



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 7/14

vom 26. Juni 2014

in dem Zwangsverwaltungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

ZwVwV § 20

Eine Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplätze sind, jedenfalls soweit es sich um eine übliche Zahl von ein bis zwei Stellplätzen handelt, als wirtschaftliche Einheit anzusehen; die dem Zwangsverwalter gemäß § 20 Abs. 1 ZwVwV zustehende Mindestvergütung ist deshalb nur einmal festzusetzen, und zwar unabhängig davon, ob der Stellplatz im Teileigentum des Schuldners steht oder ob diesem insoweit nur ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist.

BGH, Beschluss vom 26. Juni 2014 - V ZB 7/14 - LG Mainz
AG Worms

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. Juni 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Zwangsverwalters gegen den Beschluss der 8. Zivilkammer des Landgerichts Mainz vom 9. Dezember 2013 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 785,40 €.

Gründe:

I.

- 1 Auf Antrag der Gläubigerin ordnete das Amtsgericht mit Beschluss vom 1. Februar 2013 die Zwangsverwaltung des im Eingang dieses Beschlusses näher bezeichneten Sonder- und Teileigentums des Schuldners an, das aus einer Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz besteht, und bestellte den Beteiligten zu 3 zum Zwangsverwalter. Dieser nahm den Stellplatz am 7. Februar 2013 und die Eigentumswohnung am 10. Mai 2013 in Besitz. Wohnung und Stellplatz waren nicht vermietet. Nach Antragsrücknahme hob das Amtsgericht die Zwangsverwaltung mit Beschluss vom 1. August 2013 auf.
- 2 Der Zwangsverwalter hat beantragt, für die Eigentumswohnung und für den Tiefgaragenstellplatz jeweils die Mindestvergütung gemäß § 20 Abs. 1 ZwVwV in Höhe von 600 € festzusetzen, nebst Auslagenpauschale und

Mehrwertsteuer jeweils 785,40 € (insgesamt 1.570,80 €). Das Amtsgericht hat die Vergütung antragsgemäß festgesetzt. Auf die Beschwerde der Gläubigerin hat das Landgericht den Beschluss geändert und die Vergütung auf 785,40 € festgesetzt. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde will der Zwangsverwalter die Zurückweisung der Beschwerde erreichen.

II.

3 Das Beschwerdegericht meint, die Mindestvergütung sei nur einmal anzusetzen, weil die Eigentumswohnung und der Tiefgaragenstellplatz eine wirtschaftliche Einheit bildeten. Entscheidend seien die tatsächlichen Verhältnisse. Die einheitliche Inbesitznahme sei nur deshalb gescheitert, weil die Öffnung der Wohnung nicht gelungen sei. Anhaltspunkte dafür, dass der Stellplatz gesondert von der Eigentumswohnung vermietet oder verpachtet werden sollte, gebe es nicht.

III.

4 Die zulässige Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg.

5 1. Nach der Rechtsprechung des Senats ist die Vergütung des Zwangsverwalters (§§ 17 ff. ZwVwV), die nach der Inbesitznahme mindestens 600 € beträgt (§ 20 Abs. 1 ZwVwV), grundsätzlich für jedes Objekt festzusetzen, mit dessen Verwaltung der Zwangsverwalter betraut ist. Das findet seinen Grund in der Aufgabe des Zwangsverwalters, jedes Objekt, zu dessen Verwaltung er bestellt ist, unabhängig von seiner Bestellung zur Verwaltung weiterer Objekte nutzbringend zu verwalten, d.h. in der Regel zu vermieten oder zu verpachten (Senat, Beschlüsse vom 25. Januar 2007 - V ZB 150/06, ZfIR 2007, 501 Rn. 11 und vom 24. November 2005 - V ZB 133/05, ZfIR 2006, 342 Rn. 6). Eine Ausnahme ist nur zu machen, wenn mehrere Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte wie ein einziges

Wirtschaftsgut vermietet oder verpachtet sind oder werden, ohne dass auf die Einzelobjekte bezogene Verträge abgeschlossen oder getrennte Miet- oder Pachtzinsanteile ausgewiesen werden. In diesem Fall führt die wirtschaftliche Zusammenfassung dazu, dass von einem einheitlichen Zwangsverwaltungsobjekt auszugehen ist, dessen Gesamtertrag für die Bemessung der Verwaltervergütung maßgeblich ist (Senat, Beschlüsse vom 25. Januar 2007 – V ZB 150/06, ZfIR 2007, 501 Rn. 12; vom 18. Januar 2007 - V ZB 63/06, ZfIR 2007, 249 Rn. 7 und vom 24. November 2005 - V ZB 133/05, ZfIR 2006, 342 Rn. 7; BGH, Beschluss vom 5. November 2004 - IXa ZB 33/03, WM 2005, 47, 48). Eine Kürzung der Mindestvergütung kommt nicht in Betracht (Senat, Beschlüsse vom 1. Juni 2006 - V ZB 29/06, NJW-RR 2006, 1348 Rn. 18 f. und vom 18. Januar 2007 - V ZB 63/06, ZfIR 2007, 249 Rn. 10 ff.).

