

Stellungnahme
der Bundesrechtsanwaltskammer
zum Entwurf einer Zwangsverwalterverordnung (ZwVwVO)

erarbeitet von

der Arbeitsgruppe Gebührenrecht
der Bundesrechtsanwaltskammer

Mitglieder:

RA Dr. Jürgen Friedrich **Ernst**, München, Vorsitzender
RAuN Dr. Ulrich **Scharf**, Celle
RA Dr. Christoph **von Heimendahl**, München

und

RA Jürgen **Beier**, Würzburg
RA Markus **Dahmann**, Frankenthal
RA Fiedrich **Elsholz**, Aschaffenburg
RAin Sylvia **Fabrizius**, Berlin
RAin Ariane C. **Hoch**, Bad Neustadt a. d. Saale
RA Roland-Stephan **Lehnert**, Michelau
RA Thomas **Linse**, Coburg
RA Anton **Meichsner**, Berlin
RA Christian **Mohrbutter**, Osnabrück
RA Dieter **Mottl**, Würzburg
RA Matthias **Rastätter**, Karlsruhe
RAin Margrit **Stollberg**, Aschaffenburg
RAin Martina **Wintel**, Wuppertal
RA Anton **Braun**, Berlin

Verteiler:

Bundesministerium der Justiz
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Justizminister/Senatoren der Länder
Rechtsanwaltskammern
Bundessteuerberaterkammer
Steuerberaterverband
Wirtschaftsprüferkammer
Deutscher Anwaltverein
Bundesverband der Freien Berufe

30.01.2003

I. Einleitung

Die Bundesrechtsanwaltskammer begrüßt, dass endlich die längst überfällige Anpassung der Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters erfolgt. Die Bundesrechtsanwaltskammer stimmt grundsätzlich dem Entwurf zu. Sicherlich sind insbesondere die gestiegenen Anforderungen an den Verwalter ein Hauptgrund für die notwendige Anpassung. Dennoch ist es unerlässlich, dass das Erhöhungsvolumen dem entspricht, was andere Berufsangehörige im Zeitraum von 1970 bis zum Jahre 2002 erhalten haben.

Bedauerlich ist es, dass es erst eines Beschlusses des Petitionsausschusses des Deutschen Bundestages bedarf, bevor der Gesetzgeber das offensichtlich berechtigte Begehren der Zwangsverwalter aufgreift.^[1]

Die Bundesrechtsanwaltskammer bedankt sich deshalb ausdrücklich bei der neuen **Bundesministerin der Justiz** dafür, dass sie schon zu Beginn der Legislaturperiode dieses Gesetzesvorhaben aufgreift.

II. Wirtschaftliche Lage der Anwaltschaft

Die letzte Anpassung der Vergütung der Zwangsverwalter erfolgte im Jahre 1970. Seit dieser Anpassung sind somit 32 Jahre verstrichen.

Die Zwangsverwalter, und damit auch die Anwälte, die als Zwangsverwalter tätig sind, können aus tatsächlichen Gründen verlangen, dass sie der übrigen Bevölkerung gleichgestellt werden. Auch wenn die Bundesrepublik Deutschland sich in einer möglicherweise länger anhaltenden wirtschaftlich schwierigen Lage befindet, kann dies keine Begründung dafür sein, die überfällige Anpassung der Gebühren der Zwangsverwalter noch länger zurückzustellen. In allen anderen Bereichen sind Gebühren und Vergütungen gestiegen.

1. Preisindex

Der Preisindex für die Lebenshaltung ist zwischen dem 01.01.1970 und Dezember 2002 im gesamten Bundesgebiet von 40,5 auf 110,9 somit um insgesamt 173,8 Prozentpunkte gestiegen.^[2]

2. Umsatz- und Einkommensentwicklung der Zwangsverwalter

Besondere Statistiken für die Entwicklung des Einkommens der Zwangsverwalter existieren nicht. Die Bundesrechtsanwaltskammer greift deshalb auf die Statistiken für die gesamte Anwaltschaft zurück; viele Gerichte bestellen nur Rechtsanwälte zum Zwangsverwalter.

Den nachfolgenden Ausführungen liegen die Untersuchungen des Instituts für Freie Berufe in Nürnberg zugrunde.^[3]

Im folgenden soll ausschließlich auf die persönlichen Wirtschaftsdaten eingegangen werden, wobei die selbständigen Rechtsanwälte im Zentrum der Betrachtung stehen. Für sie werden die persönlichen Umsätze und Überschüsse ausgewiesen. Dabei werden zwei Gruppen getrennt analysiert: Zum einen die **ausschließlich in eigener Kanzlei tätigen Rechtsanwälte** und zum anderen die ausschließlich Selbständigen, die mindestens 40 Stunden pro Woche arbeiten die sogenannten **Vollzeit-Rechtsanwälte** . Diese bilden eine spezielle Untergruppe bei den ausschließlich in eigener Kanzlei tätigen Rechtsanwälten. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Anwaltsnotare nicht in die Auswertung mit eingegangen sind.

