

Verordnung des Bundesministeriums der Justiz

Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

A. Zielsetzung

Die seit 1969/1970 unverändert gebliebenen Regelungen zur Geschäftsführung und Vergütung von Zwangsverwaltern und Zwangsverwalterinnen sind den heutigen Verhältnissen anzupassen.

B. Lösung

Die Vergütung wird dem Niveau angeglichen, welches von einem Großteil der Rechtsprechung schon unter pauschaler Anhebung der nach der bisherigen Verordnung geltenden Regelsätze erreicht wurde. An die Stelle der bislang maßgeblichen degressiven Staffelvegütung tritt eine einfach nachvollziehbare linear ausgestaltete Regelvergütung, die in Einzelfällen jedoch Abweichungen nach oben und unten zulässt. Daneben ist für bestimmte, in der Verordnung im Einzelnen genannte Konstellationen eine stundenweise Vergütung vorgesehen. Damit wird auch der seit Inkrafttreten der Vorgängerverordnung 1969/70 eingetretenen weitgehenden Professionalisierung der Zwangsverwaltertätigkeit Rechnung getragen. Wegen der bei der Zwangsverwaltung anfallenden Auslagen kann nunmehr – im Interesse auch einer Entlastung der Justiz – eine Auslagenpauschale verlangt werden.

Stellung und Aufgaben werden zeitgerecht definiert. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung bleibt nicht länger fakultativ. Die früheren Regelungen zur Rechnungslegung und Buchführung werden abgelöst durch Regelungen, die dem modernen Bürobetrieb und den heutigen Verfahren elektronischer Abrechnung und Buchführung gerecht werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Da mit dem Verordnungsentwurf ganz überwiegend die gegenwärtige Vergütungspraxis umgesetzt werden soll, sind keine besonderen Mehrbelastungen für die Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden zu erwarten.

E. Sonstige Kosten

Angesichts der gegenwärtigen Vergütungspraxis, wonach ein Großteil der Rechtsprechung die Zwangsverwaltervergütung bereits auf der Grundlage des geltenden Rechts angehoben hat, sind Mehrbelastungen für die Wirtschaft, insbesondere kleine und mittlere Unternehmen, kaum zu erwarten. Soweit sich Mehrbelastungen dennoch nicht ausschließen lassen, können sie mangels belastbarer Erkenntnisse über das Vergütungsaufkommen nicht hinreichend spezifiziert werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass dies zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen kann. Unmittelbare Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau sind aber nicht zu erwarten.

06.11.03

R - Fz

Verordnung
des Bundesministeriums der Justiz

Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

Der Chef des Bundeskanzleramtes

Berlin, den 5. November 2003

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dieter Althaus

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich die von dem Bundesministerium der Justiz zu erlassende

Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2
des Grundgesetzes herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Frank-Walter Steinmeier

Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

Auf Grund des § 152a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, der durch Artikel 7 Abs. 23 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) eingefügt worden ist, in Verbindung mit Artikel 35 des Gesetzes vom 13. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3574) verordnet das Bundesministerium der Justiz:

§ 1 Stellung

(1) Zwangsverwalter und Zwangsverwalterinnen führen die Verwaltung selbständig und wirtschaftlich nach pflichtgemäßem Ermessen aus. Sie sind jedoch an die vom Gericht erteilten Weisungen gebunden.

(2) Als Verwalter ist eine geschäftskundige natürliche Person zu bestellen, die nach Qualifikation und vorhandener Büroausstattung die Gewähr für die ordnungsgemäße Gestaltung und Durchführung der Zwangsverwaltung bietet.

(3) Der Verwalter darf die Verwaltung nicht einem anderen übertragen. Ist er verhindert, die Verwaltung zu führen, so hat er dies dem Gericht unverzüglich anzuzeigen. Zur Besorgung einzelner Geschäfte, die keinen Aufschub dulden, kann sich jedoch der Verwalter im Falle seiner Verhinderung anderer Personen bedienen. Ihm ist auch gestattet, Hilfskräfte zu unselbständigen Tätigkeiten unter seiner Verantwortung heranzuziehen.

(4) Der Verwalter ist zum Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für seine Tätigkeit mit einer Deckung von mindestens 500.000 Euro verpflichtet. Durch Anordnung des Gerichts kann, soweit der Einzelfall dies erfordert, eine höhere Versicherungssumme bestimmt werden. Auf Verlangen der Verfahrensbeteiligten oder des Gerichts hat der Verwalter das Bestehen der erforderlichen Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 2 Ausweis

Der Verwalter erhält als Ausweis eine Bestallungsurkunde, aus der sich das Objekt der Zwangsverwaltung, der Name des Schuldners, das Datum der Anordnung sowie die Person des Verwalters ergeben.

§ 3 Besitzerlangung über das Zwangsverwaltungsobjekt, Bericht

(1) Der Verwalter hat das Zwangsverwaltungsobjekt in Besitz zu nehmen und darüber einen Bericht zu fertigen. Im Bericht sind festzuhalten:

1. Zeitpunkt und Umstände der Besitzerlangung;
2. eine Objektbeschreibung einschließlich der Nutzungsart und der bekannten Drittrechte;
3. alle der Beschlagnahme unterfallenden Mobilien, insbesondere das Zubehör;
4. alle der Beschlagnahme unterfallenden Forderungen und Rechte, insbesondere Miet- und Pachtforderungen, mit dem Eigentum verbundene Rechte auf wiederkehrende Leistungen, sowie Forderungen gegen Versicherungen unter Beachtung von Beitragsrückständen;
5. die öffentlichen Lasten des Grundstücks unter Angabe der laufenden Beträge;

6. die Räume, die dem Schuldner für seinen Hausstand belassen werden;
7. die voraussichtlichen Ausgaben der Verwaltung, insbesondere aus Dienst- oder Arbeitsverhältnissen;
8. die voraussichtlichen Einnahmen und die Höhe des für die Verwaltung erforderlichen Kostenvorschusses;
9. alle sonstigen für die Verwaltung wesentlichen Verhältnisse.

(2) Den Bericht über die Besitzerlangung hat der Verwalter bei Gericht einzureichen. Soweit die in Absatz 1 bezeichneten Verhältnisse nicht schon bei Besitzübergang festgestellt werden können, hat der Verwalter dies unverzüglich nachzuholen und dem Gericht anzuzeigen.

§ 4 Mitteilungspflicht

Der Verwalter hat alle betroffenen Mieter und Pächter sowie alle von der Verwaltung betroffenen Dritten unverzüglich über die Zwangsverwaltung zu informieren. Außerdem kann der Verwalter den Erlass von Zahlungsverboten an die Drittschuldner bei dem Gericht beantragen.

§ 5 Nutzungen des Zwangsverwaltungsobjektes

(1) Der Verwalter soll die Art der Nutzung, die bis zur Anordnung der Zwangsverwaltung bestand, beibehalten.

(2) Die Nutzung erfolgt grundsätzlich durch Vermietung oder Verpachtung. Hiervon ausgenommen sind:

1. landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Objekte in Eigenverwaltung des Schuldners gemäß § 150b des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung;
2. die Wohnräume des Schuldners, die ihm gemäß § 149 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung unentgeltlich zu belassen sind.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, begonnene Bauvorhaben fertig zu stellen.

§ 6 Miet- und Pachtverträge

(1) Miet- oder Pachtverträge sowie Änderungen solcher Verträge sind vom Verwalter schriftlich abzuschließen.

(2) Der Verwalter hat in Miet- oder Pachtverträgen zu vereinbaren,

1. dass der Mieter oder Pächter nicht berechtigt sein soll, Ansprüche aus dem Vertrag zu erheben, wenn das Zwangsverwaltungsobjekt vor der Überlassung an den Mieter oder Pächter im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wird;
2. dass die gesetzliche Haftung des Vermieters oder Verpächters für den vom Ersterer zu ersetzenden Schaden ausgeschlossen sein soll, wenn das Grundstück nach der Überlassung an den Mieter oder Pächter im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wird und der an die Stelle des Vermieters oder Verpächters tretende Ersterer die sich aus dem Miet- oder Pachtverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht erfüllt;
3. dass der Vermieter oder Verpächter auch von einem sich im Fall einer Kündigung (§ 57a Satz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, § 111 der Insolvenzordnung) möglicherweise ergebenden Schadensersatzanspruch freigestellt sein soll.

**§ 7
Rechtsverfolgung**

Der Verwalter hat die Rechtsverfolgung seiner Ansprüche im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens zeitnah einzuleiten.

**§ 8
Rückstände, Vorausverfügungen**

Die Rechtsverfolgung durch den Verwalter erstreckt sich auch auf Rückstände nach § 1123 Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und unterbrochene Vorausverfügungen nach § 1123 Abs. 1, §§ 1124 und 1126 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, sofern nicht der Gläubiger auf die Rechtsverfolgung verzichtet.

**§ 9
Ausgaben der Zwangsverwaltung**

(1) Der Verwalter hat von den Einnahmen die Liquidität zurückzubehalten, die für Ausgaben der Verwaltung einschließlich der Verwaltervergütung und der Kosten des Verfahrens vorgehalten werden muss.

(2) Der Verwalter soll nur Verpflichtungen eingehen, die aus bereits vorhandenen Mitteln erfüllt werden können.

