



Bundesministerium der Justiz

Geschäftszeichen: R B 4 - 375112 - 7280/2003 (bei
Antwort bitte angeben)

Bund Deutscher Rechtspfleger
Adelbytoft 14
24943 Fiensburg

Bundesfachverband der Wohnungs-
und Immobilienverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8
10117 Berlin

Bundesrechtsanwaltskammer
Littenstra(3e 9
10179 Berlin

Bundesverband der Deutschen
Volksbanken and Raiffeisenbanken e.V.
Heussallee 5
53113 Bonn

Bundesverband Deutscher Banken e.V.
Postfach 04 03 07
10062 Berlin

Bundesverband öffentlicher Banken
Deutschlands
Godesberger Allee 88
53175 Bonn

Deutscher Anwaltverein e.V.
LittenstraRe 11
10179 Berlin

Deutscher Richterbund
KronenstraRe 73/74
10117 Berlin

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter
Fried bergstra (Re 47
14057 Berlin

Bonn, den 14. Juli 2003

Postanschrift:

Bundesministerium der Justiz, Postfach 20 40,
53010 Bonn

Haus- and Lieferanschrift:

Adenauerallee 99 - 103, 53113 Bonn
Telefon: 0 18 88 80 - 0

5
(0228)

bei Durchwahl: 0 18 88 5 80 38
(02 28) 58 - 83 38

Telefax: 0 18 88 5 80 - 83 25
(02 28) 58 - 83 25

Ring Deutscher Makler
Littenstral1e 10 10179
Berlin

Zentraler Kreditausschuss des
Deutschen Sparkassen und
Giroverbandes Simrockstraf3e 4
53113 Bonn

Betr.: Entwurf einer Zwangsverwalterverordnung (ZwVwVO)

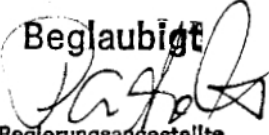
Anlg.: - 1 -

Sehr geehrte Damen and Herren,

in der Anlage übersende ich den auf Grund der weiteren Erörterungen nochmals überarbeiteten Diskussionsentwurf einer Zwangsverwalterverordnung. Ich darf insbesondere auf die Änderungen zu § 1 and zu §§ 18 bis 21 hinweisen.

Sofern mir bis zum 18. August 2003 keine Äußerung von Ihnen vorliegt, gehe ich von Ihrer Zustimmung zu dem Entwurf aus.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag
Siegismund

Beglaubigt

Reinerungsangestellte



Verordnungsentwurf des Bundesministeriums der Justiz

Entwurf einer Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

A. Zielsetzung

Die seit 1969/1970 unverändert gebliebenen Regelungen zur Geschäftsführung and Vergütung des Zwangsverwalters sind den heutigen Verhältnissen anzupassen.

B. Lösung

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

Die Stellung des Verwalters wird zeitgerecht definiert. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung bleibt nicht länger fakultativ. Die früheren Regelungen zur Rechnungslegung and Buchführung des Zwangsverwalters werden abgelöst durch Regelungen, die dem modernen Bürobetrieb and den heutigen Verfahren elektronischer Abrechnung and Buchführung gerecht werden. Mit der für den Regelfall vorgesehenen kalenderjährlichen Abrechnung wird ein einheitlicher Zeittakt mit der sonstigen betrieblichen Buchhaltung hergestellt.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

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

E. Sonstige Kosten

Mehrbelastungen für die Wirtschaft sind angesichts der bereits bestehenden Vergütungspraxis nicht zu erwarten.

Entwurf

Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV)

Auf Grund des § 152a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung and 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 des Verwalters

(1) Der Verwalter führt die Verwaltung selbständig and wirtschaftlich nach pflichtgemäßen Ermessen aus. Er ist jedoch an die vom Gericht erteilten Weisungen gebunden.

(2) Als Verwalter ist eine geschäftskundige natürliche Person zu bestellen, die über ein eingerichtetes Büro zur Durchführung einer Verwaltung, die erforderliche rechtliche Qualifikation, Buchhaltungsqualifikation and Qualifikation für die Gestaltung and Durchführung der Zwangsverwaltung verfügt.

(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 Bestellsurkunde, 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 and darüber einen Bericht zu fertigen. Im Bericht sind festzuhalten:

1. Zeitpunkt and Umstände der Besitzerlangung;
2. eine Objektbeschreibung einschließlich der Nutzungsart and der bekannten Drittrechte; 3. alle der Beschlagnahme unterfallenden Mobilien, insbesondere das Zubehör;
- 4- alle der Beschlagnahme unterfallenden Forderungen and Rechte, insbesondere Miet- and 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 and 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 and den Gericht anzuzeigen.

