



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 152/18

vom

27. Mai 2021

in dem Zwangsverwaltungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 152a; ZwVwV § 18 Abs. 1 u. 2, § 19 Abs. 2

§ 19 Abs. 2 ZwVwV begründet nur ein Recht, aber keine Pflicht des Zwangsverwalters, nach Zeitaufwand abzurechnen, wenn seine Vergütung nach § 18 ZwVwV offensichtlich unangemessen ist; die Vorschrift stellt daher keine Grundlage für eine über § 18 Abs. 2 ZwVwV hinausgehende Kürzung der Vergütung dar.

BGH, Beschluss vom 27. Mai 2021 - V ZB 152/18 - LG Bochum  
AG Bochum

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 27. Mai 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 wird zurückgewiesen.

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3 wird der Beschluss der 7. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 10. September 2018 insoweit aufgehoben, als ihre Vergütung um 46.452,33 € zzgl. Umsatzsteuer herabgesetzt worden ist. Die weitergehende Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3 wird als unzulässig verworfen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur erneuten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 326.302,75 € festgesetzt; davon entfallen 270.976,88 € auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 und 55.325,87 € auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3.

Gründe:

I.

- 1 Am 15. März 2016 ordnete das Amtsgericht die Zwangsverwaltung von vier mit einem Gebäudekomplex bebauten Grundstücken der Beteiligten zu 1 (im Folgenden: Schuldnerin) an und bestellte die Beteiligte zu 3 zur Zwangsverwalterin. Diese zog Mieten und Nebenkosten für das einheitlich vermietete Gebäude in Höhe von insgesamt 4.645.233,18 € ein. Nachdem die Schuldnerin sämtliche Verbindlichkeiten der betreibenden Gläubigerin erfüllt hatte, hob das Amtsgericht die Zwangsverwaltung Anfang Januar 2017 auf.
  
- 2 Das Amtsgericht hat die Vergütung der Zwangsverwalterin entsprechend deren Antrag auf sechs Prozent der eingezogenen Bruttomieten, mithin auf 278.713,99 €, zuzüglich Auslagen von 440 € und Umsatzsteuer festgesetzt. Auf die sofortige Beschwerde der Schuldnerin hat das Landgericht die Vergütung unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels auf fünf Prozent der eingezogenen Bruttomieten, also auf 232.261,66 €, zuzüglich Auslagen von 400 € und Umsatzsteuer herabgesetzt.
  
- 3 Die Schuldnerin verlangt mit ihrer zugelassenen Rechtsbeschwerde die Festsetzung der Zwangsverwaltervergütung nach Zeitaufwand, die sie ausgehend von geschätzten 70 Stunden und einem Stundensatz von 65 € mit 4.550 € beziffert, zuzüglich Auslagen von 400 € und Umsatzsteuer. Die Zwangsverwalterin will mit ihrer Rechtsbeschwerde die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung erreichen.

II.

4

Das Beschwerdegericht meint, der Zwangsverwalterin stehe für ihre Tätigkeit nach § 17 Abs. 1, § 18 Abs. 1 u. 2 ZwVwV (Zwangsverwalterverordnung) eine Vergütung in Höhe von fünf Prozent des an Mieten eingezogenen Bruttobetrags zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer zu. Der Ordnungsgeber habe mit der Regelung in § 18 Abs. 2 ZwVwV, die bei einem Missverhältnis zwischen der Tätigkeit des Verwalters und der Regelvergütung von zehn Prozent eine Ermäßigung auf bis zu fünf Prozent oder eine Erhöhung auf bis zu 15 Prozent vorsehe, eine abschließende Regelung getroffen. Eine Berechnung der Vergütung nach Zeitaufwand, wie sie die Schuldnerin verlange und in § 19 Abs. 2 ZwVwV geregelt sei, komme nicht in Betracht. Diese Vorschrift habe den Zweck, eine unangemessen niedrige Regelvergütung auszugleichen. Sie diene hingegen nicht dazu, die Vergütung zu kürzen. Die Vorschriften verletzen auch nicht das Eigentumsrecht der Schuldnerin (Art. 14 GG), so dass es keiner Korrektur im Wege der verfassungskonformen Auslegung des § 19 Abs. 2 ZwVwV bedürfe. Die der Zwangsverwalterin zustehende Vergütung sei allerdings nach § 18 Abs. 2 ZwVwV auf fünf Prozent des an Mieten eingezogenen Bruttobetrags herabzusetzen. Zwar weiche die Zwangsverwaltung nicht derart vom Durchschnittsfall ab, dass schon aufgrund der Art und des Umfangs der Aufgabe und der konkret erbrachten Leistungen der niedrigste Prozentsatz in Ansatz gebracht werden müsse. Jedoch habe die Verwalterin derart hohe Mieten eingezogen, die selbst bei Berücksichtigung des geringsten Prozentsatzes zu einer sehr hohen Vergütung führten und es nicht rechtfertigten, einen höheren Prozentsatz festzusetzen. Aus diesem Grund könne der Umfang der konkreten Tätigkeit dahingestellt bleiben. Diese erreiche sowohl von der Arbeitsleistung als auch dem Arbeitsaufwand sowie nach dem Maß der Verantwortung jedenfalls keinen Umfang, der es recht-