(3) Der Verwalter ist verpflichtet, das Zwangsverwaltungsobjekt insbesondere gegen Feuer-, Sturm-, Leitungswasserschäden und Haftpflichtgefahren, die vom Grundstück und Gebäude ausgehen, zu versichern, soweit dies durch eine ordnungsgemäße Verwaltung geboten erscheint. Er hat diese Versicherung unverzüglich abzuschließen, sofern

1. Schuldner oder Gläubiger einen bestehenden Versicherungsschutz nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Anordnungsbeschlusses schriftlich nachweisen und
2. der Gläubiger die unbedingte Kostendeckung schriftlich mitteilt.

**§ 10
Zustimmungsvorbehalte**

(1) Der Verwalter hat zu folgenden Maßnahmen die vorherige Zustimmung des Gerichts einzuholen:

1. wesentliche Änderungen zu der nach § 5 gebotenen Nutzung; dies gilt auch für die Fertigstellung begonnener Bauvorhaben;
2. vertragliche Abweichungen von dem Klauselkatalog des § 6 Abs. 2;
3. Ausgaben, die entgegen dem Gebot des § 9 Abs. 2 aus bereits vorhandenen Mitteln nicht gedeckt sind;
4. Zahlung von Vorschüssen an Auftragnehmer im Zusammenhang insbesondere mit der Erbringung handwerklicher Leistungen;
5. Ausbesserungen und Erneuerungen am Zwangsverwaltungsobjekt, die nicht zu der gewöhnlichen Instandhaltung gehören, insbesondere wenn der Aufwand der jeweiligen Maßnahme 15 Prozent des vom Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen geschätzten Verkehrswertes des Zwangsverwaltungsobjektes überschreitet;
6. Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen nach § 5 Abs. 3.

(2) Das Gericht hat den Gläubiger und den Schuldner vor seiner Entscheidung anzuhören.

§ 11 Auszahlungen

(1) Aus den nach Bestreiten der Ausgaben der Verwaltung sowie der Kosten des Verfahrens (§ 155 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) verbleibenden Überschüssen der Einnahmen darf der Verwalter ohne weiteres Verfahren nur Vorschüsse sowie die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten nach der gesetzlichen Rangfolge berichtigen.

(2) Sonstige Zahlungen an die Berechtigten darf der Verwalter nur aufgrund der von dem Gericht nach Feststellung des Teilungsplans getroffenen Anordnung leisten. Ist zu erwarten, dass solche Zahlungen geleistet werden können, so hat dies der Verwalter dem Gericht unter Angabe des voraussichtlichen Betrages der Überschüsse und der Zeit ihres Einganges anzuzeigen.

(3) Sollen Auszahlungen auf das Kapital einer Hypothek oder Grundschuld oder auf die Ablösumme einer Rentenschuld geleistet werden, so hat der Verwalter zu diesem Zweck die Anberaumung eines Termins bei dem Gericht zu beantragen.

§ 12 Beendigung der Zwangsverwaltung

(1) Die Beendigung der Zwangsverwaltung erfolgt mit dem gerichtlichen Aufhebungsbeschluss. Dies gilt auch für den Fall der Erteilung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung.

(2) Das Gericht kann den Verwalter nach dessen Anhörung im Aufhebungsbeschluss oder auf Antrag durch gesonderten Beschluss ermächtigen, seine Tätigkeit in Teilbereichen fortzusetzen, soweit dies für den ordnungsgemäßen Abschluss der Zwangsverwaltung erforderlich ist. Hat der Verwalter weiterführende Arbeiten nicht zu erledigen, sind der Anordnungsbeschluss und die Bestallungsurkunde mit der Schlussrechnung zurückzugeben, ansonsten mit der Beendigung seiner Tätigkeit.

(3) Unabhängig von der Aufhebung der Zwangsverwaltung bleibt der Verwalter berechtigt, von ihm begründete Verbindlichkeiten aus der vorhandenen Liquidität zu begleichen und bis zum Eintritt der Fälligkeit Rücklagen zu bilden. Ein weitergehender Rückgriff gegen den Gläubiger bleibt unberührt. Dies gilt auch für den Fall der Antragsrücknahme.

(4) Hat der Verwalter die Forderung des Gläubigers einschließlich der Kosten der Zwangsvollstreckung bezahlt, so hat er dies dem Gericht unverzüglich anzuzeigen. Dasselbe gilt, wenn der Gläubiger ihm mitteilt, dass er befriedigt ist.

§ 13 Masseverwaltung

(1) Der Massebestand ist von eigenen Beständen des Verwalters getrennt zu halten.

(2) Der Verwalter hat für jede Zwangsverwaltung ein gesondertes Treuhandkonto einzurichten, über das er den Zahlungsverkehr führt. Das Treuhandkonto kann auch als Rechtsanwaltsanderkonto geführt werden.

(3) Der Verwalter hat die allgemeinen Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung zu beachten. Die Rechnungslegung muss den Abgleich der Solleinnahmen mit den tatsächlichen Einnahmen ermöglichen. Die Einzelbuchungen sind auszuweisen. Mit der Rechnungslegung sind die Kontoauszüge und Belege bei Gericht einzureichen.

(4) Auf Antrag von Gläubiger oder Schuldner hat der Verwalter Auskunft über den Sachstand zu erteilen.

§ 14

Buchführung der Zwangsverwaltung

(1) Die Buchführung der Zwangsverwaltung ist eine um die Solleinnahmen ergänzte Einnahmenüberschussrechnung.

(2) Die Rechnungslegung erfolgt jährlich (Jahresrechnung) nach Kalenderjahren. Mit Zustimmung des Gerichts kann hiervon abgewichen werden.

(3) Bei Aufhebung der Zwangsverwaltung legt der Verwalter Schlussrechnung in Form einer abgebrochenen Jahresrechnung.

(4) Nach vollständiger Beendigung seiner Amtstätigkeit reicht der Verwalter eine Endabrechnung ein, nachdem alle Zahlungsvorgänge beendet sind und das Konto auf Null gebracht worden ist.

§ 15

Gliederung der Einnahmen und Ausgaben

(1) Die Soll- und Isteinnahmen sind nach folgenden Konten zu gliedern:

1. Mieten und Pachten nach Verwaltungseinheiten,
2. andere Einnahmen.

(2) Der Saldo der vorigen Rechnung ist als jeweiliger Anfangsbestand vorzutragen.

(3) Die Gliederung der Ausgaben erfolgt nach folgenden Konten:

1. Aufwendungen zur Unterhaltung des Objektes;
2. Öffentliche Lasten;
3. Zahlungen an die Gläubiger;
4. Gerichtskosten der Verwaltung;
5. Vergütung des Verwalters;
6. andere Ausgaben.

(4) Ist zur Umsatzsteuer optiert worden, so sind Umsatzsteueranteile und Vorsteuerbeträge gesondert darzustellen.

§ 16

Auskunftspflicht

Der Verwalter hat jederzeit dem Gericht oder einem mit der Prüfung beauftragten Sachverständigen Buchführungsunterlagen, die Akten und sonstige Schriftstücke vorzulegen und alle weiteren Auskünfte im Zusammenhang mit seiner Verwaltung zu erteilen.

§ 17

Vergütung und Auslagenersatz

(1) Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine Geschäftsführung sowie auf Erstattung seiner Auslagen nach Maßgabe des § 21. Die Höhe der Vergütung ist an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Zwangsverwalters auszurichten.

(2) Zusätzlich zur Vergütung und zur Erstattung der Auslagen wird ein Betrag in Höhe der vom Verwalter zu zahlenden Umsatzsteuer festgesetzt.

(3) Ist der Verwalter als Rechtsanwalt zugelassen, so kann er für Tätigkeiten, die ein nicht als Rechtsanwalt zugelassener Verwalter einem Rechtsanwalt übertragen hätte, die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwalts abrechnen. Ist der Verwalter Steuerberater oder besitzt er eine andere besondere Qualifikation, gilt Satz 1 sinngemäß.

§ 18 Regelvergütung

(1) Bei der Zwangsverwaltung von Grundstücken, die durch Vermieten oder Verpachten genutzt werden, erhält der Verwalter als Vergütung in der Regel zehn Prozent des für den Zeitraum der Verwaltung an Mieten oder Pachten eingezogenen Bruttobetrags. Für vertraglich geschuldete, nicht eingezogene Mieten oder Pachten erhält er 20 Prozent der Vergütung, die er erhalten hätte, wenn diese Mieten eingezogen worden wären. Soweit Mietrückstände eingezogen werden, für die der Verwalter bereits eine Vergütung nach Satz 2 erhalten hat, ist diese anzurechnen.

(2) Ergibt sich im Einzelfall ein Missverhältnis zwischen der Tätigkeit des Verwalters und der Vergütung nach Absatz 1, so kann der in Absatz 1 Satz 1 genannte Prozentsatz bis auf fünf vermindert oder bis auf 15 angehoben werden.

(3) Für die Fertigstellung von Bauvorhaben erhält der Verwalter sechs Prozent der von ihm verwalteten Bausumme. Planungs-, Ausführungs- und Abnahmekosten sind Bestandteil der Bausumme und finden keine Anrechnung auf die Vergütung des Verwalters.

§ 19 Abweichende Berechnung der Vergütung

(1) Wenn dem Verwalter eine Vergütung nach § 18 nicht zusteht, bemisst sich die Vergütung nach Zeitaufwand. In diesem Fall erhält er für jede Stunde der für die Verwaltung erforderlichen Zeit, die er oder einer seiner Mitarbeiter aufgewendet hat, eine Vergütung von mindestens 35 Euro und höchstens 95 Euro. Der Stundensatz ist für den jeweiligen Abrechnungszeitraum einheitlich zu bemessen.