§4 Mitteilungspflicht des Verwalters

Der Verwalter hat alle betroffenen Mieter and 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 and die Zwangsverwaltung;
2. die Wohnräume des Schuldners and seiner Angehörigen, die ihm gemäß § 149 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung and die Zwangsverwaltung unentgeltlich zu belassen sind.

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

§6 Miet- and 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 Oberlassung an den Mieter oder Pächter im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wird;
2. dass die gesetzliche Haftung des Vermieters oder Verpächters für den vom Ersteher zu ersetzenden Schaden ausgeschlossen sein soll, wenn das Grundstück nach der Überlassung an den Mieter oder Pächter im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wird and der an die Stelle des Vermieters oder Verpächters tretende Ersteher 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 and die Zwangsverwaltung) möglicherweise ergebenden Schadensersatzanspruch freigestellt sein soll.

§7

Rechtsverfolgung durch den Verwalter

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 and 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs and unterbrochene Vorausverfügungen nach § 1123 Abs. 1, §§ 1124 and 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 and 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, des Zwangsverwaltungsobjekt insbesondere gegen Feuer-, Sturm-, Leitungswasserschaden and Haftpflichtgefahren, die vom Gebäude ausgehen, zu versichern, soweit dies durch eine ordnungsgernb1le 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 and
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 and 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 Baumallnahmen nach § 5 Abs. 3.

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

§11 Auszahlungen durch den Verwalter

(1) Aus den nach Bestreiten der Ausgaben der Verwaltung sowie der Kosten des Verfahrens (§ 155 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung and 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 and der Zeit ihres Einganges anzuzeigen.

(3) Sollen Auszahlungen auf das Kapital einer Hypothek oder Grundschuld oder auf die Ablösesumme 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. Vor Erlass des Aufhebungsbeschlusses ist der Verwalter anzuhören.

(2) Das Gericht kann den Verwalter 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 and die Bestätigungsurkunde 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 and 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 insbesondere als Rechtsanwaltsanderkonto geführt werden.

(3) Der Verwalter hat die allgemeinen Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung zu beachten. Die Rechnungslegung muss den Abgleich der Sollennahmen mit den tatsächlichen Einnahmen ermöglichen. Die Einzelbuchungen sind auszuweisen. Mit der Rechnungslegung sind die Kontoauszüge and 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 nur die Solleinnahmen ergänzte Einnahmenüberschussrechnung.

(2) Die Rechnungslegung erfolgt nach Kalenderjahren (Jahresrechnung). Mit Zustimmung des Gerichts kann hiervon im Einzelfall 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 and Ausgaben

(1) Die Soll- and Ist-Einnahmen sind nach folgenden Konten zu gliedern: 1.

Mieten and 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 wurden, so sind Umsatzsteueranteile and Vorsteuerbeträge gesondert darzustellen.

§ 16
Auskunftspflicht

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

§17
Vergütung and 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 and dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Zwangsverwalters auszurichten.

(2) Zusätzlich zur Vergütung and 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 hatte, nach Maßgabe der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte 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 12 Prozent des für den Zeitraum der Verwaltung an Mieten oder Pachten geschuldeten Bruttobetrags.

(2) Ergibt sich im Einzelfall ein Missverhältnis zwischen der Tätigkeit des Verwalters und der Vergütung nach Absatz 1, so kann die Vergütung davon abweichend festgesetzt werden. Die Vergütung darf 6 Prozent des für den Zeitraum der Zwangsverwaltung an Mieten oder Pachten geschuldeten Bruttobetrags nicht unterschreiten und 18 Prozent dieses Betrags nicht überschreiten.

(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

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

§ 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 Häherversicherung nach § 1 Abs. 4 begründeten zusätzlichen Kosten als Auslagen zu erstatten.

§ 22
Festsetzung

Die Vergütung and die dem Verwalter zu erstattenden Auslagen werden im Anschluss an die Jahresrechnung oder die Schlussrechnung nach § 14 auf seinen Antrag vom Gericht festgesetzt. Vor der Festsetzung kann der Verwalter mit Einwilligung des Gerichts aus den Einnahmen einen Vorschuss auf die Vergütung and die Auslagen entnehmen.