- 6 2. Eine Eigentumswohnung und Stellplätze sind, jedenfalls soweit es sich um eine übliche Zahl von ein bis zwei Stellplätzen handelt, als wirtschaftliche Einheit in diesem Sinne anzusehen; die dem Zwangsverwalter gemäß § 20 Abs. 1 ZwVwV zustehende Mindestvergütung ist deshalb nur einmal festzusetzen, und zwar unabhängig davon, ob der Stellplatz im Teileigentum des Schuldners steht oder ob diesem insoweit nur ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist. Unerheblich ist es insoweit auch, wenn die Wohnung und der Stellplatz separat vermietet sind bzw. werden.
- 7 a) Werden die Objekte - wie hier - bei der Inbesitznahme nicht genutzt, spricht gegen dieses Ergebnis allerdings, dass Wohnung und Stellplatz jeweils separat vermietet werden könnten; auch bei einer Vermietung beider Objekte an die gleiche Partei könnten jeweils getrennte Verträge abgeschlossen oder getrennte Mietzinsanteile ausgewiesen werden.
- 8 b) Diese Betrachtungsweise ließe aber unberücksichtigt, dass jedenfalls eine übliche Anzahl von ein bis zwei Stellplätzen in einem tatsächlich und

wirtschaftlich untergeordneten Verhältnis zu der Eigentumswohnung steht und die einheitliche Nutzung der Objekte eher die Regel als die Ausnahme darstellt. Stellplätzen kommt im Verhältnis zu der Wohnung regelmäßig eine dienende Funktion zu, weil sie deren Erreichbarkeit vereinfacht; häufig verbessert ein Stellplatz die Vermietbarkeit der Wohnung entscheidend. Aufgrund dieser dienenden Funktion von Stellplätzen ist die Sachlage mit der bislang von dem Senat beurteilten Fallgestaltung nicht vergleichbar, in der mehrere Eigentumswohnungen in dem Eigentum des Schuldners stehen. Denn verschiedene Wohnungen stellen im Prinzip gleichwertige und voneinander unabhängige Wirtschaftsgüter dar, mögen sie auch unterschiedlich werthaltig sein; in aller Regel werden sie gesondert genutzt.

9 c) Die Mindestvergütung für jedes der Objekte wäre auch wirtschaftlich unangemessen. Bei der Bemessung der Mindestvergütung hat sich der Verordnungsgeber an einem Aufwand von sechs bis acht Stunden orientiert, der für die Inbesitznahme und den darüber zu fertigenden Bericht (§ 3 Abs. 1 ZwVwV) mindestens zu veranschlagen sei (BR-Drucks. 842/03, S. 17). Auch in dieser Hinsicht kommt einem Stellplatz nachrangige Bedeutung zu, weil der Zeitaufwand regelmäßig deutlich geringer ausfällt als bei der Inbesitznahme der Eigentumswohnung; er bildet insoweit einen Annex zu der Wohnung und erhöht den mit deren Inbesitznahme verbundenen Aufwand nicht nennenswert. Von anderen separaten, untergeordneten Teilen der Wohnung, wie etwa Keller- und Speicherräumen, die ebenfalls gesondert in Besitz genommen werden müssen, unterscheidet er sich nur dadurch, dass er auch gesondert vermietet sein kann - oder werden könnte -, ohne dass dies jedoch als Regelfall anzusehen wäre.

10 d) Schließlich spricht gegen eine separate Mindestvergütung, dass die Höhe der Zwangsverwaltervergütung von der rechtlichen Ausgestaltung der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft im Einzelfall abhinge. Steht nämlich eine Tiefgarage - wie es häufig der Fall ist - im

gemeinschaftlichen Eigentum und ist dem Wohnungseigentümer nur ein Sondernutzungsrecht zugeordnet, kann dieses - ebenso wie ein im Teileigentum stehender Stellplatz - zwar durch separate Vermietung genutzt werden. Wohnung und Sondernutzungsrecht stellen aber ein einheitliches Zwangsverwaltungsobjekt dar, für das zweifelsfrei nur die einfache Mindestvergütung anfällt.

IV.

11 In einem Rechtsbeschwerdeverfahren über die Höhe der Zwangsverwaltervergütung ist eine Kostenentscheidung nicht veranlasst, weil es nicht kontradiktorisch ausgestaltet ist (Senat, Beschluss vom 23. September 2009 - V ZB 90/09, NZM 2010, 50 Rn. 33 mwN).

Stresemann

RiBGH Dr. Roth ist infolge
Krankheit an der Unterschrift
gehindert.
Karlsruhe, den 4. Juli 2014
Die Vorsitzende

Brückner

Weinland

Stresemann

Kazele

Vorinstanzen:

AG Worms, Entscheidung vom 23.09.2013 - 17 L 1/13 -

LG Mainz, Entscheidung vom 09.12.2013 - 8 T 166/13 -