BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

IXa ZB 33/03

vom

5. November 2004

in dem Zwangsverwaltungsverfahren

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZwVerwVO § 24 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2

Werden mehrere Grundstücke durch denselben Zwangsverwalter wie ein einziges Wirtschaftsgut vermietet oder verpachtet, ohne daß für die einbezogenen Grundstücke bestimmte Miet- oder Pachtanteile feststellbar sind, so ist die Vergütung mit einheitlichen Hundertsätzen nach den ungeteilten Miet- oder Pachteinnahmen zu berechnen.

BGH, Beschluß vom 5. November 2004 - IXa ZB 33/03 - LG Dresden
AG Dresden

Der IXa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch die Richter Raebel, Athing, Dr. Boetticher, die Richterin Dr. Kessal-Wulf und den Richter Zoll

am 5. November 2004
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Zwangsverwalters wird der Beschluß der 8. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 28. August 2002 geändert:

Auf die Beschwerde des weiteren Beteiligten zu 2 b) - Schuldners zu 2 - wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen die Vergütung des Zwangsverwalters für seine Tätigkeit im Abrechnungszeitraum 2000 auf 3.666,41 € nebst 586,63 € Ersatz von Umsatzsteuer, zusammen 4.253,04 € (= 8.318,22 DM), festgesetzt.

Die weitergehende Rechtsbeschwerde wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der weitere Beteiligte zu 2 b) - Schuldner zu 2 und Beschwerdeführer - 54 v.H. zu tragen.

Von den Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens mit Einschluß der außergerichtlichen Kosten des weiteren Beteiligten zu 2 b) fallen dem Zwangsverwalter 46 v.H. zur Last.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 2.766,54 € (= 5.410,89 DM).

Gründe:

I.

Auf Antrag der weiteren Beteiligten zu 1 ordnete das Amtsgericht Dresden am 7. Dezember 1999 die Zwangsverwaltung der vorbezeichneten Grundstücke an, welche einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus den weiteren Beteiligten zu 2 a) und 2 b) gehören. Diese Grundstücke dienen dem Betrieb eines Campingplatzes nebst daraufstehenden Ferienhäusern, Bungalows, Gaststätte und Nebengebäuden. Zum Verwalter wurde der als Rechtsanwalt tätige Rechtsbeschwerdeführer bestellt. Er verpachtete die von ihm zwangsverwalteten Gesellschaftsgrundstücke am 25. Januar 2000 mit Wirkung vom 1. Februar 2000 an den weiteren Beteiligten zu 2 a). Aufgrund einer Verständigung vom 22. Mai 2000 wurden in die Verpachtung rückwirkend auch die von dem Beteiligten zu 2 b) und seiner Familie bewohnten Bungalows Nr. 4 und 5 auf dem Grundstück Bestandsverzeichnis Nr. 3 einbezogen.

Die Verpachtung der Grundstücke erbrachte im Jahr 2000 einen Ertrag von 76.742,66 DM einschließlich der vom Pächter erstatteten Umsatzsteuern. Soweit hier noch von Interesse beantragte der Zwangsverwalter, ihm für das Jahr 2000 eine Vergütung in Höhe des doppelten Regelsatzes und Erstattung entsprechender Umsatzsteuern zu bewilligen. Zur Begründung seiner Forde-

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

rung nach dem doppelten Regelsatz verwies er auch auf den Zusatzaufwand, der sich durch die Haltung des weiteren Beteiligten zu 2 b) bei der Wahrnehmung der Zwangsverwaltung ergeben habe.

Das Amtsgericht setzte die Vergütung (ohne die gesondert berechneten Auslagen) antragsgemäß auf 10.821,78 DM (= 5.533,09 €) fest. Auf die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 b) ermäßigte das Landgericht die Vergütung des Zwangsverwalters einschließlich der Erstattung seiner Umsatzsteuern auf 5.410,89 DM (= 2.766,54 €). Mit seiner - zugelassenen - Rechtsbeschwerde erstrebt der Zwangsverwalter die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung.

II.

Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und nach § 575 ZPO auch im übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist teilweise begründet. Sie führt hier gemäß § 577 Abs. 5 ZPO zu einer entsprechenden Abänderung der angefochtenen Beschwerdeentscheidung, weil weitere Feststellungen zur Bestimmung des Vergütungsanspruchs nicht mehr zu treffen sind.

1. Gemäß § 153 Abs. 1 ZVG ist dem Zwangsverwalter eine Vergütung zu gewähren. Deren Berechnung bestimmt sich nach der Überleitungsvorschrift des § 25 der Zwangsverwalterverordnung vom 19. Dezember 2003 (BGBl. I, S. 2804 - ZwVwV) noch auf der Grundlage der nach § 14 EGZVG (jetzt § 152 a 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 Bundesgerichtshofes 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.. Die hiernach 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 (vgl. im einzelnen BGH, Beschl. v. 25. Juni 2004 - IXa ZB 30/03, ZInsO 2004, 846 = ZIP 2004, 1570).