§ 23
Grundstricksgleiche 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 and 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 zum ... (Datum des Inkrafttretens der Verordnung) angeordnet worden sind, findet die Verordnung über die Geschäftsführung and 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), mit Ausnahme der Regelungen über die Vergütung, weiter Anwendung; die Vergütung in diesen Fällen richtet sich nach den §§ 17 bis 22 dieser Verordnung.

§ 26
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ... in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Geschäftsführung and 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 des Zwangsverwalters sowie seine 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 des Zwangsverwalters. Zu nennen ist im Wesentlichen § 152 ZVG, wo die Aufgaben des Verwalters grundsätzlich geregelt werden.

Eine nähere Ausgestaltung des Aufgabenkatalogs des Zwangsverwalters sowie auch eine Regelung der Zwangsverwaltervergütung erfolgte bundesrechtlich auf der Grundlage der nach Artikel 129 Absatz 1 GG auf das Bundesministerium der Justiz übergebenen 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 vom Zwangsverwalter wahrzunehmenden Aufgaben enthielt, zugleich aber auch Grundlagen und Berechnungsweise der dem Zwangsverwalter zustehenden Vergütung bestimmte, ging noch aus dem Bild des Zwangsverwalters, der häufig nebenberuflich - als einzelne *Person ohne nennenswerte technische Hilfsmittel die Betreuung der ihm zur Zwangsverwaltung übertragenen Objekte* übernommen hatte. Eine Änderung und Anpassung der Verordnung vom 16.2.1970 stand - trotz erkennbar starker 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 auf Grund 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 Abänderungsverordnung zu ersetzen.

2. Ziele der Verordnung

Hauptanliegen ist es, die seit Inkrafttreten der Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters am 16.2.1970 (BGBl. I S. 185) unverändert gebliebenen Vergütungssätze dem Niveau anzupassen, welches in der Praxis sich über die Jahre herausgebildet hat. Die Regelvergütung nach § 24 der bisherigen Verordnung ist heute nicht mehr angemessen. Orientiert an der Entwicklung der Rechtsprechung zur Konkursordnung und im Hinblick auf die seit mehr als drei Jahrzehnten unverändert gebliebenen Vergütungssätze des § 24 der bisherigen Verordnung bejaht der überwiegende Teil der Rechtsprechung schon heute eine pauschale Erhöhung der Regelsätze um das 1,5fache bis hin zum 3fachen der Regelvergütung. 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.

Der Ordnungsgeber hält angesichts der schon heute zugesprochenen Vergütungssätze als Kern der vergütungsrechtlichen Neuregelung eine deutliche Anhebung der Regelsätze bei linearer Steigerung für angezeigt. Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist aus Sicht des Ordnungsgebers ein wesentlicher Grund für diese Anhebung der Zwangsverwaltervergütung auch in den seit 1970 grundlegend veränderten Aufgaben und dem Verantwortungsbereich des Zwangsverwalters zu sehen. Nicht nur der Kostenrahmen, sondern auch der Tätigkeits- und Haftungsbereich des Zwangsverwalters hat sich seit Inkrafttreten der Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters im Jahre 1970 materiel rechtlich umfassend erweitert. Verwiesen sei insoweit nur 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 des Ordnungsgebers 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 - mit 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 ist der Zwangsverwalter heute zudem in der Situation, zur ordnungsgemäßen, zeitnahen Erledigung seiner Aufgaben einen vollständigen Büroapparat unterhalten und ausgebildete spezialisierte Hilfskräfte zur Erledigung wesentlicher Vorarbeiten heranziehen zu müssen. Dem entspricht es, wenn aufgrund § 21 nunmehr unter Einbeziehung der Bedürfnisse eines modernen Bürobetriebs die Abrechnung der Auslagen pauschal lert möglich wird.