(2) Der Verwalter kann für den Abrechnungszeitraum einheitlich nach Absatz 1 abrechnen, wenn die Vergütung nach § 18 Abs. 1 und 2 offensichtlich unangemessen ist.

§ 20 Mindestvergütung

(1) Ist das Zwangsverwaltungsobjekt von dem Verwalter in Besitz genommen, so beträgt die Vergütung des Verwalters mindestens 600 Euro.

(2) Ist das Verfahren der Zwangsverwaltung aufgehoben worden, bevor der Verwalter das Grundstück in Besitz genommen hat, so erhält er eine Vergütung von 200 Euro, sofern er bereits tätig geworden ist.

§ 21 Auslagen

(1) Mit der Vergütung sind die allgemeinen Geschäftskosten abgegolten. Zu den allgemeinen Geschäftskosten gehört der Büroaufwand des Verwalters einschließlich der Gehälter seiner Angestellten.

(2) Besondere Kosten, die dem Verwalter im Einzelfall, zum Beispiel durch Reisen oder die Einstellung von Hilfskräften für bestimmte Aufgaben im Rahmen der Zwangsverwaltung, tatsächlich entstehen, sind als Auslagen zu erstatten, soweit sie angemessen sind. Anstelle der tatsächlich entstandenen Auslagen kann der Verwalter nach seiner Wahl für den jeweiligen Abrechnungszeitraum eine Pauschale von 10 Prozent seiner Vergütung, höchstens jedoch 40 Euro für jeden angefangenen Monat seiner Tätigkeit, fordern.

(3) Mit der Vergütung sind auch die Kosten einer Haftpflichtversicherung abgegolten. Ist die Verwaltung jedoch mit einem besonderen Haftungsrisiko verbunden, so sind die durch eine Höherversicherung nach § 1 Abs. 4 begründeten zusätzlichen Kosten als Auslagen zu erstatten.

§ 22 Festsetzung

Die Vergütung und die dem Verwalter zu erstattenden Auslagen werden im Anschluss an die Rechnungslegung nach § 14 Abs. 2 oder die Schlussrechnung nach § 14 Abs. 3 für den entsprechenden Zeitraum auf seinen Antrag vom Gericht festgesetzt. Vor der Festsetzung kann der Verwalter mit Einwilligung des Gerichts aus den Einnahmen einen Vorschuss auf die Vergütung und die Auslagen entnehmen.

§ 23 Grundstücksgleiche Rechte

Die vorstehenden Bestimmungen sind auf die Zwangsverwaltung von Berechtigungen, für welche die Vorschriften über die Zwangsverwaltung von Grundstücken gelten, entsprechend anzuwenden.

§ 24 Nichtanwendbarkeit der Verordnung

(1) Die Vorschriften dieser Verordnung gelten nicht, falls der Schuldner zum Verwalter bestellt ist (§§ 150b bis 150e des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung).

(2) Die Vorschriften dieser Verordnung gelten ferner nicht, falls die durch §§ 150, 153, 154 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung dem Gericht zugewiesene Tätigkeit nach landesgesetzlichen Vorschriften von einer landschaftlichen oder ritterschaftlichen Kreditanstalt übernommen worden ist.

§ 25 Übergangsvorschrift

In Zwangsverwaltungen, die bis einschließlich zum 31. Dezember 2003 angeordnet worden sind, findet die Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters vom 16. Februar 1970 (BGBl. I S. 185), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3574), weiter Anwendung; jedoch richten sich die Vergütung des Verwalters und der Auslagensatz für den ersten auf den 31. Dezember 2003 folgenden Abrechnungszeitraum nach den §§ 17 bis 22 dieser Verordnung.

§ 26 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2004 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters vom 16. Februar 1970 (BGBl. I S. 185), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3574), außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

A. Allgemeines

1. Gesetzliche Grundlage

Nach § 152a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ist der Bundesminister der Justiz ermächtigt, Stellung, Aufgaben und Geschäftsführung von Zwangsverwalterinnen und Zwangsverwaltern sowie deren Vergütung (Gebühren und Auslagen) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates näher zu regeln.

Die der Zwangsverwaltung geltenden Regelungen des dritten Titels des Gesetzes über die Zwangsverwaltung und die Zwangsversteigerung (§§ 146 bis 161) enthalten nur wenige Regelungen zu Tätigkeit und Stellung von Zwangsverwaltern. Zu nennen ist im Wesentlichen § 152 ZVG, wo deren Aufgaben grundsätzlich geregelt werden.

Eine nähere Ausgestaltung des Aufgabenkatalogs sowie auch eine Regelung der Zwangsverwaltervergütung erfolgte bundesrechtlich auf der Grundlage der nach Artikel 129 Absatz 1 GG auf das Bundesministerium der Justiz übergegangenen Kompetenz aus dem seinerzeitigen § 14 EGZVG durch Verordnung vom 16.2.1970 (BGBl. I S. 185) als „Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters“. Jene Verordnung, die bereits die Bestimmungen der §§ 146 ff. ZVG näher ausführte, indem sie Konkretisierungen und Bestimmungen zu den von Zwangsverwaltern wahrzunehmenden Aufgaben enthielt, zugleich aber auch Grundlagen und Berechnungsweise der ihnen zustehenden Vergütung bestimmte, ging noch aus vom Bild des Zwangsverwalters, der – häufig nebenberuflich – als Einzelperson ohne nennenswerte technische Hilfsmittel die Betreuung der zur Zwangsverwaltung übertragenen Objekte übernommen hatte. Eine Änderung und Anpassung der Verordnung vom 16.2.1970 stand – trotz erkennbar stärker werdender Professionalisierung der Zwangsverwaltertätigkeit – über viele Jahre nicht zur Diskussion.

Nachdem das Rechtspflegevereinfachungsgesetz vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 2847) zur Aufhebung des § 14 EGZVG und zur Neuschaffung des § 152a ZVG geführt hatte, wurde in den Jahren 1991/1992 – insbesondere angesichts der seit 1970 unverändert gebliebenen Vergütungsregelung – eine Novellierung der Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters angeregt. Das Vorhaben, die Zwangsverwalterverordnung vom 16. Februar 1970 mit dem Ziel einer Anpassung der Regelvergütungssätze neu zu regeln, scheiterte seinerzeit an den politischen Vorgaben der damaligen Spardiskussion. Das Vorhaben blieb daraufhin über Jahre zurückgestellt, die erforderlichen Anpassungen der Zwangsverwaltervergütung wurden von der Rechtsprechung einzelfallbezogen bewirkt.

Der Ordnungsgeber ist nunmehr aufgrund Beschlusses des Deutschen Bundestages vom 29. November 2001 aufgefordert, die seit 1969/1970 unverändert gebliebenen Gebührensätze für Zwangsverwalter an die gestiegenen Geschäfts- und Lebenshaltungskosten anzupassen.

Angesichts des aber auch über die Vergütungsregelungen hinaus bestehenden erheblichen Modernisierungs- und Anpassungsbedarfs innerhalb der Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters ist die bestehende Verordnung insgesamt der Revision zu unterziehen. Der sich dabei ergebende Novellierungsbedarf erschöpft sich nicht in der Änderung bestehender Normen. Das vielfach auftretende Erfordernis nach Streichung, Straffung oder Neukonzeption lässt es – insbesondere auch im Interesse des Rechtsanwenders – daher angezeigt erscheinen, die bisherige Verordnung durch eine Neuregelung zu ersetzen.

2. Ziele der Verordnung

Hauptanliegen ist es, die seit Inkrafttreten der Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters (ZVwVergV) vom 16. 2. 1970 (BGBl. I S. 185) am 1. März 1970 unverändert gebliebenen Vergütungssätze einem heutigen Preis- und Kostenniveau anzupassen. Die mehr als 33 Jahre alte Regelvergütung nach § 24 der bisherigen Verordnung ist heute nicht mehr angemessen; die Rechtslage zur Zwangsverwaltervergütung ist angesichts eines grundsätzlich als gerechtfertigt angesehenen Anpassungsbedarfs an die Kosten- und Preisentwicklung uneinheitlich. Orientiert an der Entwicklung der Rechtsprechung zur Konkursordnung hat ein erheblicher Teil der Rechtsprechung die seit mehr als drei Jahrzehnten unverändert gebliebenen Vergütungssätze des § 24 der bisherigen Verordnung durch eine pauschale Erhöhung der Vomhundertsätze um das 1,5fache bis hin zum 3fachen der Regelvergütung erhöht. Begründet werden diese Erhöhungen zum einen unter Rückgriff auf die Judikatur des Bundesverfassungsgerichts zur Vergütung des Konkursverwalters, zum anderen aber auch damit, dass die Vergütungssätze den heutigen wirtschaftlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Preisentwicklung nicht mehr gerecht werden. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12. September 2002 – ZB 39/02 – (BGHZ 152, 18) sind allein im Hinblick auf das in den letzten 30 Jahren angestiegene Mietniveau die in § 24 Abs. 1 ZVwVergV genannten Staffelsätze zu verdreifachen; eine darüber hinausgehende Erhöhung auch der Vomhundertsätze hat der BGH weiterer Prüfung vorbehalten.