fertige, eine höhere Vergütung festzusetzen. Die Auslagenpauschale von monatlich 40 € stehe der Zwangsverwalterin nur für zehn Monate zu, weil es nach § 21 Abs. 2 Satz 2 ZwVwV nicht auf angefangene Kalender-, sondern auf angefangene Tätigkeitsmonate ankomme.

### III.

5 Dies hält rechtlicher Prüfung nicht in vollem Umfang stand. Die Rechtsbeschwerde der Schuldnerin bleibt ohne Erfolg. Hingegen ist der angegriffene Beschluss, soweit die Vergütung zum Nachteil der Zwangsverwalterin auf fünf Prozent der eingezogenen Bruttomieten herabgesetzt wurde, auf deren Rechtsbeschwerde hin aufzuheben und die Sache insoweit an das Beschwerdegericht zurückzuweisen.

6 1. Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 575 ZPO) Rechtsbeschwerde der Schuldnerin ist unbegründet. Das Beschwerdegericht geht ohne Rechtsfehler davon aus, dass die Zwangsverwalterin nicht auf eine Abrechnung nach Zeitaufwand gemäß § 19 Abs. 2 ZwVwV zu verweisen ist.

7 a) Der Zwangsverwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine Geschäftsführung, deren Höhe an seiner Leistung sowie an der Art und dem Umfang der Aufgabe auszurichten ist (§ 17 Abs. 1 ZwVwV). Betrifft die Zwangsverwaltung - wie hier - Grundstücke, die durch Vermietung genutzt werden, erhält er nach § 18 Abs. 1 Satz 1 ZwVwV als Regelvergütung zehn Prozent des für den Zeitraum der Verwaltung an Mieten eingezogenen Bruttobetrag. Ergibt sich ein Missverhältnis zwischen seiner Tätigkeit und dieser Regelvergütung ist der Prozentsatz auf bis zu fünf zu vermindern oder auf bis 15 anzuheben (§ 18 Abs. 2 ZwVwV; vgl. Senat, Beschluss vom 15. November 2007

- V ZB 12/07, ZfIR 2008, 199 Rn. 12 zum Gebot einer Korrektur). Eine über den Rahmen des § 18 Abs. 2 ZwVwV hinausgehende Kürzung der Regelvergütung kommt nicht in Betracht. Der von der Schuldnerin herangezogene § 19 Abs. 2 ZwVwV begründet nur ein Recht, aber keine Pflicht des Zwangsverwalters, nach Zeitaufwand abzurechnen, wenn seine Vergütung nach § 18 ZwVwV offensichtlich unangemessen ist; die Vorschrift stellt daher keine Grundlage für eine über § 18 Abs. 2 ZwVwV hinausgehende Kürzung der Vergütung dar.

- 8            b) Nach § 19 Abs. 2 ZwVwV kann der Verwalter nach Zeitaufwand abrechnen, wenn die Vergütung gemäß § 18 Abs. 1 u. 2 ZwVwV offensichtlich unangemessen ist. Der Senat hat bereits im Zusammenhang mit der Mindestvergütung nach § 20 ZwVwV - anders als die Schuldnerin meint, jedoch nicht auf diese begrenzt - ausgesprochen, dass § 19 Abs. 2 ZwVwV als Grundlage für eine Kürzung der Vergütung des Zwangsverwalters nicht in Betracht kommt (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 2005 - V ZB 133/05, ZfIR 2006, 342 Rn. 12). Die Vorschrift begründet vielmehr ein Recht des Zwangsverwalters zu einer Abrechnung nach Stundenaufwand, wenn die Vergütung nach § 18 ZwVwV „offensichtlich unangemessen“ ist (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Juni 2009 - V ZB 2/09, ZfIR 2009, 712 Rn. 9, 13; Beschluss vom 10. Januar 2008 - V ZB 31/07, WM 2008, 1131 Rn. 5; Beschluss vom 11. Oktober 2007 - V ZB 1/07, ZfIR 2008, 71 Rn. 7 sowie allgemein Beschluss vom 18. Januar 2007 - V ZB 63/06, ZfIR 2007, 249 Rn. 13). Eine offensichtliche Unangemessenheit hat er für diese Konstellation bejaht, wenn die Regelvergütung trotz Ausschöpfung des Höchststrahmens nach § 18 Abs. 2 ZwVwV um mehr als 25 Prozent hinter der Zeitaufwandvergütung zurückbleibt (Senat, Beschluss vom 4. Juni 2009 - V ZB 2/09, ZfIR 2009, 712 Rn. 9; Beschluss vom 10. Januar 2008 - V ZB 31/07, WM 2008, 1131 Rn. 6; Beschluss vom 11. Oktober 2007 - V ZB 1/07, ZfIR 2008, 71 Rn. 7; vgl. auch Beschluss vom 15. März 2018 - V ZB 149/17, ZfIR 2018, 499 Rn. 8).

