BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 31/07

vom

10. Januar 2008

in der Zwangsverwaltungssache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZwVwV §§ 18, 19

a) Eine Vergütung nach der Zwangsverwalterverordnung steht dem Verwalter nur für solche (erforderlichen) Tätigkeiten zu, die er in Ausübung der ihm kraft seines Amtes zustehenden Befugnisse entfaltet hat; das ist bei Tätigkeiten, die der Verwalter nach Zustellung des die Zwangsverwaltung aufhebenden Beschlusses erbringt, nur ausnahmsweise der Fall.

b) Die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 ZwVwV hat der Zwangsverwalter durch eine Vergleichsrechnung und eine plausible Darstellung des Zeitaufwandes darzulegen.

c) Verlangt der Zwangsverwalter für nach Aufhebung der Zwangsverwaltung anfallende Abwicklungsarbeiten eine Anhebung des für die Regelvergütung maßgeblichen Prozentsatzes (§ 18 Abs. 2 ZwVwV) muss er darlegen, dass die Leistungen über das Maß regulärer Abschlussarbeiten deutlich hinausgehen.

BGH, Beschl. v. 10. Januar 2008 - V ZB 31/07 - LG Potsdam
AG Luckenwalde

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 10. Januar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Zwangsverwalters gegen den Beschluss des Landgerichts Potsdam vom 15. Februar 2007 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.045,81 €.

Gründe:

I.

1 Das im Rubrum bezeichnete Grundstück unterlag der Zwangsverwaltung. Nachdem die Gläubigerin ihren Vollstreckungsantrag zurückgenommen hatte, wies der zum Zwangsverwalter bestellte Beteiligte zu 1 das Vollstreckungsgericht darauf hin, dass noch die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2004 zu erstellen sei und deshalb ein Beschluss benötigt werde, der eine entsprechende Ermächtigung enthalte. Mit Beschluss vom 5. August 2005 wurde die Zwangsverwaltung aufgehoben; ein zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung ermächtigender Beschluss erging nicht. Für seine Tätigkeiten bis zum 31. August 2005 erhielt der Zwangsverwalter antragsgemäß die Regelvergütung nach §§ 18 Abs. 1 u. 2 ZwVwV.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Mit Antrag vom 3. August 2006 hat der Zwangsverwalter für die Zeit nach Aufhebung der Zwangsverwaltung eine weitere Vergütung – nunmehr nach Zeitaufwand – sowie pauschalen Auslagenersatz verlangt. Auf gerichtlichen Hinweis, dass die Abrechnung der Betriebskosten nicht erstattungsfähig sei, hat er unter dem 9. Oktober 2006 seine Vergütungsforderung reduziert. Diesen Antrag hat das Vollstreckungsgericht mit der Erwägung zurückgewiesen, die geltend gemachten Tätigkeiten seien bereits mit der zuvor festgesetzten (Regel-)Vergütung abgegolten. Hiergegen hat der Zwangsverwalter Beschwerde eingelegt und erneut die unter dem 3. August 2006 beantragte Vergütung verlangt. Die dagegen eingelegte Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde erstrebt der Zwangsverwalter weiterhin die beantragte Vergütung nach Zeitaufwand.

II.

3 Das Beschwerdegericht ist der Auffassung, der Zwangsverwalter müsse nach Aufhebung der Zwangsverwaltung seine Tätigkeit beenden. Ohne besondere gerichtliche Ermächtigung dürften – abgesehen von Maßnahmen, die keinen Aufschub duldeten – nur noch die „regulären Restarbeiten“ vorgenommen werden. Eine weitere Vergütung stehe dem Zwangsverwalter daher nicht zu.

III.

4 Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und nach § 575 ZPO auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

5 1. Die beantragte weitere Vergütung nach Zeitaufwand steht dem Zwangsverwalter schon deshalb nicht zu, weil er die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht dargelegt hat. Werden – wie hier – Einnahmen aus der Vermietung oder Verpachtung eines zwangsverwalteten Objekts erzielt, hat der

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

Zwangsverwalter Anspruch grundsätzlich nur auf die mit einem Prozentsatz der erwirtschafteten Einnahmen zu bemessende Regelvergütung (§ 18 Abs. 1. u. 2 ZwVwV). Eine Vergütung nach Zeitaufwand sieht die Zwangsverwalterverordnung bei solchen Objekten nur für den Ausnahmefall vor, dass die Regelvergütung offensichtlich unangemessen ist (§ 19 Abs. 2 ZwVwV). Für erforderliche Abschlusstätigkeiten oder von dem Zwangsverwalter nach Aufhebung der Zwangsverwaltung noch zu ergreifende unaufschiebbare Maßnahmen gilt nichts anderes. Mit der Regelvergütung wird die gesamte Verwaltertätigkeit abgegolten (vgl. nur Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 18. Aufl., § 152a ZVG Rdn. 4.2.). Dass diese Vergütung nur auf der Grundlage der bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung eingezogenen Erträge zu bemessen ist (§ 18 Abs. 1 Satz 1 ZwVwV), steht dem nicht entgegen, weil das übliche Maß deutlich überschreitenden Tätigkeiten auch dann durch eine (ggf. nachträgliche) Erhöhung des Prozentsatzes nach § 18 Abs. 2 ZwVwV Rechnung getragen werden kann, wenn der Verwalter vergütungsfähige Leistungen nach der Aufhebung der Zwangsverwaltung erbringt.