Der Ordnungsgeber hält angesichts der weitgehend schon heute zugesprochenen Vergütungssätze als Kern der vergütungsrechtlichen Neuregelung eine deutliche Anhebung der Regelsätze bei linearer Steigerung für angezeigt. Wesentlicher Grund für diese Anhebung ist neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auch die seit 1970 grundlegende Veränderung von Aufgaben und Verantwortungsbereich von Zwangsverwaltern. Nicht nur der Kostenrahmen, sondern auch ihr Tätigkeits- und Haftungsbereich hat sich seit Inkrafttreten der Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters im Jahre 1970 materiellrechtlich umfassend erweitert. Verwiesen sei insoweit auf die seitdem vollzogenen Veränderungen und Neugestaltungen des Miet- und Pachtrechts, die die Anforderungen an die Aufgaben und Pflichtenerfüllung des Vermieters bzw. Verpächters erheblich ausgeweitet und zugleich die Rechtsstellung des Mieters nachdrücklich gestärkt haben. Der Ordnungsgeber greift diese veränderten Anforderungen in § 1 zum Einen mit einer allgemeinen Regelung zu Stellung und Qualifikation des Zwangsverwalters, zum Anderen durch eine Verpflichtung zum Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung auf.

Weiteres wesentliches Regelungsziel ist es, die Zwangsverwalterverordnung in §§ 13 ff. mit zeitgerechten Regelungen der Abrechnung und Buchführung der weitreichenden heutigen Professionalisierung der Zwangsverwaltertätigkeit anzupassen. Während zur Zeit des Inkrafttretens der bisherigen Verordnung die Zwangsverwaltung regelmäßig noch ein Geschäft war, welches von den dazu Berufenen neben der normalen Berufstätigkeit – zumeist ohne Einschaltung weiterer Hilfskräfte – erledigt werden konnte, so stellt die Zwangsverwaltung heute zumeist einen wesentlichen Teil der Berufstätigkeit des Verwalters dar. Angesichts der nachhaltig gestiegenen Anforderungen der betreibenden Gläubiger und des Geschäftsverkehrs an eine ordnungsgemäße Zwangsverwaltung sind Zwangsverwalter heute zudem in der Situation, zur ordnungsgemäßen, zeitnahen Erledigung ihrer Aufgaben einen vollständigen Büroapparat unterhalten und ausgebildete spezialisierte Hilfskräfte zur Erledigung wesentlicher Vorarbeiten heranziehen zu müssen. Dem entspricht es, wenn § 21 nunmehr ausdrückliche Regelungen über die allgemeinen und besonderen Geschäftskosten enthält.

Ein zentrales Anliegen des Ordnungsgebers ist es darüber hinaus, aufgrund sprachlicher und systematischer Überarbeitung bereits aus der bisherigen Verordnung bekannter Regelungen zu einer besseren Verständlichkeit des Verordnungstextes zu gelangen. Mit der Zusammenfassung etwa der gerichtlichen Zustimmungsvorbehalte in § 10 werden Handhabung und Sprachgebrauch der Verordnung insgesamt erleichtert. Das Ziel größerer Transparenz und erleichterter Handhabung bestimmt schließlich auch – wie etwa in § 18 Absatz 3 oder § 20 Absatz 1 und 2 – die Regelung bestimmter, in der Zwangsverwalterpraxis immer wieder auftretender Einzelfälle. Unnötigen und zu Ungleichbehandlung führenden Auseinandersetzungen um den sachangemessenen Vergütungsrahmen soll normativ vorgebeugt werden.

Die so verstandene größere Transparenz und Praktikabilität der Verordnung bedeutet zugleich eine Erleichterung auch für die Gerichte. Einer Überlastung insbesondere der Amtsgerichte soll entgegengewirkt werden durch Regelungen, die – wie etwa im Fall des § 10 (Zustimmungsvorbehalte)

oder bei §§ 14 ff. (grundsätzliche Rechnungslegung nach Kalenderjahren) – ihnen Aufgaben dort gezielt zuzuweisen, wo es der gerichtlichen Entscheidung oder Kontrolle bedarf, die andererseits aber, wie insbesondere in § 9 Abs. 3, in angemessenem Rahmen den Verfahrensbeteiligten die Möglichkeit eigener verfahrensfördernder Mitwirkung belassen.

3. Auswirkungen

Angesichts der gegenwärtigen Vergütungspraxis, wonach ein Großteil der Rechtsprechung die Zwangsverwaltervergütung bereits auf der Grundlage des geltenden Rechts angehoben hat, sind Mehrbelastungen für die Wirtschaft, insbesondere kleine und mittlere Unternehmen, kaum zu erwarten. Soweit sich Mehrbelastungen dennoch nicht ausschließen lassen, können sie mangels belastbarer Erkenntnisse über das Vergütungsaufkommen nicht hinreichend spezifiziert werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass dies zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen kann. Unmittelbare Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau sind aber nicht zu erwarten.

Die in der Verordnung vorgesehenen Regelungen über die Tätigkeit und die Vergütung bei Zwangsverwaltungen haben keine besonderen Auswirkungen auf die Lebenssituation von Männern und Frauen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 (Stellung)

§ 1 greift als geschlechtergerechte Formulierung die Begriffe „Zwangsverwalter und Zwangsverwalterinnen“ auf, für die im Weiteren im Interesse eines schlanken Verordnungstextes der Begriff „Verwalter“ als generisches Maskulinum Verwendung findet. Handlungsmaßstab für das wirtschaftliche Handeln von Zwangsverwaltern und Zwangsverwalterinnen ist „das pflichtgemäße Ermessen“; es wird daher nunmehr in Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich erwähnt. Damit wird zugleich klargestellt, dass die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben nicht im Ermessen des Zwangsverwalters steht. Die allgemeine Anhörungspflicht aus § 1 Absatz 1 Satz 3 der bisherigen Verordnung entfällt. Ausreichend erscheint die jetzt in § 10 Absatz 2 enthaltene Anhörungspflicht durch das Gericht bei den der Zustimmung des Gerichts unterliegenden Maßnahmen des Zwangsverwalters. Eine weitergehende Anhörungsregelung erscheint nicht erforderlich, da der Zwangsverwalter bereits aufgrund seiner gesetzlichen Stellung innerhalb des Zwangsverwaltungsverfahrens gehalten ist, die unterschiedlichen Interessen von Gläubigern und Schuldern zu berücksichtigen und den Konsens zwischen den Beteiligten zu suchen.

Absatz 2 regelt in allgemeiner Form, welche Anforderungen das Gericht an den zu bestellenden Zwangsverwalter zu stellen hat. Mit dem Merkmal der „Geschäftskunde“ orientiert er sich an vergleichbaren Regelungen wie z. B. – für die Bestellung eines Insolvenzverwalters – § 56 InsO. Die Anforderungen an Qualifikation und bürotechnische Möglichkeiten richten sich nach Umfang und Schwierigkeitsgrad der anstehenden Zwangsverwaltung. Hinsichtlich der Qualifikation wird insbesondere darauf zu achten sein, dass die zu bestellende Person über die erforderlichen Rechtskenntnisse sowie die notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten im Buchhaltungswesen verfügt.

Die bisher in § 1 Abs. 2 der Verordnung enthaltene Regelung findet sich nunmehr in § 1 Abs. 3. Das Amt des Zwangsverwalters ist – wie das Insolvenzverwalteramt – ein höchstpersönliches Amt. Es berechtigt den Verwalter nicht, die Verfahrensabwicklung insgesamt – etwa durch Erteilung einer Generalvollmacht – dritten Personen zu übertragen. Dies schließt selbstverständlich die Delegation bestimmterwicklungsaufgaben an Mitarbeiter oder Dritte nicht aus. Dem trägt § 1 Abs. 3 Satz 2 bis 4 Rechnung.

Im Hinblick auf die Haftpflicht des Zwangsverwalters wird die in das Ermessen des Gerichts gestellte Aufgabe zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, wie sie in § 1 Abs. 3 der bisherigen Verordnung vorgesehen war, nunmehr durch die Verpflichtung des Zwangsverwalters zum Abschluss einer ausrei-

chenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ersetzt. Mit der Mindestversicherungssumme wird nicht nur dem im Fall der Zwangsverwaltung mindestens abzusichernden Risikorahmen entsprochen, sondern auch eine Angleichung erreicht an den in der Anwaltschaft heute schon üblichen - über § 51 Abs. 4 Satz 1 der Bundesrechtsanwaltsordnung hinausgehenden - Versicherungsschutz. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit des Gerichts, in umfangreichen und/oder mit hohem wirtschaftlichen Risiko behafteten Zwangsverwaltungen auch eine höhere Versicherung zu fordern.

Zu § 2 (Ausweis)

Mit der in § 2 getroffenen Neuregelung wird den Anforderungen des modernen Datenschutzes Rechnung getragen. Die neue Form des Zwangsverwalterausweises nach § 2 der Verordnung soll dazu beitragen, dass nicht auch unbeteiligte Dritte Kenntnis erhalten über die persönlichen Verhältnisse des Schuldners, seine Bankbeziehungen und Objektbelastungen sowie über den betreibenden Gläubiger, ohne dass dafür ein berechtigtes Interesse geltend gemacht werden kann. Eine Ausfertigung des Beschlusses, durch den die Zwangsverwaltung angeordnet und die Bestellung des Verwalters erfolgt ist, erhält der Verwalter vom Gericht nunmehr lediglich für seine eigenen Unterlagen.