9 c) Es besteht kein Anlass, davon abzurücken, dass § 19 ZwVwV keine Kürzung der Regelvergütung ermöglicht.

10 aa) Bereits der Wortlaut der Vorschrift spricht gegen ein abweichendes Verständnis. Nach § 19 Abs. 2 ZwVwV „kann“ der Verwalter für den Abrechnungszeitraum einheitlich gemäß § 19 Abs. 1 ZwVwV - mithin nach Zeitaufwand - abrechnen, wenn die Vergütung nach § 18 Abs. 1 u. 2 ZwVwV offensichtlich unangemessen ist. Danach wird dem Verwalter nur die Möglichkeit eingeräumt, unter bestimmten Voraussetzungen nach Zeitaufwand abzurechnen. Eine Verpflichtung zu einer solchen Abrechnung sieht die Vorschrift nicht vor.

11 bb) Soweit die Schuldnerin darauf verweist, dass in § 19 Abs. 2 ZwVwV allein auf die offensichtliche Unangemessenheit der Vergütung nach § 18 Abs. 1 u. 2 ZwVwV abgestellt werde und die Formulierung „kann [...] abrechnen“ wie im Rahmen des § 18 Abs. 2 ZwVwV (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 15. November 2007 - V ZB 12/07, ZfIR 2008, 199 Rn. 12) als Gebot zu verstehen sei, widerspricht das der Konzeption der Zwangsverwalterverordnung.

12 (1) Danach gibt § 18 ZwVwV als zentrale Vorschrift dem Vollstreckungsgericht die Berechnung der Vergütung des Verwalters anhand der eingezogenen Miet- oder Pachtzinsen bindend vor. Das gilt auch dann, wenn die Regelvergütung in einem Missverhältnis zu der Tätigkeit des Verwalters steht; für diesen Fall sieht Abs. 2 die Minderung oder Erhöhung des Prozentsatzes der Miet- oder Pachtzinsen vor. Eine Ermittlung des Stundenaufwands soll vom Vollstreckungsgericht bei Miet- und Pachtobjekten gerade nicht vorgenommen werden müssen.

13 § 19 Abs. 2 ZwVwV dient nicht dazu, eine Vergütung, die nach § 18 Abs. 2 ZwVwV zu verringern oder zu erhöhen ist, seitens des Gerichts einer weiteren

Überprüfung und ggf. Korrektur zu unterziehen, sondern enthält eine Auffangregelung lediglich für die Fälle, in denen auch nach Ausschöpfung der Erhöhung nach § 18 Abs. 2 ZwVwV eine angemessene Vergütung des Verwalters nicht erreicht wird. Um die Regelvergütung nach § 18 ZwVwV nicht zu unterlaufen und einer Mehrbelastung der Gerichte vorzubeugen, wird die Möglichkeit einer Abrechnung nach § 19 Abs. 2 ZwVwV auf die Fälle einer offensichtlichen Diskrepanz beschränkt und der Initiative des Verwalters überlassen. Der von ihm nachzuweisende Stundenaufwand in Verbindung mit dem ermittelten Stundensatz muss eine Vergütung ergeben, die erheblich über der nach § 18 ZwVwV errechneten Vergütung liegt (vgl. zum Ganzen BR-Drucks. 842/03 S. 16 f.). Sinn und Zweck des § 19 Abs. 2 ZwVwV ist es somit, eine besonders niedrige, nicht mehr auskömmliche Vergütung des Zwangsverwalters zu verhindern, nicht aber, dem Verwalter die sich nach § 18 ZwVwV ergebende Regelvergütung zu kürzen.