Die Abbildungen zum persönlichen Jahresumsatz und Jahresüberschuss stellen jeweils die Entwicklung von 1993 bis 2000 dar. Neben den Durchschnittswerten werden auch die Mediane^[4] angegeben.

a) Entwicklung der persönlichen Jahresumsätze seit 1993 bis 2000

Der persönliche Jahreshonorarumsatz der **Einzelanwälte** in den alten Bundesländern, die **ausschließlich in eigener Kanzlei tätig** waren, sank im Jahr 2000 erheblich (-18,3%): Erzielten sie 1999 im Schnitt einen Umsatz von 218.000 DM, lag der entsprechende Wert 2000 bei 178.000 DM. Dies ist der niedrigste Jahresumsatz, der seit Beginn der STAR-Erhebungen für diese Gruppe ermittelt wurde ([siehe Abb. 1, Anlage](#)).

Auch die **Partner in lokalen Sozietäten** aus den alten Bundesländern blieben 2000 mit ihren persönlichen Jahresumsätzen deutlich hinter den Ergebnissen vom Vorjahr zurück. Im Schnitt hatten sie einen Umsatz von 280.000 DM; das sind knapp 15% weniger als noch 1999.

Für die **Partner in den überörtlichen Sozietäten** ergibt sich ein ähnliches Bild: Die westdeutschen Kollegen mussten einen erheblichen Umsatzrückgang hinnehmen (-16,6%).

In den Abbildungen 2 bis 4 werden die entsprechenden Ergebnisse für die oben definierten **Vollzeit-Anwälte** präsentiert. Im Vergleich zu den ausschließlich in eigener Kanzlei tätigen Rechtsanwälten insgesamt zeigen sich für alle Teilgruppen die gleichen Tendenzen. So sank der persönliche Umsatz der **Vollzeit-Einzelanwälte** in den alten Bundesländern um 16,1% von 267.000 DM 1999 auf 224.000 DM 2000 ([siehe Abb. 2, Anlage](#)).

Auch für die westdeutschen **Sozien in lokalen Sozietäten** haben sich 2000 die Umsätze deutlich verringert. Mit 295.000 DM erreichen sie nur noch etwa das Niveau von 1993. Diese Entwicklung ist besonders auffällig, da sich die Umsätze dieser Partner in den vergangenen Jahren nur minimal veränderten hatten ([siehe Abb. 3, Anlage](#)).

Auch der Umsatz der **überörtlichen Sozietäten** ging deutlich um 18,5% auf 463.000 DM zurück. Damit erreichen die Umsatzdaten dieser Gruppe einen neuen Tiefststand seit Beginn der Erhebungen ([siehe Abb. 4, Anlage](#)).

b) Entwicklung der persönlichen Jahresüberschüsse

Bei den persönlichen Überschüssen^[5] sind 2000 zum Teil erhebliche Rückgänge zu verzeichnen.

Ein ähnliches Gesamtbild ergibt sich bei der Betrachtung der **Vollzeit-Rechtsanwälte**. Der durchschnittliche persönliche Überschuss der Einzelanwälte West lag 2000 mit 88.000 DM deutlich unter dem Vorjahresniveau (-12,9%) ([siehe Abb. 5, Anlage](#)). Noch stärkere Einbußen haben die Partner in lokalen Sozietäten in den alten Bundesländern zu verzeichnen. Ihr Überschuss 2000 sank im Vergleich zu 1999 um 14,3% und liegt damit bei 144.000 DM ([siehe Abb. 6, Anlage](#)). Für die Partner von überörtlichen Sozietäten wurde mit 189.000 DM etwa ein Drittel weniger Gewinn als 1999 erzielt ([siehe Abb. 7, Anlage](#)).

c) Entwicklung der persönlichen Umsätze seit 1970 bis 2000

Gerade ein langfristiger Überblick zeigt, in welcher Weise die Anwaltschaft seitens des Gesetzgebers in den letzten Jahrzehnten benachteiligt wurde.

Im Jahre 1971^[6] betrug das durchschnittliche Einkommen der Anwaltschaft

79.404,00 DM.

Das Durchschnittseinkommen der gesamten Anwaltschaft im Jahre 2000^[7], nicht aufgeschlüsselt nach Tätigkeitsform, betrug demgegenüber nur

89.000,00 DM.

Im gesamten Zeitpunkt hat damit die Anwaltschaft eine Einkommenssteigerung in Höhe von

12,08 %

erzielt.

Die Lebenshaltungskosten sind in diesem Zeitraum um

173,8 %

gestiegen.

III. Vergleich mit anderen Berufsgruppen

Der persönliche Jahresüberschuss eines Einzelanwalts betrug im Jahre 2000

44.000,00 DM.