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 Ordnungstextes 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, § 20 Absatz 1 und 2 oder auch in § 19 - die Regelung bestimmter, in der Zwangsverwalterpraxis immer wieder auftretender Einzelfälle. Hier soll unnötigen und zu Ungleichbehandlung führenden Auseinandersetzungen um den sachangemessenen Vergütungsrahmen 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 entgegen gewirkt werden durch Regelungen, die - wie etwa im Fall des § 10 (Zustimmungsvorbehalte) oder bei §§ 14 ff. (grundsätzliche Rechnungslegung nach Kalenderjahren) - dem Rechtspfleger Aufgaben dort gezielt zuweisen, 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 beibehalten.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 (Stellung des Verwalters)

Handlungsmaßstab für das wirtschaftliche Handeln des Verwalters ist „das pflichtgemäße Ermessen“; es wird daher nunmehr in Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich erwähnt. Damit wird zugleich klargestellt, dass die Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben nicht im Ermessen des Zwangsverwalters steht. Einer Anhorungsregelung, wie sie in § 1 Absatz 1 Satz 3 der bisherigen Verordnung enthalten war, bedarf es nicht mehr. Eine solche Regelung ist nunmehr in § 10 Absatz 2 enthalten. Eine weitergehende Anhorungsregelung erscheint nicht erforderlich, da der Zwangsverwalter bereits aufgrund seiner gesetzlichen Stellung innerhalb des Zwangsverwaltungsverfahrens gehalten ist, die unterschiedlichen Interessen von Gläubigern und Schuldnern zu berücksichtigen und den Konsens zwischen den Beteiligten zu suchen.

Absatz 2 legt nunmehr die grundsätzlichen Qualifikationsstandards fest; er orientiert sich mit dem Merkmal der „Geschäftskunde“ an vergleichbaren Regelungen wie z. B. - für die Bestellung eines Insolvenzverwalters - § 56 InsO. Für die Gerichte bedeutet dies eine Entlastung bei der Bestellung des Verwalters, für Gläubiger und Schuldner verbindet sich damit eine weitere Absicherung kompetenter Geschäftsführung.

Die bisher in § 1 Absatz 2 der Verordnung enthaltene Regelung findet sich nunmehr in § 1 Absatz 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 bestimmter Abwicklungsaufgaben 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 ausreichenden 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 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 formulmäßigen 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 tunlichstesten Zuziehung von Schuldner und Gläubiger dient der Be-

schleunigung des Verfahrens, entspricht im Übrigen aber auch den Erfahrungen der Praxis, wonach von den Beteiligungsmöglichkeiten nach § 3 Absatz 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 des Verwalters)

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 „unverzüglich“ 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 z. B. ein leerstehendes Objekt unentgeltlich überlassen wird, um auf diesem Wege Sicherungs- oder Bewachungskosten zu sparen. Absatz 2 Ziffer 2 stellt unter Bezugnahme auf § 149 Absatz 1 ZVG klar, dass sich die Ausnahmeregelung lediglich auf diejenigen Wohnräume bezieht, die für den Schuldner und seine Angehörigen 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)

Der Wegfall der in Absatz 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 durch den Verwalter)

Die Vorschrift verlangt vom Zwangsverwalter eine zeitnahe Rechtsverfolgung. Eine Regelung, wie sie in § 7 Absatz 2 der bisherigen Verordnung enthalten war, ist wenig praxisgerecht und zeitaufwendig. 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 f. BGB geregelt. Die Fassung des § 8 der bisherigen

zung muss in diesen Fallen freilich sein, Bass berechnigte Interessen der Beteiligten nicht entgegensteher. and das Gericht Gelegenheit erhalt, 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 and Nr. 5: In den Blick genommen werden hier echte Vorschusse an Auftragnehmer z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen, nicht jedoch (vergleichsweise geringfügige) Abschlagzahlungen an Versorgungsträger.

Zur Abgrenzung gewöhnlicher Instandhaltungsmaßnahmen von einer Bautätigkeit ist in Absatz 1 Nr. 5 - ausgehend vom Schatzwert des Zwangsverwaltungsobjekts - eine prozentuale Wertgrenze vorge sehen. Lauff parallel zur Zwangsverwaltung die Zwangsversteigerung, dann ist die Immobilie oftmals bereits sachverständig bewertet. Anderenfalls muss and 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 durch den Verwalter)

Die Vorschrift entspricht in ihrem Absatz 1 zunächst der Regelung der bisherigen Verordnung; mit der Einbeziehung der Ruckzahlbarkeit 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 and 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 zuende 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. Zur Vermeidung eines rechtsfreien Raumes zwischen der Aufhebung des Verfahrens and 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 and 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 and umfassender mit der allgemeinen Pflicht zur Beachtung einer ord-

nungsgemäßen Buchführung erfasst. Satz 2 sieht als wichtiges Prinzip der Buchführung den Abgleich der Sollleistungen 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 Abs. 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, wobei allgemein üblich das Monatsfestgeld ist.