- 14           (2) Es kann entgegen der Ansicht der Schuldnerin auch nicht davon ausgegangen werden, dass der Ordnungsgeber übersehen hat, dass eine pauschalierende Regelung in Diskrepanz zu dem tatsächlichen Stundenaufwand stehende Ergebnisse auch zum Vorteil des Verwalters hervorbringen kann. Es liegt auf der Hand, dass bei Mieteinnahmen in Millionenhöhe, die bei größeren, insbesondere gewerbsmäßig genutzten Objekten keineswegs ungewöhnlich sind, nach der pauschalen Regelung des § 18 Abs. 1 Satz 1 ZwVwV eine sehr hohe Vergütungssumme anfällt. Ein denkbares Korrekturbedürfnis in beide Richtungen hat der Ordnungsgeber durchaus erkannt und diesem durch die Möglichkeiten sowohl der Anhebung als auch der Absenkung in § 18 Abs. 2 ZwVwV in dem von ihm für erforderlich gehaltenen Umfang - und wie das Beschwerdegericht zu Recht ausführt - abschließend Rechnung getragen. Dieses Verständnis der Vorschrift entspricht der ganz herrschenden Meinung in der Literatur (vgl. BeckOK KostR/Klahr [1.1.2021], § 19 ZwVwV Rn. 25 ff.; Zimmermann in Binz/Dörndorfer/



Zimmermann, GKG, FamGKG, JVEG, 5. Auflage, § 19 ZwVwV Rn. 1, 9 ff.; Böttcher/Keller, ZVG, 6. Aufl., § 152a Rn. 18; Engels in Dassler/Schiffhauer/Engels, ZVG, 16. Aufl., § 152a Rn. 69, 87 f.; Depré/Depré, ZVG, 2. Aufl. § 152a Rn. 9, 12; Haarmeyer/Hintzen, Zwangsverwaltung, 7. Aufl., § 19 ZwVwV Rn. 16; Sievers in Kindl/Meller-Hannich, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 4. Aufl., § 152a ZVG Rn. 17; Löhnig/Bauch, ZVG, § 19 ZwVwV Rn. 14; Bergsdorf/Kropp in Schneider, ZVG, § 152a Rn. 55; Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 7. Aufl., § 2 Rn. 856, 869; Hintzen in Hintzen/Wolf, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Rn. 13.335, 13.350 f., 13.359; Christ in Hock/Bohner/Christ/Steffen, Immobilienvollstreckung, 6. Aufl., § 31 Rn. 72; Knees, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 7. Aufl., S. 246; Eickmann, ZIP 2004, 1736, 1738 f.; Haarmeyer, ZInsO 2004, 18, 19 ff.; Pape, NZI 2004, 187, 188 f.; so wohl auch Stöber/Drasdo, ZVG, 22. Aufl., § 152a Rn. 30, 32).

- 15           cc) Entgegen der Ansicht der Schuldnerin bedarf dieses Ergebnis weder im Hinblick auf die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der Verordnung noch unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums einer Korrektur.
- 16           (1) Die Regelungen der §§ 18, 19 Abs. 2 ZwVwV werden der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage gerecht.
- 17           (a) Nach § 152a Satz 2 ZVG ist die Höhe der Vergütung an der Art und dem Umfang der Aufgaben sowie an der Leistung des Zwangsverwalters auszurichten. Dem genügen die Regelungen der Zwangsverwalterverordnung, indem sie vorrangig die eingezogenen Mieten (oder Pachtzinsen) zur Bemessungsgrundlage machen, eine begrenzte Herauf- oder Herabsetzung bei einem Miss-

verhältnis im Einzelfall ermöglichen, dem Verwalter in Ausnahmefällen die Abrechnung nach Zeitaufwand erlauben und eine absolute Mindestvergütung festlegen.

18 (aa) Anders als die Schuldnerin meint, erfordert § 152a Satz 2 ZVG insbesondere keine allein an dem tatsächlichen Zeitaufwand orientierte Bezahlung des Verwalters. Dessen Leistung drückt sich nicht nur in der Art und dem Umfang seiner Arbeit, sondern auch in deren Resultat unter Berücksichtigung beispielsweise besonderer Erschwernisse oder Erleichterungen aus. § 152a ZVG verbietet es daher nicht, den Erfolg der Tätigkeit über den reinen Stundenaufwand hinaus zu honorieren. Zur Bestimmung einer leistungsadäquaten Vergütung können tätigkeits- und ergebnisbezogene Elemente kombiniert werden.

19 (bb) Daran gemessen ist die Entscheidung des Verordnungsgebers, in dem Regelfall des vermieteten oder verpachteten Objekts die eingezogenen Entgelte zu der maßgeblichen Bemessungsgrundlage der Vergütung zu machen, nicht zu beanstanden. Ein größerer oder auch niedrigerer Aufwand spiegelt sich außerdem zumindest in der Regel auch in der Höhe der Einnahmen wider; dies gilt insbesondere für einen etwaigen Mehraufwand bei gewerblicher Vermietung (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 8/05, juris Rn. 13; Beschluss vom 15. November 2007 - V ZB 12/07, ZfIR 2008, 199 Rn. 11). Wird der im Einzelfall entstehende Aufwand in den Einnahmen nicht mehr angemessen abgebildet, kann und muss dem mit einer Korrektur nach § 18 Abs. 2 ZwVwV Rechnung getragen werden (vgl. Senat, Beschluss vom 15. November 2007 - V ZB 12/07, ZfIR 2008, 199 Rn. 12).