Diese Entwicklung der Rechtsprechung hat das Beschwerdegericht bei seiner Entscheidung noch nicht berücksichtigen können; sie nötigt zu einer entsprechenden Änderung der angefochtenen Festsetzung.

2. Von den Beteiligten nicht aufgegriffen und auch vom Beschwerdegericht nicht besonders herausgestellt worden ist der Umstand, daß die Vergütung des Zwangsverwalters hier seine Tätigkeit bei vier Grundbuchgrundstükken einheitlich abgelten soll. Insoweit sind jedoch die Festsetzungsgrundlagen der Beschwerdeentscheidung rechtlich im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Gegenstand der Zwangsverwaltung ist das Grundbuchgrundstück. Verwaltet eine Person mehrere Grundstücke, so muß deshalb im Regelfall die Vergütung für jedes Grundstück besonders berechnet werden, selbst wenn es sich um die Zwangsvollstreckung gegen denselben Eigentümer und Schuldner handelt. Das jeweilige Grundbuchgrundstück mit seinen Miet- oder Pachteinnahmen ist nach § 24 Abs. 2 ZwVerwVO allerdings dann nicht der geeignete Beziehungswert für die Festsetzung der Zwangsverwaltervergütung, wenn es in einzelnen Teilen vermietet oder verpachtet ist. Der dann maßgebende Teilberechnungsgrundsatz ist vielmehr Ausdruck des Gedankens, daß die Vergütung letztlich für jedes Wirtschaftsgut, welches Miet- oder Pachteinnahmen erbringt und in dieser Eigenschaft der Zwangsverwaltung unterliegt, einheitlich und gesondert berechnet werden soll. Denn abstrakt typisierend erhöht bzw. ermäßigt sich der Aufwand des Zwangsverwalters mit der Zahl der Wirtschaftsgüter oder Wirtschaftseinheiten, mit denen sich seine Geschäftsführung zu befassen hat.

Aus diesem Gedanken läßt sich auch der durch die Zwangsverwalterverordnung vom 16. Februar 1970 nicht ausdrücklich aufgestellte Grundsatz ableiten, daß mehrere Grundstücke, die wie ein einziges Wirtschaftsgut vermietet oder verpachtet sind, ohne auf die Einzelgrundstücke bezogene Miet- oder Pachtanteile auszuweisen, für die Berechnung der Zwangsverwaltervergütung mit einheitlichen Hundertsätzen nach den ungeteilten Gesamteinnahmen anzusetzen sind. So liegt der Fall auch hier. Selbst die ursprünglich von der Verpachtung ausgenommenen Bungalows Nr. 4 und 5 sind noch nachträglich als unselbständige Teile des Pachtgegenstandes ohne Bestimmung eines besonderen Entgeltes der einheitlichen Nutzung unterstellt worden. Der Festsetzungsantrag des Zwangsverwalters und die Entscheidungen der Vorinstanzen haben danach zutreffend als Vergütungsgrundlage gemäß § 24 Abs. 1

ZwVerwVO hier die einheitlichen Pachteinnahmen des Jahres 2000 herangezogen. Sie umfassen auch die auf die Pacht entfallende und vom Pächter vertragsgemäß ersetzte Umsatzsteuer (vgl. Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung 3. Aufl. § 18 ZwVwV Rn. 9).

3. Das Beschwerdegericht hat dem Zwangsverwalter einen Mißverhältniszuschlag gemäß § 25 ZwVerwVO versagt. Dies bewegt sich nach den getroffenen Feststellungen im Rahmen der rechtlich nicht überprüfbaren tatrichterlichen Würdigung. Fehlerhafte Beurteilungsmaßstäbe des Beschwerdegerichts sind insoweit nicht erkennbar.

4. Die festzusetzende Vergütung des Zwangsverwalters für den Abrechnungszeitraum 2000 läßt sich danach wie folgt errechnen:

Eingezogene Gesamtpacht				
76.742,66 DM	(39.237,90 €)			
	1.500 € mit	9 v.H	=	135 €
	1.500 € mit	8 v.H.	=	120 €
	1.500 € mit	7 v.H.	=	105 €
	34.737,90 € mit	6 v.H.	=	2.084,27 €
Grundbetrag zusammen			=	2.444,27 €;

multipliziert mit einem Steigerungsfaktor von 1,5 ergibt sich daraus eine Vergütung gemäß § 24 Abs. 1 ZwVerwVO von 3.666,41 €. Hierauf entfallen gemäß § 23 Abs. 1 ZwVerwVO zu ersetzende Umsatzsteuern von 586,63 €, so daß der festzusetzende Gesamtbetrag der Vergütung sich auf 4.253,04 € (= 8.318,22 DM) beläuft.

5. Die Festsetzung der weiteren Auslagen in dem Beschluß des Amtsgerichts Dresden vom 28. März 2001 hat das Beschwerdegericht nicht geändert. Hierauf erstreckt sich die Zulassung der Rechtsbeschwerde nicht.

Raebel Athing Boetticher

Kessal-Wulf Zoll