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 regeln. § 14 gibt nunmehr die heute allgemein übliche Praxis der Buchführung in der Zwangsverwaltung mit modernen Begriffen wieder.

Absatz 2 geht vom Regelfall der kalenderjährlichen Abrechnung aus. Damit soll ein einheitlicher Zeittakt mit der betrieblichen Buchführung erreicht werden.

In Einzelfällen kann hiervon mit Zustimmung des Gerichts abgewichen werden, um flexibel auf Erfordernisse der Praxis reagieren zu 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 nahelegen, auch eine verwaltungsjährliche Rechnungslegung nicht in jedem Fall 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 lediglich sprachlich modernisiert.

Zu § 17 (Vergütung und Auslagensatz)

§ 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 sind, soweit es sich nicht um eine Mindestvergütung nach § 20 handelt, die in der Ermach-

tigungsnorm 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 Absatz 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 Absatz 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 sowie auch im Vergleich zu § 24 der Entwurfsfassung aus 1993 erheblich verschlankt. Das Vergütungsrecht wird eindeutig gefasst und gliedert sich nunmehr in die Pauschalvergütung des § 18, die grundsätzlich alle Fälle der vollständigen oder teilweisen Vermietung und Verpachtung abdeckt, sowie in die Stundenvergütung des § 19 für die Fälle, in denen das Objekt insgesamt nicht vermietet oder verpachtet ist. Anders als bisher ist Bemessungsgrundlage nicht mehr der Betrag der tatsächlich eingezogenen Miet- oder Pachtzinsen, sondern der für den Zeitraum der Verwaltung geschuldete Bruttobetrag. Diese Neufassung der Bemessungsgrundlage führt nicht nur zu größerer Planungssicherheit für den Verwalter, sondern auch zu einem bereits in seinen Grundlagen dauerhaft höheren Vergütungsniveau. Der Vergütungssatz wird mit einem Regelsatz von 12 Prozent des jeweils geschuldeten Brutto(-miet/-pacht)-betrags linear für sämtliche Verwaltungsobjekte festgelegt.

Der neue Vergütungsmittelwert von 12 Prozent entspricht einer ungefähren Verdoppelung der in der bisherigen Verordnung ausgewiesenen Staffelsätze. Der Ordnungsgeber vollzieht mit dieser deutlichen Anhebung die Vorgaben der Rechtsprechung nach, die auf die seit mehr als 30 Jahren unverändert gebliebenen Vergütungssätze schon seit Jahren mit pauschalen Erhöhungen der Regelsätze reagiert hat. Für den normalen Regelfall wird danach in der landgerichtlichen Praxis häufig die 1,5fache, in Ausnahmefällen teilweise sogar die 3-fache Regelvergütung zugesprochen. Die Bundesregierung hat auf diese Situation im Bereich der Zwangsverwaltervergütung - Gewährung des dreifachen Satzes für ein Normalverfahren - bereits im Rahmen der Begründung der Neuregelung des § 14 InsVV durch die Insolvenzzrechtliche Vergütungsverordnung vom 19. August 1998 (BGBl. I S. 2205) hingewiesen. Mit der Anhebung der Zwangsverwalterregelvergütung auf das Zweifache des bisher maßgeblichen Vergütungssatzes hält sich der Ordnungsgeber im Rahmen der schon bislang zugesprochenen Regelsätze. 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 kann - es sei denn um den Preis des Rückzugs bewährter, kompetenter Zwangsverwalter aus diesem Tätigkeitsfeld.

Die nach der bisherigen Verordnung zwischen 9 Prozent und 6 Prozent (im Entwurf aus 1993 zwischen 18 und 5 Prozent) liegende Differenzierung je nach Werthaltigkeit des Objekts wird von der Praxis als wenig sachgerecht, als unpraktisch und eher unnötig betrachtet. Das System der degressiven Staffelsätze, wie es im bisherigen Recht angelegt war, hat sich angesichts steigender Mieten als nicht tragfähig erwiesen. Faktisch berechnen sich die Vergütungen des Zwangsverwalters schon seit langem linear. Das Anliegen des damaligen Ordnungsgebers, mit dem System der degressiven Staffelsätze positive Anreize für den Verwalter zu schaffen, hat sich nicht erfüllt.