20 (b) Das Regelungssystem der §§ 18 ff. ZwVwV erfüllt außerdem die Anforderung des § 152a Satz 3 ZVG, Mindest- und Höchstsätze vorzusehen (aA LG Mühlhausen, Rpfleger 2017, 728, 729; zweifelnd Stöber/Drasdo, ZVG, 22. Aufl.,

§ 152a Rn. 13). Eine Bestimmung absoluter Mindest- und Höchstbeträge ist weder nach dem Wortlaut noch nach Sinn und Zweck der Norm geboten. Der Gesetzgeber hat es vielmehr dem Ordnungsgeber überlassen, das Vergütungssystem näher auszugestalten und insbesondere zu entscheiden, inwieweit er eine pauschalierte Abrechnung eröffnet oder vorschreibt. Er hat es damit zugleich in das Ermessen des Ordnungsgebers gestellt, lediglich relative Grenzen („Mindest- und Höchstsätze“) festzuschreiben. Davon hat dieser Gebrauch gemacht, indem er in § 18 Abs. 2 ZwVwV prozentuale Ober- und Untergrenzen für die pauschalierte Regelvergütung und in § 19 Abs. 1 Satz 2 ZwVwV einen konkreten Rahmen für die Bemessung des Stundensatzes im Falle der Abrechnung nach Zeitaufwand vorgesehen hat.

21 (2) Mit dem Beschwerdegericht ist davon auszugehen, dass die fehlende Möglichkeit, die in § 18 Abs. 1 Satz 1 ZwVwV bestimmte Regelvergütung des Verwalters auf unter fünf Prozent der eingezogenen Mieten zu kürzen, nicht gegen Art. 14 Abs. 1 GG verstößt. Eine Pauschalvergütung in Höhe von mindestens fünf Prozent der Bruttoeinnahmen stellt sich auch dann noch als verfassungsgemäß dar, wenn sich aus ihr im Einzelfall aufgrund eines tatsächlich nur geringen Arbeitsaufwands ein über den Rahmen des § 19 ZwVwV deutlich hinausgehender Stundensatz errechnet.

22 (a) Die Regelungen zur Höhe der Zwangsverwaltervergütung greifen allerdings entgegen der Auffassung der Zwangsverwalterin in die verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsinteressen sowohl des Schuldners als auch des betreibenden Gläubigers ein. Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistet alle vermögenswerten Rechte, die Berechtigten von der Rechtsordnung in der Weise zugeordnet sind, dass sie die damit verbundenen Befugnisse nach eigenverantwortlicher Entscheidung zum privaten Nutzen ausüben dürfen (st. Rspr., vgl. nur BVerfG, NVwZ-RR 2021, 177 Rn. 74 mwN). Der Schutzbereich erfasst insbesondere das

Recht des Eigentümers, den Ertrag aus der vertraglichen Überlassung des Eigentumsgegenstands zur Nutzung durch andere zu ziehen (BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 53 mwN; vgl. auch BVerfG, NJW 2018, 2036 Rn. 24 mwN). Da die durch den Zwangsverwalter vereinnahmten Mieten nach § 155 Abs. 1 ZVG vorwiegend zur Deckung der Kosten des Verfahrens zu verwenden sind und mithin die zu verteilenden Überschüsse schmälern, ist der Schutzbereich der Eigentumsgarantie durch die Vergütungsregelungen der Zwangsverwalterverordnung sowohl aus Schuldner- als auch aus Gläubigersicht betroffen.

- 23 (b) Die mit den Vergütungsregelungen der Zwangsverwalterverordnung verbundenen Eingriffe sind jedoch in Anbetracht des aus Art. 12 GG folgenden Gebots einer angemessenen Vergütung des Zwangsverwalters und unter Berücksichtigung des Bedürfnisses einer praktikablen und effizienten Handhabung gerechtfertigt. § 152a ZVG, §§ 17 ff. ZwVwV verfolgen nicht nur das legitime Ziel, die Vergütung rechtssicher festzulegen; sie sollen auch eine hinreichende Vergütung des Zwangsverwalters sicherstellen. Eine zu geringe Vergütung verletzt die durch Art. 12 Abs. 1 GG gewährleistete Berufsausübung. Die festzusetzende Vergütung soll eine auskömmliche Berufsausübung ermöglichen (vgl. BGH, Beschluss vom 12. September 2002 - IX ZB 39/02, BGHZ 152, 18, 24 f.; Senat, Beschluss vom 15. März 2007 - V ZB 117/06, NJW-RR 2007, 1150 Rn. 7; Beschluss vom 15. März 2018 - V ZB 149/17, ZfIR 2018, 499 Rn. 14 jeweils mwN). Zwischen den berechtigten Interessen des Schuldners und des Gläubigers an einer sparsamen und dennoch effektiven Verwaltung einerseits sowie dem aus der Berufsausübungsfreiheit abzuleitendem Anspruch des Zwangsverwalters auf eine auskömmliche Vergütung andererseits muss daher ein angemessener Ausgleich geschaffen werden.

