 1 ZwVerwVO anderweitig festgestellt werden, so darf auch der Weg einer pauschalen Steigerung der verordneten Regelsätze beschritten werden. Bei einer Anpassung der Staffelsätze gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 ZwVerwVO ist allerdings nicht außer acht zu lassen, daß sich eine Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse bereits in dem Meßbetrag der eingezogenen Mieten ausdrückt. Allgemeine Veränderungen des Mietni-

veaus dürfen durch eine Erhöhung des Hebesatzes daher nicht doppelt zu Lasten der Gläubiger und Schuldner berücksichtigt werden.

In welchem Maße sich der Aufwand für die Zwangsverwaltung vermieteter Immobilien vergrößert hat, kann der Senat derzeit - anders als noch der Bundesgerichtshof in seinem Beschluß vom 12. September 2002 (aaO) - mittelbar aus der Neuregelung der Zwangsverwalterverordnung vom 19. Dezember 2003 erschließen. Für diese Verordnung spricht die Vermutung einer den wirtschaftlichen Veränderungen und dem erhöhten Verwaltungsaufwand (z.B. durch verbrauchsabhängige Nebenkostenumlagen) angepaßten Fortentwicklung des Vergütungsrechts. Ferner hat der Senat bereits in seinem Beschluß vom 27. Februar 2004 (IXa ZB 37/03, ZInsO 2004, 382 m. Anm. Haarmeyer) ausgesprochen, daß die wirtschaftlichen und aufwandsbezogenen Bemessungsgrößen der Zwangsverwaltervergütung für Abrechnungszeiträume nach dem 31. Dezember 2003 angesichts der in den letzten Jahren weitgehend konstant gebliebenen Verhältnisse auch schon für die Jahre 2000 bis 2003 Geltung beanspruchen können. Dieser Befund bezog sich seinerzeit zwar nur auf die Stundensatzvergütung gemäß § 26 ZwVerwVO, liegt jedoch für die mietertragsbezogene Vergütung gemäß § 24 ZwVerwVO nicht anders. Insbesondere hat hier die Änderung des Mietrechts zum 1. September 2001 keine ins Gewicht fallende Erleichterung für die Zwangsverwaltertätigkeit gebracht.

Allerdings kann der einheitliche Regelvergütungssatz des § 18 Abs. 1 ZwVwV richterrechtlich nicht ohne Modifikation auf den hier zu beurteilenden Abrechnungszeitraum des Kalenderjahres 2000 vorgezogen werden. Der Verordnungsgeber hat sich mit § 18 ZwVwV entschlossen, den über 100 Jahre alten Degressionsgedanken in der Bemessung der mietertragsabhängigen

Zwangsverwaltervergütung fallen zu lassen. Die Degression enthielt im Zusammenhang mit dem ebenfalls alten Teilberechnungsgrundsatz des § 24 Abs. 2 ZwVerwVO bereits eine besondere aufwandsbezogene Komponente innerhalb der Regelvergütung, weil die Verwaltung mit einer Vielzahl einzeln vermieteter oder verpachteter Flächenteile oder Räume erfahrungsgemäß einen höheren Gesamtaufwand verursacht als eine Generalvermietung mit dem gleichen Gesamtertrag.

Der Bundesgerichtshof hatte durch seinen Beschluß vom 12. September 2002 den Degressionsgedanken als abstrakten Mehraufwandszuschlag der Eingangsstufen gegenüber der Endstufe durch Verbreiterung (Aufwertung) der nominal festgelegten Stufen in seiner ursprünglichen Form wiederhergestellt. Der Verordnungsgeber ist demgegenüber mit der Neuregelung vom 19. Dezember 2003 in die entgegengesetzte Richtung eines linear einheitlichen Vergütungssatzes gegangen, die als Strukturveränderung richterrechtlich in den Rahmen des alten Vergütungsrechts nicht eingepaßt werden kann. Gleichwohl bestätigt der jetzige Vergütungssatz von 10 v.H. der eingezogenen Bruttomieten die Notwendigkeit einer Anpassung der alten Vergütungssätze schon für die Abrechnungszeiträume der Jahre 2000 bis 2003, um allgemein verfassungsrechtlich unzureichende Zwangsverwaltervergütungen zu vermeiden.