Die Neuregelung lehnt sich an vergleichbare Regelungen, wie sie für den Insolvenzverwalter und den Betreuer bestehen, an. Der damit verbundene Mehraufwand für die Gerichte ist angesichts der Möglichkeit einer formularmäßigen Erstellung als nicht erheblich anzusehen. Dies gilt um so mehr, als die Gerichte durch andere Regelungen der Verordnung (z. B. §§ 14, 15, 21) eine deutliche Entlastung erfahren.

Zu § 3 (Besitzerlangung über das Zwangsverwaltungsobjekt, Bericht)

Die Vorschrift entspricht ihrem Inhalt nach weitgehend dem § 3 der bisherigen Verordnung. Sie trägt der Praxis, wonach die Inbesitznahme unmittelbar, vielfach aber auch nur mittelbar erfolgt, auch terminologisch Rechnung. Die Fassung des jetzigen § 3 ist sprachlich gestrafft und modernisiert. Der Wegfall der bisher vorgesehenen tunlichsten Zuziehung von Schuldner und Gläubiger dient der Beschleunigung des Verfahrens, entspricht im Übrigen aber auch den Erfahrungen der Praxis, wonach von den Beteiligungsmöglichkeiten nach § 3 Abs. 1 Satz 1 der bisherigen Verordnung faktisch kein Gebrauch gemacht wurde. Über die wesentlichen Umstände der Zwangsverwaltung werden Gläubiger und Schuldner ohnehin durch den über die Besitzerlangung zu fertigenden Bericht informiert.

Zu § 4 (Mitteilungspflicht)

Die in § 4 getroffene Regelung enthält eine sprachlich und inhaltlich modernisierte Fassung der aus § 4 der bisherigen Verordnung bekannten Regelung. Die bisherige Vorschrift ist zu verschachtelt und nicht mehr zeitgemäß; dies gilt insbesondere für die Art der Information. Der Vermerk über die getroffenen Maßnahmen in der Niederschrift ist überflüssig, insbesondere auch deshalb, weil der Verwalter ohnehin zur „unverzöglichen“ Unterrichtung der Mieter und der betroffenen Dritten verpflichtet ist.

Zu § 5 (Nutzungen des Zwangsverwaltungsobjekts)

Die Vorschrift geht zurück auf § 5 der bisherigen Verordnung. Dessen Inhalt wurde sprachlich klarer gefasst und modernisiert. Die jetzige Fassung als Sollvorschrift stellt sicher, dass in begründeten Einzelfällen auch von der bisherigen Nutzung abgewichen werden kann. So muss es etwa im Ausnahmefall denkbar und auch mit den Zielen der Zwangsverwaltung vereinbar sein, wenn zum Beispiel ein leerstehendes Objekt unentgeltlich überlassen wird, um auf diesem Wege Sicherungs- oder Bewachungskosten zu sparen oder von einer Vermietung oder Verpachtung wegen eines bevorstehenden Zwangsversteigerungstermins abgesehen wird und die Zwangsverwaltung die Sicherung und Bestandserhaltung des Gebäudes zum Gegenstand hat. Absatz 2 Ziffer 2 stellt unter Bezugnahme auf § 149 Abs. 1 ZVG klar, dass sich die Ausnahmeregelung lediglich auf diejenigen Wohnräume bezieht, die für den Schuldner und die Mitglieder seines Hausstands unentbehrlich sind. Der Inhalt des § 5 Abs. 3 der bisherigen Verordnung ist nunmehr in § 10 enthalten. Der neue Absatz 3 eröffnet dem Zwangsverwalter die wirtschaftlich sinnvolle Möglichkeit, begonnene Bauvorhaben fertig zu stellen.

Zu § 6 (Miet- und Pachtverträge)

Die Vorschrift übernimmt weitgehend den Regelungsgehalt des § 6 der bisherigen Verordnung. Der Wegfall der in § 6 Abs. 2 der bisherigen Verordnung getroffenen Regelung ist Folge der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen des Mietrechts, wonach Zeitmietverträge nur noch als so genannte qualifizierte Zeitmietverträge geschlossen werden können, d.h. bei Vorliegen bestimmter, gesetzlich in § 575 BGB geregelter Gründe seitens des Vermieters. Im Fall der Vermietung oder Verpachtung von Gewerberaum ist die Befristung des Miet-/Pachtverhältnisses zwar nach wie vor zulässig, insoweit impliziert jedoch schon das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG den nötigen Schuldnerschutz.

Absatz 2 entspricht im Wesentlichen der in § 6 Abs. 3 der bisherigen Verordnung enthaltenen Regelung.

Das Erfordernis der Zustimmung des Gerichts, welches in § 6 Abs. 4 der bisherigen Verordnung enthalten war, wird nunmehr ebenfalls in § 10 einheitlich geregelt.

Zu § 7 (Rechtsverfolgung)

Die Vorschrift verlangt vom Zwangsverwalter eine zeitnahe Rechtsverfolgung. Eine Regelung, wie sie in § 7 Abs. 2 der bisherigen Verordnung enthalten war, ist wenig praxisgerecht und zeitaufwändig. Sie ist verzichtbar. Im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens hat der Zwangsverwalter jedoch auch bei der Rechtsverfolgung stets die Interessen der Beteiligten zu wahren und insbesondere darauf zu achten, dass im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Mietrückstände frühzeitig geltend gemacht werden.

Ebenso erscheint die in § 7 Abs. 3 der bisherigen Verordnung getroffene Regelung schon angesichts der Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Durchsetzung von Ansprüchen, im Übrigen aber auch angesichts der – auch vom Verwalter zu berücksichtigenden – komplexen Rechtsmaterie des Miet- und Pachtrechts entbehrlich.

Zu § 8 (Rückstände, Vorausverfügungen)

Die Vorschrift regelt die Einziehung von Rückständen sowie Vorausverfügungen über die Miet- und Pachtzinsen. Diese Materie ist in den §§ 1123 ff. BGB geregelt. Die Fassung des § 8 der bisherigen Verordnung, die die entsprechenden Regelungen des BGB sprachlich wiederholt, erscheint wenig glücklich; die neue Fassung beschränkt sich daher darauf, auf die insoweit maßgeblichen Regelungen des BGB unmittelbar zu verweisen.

Zu § 9 (Ausgaben der Zwangsverwaltung)

Absatz 1 entspricht inhaltlich der Regelung der bisherigen Verordnung; er wird lediglich sprachlich modernisiert.

In Absatz 2 entfallen die Worte „aus sicheren Einnahmen“, da es wegen der Möglichkeit der jederzeitigen Antragsrücknahme keine sicheren Einnahmen geben kann.

Eine Regelung, wie sie § 9 Abs. 3 der bisherigen Verordnung vorsah, führt zu einer Vorleistungspflicht des Zwangsverwalters, wonach der Verwalter ohne jede Informationsfrist und ohne Kostendeckung durch die Gläubiger verpflichtet sein soll, Versicherungsverträge abzuschließen, für deren Prämien er im Zweifel persönlich haftet. Diese Regelung ist für den Zwangsverwalter nicht tragbar. Zwar behilft sich die Praxis mit „vorläufigen Deckungen“, nimmt also Kulanz der Versicherer auf der Grundlage einer langfristigen Geschäftsverbindung in Anspruch. Dennoch ist dieser Zustand unbefriedigend und führt auch in der Praxis zu häufigen Streitigkeiten, wenn etwa der Schuldner die Mitteilung bereits bestehender Versicherungen vergessen hat und nachfolgend von den Versicherungen in Anspruch genommen wird, weil der Verwalter ebenfalls anderweitig versichert hat. Der neue Absatz 3 macht daher die Pflicht des Verwalters zum Abschluss einer Versicherung davon abhängig, dass Schuldner oder Gläubiger einen bestehenden Versicherungsschutz innerhalb einer bestimmten Frist nicht nachweisen und der Gläubiger die unbedingte Kostendeckung schriftlich mitteilt. Dabei ist das Gericht aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit gehalten, die Frist bereits in den Anordnungsbeschluss aufzunehmen. Dies kann formularmäßig erfolgen, so dass eine nennenswerte Mehrbelastung der Gerichte nicht eintritt.

Die Versicherungspflicht erscheint durch eine ordnungsgemäße Verwaltung dort nicht geboten, wo dem Verwalter eine Versicherung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Dies gilt insbesondere im Fall der Zwangsverwaltung einer WEG-Einheit, die nicht Gegenstand gesonderten Versicherungsschutzes sein kann. Der Zwangsverwalter könnte hier bei Fehlen eines Versicherungsschutzes nur die WEG-Anlage insgesamt versichern. Dies wäre jedoch unzumutbar und in der Regel auch rechtlich unzulässig.

Die nach Absatz 3 Satz 1 bestehende Versicherungspflicht kann im Einzelfall sich auch auf Elementarschäden beziehen, etwa wenn das Gebäude eine besonders hochwassergefährdete Lage hat. Die Fristvorgabe des Absatzes 3 Satz 2 Nr. 1 sollte vom Gericht in den Anordnungsbeschluss mit aufgenommen werden, um die Fristwahrung durch Gläubiger und Schuldner sicherzustellen.

Der Regelungsinhalt des § 9 Abs. 4 und 5 der bisherigen Verordnung wird nun von § 10 miterfasst.

