BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 3/09

vom

4. Juni 2009

in dem Zwangsverwaltungsverfahren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 4. Juni 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der 3. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 5. Januar 2009 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 4.000 €.

Gründe:

I.

1 Mit Beschluss vom 17. September 2004 ordnete das Amtsgericht auf Antrag der Beteiligten zu 2 die Zwangsverwaltung des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes der Beteiligten zu 1 an und bestellte den Beteiligten zu 3 zum Zwangsverwalter. Bei dem der Zwangsverwaltung unterliegenden Objekt handelt es sich um ein vermietetes Mehrfamilienhaus; Mieteinnahmen erzielte der Beteiligte zu 3 erst seit dem 1. Oktober 2006. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 3. Dezember 2007 aufgehoben.

2 Für die Abrechnungszeiträume vom 17. September 2004 bis zum 30. September 2005 und vom 1. Oktober 2005 bis zum 30. September 2006 hat der Beteiligte zu 3 die Festsetzung von Verwaltervergütungen beantragt, deren Höhe er nach der für die Verwaltung erforderlichen Zeit berechnet hat (§ 19 ZwVwV). Das Amtsgericht hat den Anträgen stattgegeben. Für den Zeitraum vom 1. Oktober 2006 bis zur Aufhebung des Verfahrens hat der Verwalter die Festsetzung einer nach den eingegangenen und hinterlegten Mieten berechneten Vergütung (§ 18 ZwVwV) und zugleich beantragt, für die gesamte Dauer des Verfahrens einen Beitreibungszuschlag für vertraglich geschuldete, jedoch nicht eingezogene Mieten (§ 18 Abs. 1 Satz 2 ZwVwV) festzusetzen. Das Amtsgericht hat die Festsetzung eines Beitreibungszuschlags für die Abrechnungszeiträume vom 17. September 2004 bis zum 30. September 2005 und vom 1. Oktober 2005 bis zum 30. September 2006 abgelehnt und für die Zeit vom 1. Oktober 2006 bis zum 3. Dezember 2007 eine Zeitaufwandsvergütung festgesetzt, weil diese höher als die beantragte Vergütung - einschließlich des Beitreibungszuschlags - ist. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben.

3 Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 3 sein Ziel, die Festsetzung des Beitreibungszuschlags für seine Tätigkeit in der Zeit vom 17. September 2004 bis zum 30. September 2006, weiter.

II.

4 Das Beschwerdegericht meint, der Beteiligte zu 3 könne für die Zeit vom Beginn des Verfahrens bis zum 30. September 2006 keinen Beitreibungszuschlag verlangen, weil er zuvor seine Vergütung für diesen Zeitraum nach Zeit-

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

aufwand berechnet und habe festsetzen lassen. Damit sei eine Bindungswirkung eingetreten, die es dem Verwalter verwehre, später von der früher gewählten Berechnungsart abzuweichen und neben der festgesetzten Zeitaufwandvergütung einen Beitreibungszuschlag für vertraglich geschuldete, nicht eingezogene Mieten zu verlangen.

5 Das hält einer rechtlichen Nachprüfung stand.

III.

6 Die nach § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 575 ZPO) Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Dem Beteiligten zu 3 steht die beantragte zusätzliche Vergütung für die Zeit vom 17. September 2004 bis zum 30. September 2006 nicht zu.

7 1. Nach § 17 Abs. 1 ZwVwV hat der Zwangsverwalter Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine Geschäftsführung, deren Höhe an seiner Leistung sowie an der Art und dem Umfang der Aufgabe auszurichten ist. Die Berechnung der Vergütungshöhe kann auf verschiedene Weise erfolgen. Betrifft die Zwangsverwaltung - wie hier - Grundstücke, die durch Vermietung genutzt werden, erhält der Verwalter als Vergütung zwischen 5 % und 15 % des für den Zeitraum der Verwaltung an Mieten eingezogenen Bruttobetrags (§ 18 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 ZwVwV) bzw. für vertraglich geschuldete, nicht eingezogene Mieten 20 % der Vergütung, die er erhalten hätte, wenn diese Mieten eingezogen worden wären (§ 18 Abs. 1 Satz 2 ZwVwV). Eine Vergütung nach Zeitaufwand sieht die Zwangsverwalterverordnung bei solchen Objekten nur für den

Ausnahmefall vor, dass die Regelvergütung nach § 18 ZwVwV offensichtlich unangemessen ist (§ 19 Abs. 2 ZwVwV).

8 2. Der Vergütungsanspruch des Verwalters entsteht mit der Erbringung der von ihm geforderten Arbeitsleistung und wird fortlaufend mit Ablauf des Zeitraums fällig, in welchem der Verwalter nach § 154 Satz 2 ZVG zur Rechnungslegung verpflichtet ist (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 22 ZwVwV Rdn. 2). Demgemäß wird die Vergütung im Anschluss an die jährliche Rechnungslegung (§ 14 Abs. 2 ZwVwV) oder die Schlussrechnung (§ 14 Abs. 3 ZwVwV) auf Antrag des Verwalters von dem Gericht festgesetzt (§ 22 Satz 1 ZwVwV).

9 3. Somit steht dem Verwalter eines vermieteten Objekts grundsätzlich für die gesamte Dauer des Verfahrens die Regelvergütung (§ 18 ZwVwV) zu, deren - anteilige - Festsetzung er nach jedem Abrechnungszeitraum verlangen kann. Beansprucht er jedoch die Vergütung nach Zeitaufwand (§ 19 Abs. 2 ZwVwV), ist diese - ebenfalls nach jedem Abrechnungszeitraum - nur dann festzusetzen, wenn die Regelvergütung trotz Ausschöpfung des Höchstrahmens (§ 18 Abs. 2 ZwVwV) um mehr als 25 % hinter der Zeitaufwandvergütung zurückbleibt (Senat, Beschluss vom 11. Oktober 2007, V ZB 1/07, NJW-RR 2008, 99).