24 (c) Diesen Ausgleich hat der Ordnungsgeber unter Zuhilfenahme zulässiger Typisierungs- und Pauschalierungsinstrumente hergestellt. Die Schuldnerin weist zwar zutreffend darauf hin, dass der Vergütung des Zwangsverwalters nach § 17 ZwVwV - anders als beispielsweise der Vergütung von Rechtsanwälten (vgl. allgemein nur BGH, Urteil vom 13. Februar 2020 - IX ZR 140/19, BGHZ 224, 350 Rn. 14 mwN) - nicht der Gedanke einer Mischkalkulation zugrunde liegt. Mangels Voraussehbarkeit und Planbarkeit zukünftiger Bestellungen ist es notwendig, dem Zwangsverwalter eine einzelfallgerechte Vergütung zu gewähren (vgl. Haarmeyer, Festschrift für Hans-Peter Kirchhof, 2003, S. 165, 180 zur Insolvenzverwaltervergütung; siehe auch Eickmann, ZIP 2004, 1736, 1737; Zimmermann in Binz/Dörndorfer/Zimmermann, GKG, FamGKG, JVEG, 5. Aufl., § 19 ZwVwV Rn. 9). Dies schließt die Verwendung von Pauschalen und Rahmensätzen jedoch nicht aus. Bei der Ordnung von Massenerscheinungen ist es dem Gesetz- oder Ordnungsgeber grundsätzlich erlaubt, generalisierende, typisierende und pauschalierende Regelungen zu verwenden, ohne allein wegen der damit verbundenen Härten gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) zu verstoßen, wenn diese Härten nur unter Schwierigkeiten vermeidbar sind, lediglich eine verhältnismäßig kleine Zahl von Personen betreffen und der Verstoß gegen den Gleichheitssatz nicht sehr intensiv ist. Bei der Frage, unter welchen Schwierigkeiten diese Härten vermeidbar wären, sind auch praktische Erfordernisse von Gewicht (st. Rspr., vgl. nur BVerfG, Beschluss vom 17. Juni 2020 - 1 BvR 1134/15, juris Rn. 12 mwN). Danach ist die in § 18 ZwVwV vorgenommene Pauschalierung der Zwangsverwaltervergütung verfassungsrechtlich unbedenklich.

25 (aa) Eine noch stärker an dem jeweiligen Einzelfall orientierte Vergütung würde zu einer erheblichen Mehrbelastung der Vollstreckungsgerichte führen, ohne dass damit ein erheblicher Gewinn an Einzelfallgerechtigkeit gewährleistet

wäre. Dies gilt sowohl für eine denkbare generelle Vergütung nach Stundenaufwand als auch für eine weitergehende Korrekturmöglichkeit im Einzelfall. Mit dem Ziel, den Überprüfungsaufwand für die Gerichte überschaubar zu halten, ließe es sich nicht in Einklang bringen, wenn in jedem einzelnen Fall der Einwand möglich wäre, dass die Regelvergütung nach § 18 Abs. 1 u. Abs. 2 ZwVwV dem Stundenaufwand des Verwalters nicht entspreche. Der Ordnungsgeber hat mit den §§ 17 ff. ZwVwV eine transparente, nachvollziehbare und zugleich praxistaugliche Berechnung der Vergütung erreichen wollen, die unnötige und zu Ungleichbehandlungen führende Auseinandersetzungen um den sachangemessenen Vergütungsrahmen vermeidet und die Gerichte nicht übermäßig belastet (vgl. BR-Drucks. 842/03 S. 9 und 16 f.).

26 (bb) Die Schuldnerin zeigt nicht auf, dass die für die Gerichte grundsätzlich einfach zu handhabende Bemessung der Regelvergütung auf Grundlage der Bruttoeinnahmen auch unter Ausschöpfung des nach § 18 Abs. 2 ZwVwV gegebenen Spielraums in einer nennenswerten Zahl von Fällen zu einer unangemessen hohen Vergütung führte. Deshalb geht auch ihre - ebenfalls nicht konkreter belegte - Auffassung fehl, es ergäbe sich bezogen auf alle Zwangsverwaltungen eine in der Summe gegen das Übermaßverbot verstoßende überhöhte Vergütung der Zwangsverwalter.