Zu § 10 (Zustimmungsvorbehalte)

Die in der bisherigen Verordnung in verschiedenen Vorschriften geregelten Zustimmungserfordernisse sind unübersichtlich und unklar. Es ist von „Einwilligung“ oder „Genehmigung“ bzw. „Zustimmung“ des Gerichts die Rede. Nunmehr werden alle Zustimmungserfordernisse in § 10 geregelt, wobei terminologisch auf die „vorherige Zustimmung“ abgestellt wird.

Gegenstand des Katalogs gerichtlicher Zustimmungsvorbehalte sind Erklärungen und Handlungen des Zwangsverwalters, die rechtlich als besonders bedeutsam und folgeintensiv zu betrachten sind. Die Interessen von Gläubiger und Schuldner werden in solchen Fällen nicht immer einfach und zeitnah zu formulieren sein. Das Bedürfnis nach gerichtlicher Legitimierung der Zwangsverwaltertätigkeit ist in diesen Fällen durch eine dem jeweiligen Einzelvorhaben geltende Zustimmung des Gerichts zu bewirken.

Der Praxis und wirtschaftlichen Notwendigkeit moderner Zwangsverwaltung kann es in Ausnahmefällen auch entsprechen, die Zwangsverwaltung – neben Vermietung und Verpachtung – durch weitere, dem Ziel der Zwangsverwaltung entsprechende Maßnahmen, wie etwa der Fertigstellung begonnener Bauvorhaben oder auch einer umfangreichen Instandhaltungsmaßnahme zu realisieren. Voraussetzung muss in diesen Fällen freilich sein, dass berechnete Interessen der Beteiligten nicht entgegenstehen und das Gericht Gelegenheit erhält, seine Kontrollfunktion wahrzunehmen.

§ 10 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 entsprechen der bisherigen Rechtslage. Die in Nr. 4 vorgesehene Regelung findet ihr Korrelat insbesondere in Nr. 1 und Nr. 5: In den Blick genommen werden hier echte Vorschüsse an Auftragnehmer-z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen, nicht jedoch (vergleichsweise geringfügige) Abschlagszahlungen an Versorgungsträger.

Zur Abgrenzung gewöhnlicher Instandhaltungsmaßnahmen von einer Bautätigkeit ist in Absatz 1 Nr. 5 – ausgehend vom Schätzwert des Zwangsverwaltungsobjekts – eine prozentuale Wertgrenze vorgesehen. Läuft parallel zur Zwangsverwaltung die Zwangsversteigerung, dann ist die Immobilie oftmals bereits sachverständig bewertet. Anderenfalls muss und kann der Verkehrswert durch den Zwangsverwalter geschätzt werden, wobei der Verwalter im Zweifel die Möglichkeit hat, die an ihn vom Schuldner oder Gläubiger herangetragene Maßnahme von einer Genehmigung durch das Gericht abhängig zu machen. Für die Vielzahl der Entscheidungsfälle gibt die Prozentregel aber eine ausreichende Entscheidungsgrundlage; für den Zwangsverwalter gibt sie einen eindeutigen Handlungsrahmen vor. Bei der Schätzung kann sich der Zwangsverwalter entweder an bereits existierenden Gutachten oder an den Feststellungen der kommunalen Gutachterausschüsse orientieren.

Zu § 11 (Auszahlungen)

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem § 11 der bisherigen Verordnung. Mit der jetzt in Absatz 1 vorgesehenen Einbeziehung der Rückzahlbarkeit der Gläubigervorschüsse auch außerhalb eines Teilungsplans wird darüber hinaus die seit vielen Jahren in der Praxis strittige Frage der Zuordnung bei Vorhandensein der erforderlichen Überschüsse geklärt.

Zu § 12 (Beendigung der Zwangsverwaltung)

Mit Absatz 1 wird § 12 Abs. 1 der bisherigen Verordnung aufgegriffen. Dessen Inhalt wird sprachlich neu gefasst.

Die neuen Absätze 2 und 3 betreffen eine Materie, die in der bisherigen Praxis eine Grauzone darstellt – die nachwirkende Amtsbefugnis des Zwangsverwalters. So ist etwa anerkannt, dass der Verwalter laufende Prozesse noch zu Ende bringen darf. Im Interesse der Rechtsklarheit sollten solche nachwirkenden Amtshandlungen aber nur aufgrund gesonderter gerichtlicher Ermächtigung vorgenommen werden dürfen. In der Regel kann diese Ermächtigung problemlos erteilt werden, wenn der Verwalter vor der Aufhebung Gelegenheit erhält, das Gericht über noch laufende Aufgaben, Prozesse usw. zu unterrichten. Er ist daher vom Gericht anzuhören, wenn Anlass zu der Annahme besteht, dass die teilweise Fortsetzung seiner Tätigkeit erforderlich ist. Zur Vermeidung eines rechtsfreien Raumes zwischen der Aufhebung des Verfahrens und der Wahrnehmung weitergehender Aufgaben sollten die Anordnungen regelmäßig bereits in den Aufhebungsbeschluss aufgenommen werden. Unklarheit besteht bislang in der Frage, ob bzw. welche Ausgaben der Verwalter noch nach Aufhebung des Verfahrens tätigen kann, insbesondere im Falle der Antragsrücknahme. Hier sollte dem Zwangsverwalter das Recht zugestanden werden, die von ihm begründeten Verbindlichkeiten noch aus der vorhandenen Liquidität abzudecken. Die in Absatz 3 Satz 4 getroffene Regelung ist im Zusammenhang mit § 2 zu sehen. Sie wurde aus Gründen der Rechtsklarheit in den Verordnungstext aufgenommen.

Die Anzeigepflicht bei Mitteilung der Einwilligung durch den Gläubiger, wie sie § 12 Abs. 2 letzter Halbsatz der bisherigen Verordnung forderte, wird in Absatz 4 nicht übernommen, da sie überflüssig erscheint; maßgeblich für die Beendigung des Verfahrens bleibt die Aufhebung durch das Gericht.

Zu § 13 (Masseverwaltung)

In Absatz 1 wird der Begriff „Kassenbestand“ durch „Massebestand“ ersetzt, da die Verwaltung nicht nur die Kasse, sondern vor allem das laufende Massetreuhandkonto betrifft. Der Begriff der „Masse“ zur Bezeichnung von Einnahmen oder Guthaben aus der Zwangsverwaltung entspricht dem in der Praxis insoweit bereits etablierten und nicht mehr klärungsbedürftigen Sprachgebrauch.

Absatz 2 trägt der allgemein üblichen Praxis der Verwaltung über Treuhandkonten bzw. für Rechtsanwälte über Rechtsanwaltsanderkonten Rechnung.

In Absatz 3 werden die Pflichten der Kassenführung, die in der bisherigen Verordnung einzeln aufgeführt waren, sprachlich besser und umfassender mit der allgemeinen Pflicht zur Beachtung einer ordnungsgemäßen Buchführung erfasst. Satz 2 sieht als wichtiges Prinzip der Buchführung den Abgleich der Soll-einnahmen mit den tatsächlichen Ergebnissen vor, weil sich nur so die Rückstände ermitteln lassen. Die Einbuchung von Sollausgaben ist möglich, aber in der Praxis unüblich und auch nicht erforderlich. Das Rechenwerk bleibt eine nach sachlichen Gliederungskriterien aufgebaute Einnahmenüberschussrechnung, grundlegend zu unterscheiden von einer betrieblichen Bilanz. Auch wenn die meisten EDV-Buchhaltungssysteme im Ansatz als doppelte Buchführung angelegt sind bzw. aus Finanzbuchhaltungsprogrammen abgeleitet sind, wird die doppelte Buchführung in der Zwangsverwaltung nicht durchgehalten. Sie ist auch in keiner Weise erforderlich.

Mit der Einfügung eines Auskunftsanspruchs für Gläubiger und Schuldner in Absatz 4 erhalten diese Gelegenheit, sich auch in kürzeren Abständen einen Überblick über den Stand der Zwangsverwaltung zu verschaffen.

Eine Regelung, wie sie in § 13 Abs. 4 der bisherigen Verordnung enthalten war, entfällt, da sie systemwidrig ist. Größere Beträge sind in aller Regel nicht anzusparen, weil die Liquidität laufend verteilt wird. Sollte gleichwohl einmal eine längerfristige Anlage erforderlich sein, ist die Festanlage die sachgerechte Anlageform.

Zu § 14 (Buchführung der Zwangsverwaltung)

Die neue Vorschrift des § 14 tritt an die Stelle der Regelungen der bisherigen Verordnung über Kontoführung und Jahresrechnung/Schlussrechnung (§§ 16 bis 18). Regelungen, wie sie in §§ 14 und 15 der bisherigen Verordnung enthalten waren, entfallen; sie erscheinen überflüssig, da sie Selbstverständliches regelten. § 14 gibt nunmehr die heute allgemein übliche Praxis der Buchführung in der Zwangsverwaltung mit modernen Begriffen wieder.

Absatz 2 geht von der Jahresrechnung, und zwar von kalenderjährlicher Abrechnung aus. Damit kann ein einheitlicher Zeittakt mit der betrieblichen Buchführung erreicht werden.

Um flexibel auf Erfordernisse der Praxis reagieren zu können, soll hiervon mit Zustimmung des Gerichts abgewichen werden können. Es soll die Möglichkeit vorhanden sein, auch regional unterschiedliche Handhabungen, die sich bewährt haben, beizubehalten. Darüber hinaus soll, sofern Erfordernisse der praktischen Handhabung und der Arbeitsökonomie insbesondere bei Gericht dies nahe legen, auch eine verwaltungsjährliche Rechnungslegung nicht ausgeschlossen sein.