6 Die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes des § 19 Abs. 2 ZwVwV sind nicht dargetan. Offensichtlich unangemessen ist die Regelvergütung nämlich nur dann, wenn sie – trotz Ausschöpfung des Höchstrahmens nach § 18 Abs. 2 ZwVwV – um mehr als 25 % hinter der Vergütung nach Zeitaufwand zurückbleibt (Senatsbeschl. v. 11. Oktober 2007, V ZB 1/07, zur Veröffentlichung bestimmt). Das hat der Zwangsverwalter durch eine Vergleichsrechnung und eine plausible Darstellung des Zeitaufwandes darzulegen (vgl. auch Senatsbeschl. aaO; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 19 ZwVwV Rdn. 17). Daran fehlt es hier zumindest mit Blick auf die erforderliche Vergleichsrechnung.

7 2. Die nach den bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung eingezogenen Erträgen zu bemessende Regelvergütung hat der Zwangsverwalter bereits erhalten. Eine nachträgliche (weitere) Erhöhung des für die Bemessung der Regelvergütung maßgeblichen Prozentsatzes nach § 18 Abs. 2 ZwVwV hat er weder beantragt noch das für eine Anhebung erforderliche Missverhältnis dargetan (zum Darlegungserfordernis vgl. Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, aaO, § 22 ZwVwV Rdn. 3).

8 Geht es um erst nach Aufhebung der Zwangsverwaltung erbrachte Leistungen, muss zunächst dargelegt werden, dass es sich um vergütungsfähige Tätigkeiten handelt, weil dem Verwalter eine Vergütung nach der Zwangsverwalterverordnung nur für solche (erforderliche) Tätigkeiten zusteht, die er in Ausübung der ihm kraft seines Amtes zustehenden Befugnisse entfaltet hat (vgl. §§ 12, 17 ZwVwV). Diese Befugnisse enden aber – abgesehen von unaufschiebbaren (vgl. RGZ 53, 263, 264; Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 4. Aufl., Rdn. 324) und der notwendigen Abwicklung der Verwaltung dienenden Maßnahmen (vgl. BGH, Urt. v. 25. Mai 2005, VIII ZR 301/03, Rpfleger 2005, 559, 560 sowie zum Ganzen Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 161 Rdn. 32 f; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, aaO, § 161 ZVG Rdn. 9, § 12 ZwVwV Rdn. 5, 9 u. 11; Stöber, aaO, § 161 Rdn. 5.1 u. 2) mit der Zustellung des die Zwangsverwaltung aufhebenden Beschlusses; etwas anders gilt nur dann, wenn das Gericht den Verwalter nach § 12 Abs. 2 Satz 1 ZwVwV zur Vornahme weiterer Handlungen besonders ermächtigt. Nur im Rahmen dieser Ausnahmetatbestände darf der Verwalter weiter tätig werden, und nur in diesen Fällen kommt eine Anhebung des Prozentsatzes nach § 18 Abs. 2 ZwVwV in Betracht.

9 Stehen notwendige Abschlussarbeiten in Rede, muss der Verwalter darüber hinaus darlegen, dass die Leistungen über das Maß regulärer Abschlussarbeiten deutlich hinausgehen. Auch daran fehlt es hier. Davon abgesehen stel-

len die von der Beschwerde ins Feld geführten Tätigkeiten wie etwa die Entgegennahme von Schriftstücken oder die Übersendung von Schlüsseln allenfalls übliche Abwicklungsmaßnahmen dar, die eine Erhöhung nach § 18 Abs. 2 ZwVwV nicht rechtfertigen. Schließlich handelt es sich bei den Betriebskostenabrechnungen, die der Zwangsverwalter nach Aufhebung der Zwangsverwaltung erstellt hat, um keine notwendige Abwicklungsmaßnahme, weil die Abrechnung der Nebenkosten nach Aufhebung der Zwangsverwaltung zumindest grundsätzlich wieder Sache des Eigentümers ist (vgl. Haarmeyer/ Wutzke/Förster/Hintzen, aaO, § 12 ZwVwV Rdn. 11 m.w.N.). Eine gerichtliche Ermächtigung liegt nicht vor.

10 3. Von einer Auslagenerstattung hat das Beschwerdegericht zu Recht abgesehen. Der Zwangsverwalter hat lediglich die Auslagenpauschale verlangt, die nach § 21 Abs. 2 Satz 2 ZwVwV mit 10 % der festzusetzenden Vergütung zu bemessen ist (bis zu einem Höchstbetrag von 40 € für jeden angefangenen Monat). Wie dargelegt kommt aber auf der Grundlage der von dem Zwangsverwalter gestellten Anträge eine Vergütungsfestsetzung nicht in Betracht.

IV.

11 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Auseinandersetzung über die Höhe der Zwangsverwaltervergütung ist nicht kontradiktorisch ausgestaltet. Das steht einer Anwendung von § 97 Abs. 1 ZPO entgegen (Senat,

Beschl. v. 25. Januar 2007, V ZB 125/05, NJW 2007, 2993 f., zur Veröffentlichung in BGHZ 170, 378 bestimmt; Beschl. v. 15. März 2007, V ZB 117/06, NJW-RR 2007, 1150).

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
AG Luckenwalde, Entscheidung vom 22.11.2006 - 17 L 21/04 -
LG Potsdam, Entscheidung vom 15.02.2007 - 5 T 802/06 -