Die im Ergebnis auf einer mittleren Linie vorgenommene Vereinheitlichung und Bestandswahrung der in der landgerichtlichen Rechtsprechung bereits zuvor anerkannten Vergütungssätze (vgl. BR-Drucks. 842/03 S. 16) ermöglicht und gebietet es, die vom Verordnungsgeber vollzogene Anhebung der Vergütungssätze von Rechts wegen in ihren allgemeinen Grundlagen auf die Jahre 2000 bis 2003 zurückzuprojizieren. Grundsätze des verfassungsrechtli-

chen Vertrauensschutzes stehen dem nicht entgegen. Vollstreckungsgläubiger und -schuldner mußten schon nach der landgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre damit rechnen, daß die Hebesätze des § 24 Abs. 1 Satz 1 ZwVerwVO zur Sicherung einer angemessenen Zwangsverwaltervergütung im Bedarfsfall richterrechtlich angehoben werden würden (vgl. auch BVerfG WM 2000, 2354 f).

Richtig ist danach, die gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 ZwVerwVO berechneten Vergütungen in der Regel um das 1,5-fache zu erhöhen, soweit dies nicht nach den Umständen zu einem Mißverhältnis im Sinne der §§ 25 ZwVerwVO, 18 Abs. 2 ZwVwV führt. Das wäre bei geringer Degression etwa der Fall, wenn eine kleine vermietete Eigentumswohnung mit einem Bruttojahresertrag von 3.000 € einer mehrjährigen Zwangsverwaltung unterliegt. Hier hätte ein gemittelter Vergütungssatz von 8,5 v.H. gesteigert um 1,5 auf 12,75 v.H. eine unverhältnismäßig hohe Vergütung zur Folge, die eine Anwendung dieses Steigerungsfaktors ausschließt. Auch eine allgemeine Steigerung der verordneten Vergütungssätze um den Faktor 2,0 scheidet aus; denn sie überträfe unabhängig von der Degression das Rückprojektionsniveau von § 18 ZwVwV. Desgleichen kann der Zuschlag eines Bruchteils von 2/3 entsprechend der Differenz zwischen der früheren Vergütungsendstufe von 6 v.H. und der jetzigen linearen Vergütung von 10 v.H. nicht in Betracht kommen, weil damit der Übergang vom degressiven zum nunmehr linear einheitlichen Vergütungssatz außer Betracht bliebe.

3. Wie die Rechtsbeschwerdeerwiderung zutreffend rügt, hat das Landgericht den Teilberechnungsgrundsatz des § 24 Abs. 2 ZwVerwVO rechtsfehlerhaft ausgelegt, indem es die Degression für jedes Mietverhältnis besonders

berechnet hat, nicht nur für die einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräume. Bei Mieterwechseln innerhalb des Kalenderjahres findet eine Erhöhung der Verwaltervergütung nur nach § 25 ZwVerwVO statt, wenn sich aus dem Mehraufwand im Einzelfall ein Mißverhältnis zwischen der Tätigkeit des Verwalters und der Vergütung nach § 24 ZwVerwVO ergibt. Denn gelegentliche Mieterwechsel gehören zu dem normalen Aufwand jeder längeren Verwaltung von Wohnungen und Geschäftsräumen. Das Vergütungsrecht berücksichtigt diesen Zusatzaufwand abstrakt typisierend bereits dadurch, daß es die Degression nach § 24 Abs. 1 Satz 1 ZwVerwVO in zeitlicher Hinsicht für jedes Kalenderjahr (Abrechnungszeitraum) neu beginnt. Würde § 24 Abs. 2 ZwVerwVO auch den Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum in den Teilberechnungsgrundsatz einbeziehen, so hätte ein Mieterwechsel genau zum Ende des Kalenderjahres vergütungsrechtlich ohne einen zusätzlichen Anfangsstufenvorteil des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ZwVerwVO stattzufinden, weil dieser Vorteil hier durch den Übergang in den neuen Abrechnungszeitraum ohnehin anfällt. Dann kann aber nach dem Regelungszusammenhang von § 24 Abs. 1 und 2 ZwVerwVO auch der Mieterwechsel innerhalb des Abrechnungszeitraums - hier etwa in einem Fall am 15. Dezember 2000 - keinen abstrakten Vergütungszuschlag nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ZwVerwVO bewirken.