27 (cc) Auch die von der Schuldnerin als unausgewogen beanstandete Folge, dass die Vergütung des Zwangsverwalters angepasst wird, wenn sie sich als unangemessen niedrig darstellt, sie aber nicht korrigiert wird, wenn sie unangemessen hoch ausfällt, führt zu keiner anderen Bewertung. Der Konzeption des Ordnungsgebers liegen in diesem Punkt sachliche Erwägungen zugrunde. Dem Zwangsverwalter soll nach § 18 Abs. 2 ZwVwV eine Vergütung gewährt werden, die jedenfalls fünf Prozent der Bruttomieten nicht unterschreitet. Das Abstellen auf den Ertrag der Tätigkeit ist dabei sachgerecht, weil hohe Einnahmen stets im

Interesse sowohl des Gläubigers als auch des Schuldners liegen. Der Verordnungsgeber hat die Einnahmen auch deshalb zum Anknüpfungspunkt für die Regelvergütung gemacht, um einen Anreiz zu setzen, Außenstände möglichst beizutreiben (BR-Drucks. 842/03 S. 16). Dass dabei eine Mindestvergütung mit fünf Prozent der Bruttomieten gewährleistet ist, schafft zudem die Grundlage für die Bestellung qualifizierter Zwangsverwalter. Überdies gehen mit größeren Einnahmen regelmäßig auch eine gesteigerte Verantwortung und ein entsprechendes Haftungsrisiko des Verwalters einher, die eine höhere als nur am bloßen Zeitaufwand zu bemessende Vergütung rechtfertigen. Die einzelfallbezogene Angemessenheit der Vergütung lässt sich nach der Konzeption des Verordnungsgebers entgegen der Ansicht der Schuldnerin gerade nicht auf das Verhältnis zwischen Arbeitsaufwand und Stundenlohn reduzieren.

28            Hinzu kommt, dass der Zwangsverwalter ohnehin keineswegs stets die für ihn günstigere Abrechnungsvariante wählen kann. Eine nach § 18 ZwVwV zu bemessende Regelvergütung kann mit Blick auf den Zeitaufwand niedrig, aber gleichwohl von ihm auch nach § 19 Abs. 2 ZwVwV hinzunehmen sein, weil noch keine offensichtliche Unangemessenheit vorliegt. Dass der Schuldner ebenso wie der Gläubiger eine nach § 18 Abs. 2 ZwVwV auf fünf Prozent der Brutto-Einnahmen verminderte Vergütung auch dann hinzunehmen hat, wenn diese im Vergleich mit einer nach Zeitaufwand ermittelten Vergütung unangemessen erscheint, ist ihnen im Hinblick auf die dargestellten Zwecke einer solchen Mindestvergütung zumutbar. 95 Prozent der eingezogenen Miete oder Pacht stehen in diesem Fall der Befriedigung des Gläubigers zur Verfügung. Von einer weitgehenden Aufzehrung der Einnahmen durch die Kosten der Zwangsverwaltung oder gar einer enteignungsgleichen Wirkung kann nicht die Rede sein.

29            d) Soweit das Beschwerdegericht den von der Schuldnerin erhobenen Einwand, die Verwalterin habe mutwillig eine Verlängerung der Zwangsverwaltung

herbeigeführt, weshalb die Vergütung wegen eines ihr zustehenden Schadensersatzanspruchs zu reduzieren sei, als unerheblich angesehen hat, nimmt die Schuldnerin dies hin.

30            2. Demgegenüber hat die ebenfalls aufgrund der unbeschränkten Zulassung nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte Rechtsbeschwerde der Zwangsverwalterin im Wesentlichen Erfolg.

31            a) Allerdings ist die Rechtsbeschwerde mangels einer ordnungsgemäßen Begründung unzulässig, soweit sich die Zwangsverwalterin gegen die durch das Beschwerdegericht vorgenommene Herabsetzung der Auslagenerstattung um 40 € auf 400 € wendet. Betrifft die angefochtene Entscheidung - wie hier - mehrere prozessuale Ansprüche, so ist grundsätzlich für jeden Anspruch eine den Anforderungen des § 575 Abs. 3 ZPO genügende Begründung der Rechtsbeschwerde erforderlich (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2020 - V ZR 178/19, ZfIR 2020, 718 Rn. 5 zur Revisionsbegründung mwN). Daran fehlt es. Die Begründung der Rechtsbeschwerde geht auf die vom Beschwerdegericht vorgenommene Kürzung der Auslagenpauschale nicht ein.

32            b) Im Übrigen ist die Rechtsbeschwerde zulässig und auch begründet. Die von dem Beschwerdegericht gegebene Begründung trägt die Herabsetzung der Zwangsverwaltervergütung auf fünf Prozent der eingezogenen Mieten nach § 18 Abs. 2 ZwVwV nicht. Dass die Bemessungsgrundlage vorliegend außergewöhnlich hoch ist, enthebt das Beschwerdegericht nicht von einer konkreten Auseinandersetzung mit den weiteren Umständen des Einzelfalls zur Bestimmung des angemessenen Vergütungssatzes.