10 4. Möglich ist auch, dass - wie hier - auf Antrag des Verwalters für einen Abrechnungszeitraum die Regelvergütung und für einen anderen Abrechnungszeitraum die Zeitaufwandvergütung festgesetzt wird. Dagegen ist es ausgeschlossen, für denselben Zeitraum sowohl die Regel- als auch die Zeitaufwandvergütung festzusetzen. Denn beide Vergütungsarten stehen in einem Regel-Ausnahme-Verhältnis, welches ein gleichzeitiges Nebeneinander aus-

schließt. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut der Regelung in § 19 Abs. 2 ZwVwV; danach kann der Verwalter für den Abrechnungszeitraum nur einheitlich nach dem Zeitaufwand abrechnen, wenn die Regelvergütung offensichtlich unangemessen ist. Dem entspricht auch der Wille des Verordnungsgebers, dem Zwangsverwalter in denjenigen Ausnahmefällen, in denen über § 18 ZwVwV eine angemessene Vergütung nicht erreicht werden kann, die Möglichkeit zu eröffnen, die Vergütung insgesamt nicht in Prozenten der geschuldeten Mieteinnahmen, sondern einheitlich nach dem für die Verwaltung erforderlichen Zeitaufwand abzurechnen (BR-Drucks. 842/03 S. 17). Der Verwalter muss sich somit alternativ für eine der beiden Berechnungsarten entscheiden (Hintzen/Alff, Rpfleger 2004, 129, 137 f.); eine kumulative Abrechnung ist ausgeschlossen.

11 5. Auch der Beteiligte zu 3 beurteilt die Rechtslage im Grundsatz nicht anders. Er hält jedoch hier die Festsetzung einer beitrags- und einer zeitbezogenen Vergütung für denselben Zeitraum für geboten, weil sich erst am Ende des Verfahrens herausgestellt habe, dass trotz seiner intensiven Einzugsbemühungen, die vorwiegend im letzten Abrechnungszeitraum stattgefunden und auch die bereits in früheren Zeiträumen geschuldeten Mieten betroffen hätten, keine Mieten eingegangen seien und es deshalb nicht möglich sei, die Vergütung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 ZwVwV zu berechnen.

12 Diese Ansicht trifft nicht zu. Sie findet auch keine Stütze in der von dem Beteiligten zu 3 zitierten Verordnungsbegründung und Literatur.

13 a) Der Verordnungsgeber wollte besonders aufwendige, jedoch erfolglose Bemühungen des Verwalters um den Mieteinzug durch die zusätzliche Vergütung nach § 18 Abs. 1 Satz 2 ZwVwV und darüber hinaus durch die Anhe-

bung der Vergütung nach § 18 Abs. 2 ZwVwV honorieren (BR-Drucks. 842/03 S. 16). Wenn danach ausnahmsweise eine angemessene Vergütung nicht erreicht wird, wie in den Fällen, in denen unter erheblichem Verwaltungsaufwand nur ein ganz geringer Teil der Mieten eingezogen werden kann, wollte der Verordnungsgeber dem Verwalter mit der Regelung in § 19 Abs. 2 ZwVwV die Möglichkeit einräumen, die Vergütung insgesamt für die einzelnen Abrechnungszeiträume nach dem Zeitaufwand zu berechnen (BR-Drucks. 842/03 S. 17). Den Ansatz sowohl der Regelvergütung als auch der Zeitaufwandvergütung für denselben Abrechnungszeitraum hat der Verordnungsgeber nicht vorgesehen. Er wäre auch systemfremd, weil die Zeitaufwandvergütung den Mehraufwand für die Beitreibung der geschuldeten Mieten mit abgilt.

14 b) In der Literatur (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 18 Rdn. 36; Hintzen/Alff, Rpfleger 2004, 129, 136) wird zwar darauf hingewiesen, dass es für den Verwalter empfehlenswert sei, die Vergütung für Mietrückstände erst mit der Schlussrechnung zu beantragen, weil erst dann feststehe, dass mit einem Ausgleich nicht mehr zu rechnen sei. Aber diese Empfehlung soll allein die Anrechnungspflicht nach § 18 Abs. 1 Satz 3 ZwVwV ausschließen, die dann eintritt, wenn Mietrückstände eingezogen werden, für die der Verwalter bereits eine Vergütung nach § 18 Abs. 1 Satz 2 ZwVwV erhalten hat; sie besagt nicht, dass die Vergütung für Mietrückstände neben der Zeitaufwandvergütung geltend gemacht werden kann.

15 6. Allenfalls wäre es - worauf das Amtsgericht den Beteiligten zu 3 zu Recht hingewiesen hat - möglich gewesen, dass der Beteiligte zu 3 anstelle seiner früheren Berechnung der Vergütung nach Zeitaufwand nunmehr auch für die früheren Abrechnungszeiträume die Festsetzung einer Vergütung nach den geschuldeten Mieten beantragt hätte. Dies hat er jedoch nicht getan.

IV.

16 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, Beschluss vom 10. Januar 2008, V ZB 31/07, WM 2008, 1131, 1132 m.w.N.).

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Roth

Vorinstanzen:
AG Leipzig, Entscheidung vom 02.09.2008 - 464 L 680/04 -
LG Leipzig, Entscheidung vom 05.01.2009 - 3 T 914/08 -