Einer gesonderten Regelung der Zulässigkeit einer im EDV-Wege geführten Buchhaltung bedurfte es nicht, da sie heute selbstverständlich ist.

Zu § 15 (Gliederung der Einnahmen und Ausgaben)

§ 15 ersetzt die §§ 19 und 20 der bisherigen Verordnung. Er regelt das in der Praxis übliche Verfahren zur Kontengliederung der Einnahmen und Ausgaben.

Eine Regelung, wie sie in § 21 der bisherigen Verordnung enthalten war, entfällt, da die dort vorgesehene Möglichkeit abweichender Bestimmung durch das Gericht zugunsten der Einführung einer im Ansatz bundeseinheitlichen Praxis aufgegeben werden soll.

Durch die Neuregelung in Absatz 4 wird sichergestellt, dass der gesonderte Ausweis unabhängig davon erfolgt, ob der Schuldner bereits vor der Anordnung zur Umsatzsteuer optiert hat oder ob dies erst durch den Verwalter erfolgt ist.

Zu § 16 (Auskunftspflicht)

§ 16 entspricht dem § 22 der bisherigen Verordnung; Die Regelung wurde sprachlich modernisiert. Nach § 16 kann das Gericht insbesondere die Einreichung von Einzelbelegen anfordern, sofern dies für die ordnungsgemäße Prüfung der Abrechnung erforderlich ist.

Zu § 17 (Vergütung und Auslagenersatz)

§ 17 ersetzt die Regelung des § 23 der bisherigen Verordnung und verdeutlicht, dass der Zwangsverwalter Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine gesamte Geschäftsführung (nicht nur für die Vermietung und Verpachtung) in der jeweiligen Zwangsverwaltung hat. Bei der Festsetzung der Vergütung durch das Gericht sind, soweit es sich nicht um die Mindest- oder Festvergütung nach § 20 handelt, die in der Ermächtigungsnorm des § 152a ZVG gesetzlich festgelegten Kriterien zu beachten. Anstelle der in der bisherigen Verordnung vorgesehenen Erstattung „angemessener barer Auslagen“ kann der Verwalter nunmehr auch eine Pauschale zur Abgeltung seiner Auslagen nach Maßgabe des § 21 geltend machen. Eine vergleichbare Regelung hat bereits in § 8 InsVV Eingang gefunden.

An einer Regelung, wie sie in § 23 Abs. 2 der bisherigen Verordnung enthalten war, war nicht festzuhalten. Dass der sogenannte Institutsverwalter nach § 150 a ZVG für seine Tätigkeit keine Vergütung erhält, ergibt sich schon aus § 150 a Abs. 2 Satz 2 ZVG selbst. Für den Schuldner-Zwangsverwalter folgt dies aus § 24.

Absatz 3 lehnt sich an § 5 InsVV an. Mit dieser Regelung wird Rechtsklarheit geschaffen für die Fälle, in denen der Verwalter, ohne dazu verpflichtet zu sein, eine besondere Sachkunde zugunsten der Zwangsverwaltung einbringt, wo er sonst einen sachkundigen Dritten zu Lasten der Zwangsverwaltungsmasse hätte beauftragen müssen.

Zu § 18 (Regelvergütung)

Diese für die Zwangsverwalterverordnung zentrale Vorschrift wird im Vergleich zur Fassung des § 24 der bisherigen Verordnung erheblich verschlankt. Insgesamt wird das Vergütungsrecht in den Vorschriften der §§ 18 bis 21 systematisch neu gegliedert und zum Teil neu gestaltet. Mit der Regelvergütung nach § 18 werden – wie bisher – die Fälle der vollständigen oder teilweisen Vermietung und Verpachtung grundsätzlich abdeckt; die Fälle der teilweisen Vermietung und Verpachtung können bei auftretendem Missverhältnis zwischen der sich nach § 18 Abs. 1 ergebenden Vergütung und

Art/Umfang der Aufgabe sowie Leistung des Verwalters über § 18 Abs. 2 aufgefangen werden. Ist das Objekt insgesamt nicht vermietet oder verpachtet, ist – wie bisher – nach Zeitaufwand abzurechnen (§ 19). Der Ordnungsgeber geht davon aus, dass der jetzt in § 18 Abs. 2 vorgesehene Vergütungsrahmen von mindestens 5 und höchstens 15 Prozent des Gros der vom Regelfall des Absatz 1 abweichenden Zwangsverwaltungen angemessen vergütet. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in ganz besonders gelagerten Einzelfällen auch eine Vergütung, die den Rahmen von 15 Prozent ausschöpft, deutlich außer Verhältnis zu der vom Verwalter erbrachten Leistung steht. In diesem Fall soll der Verwalter gemäß § 19 Abs. 2 einheitlich nach Stundensätzen abrechnen können.

Bemessungsgrundlage bleibt der Betrag der tatsächlich eingezogenen Miet- oder Pachtzinsen. Damit wird wie für die Vergütung des Insolvenzverwalters wesentlich auf die verwaltete Masse abgestellt und im Interesse von Schuldner und Gläubiger ein Anreiz gesetzt, Außenstände möglichst beizutreiben. Allerdings können gerade auch erfolglose Bemühungen um den Miet-/Pachteinzug besonders aufwändig sein. Dem trägt die Neuregelung in § 18 Abs. 1 Satz 2 Rechnung, wonach der Zwangsverwalter für vertraglich geschuldete, nicht eingezogene Mieten eine zusätzliche Vergütung von 20 Prozent dessen erhält, was er nach Satz 1 im Fall des Einzugs erhalten hätte. Dies entspricht rechnerisch 2 Prozent der vertraglich geschuldeten Miete. Werden zunächst nicht eingezogene Mietrückstände später gezahlt, ist eine nach Satz 2 erhaltene Vergütung auf die nach den nunmehr eingezogenen Mieten zu berechnende Vergütung anzurechnen. Ein besonderer Aufwand beim erfolglos gebliebenen Miet-/Pachteinzug kann darüber hinaus zu einer Anhebung der Vergütung nach Absatz 2 führen.

Mit dem neuen Vergütungsmittelwert von 10 Prozent trägt der Ordnungsgeber dem seit Inkrafttreten der vorherigen Verordnung gestiegenen allgemeinen Preis- und Kostenniveau, aber auch den erhöhten Anforderungen an die Tätigkeit und den Verantwortungsbereich des Zwangsverwalters Rechnung. Er orientiert sich dabei an den in großen Teilen der Rechtsprechung zu der bisherigen Verordnung bereits entwickelten Maßstäben, nach denen eine Vervielfachung der in § 24 der bisherigen Verordnung enthaltenen Vomhundertsätze um das 1,5- bis Zweifache, in Ausnahmefällen um das Dreifache vorzunehmen ist. Danach erscheint eine lineare Anhebung, die zwischen dem 1,5- und dem Zweifachen angesiedelt ist – auf der Basis des seit 1970 um das etwa Dreifache gestiegenen Mietniveaus (BGHZ 152, 18) – angemessen, aber auch ausreichend. Damit wird zum einen den Zwängen der allgemein schwierigen Wirtschaftslage entsprochen, zum anderen aber auch der Tatsache Rechnung getragen, dass eine normative Anhebung der Vergütungssätze nicht hinter den faktisch bereits erreichten Stand zurückfallen sollte. Mit der klar linear gestalteten Regelung des § 18 Abs. 1 wird die Berechnung der Verwaltervergütung vereinfacht und damit der Aufwand der Amtsgerichte bei der Vergütungsfestsetzung reduziert.

Mit Absatz 2 trägt der Ordnungsgeber der Tatsache Rechnung, dass es zur Herstellung eines einzelfall- und leistungsadäquaten Vergütungsniveaus im konkreten Einzelfall zulässig sein muss, von dem Regelvergütungssatz nach Absatz 1 abzuweichen. Angesichts der nur schwerlich mit einheitlichen generalisierenden Regelungen zu erfassenden Vielfalt der Zwangsverwaltungsfälle enthält Absatz 2 – in Anknüpfung an § 25 der bisherigen Verordnung – das erforderliche Korrektiv zu der starren Regelung des Absatzes 1. Nur in den Fällen, in denen auch über dieses Korrektiv ausnahmsweise offensichtlich keine angemessene Vergütung des Verwalters erreicht werden kann, kommt eine abweichende Berechnung der Vergütung nach § 19 in Betracht.

Die in Absatz 3 nunmehr getroffene Neuregelung erscheint erforderlich angesichts der zahlreichen Fälle, in denen zu den Aufgaben des Zwangsverwalters auch die Fertigstellung eines nicht zu Ende gebrachten Bauvorhabens gehört. Die Anforderungen, die sich nach Inhalt und zeitlichem Einsatz in diesem Zusammenhang für den Zwangsverwalter ergeben, überschreiten den sonst üblichen Rahmen. Die Verantwortung, die in diesen Fällen dem Zwangsverwalter obliegt, geht ebenfalls über den Normalfall der Verwaltung eines bereits bestehenden Objekts hinaus.