4. Der Beteiligte zu 1) hat im Abrechnungszeitraum außerdem Mietforderungen von zusammen 18.344,52 DM verwaltet, ohne diese Beträge einziehen zu können. Wie die Systematik des neuen Vergütungsrechts bestätigt, sind nicht realisierte Mietforderungen im Einklang mit dem Wortlaut des § 24 ZwVerwVO nach dieser Bestimmung nicht vergütungswirksam (ebenso heutiger Beschluß in der Sache IXa ZB 44/03, z.V.b. unter II. 2. b). In den nunmehr gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 und 3 ZwVwV eigenständig geregelten Fällen ver-

traglich geschuldeter, nicht eingezogener Mieten oder Pachten kannte das hier anwendbare alte Vergütungsrecht - wie das Beschwerdegericht zutreffend angenommen hat - außer der Mindestvergütung gemäß § 24 Abs. 3 ZwVerwVO nur eine Mißverhältnisvergütung gemäß § 25 ZwVerwVO. Soweit die landgerichtliche Rechtsprechung zu § 24 ZwVerwVO in der Vergangenheit davon abgewichen ist, war dies rechtsfehlerhaft.

Ein etwaiger Vergütungszuschlag für nicht realisierte Mietforderungen würde nach § 18 Abs. 1 Satz 2 ZwVwV im Beschwerdefall nur eine Höhe von 187,59 € erreichen. Damit zeigt sich zugleich, daß bei einer Nettovergütung gemäß § 24 ZwVerwVO in der Auslegung des Beschlusses vom 12. September 2002 (aaO) und bei Anwendung der vorstehenden Anpassungsgrundsätze hier ein Zuschlag von nur 187,59 € oder ca. 1,5 v.T. der eingezogenen Mieten angesichts der geringfügigen Abweichung zum Ausgleich eines Mißverhältnisses nicht erforderlich sein kann. Der Zuschlag ist mithin gemäß § 25 ZwVerwVO nicht zu gewähren.

III.

Der Senat kann den streitigen Vergütungsanspruch des Beteiligten zu 1) für das Kalenderjahr 2000 nach den vorstehend ausgeführten Bemessungsgrundsätzen nicht selbst abschließend berechnen. Zwar läßt sich aus den eingereichten Unterlagen größtenteils ersehen, welche vereinnahmten Beträge abweichend von der landgerichtlichen Festsetzung nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ZwVerwVO in die Vergütungsgrundlagen des nächstfolgenden Abrechnungszeitraums vorgetragen werden müssen. Keine sichere Grundlage ergeben die

Feststellungen des Landgerichts jedoch für die Berechnung der Degression in rein objektiver Aufteilung nach Wohnungen und Geschäftsraumeinheiten. Der Beteiligte zu 1) wird nach der Zurückverweisung insoweit eine Neuberechnung seiner Vergütung vorzunehmen haben, aus der hervorgeht, welche Mietverhältnisse dieselben Wohnungen oder Geschäftsraumeinheiten betroffen haben, so daß sie mit ihren eingezogenen Mieten für den Abrechnungszeitraum 2000 nach § 24 Abs. 1 und 2 ZwVerwVO zusammengerechnet werden müssen.

Sofern sich dabei nach Anwendung des Steigerungsfaktors 1,5 ein durchschnittlicher Vergütungssatz von bis zu 11 v.H. ergeben sollte, rechtfertigt dies im Ergebnis keine flachere Anpassung. Denn die wegfallende Degression mit dem Teilberechnungsgrundsatz des § 24 Abs. 2 ZwVerwVO könnte hier nach neuem Recht wegen des überdurchschnittlichen Verwaltungsaufwandes einen Mißverhältniszuschlag gemäß § 18 Abs. 2 ZwVwV von etwa 1 v.H. ermöglichen.

IV.

Der Beteiligte zu 1) hat die Beschwerdeentscheidung vollen Umfanges angegriffen, so daß sich der Gegenstandswert der Rechtsbeschwerde nach beantragter Festsetzung von 38.882,09 DM abzüglich der vom Landgericht bewilligten 18.957,45 DM auf 19.924,64 DM (= 10.187,31 €) bemißt.

Raebel v. Lienen Kessal-Wulf

Roggenbuck Zoll