Mit der klar linear gestalteten Regelung des § 18 Absatz 1 unterstreicht der Ordnungsgeber nunmehr zugleich, dass die Wertigkeit des Objekts nur ein Parameter bei Festsetzung der Leistung des Zwangsverwalters ist. Nicht der Objektwert, sondern die Frage nach dem Umfang der Tätigkeit und dem Schwierigkeitsgrad der zu vergütenden Leistung war bei der Festsetzung der Zwangsverwaltervergütung im Regelfall des § 18 als maßgeblich anzusehen. Dabei ist in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung und Literatur von einem Regelfall als Abgrenzungskriterium dann auszugehen, wenn es sich um die Zwangsverwaltung eines nicht gewerblich genutzten Objektes in einem durchschnittli-

chen Erhaltungszustand mit bis zu 10 Einheiten handelt, bei dem die bisherige Nutzung ohne rechtliche and tatsächliche Hindernisse fortgesetzt werden kann.

Mit Absatz 2 trägt der Verordnungsgeber der Tatsache Rechnung, dass es zur Herstellung eines einzelfall- and leistungsadaquaten 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 Zwangsverwaltungsfaller 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 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 and zeitlichem Ersatz in diesem Zusammenhang für den Zwangsverwalter ergeben, überschreiten den sonst oblichen 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 enthält - wie § 26 der bisherigen Verordnung - zunächst eine Regelung für diejenigen FaUe, in denen die verwalteten Grundstücke nicht durch Vermietung oder Verpachtung genutzt werden, mithin mangels geschuldeter Miet- oder Pachtzinsen auch die Grundregel des § 18 nicht einschlagig ist. Daneben and darüber hinausgehend eröffnet die Vorschrift in denjenigen Ausnahmefällen, in denen über § 18 eine angemessene Vergütung nicht erreicht werden kann, die Möglichkeit, die Vergütung insgesamt nicht prozentual von den geschuldeten Miet- oder Pachteinnahmen, sondern nach dem für die Verwaltung erforderlichen Zeitaufwand zu berechnen. Nur wenn die nach § 18 Abs. 2 zulässige Höchstvergütung nicht auskömmlich ist, darf das Gericht auf Antrag des Verwalters dessen Vergütung insgesamt nach dem Stundenaufwand berechnen. Voraussetzung hierfür ist, dass der vom Verwalter nachzuweisende Stundenaufwand in Verbindung mit dem ermittelten Stundensatz eine Vergütung ergibt, die erheblich über der nach § 18 errechneten Vergütung liegt. Denkbar ist dies vor allem in den Fällen ganz überwiegenden Leerstands eines Objekts, in denen einem erheblichen Verwaltungsaufwand nur geringe Mieteinnahmen gegenüberstehen.

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 and Hilfskräften erledigt werden können. Der Hochstsatz 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 and mehr ausgeht, ist dieser Hochstsatz 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 and sachangemessen festzusetzen. Durch den einheitlichen Stundensatz für den gesamten Abrechnungszeitraum wird die Vergütungsfestsetzung für die Gerichte vereinfacht. Der Abrechnungszeitraum ergibt sich aus § 22.

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 and 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 geschützten Bericht nach § 3 erstelt 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 wurden, 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)

Die grundsätzlich weit bemessene Übergangsvorschrift soll den Gerichten und Verwaltern, aber auch den Gläubigern und Schuldern hinreichend Zeit geben, sich auf die Neuregelungen einzustellen.

Der Verweis auf das bisherige Recht umfasst die bisherige Verordnung sowie die auf deren Grundlage ergangene Rechtsprechung. Mit der unmittelbaren Inkraftsetzung der vergütungsrechtlichen Bestimmungen wird in Anlehnung an die bisherige Entwicklung der Rechtsprechung Rechtsklarheit und eine einheitliche Handhabung des Vergütungsrechts erreicht. Zugleich werden die Gerichte unmittelbar mit Inkrafttreten der Verordnung von den aufwendigen Prüfungen z. B. der Einzelbelege entlastet; auch wird verhindert, dass über die Vergütung gleichartiger Tätigkeiten aufgrund verschiedener rechtlicher Bestimmungen entschieden werden muss. Da die Verordnung nur die bereits bestehende Rechtsprechung zum Vergütungsrecht zeitgemäß umsetzt, bestehen gegen das unmittelbare Inkrafttreten auch keine rechtssystematischen Bedenken. Hinsichtlich der nicht vergütungsrechtlichen Regelungen ist insbesondere den Justizbehörden ausreichend Zeit einzuräumen, um sich auf die Neuregelungen, etwa auch im Formularwesen, entsprechend vorbereiten zu können.