Zu § 19 (Abweichende Berechnung der Vergütung)

§ 19 Abs. 1 enthält – wie § 26 der bisherigen Verordnung – eine Regelung für diejenigen Fälle, in denen die verwalteten Grundstücke nicht durch Vermietung oder Verpachtung genutzt werden, mithin mangels geschuldeter Miet- oder Pachtzinsen auch die Grundregel des § 18 nicht einschlägig ist. Der Stundensatz nach Satz 1 ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 unter Berücksichtigung der Schwierigkeit der Aufgabe des Verwalters sowie seiner Leistung festzusetzen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, in welchem Umfang zur Erfüllung der Aufgabe Hilfskräfte eingesetzt werden, für die der Verwalter keinen gesonderten Auslagenersatz erhalten kann. Dabei kommt die Zugrundelegung des Mindestsatzes von 35 Euro dann in Betracht, wenn die Verwaltungstätigkeit ganz überwiegend aus einfachen Aufgaben

besteht, die hauptsächlich von Mitarbeitern und Hilfskräften erledigt werden können. Der Höchstsatz von 95 Euro setzt dagegen einen Verwaltungsaufwand voraus, der ganz überwiegend das Tätigwerden des hochqualifizierten Verwalters oder gleich qualifizierter Mitarbeiter erfordert. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Rechtsprechung, die vereinzelt schon jetzt für die Tätigkeit des Verwalters von Stundensätzen von 100 Euro und mehr ausgeht, ist dieser Höchstsatz wirtschaftlich moderat. Er orientiert sich zudem an den Stundensätzen, die gerichtlich bestellte Sachverständige für besonders qualifizierte Leistungen beanspruchen können. Insgesamt leisten die Stundensätze damit einen Beitrag, die Vergütung der Zwangsverwalter auch in besonderen Fällen sinnvoll und sachangemessen festzusetzen.

In Absatz 2 eröffnet die Vorschrift dem Zwangsverwalter in denjenigen Ausnahmefällen, in denen über § 18 eine angemessene Vergütung nicht erreicht werden kann, die Möglichkeit, die Vergütung insgesamt nicht in Prozenten der geschuldeten Miet- oder Pachteinnahmen, sondern nach dem für die Verwaltung erforderlichen Zeitaufwand abzurechnen. § 19 Abs. 2 soll damit besondere Ausnahmefälle auffangen. Denkbar ist etwa, dass vor allem in den Fällen ganz überwiegenden Leerstands eines Objekts einem erheblichen Verwaltungsaufwand nur geringe Mieteinnahmen gegenüberstehen oder dass unter erheblichem Verwaltungsaufwand nur ein ganz geringer Teil der Mieten/Pachten eingezogen werden kann. Die Abrechnung nach Stundensätzen soll aber nur im Fall offensichtlicher Diskrepanz zwischen der prozentualen Vergütung nach § 18 Abs. 1 und 2 und der am Zeitaufwand ausgerichteten Vergütung nach § 19 Abs. 1 greifen. Dies ist gerechtfertigt, um die Regelvergütung nach § 18 nicht zu unterlaufen und einer Mehrbelastung der Amtsgerichte vorzubeugen, die zu befürchten wäre, wenn schon bei geringer Vergütungsdiskrepanz (regelmäßig prüfungsaufwändige) Vergleichsberechnungen auf der Basis des Zeitaufwands vorgelegt werden könnten. Voraussetzung für die Abrechnung nach § 19 Abs. 2 ist daher, dass der vom Verwalter nachzuweisende Stundenaufwand in Verbindung mit dem ermittelten Stundensatz eine Vergütung ergibt, die erheblich über der nach § 18 errechneten Vergütung liegt. Durch den einheitlichen Stundensatz für den gesamten Abrechnungszeitraum wird die Vergütungsfestsetzung für die Gerichte vereinfacht. Der Abrechnungszeitraum ergibt sich aus § 22 in Verbindung mit § 14 Abs. 2 (kalenderjährlich oder - mit Zustimmung des Gerichts - verwaltungsjährlich).

Zu § 20 (Mindestvergütung)

Mit Absatz 1 greift der Verordnungsgeber den nach bisherigem Recht in § 24 Absatz 3 geregelten Fall der bloßen Inbesitznahme des Objekts durch den Zwangsverwalter auf. Für die Inbesitznahme empfiehlt sich die Festschreibung einer angemessenen Pauschale, die zugleich als Mindestvergütung dient. Eine Abrechnung nach Stundensätzen erweist sich in diesem Zusammenhang häufig als schwierig. In Rechtsprechung, Literatur und Praxis besteht Einigkeit, dass von der Bestellung des Zwangsverwalters bis zur Erstellung des Berichts über die Besitzergreifung bereits ein Zeitaufwand von durchschnittlich sechs bis acht Stunden erforderlich ist, so dass die getroffene Pauschalregelung diesen Aufwand angemessen vergütet. Regelmäßig setzt der Anspruch daher auch voraus, dass der Zwangsverwalter den geschuldeten Bericht nach § 3 erstellt bzw. die Ermittlungen für die Erstellung des Berichts weitgehend abgeschlossen hat.

Absatz 2 entspricht § 24 Absatz 4 der bisherigen Verordnung. Der pauschalierte Vergütungssatz von 200 EURO entspricht nach heutigen Gegebenheiten einer Vergütung von ungefähr drei Stunden.

Zu § 21 (Auslagen)

Die Regelung lehnt sich eng an § 4 der Insolvenzrechtlichen Vergütungsverordnung (InsVV) an und stellt in Absatz 1 den Grundsatz auf, dass mit der Vergütung die allgemeinen Geschäftskosten des Zwangsverwalters mit abgegolten sind. Als allgemeine Geschäftskosten sind diejenigen Kosten anzusehen, die beim Verwalter ohne Bezug auf ein bestimmtes Verfahren anfallen.

Auslagen, zu denen neben den in Absatz 2 beispielhaft genannten besonderen Kosten vor allem die in einem konkreten Verfahren anfallenden Post- und Telekommunikationsentgelte zählen, können entweder im Einzelfall nachgewiesen oder über die Pauschale des Absatz 2 Satz 2 erstattet werden. Dabei soll die Kappungsgrenze von 40 Euro je Monat der Tätigkeit verhindern, dass die Auslagenpauschale generell als Aufschlag auf die Vergütung angesehen wird. Die Pauschale kann nur einheitlich für den gesamten Abrechnungszeitraum gefordert werden, so dass der Verwalter nicht für einen Teil des Abrechnungszeitraums eine Pauschale fordern und für einen anderen Teil die tatsächlichen Auslagen geltend machen kann.

Zu § 22 (Festsetzung)

Die Regelung entspricht § 28 der bisherigen Verordnung.

Zu § 23 (Grundstücksgleiche Rechte)

Die Regelung entspricht dem § 29 der bisherigen Verordnung. Während der Vorentwurf aus 1993 eine Kürzung der Vergütung des Zwangsverwalters um 30 % in Fällen der Wohnungseigentumsverwaltung vorsah, soll dieser Ansatz nunmehr nicht weiterverfolgt werden. Typischerweise haben sich gerade die Wohnungseigentumsanlagen, die unter Zwangsverwaltung stehen, als besonders arbeitsträchtig, kostenintensiv und für den Zwangsverwalter zeitfordernd erwiesen. Die im Zusammenhang mit der Fassung des Vorentwurfs gegebene Begründung, dass die Aufgaben und Arbeiten des Zwangsverwalters bei Bestehen der Wohnungseigentumsverwaltung weniger umfangreich seien, da diese zum großen Teil vom Wohnungseigentumsverwalter aufbereitet und sogar durchgeführt würden, kann inzwischen als durch die Erkenntnisse der Praxis widerlegt betrachtet werden.

Zu § 24 (Nichtanwendbarkeit der Verordnung)

Die Regelung in Absatz 1 und 2 entspricht dem § 30 der bisherigen Verordnung.

Zu § 25 (Übergangsvorschrift)

§ 25 regelt das anzuwendende Recht in den Fällen, in denen die Zwangsverwaltung vor Inkrafttreten dieser Verordnung, also vor dem 1. Januar 2004, angeordnet worden ist. In diesen Fällen sind auf die Geschäftsführung des Verwalters die Regelungen der bisherigen Verordnung anzuwenden.

Für die Vergütung des Verwalters wird in den Übergangsfällen auf den Stichtag 1. Januar 2004 abgestellt. Für vor Inkrafttreten der Verordnung angeordnete Zwangsverwaltungen, die über den Stichtag hinaus andauern, richtet sich die Vergütung ab dem Stichtag nach neuem Recht. Wird kalenderjährlich abgerechnet, bemisst sich die Vergütung für den mit dem 1. Januar 2004 beginnenden Abrechnungszeitraum nach neuem Recht, bei anderen Abrechnungszeiträumen ist mit Beginn des ersten auf den Stichtag folgenden Abrechnungszeitraums nach neuem Recht zu vergüten. Von einer rückwirkenden Inkraftsetzung der Verordnung wird abgesehen; diese erscheint, da nach neuem Recht jedenfalls teilweise höhere Vergütungen entstehen (vgl. § 24 Abs. 3 der bisherigen Verordnung, § 20 dieser Verordnung), verfassungsrechtlich nicht unbedenklich und würde auch für die Verwalter selbst – abhängig etwa von eingelegten Rechtsmitteln – zu zufälligen Ergebnissen führen. Mit dem Stichtag 1. Januar 2004 wird zugleich der Zeitraum, in dem Zwangsverwalter und Gerichte mit Vergütungsrecht auf unterschiedlicher Rechtsgrundlage umgehen müssen, begrenzt.

Zu § 26 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Die Verordnung soll am 1. Januar 2004 in Kraft treten, gleichzeitig soll die bisherige Verordnung außer Kraft treten.