33            aa) Ein Missverhältnis im Sinne des § 18 Abs. 2 ZwVwV liegt vor, wenn der in dem Einzelfall entstehende Aufwand auch unter Berücksichtigung der bei einer pauschalierenden Vergütungsregelung nicht zu vermeidenden Härten zu



einer unangemessen hohen oder einer unangemessen niedrigen Vergütung führt. Diese Feststellung bedarf einer an § 152a ZVG ausgerichteten wertenden Betrachtung aller Umstände des Einzelfalls. Sind die Voraussetzungen eines Missverhältnisses erfüllt, ist eine entsprechende Erhöhung oder Ermäßigung der Vergütung zwingend, weil die nach § 152a ZVG, § 17 Abs. 1 ZwVwV gebotene angemessene Vergütung in dieser Fallgestaltung anders nicht bestimmt werden kann (Senat, Beschluss vom 15. November 2007 - V ZB 12/07, ZfIR 2008, 199 Rn. 12).

34           bb) Bei der Bemessung der angemessenen Vergütung steht dem Tatrichter ein Beurteilungsspielraum zu, der durch das Rechtsbeschwerdegericht nur eingeschränkt nachprüfbar ist. Die Nachprüfung beschränkt sich darauf, ob das Beschwerdegericht den unbestimmten Rechtsbegriff des Missverhältnisses zutreffend erfasst und ausgelegt sowie alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt und die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (Senat, Beschluss vom 15. November 2007 - V ZB 12/07, ZfIR 2008, 199 Rn. 13; Beschluss vom 15. März 2018 - V ZB 149/17, ZfIR 2018, 499 Rn. 10 zu § 19 ZwVwV).

35           cc) Die danach gebotene umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls hat das Beschwerdegericht unterlassen.

36           (1) Seine Begründung beschränkt sich auf die rein abstrakte Ausführung, die Tätigkeit der Zwangsverwalterin erreiche sowohl von Arbeitsleistung und Arbeitsaufwand als auch vom Maß der Verantwortung keinen Umfang, der es rechtfertige, einen höheren Prozentsatz als den Mindestsatz anzusetzen. Feststellungen, die diese Beurteilung tragen könnten, fehlen jedoch gänzlich. Der Entscheidung sind keinerlei Angaben etwa zu Art und Umfang der angefallenen Arbeiten, besonderen Schwierigkeiten oder Erleichterungen zu entnehmen, welche dem

Senat eine Überprüfung der Einschätzung erlauben würden. Mit dem entsprechenden Vorbringen der Beteiligten setzt sich das Beschwerdegericht nicht auseinander.

- 37 (2) Es lässt stattdessen den konkreten Umfang der Tätigkeit ausdrücklich dahinstehen und stützt die Heranziehung des niedrigsten Prozentsatzes in der Sache ausschließlich auf die erhebliche Summe der Einnahmen und die sich schon bei einem Ansatz von fünf Prozent ergebende absolut hohe Vergütung, ohne diese in ein Verhältnis zu den weiteren tatsächlichen Umständen zu setzen. Allein (sehr) hohe eingezogene Mieten rechtfertigen jedoch noch keine Kürzung nach § 18 Abs. 2 ZwVwV (Böttcher/Keller, ZVG, 6. Aufl., § 152a Rn. 17; Engels in Dassler/Schiffhauer/Engels, ZVG, 16. Aufl., § 152a ZVG Rn. 63; Haarmeyer/Hintzen, Zwangsverwaltung, 7. Aufl., § 18 ZwVwV Rn. 35). Diese Herangehensweise käme vielmehr einer Deckelung in absoluter Hinsicht nahe, die der Verordnungsgeber gerade nicht vorgesehen hat und die auch verfassungsrechtlich nicht geboten ist.

#### IV.

- 38 Die angefochtene Entscheidung kann danach keinen Bestand haben, soweit das Beschwerdegericht der sofortigen Beschwerde der Schuldnerin im Hinblick auf die Herabsetzung des nach § 18 Abs. 2 ZwVwV maßgeblichen Vergütungssatzes stattgegeben hat. Sie ist (nur) in diesem Umfang aufzuheben und die Sache insoweit zur erneuten Entscheidung zurückzuverweisen (§ 577 Abs. 4 Satz 1 ZPO).

V.

39 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil die Auseinandersetzung über die Höhe der Zwangsverwaltervergütung nicht kontradiktorisch ausgestaltet ist (Senat, Beschluss vom 15. März 2018 - V ZB 149/17, ZfIR 2018, 499 Rn. 19 mwN).

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Bochum, Entscheidung vom 24.04.2017 - 48 bL 13/16 -  
LG Bochum, Entscheidung vom 10.09.2018 - I-7 T 195/17 -