	Einzelkanzlei (55 % der Anwaltschaft)	
Persönlicher Jahreshonorarumsatz pro Rechtsanwalt in DM	110.000	
Kosten insgesamt	60 %	66.000
Raumkosten	8,5 %	9.350
Sachkosten darunter:	24,5 %	26.950
geringwertige Wirtschaftsgüter	1,2 %	1.320
bewegliche Anlagegüter	2,2 %	2.420
Versicherungsprämien	1,5 %	1.650
Reisekosten	7,4 %	8.140
Verbrauchsmaterial, Reparaturen etc.	2,6 %	2.860
Porto, Telefon	4,5 %	4.950
externe Buchführung, EDV etc.	0,9 %	990
Kosten für Fort- und Weiterbildung	1,6 %	1.760
sonstige Sachkosten	2,6 %	2.860
Personalkosten	27,0 %	29.700
persönlicher Jahresüberschuss pro Rechtsanwalt	44.000	

Ein Richter, Besoldungsgruppe R1, verdiente im Jahre 2000

83.130,25 DM. [\[8\]](#)

Nach Franzen [\[9\]](#) sind für Steuervorteile, Krankenversicherung und Pensionsansparungen auf das Gehalt des Richters ein Betrag in Höhe von 25 %

= 20.782,56 DM

hinzuzurechnen, sodass sich ein Jahreseinkommen eines Richters R1 in Höhe von

103.912,81 DM

ergibt.

Damit verdient ein Richter

136,16 %

dessen, was ein Anwalt verdient.

IV. Entwicklung BRAGO/GKG

Wie schlecht die Anwaltschaft in den letzten Jahrzehnten durch den Gesetzgeber hinsichtlich der Anpassung ihrer Vergütung behandelt wurde, ergibt auch ein Vergleich mit den Steigerungsraten für die Gerichtskosten. Nachfolgend sind die Entwicklung der Gebühren im GKG und der BRAGO zu Verfahren mit Streitwerten bis 300,00 DM bzw. 600,00 DM gegenübergestellt. Folgende Zahlen ergeben sich:

Jahr	Gegenstandswert 300,00 DM/ eine Gebühr in DM	
	- GKG -	- BRAGO -
1957	12	19
2002	49	49
Steigerung	308 %	158 %

zulasten der Anwaltschaft 150 %

Jahr	Gegenstandswert 600,00 DM/ eine Gebühr in DM	
	- GKG -	- BRAGO -
1957	24	35
2002	68	81
Steigerung	183 %	151 %

zulasten der Anwaltschaft 32 %

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der Gesetzgeber seit Jahren eine notwendige Anpassung der Gebühren der Anwaltschaft vernachlässigt hat. Dies hat dazu geführt, dass der größte Teil der Anwaltschaft, der nach der BRAGO abrechnet, an der allgemeinen Einkommensentwicklung nicht teilnehmen kann.

V. Zu den einzelnen Vorschriften des Diskussionsentwurfs

Zu § 1 Abs. 2 Satz 1

1. Nachdem die Beschränkungen zur Postulationsfähigkeit durch Rechtsprechung und Gesetzgeber für die Anwaltschaft im Wesentlichen aufgehoben wurden, erscheint es nicht mehr zeitgemäß, von dem Verwalter ein eingerichtetes Büro zur Durchführung einer Verwaltung **mit räumlichem Bezug** zum Zwangsverwaltungsobjekt zu verlangen. Wenn die Vergütung des Zwangsverwalters, wie bisher, nicht ausreichend ist, muss es dem Zwangsverwalter jedenfalls möglich sein, durch Schaffung größerer Einheiten kostendeckend arbeiten zu können.

Es wird deshalb angeregt, die Worte

mit räumlichem Bezug zum Zwangsverwaltungsobjekt

zu streichen.

2. Der Begriff operatives Geschäft ist zu unbestimmt. Unabhängig davon, ob der Zusatz erfolgen soll, wäre er jedenfalls in der Begründung zu definieren. Wenn unter dem Begriff die Fähigkeit verstanden wird, dass der Zwangsverwalter auch in der Lage ist, den Verkauf des Objektes vornehmen zu können, so erscheint dies aus mehreren Gründen nicht angemessen:

- Schon rechtlich kann der Zwangsverwalter den Verkauf nicht vornehmen, weil er das Eigentumsrecht als Verwalter nicht übertragen erhält.
- Für die bisherige, aber auch zukünftig vorgesehene Vergütung kann ein Rechtsanwalt nicht noch Verkaufsverhandlungen führen. Handelt es sich zum Beispiel um ein interessantes Objekt, so rufen teilweise pro Tag 10 bis 15 Interessenten an, die um entsprechende Unterlagen bitten.
- Ein Anwalt, der zum Zwangsverwalter bestellt wird, müsste eingehend prüfen, ob er im Hinblick auf seine Schweigepflicht (§ 43a Abs. 2 BRAO) berechtigt ist, Auskünfte zu erteilen.

Zur Klarstellung wird deshalb angeregt, die Worte

und Qualifikation für das operative Geschäft

zu streichen.

Zu § 1 Abs. 2 Satz 2

Die Mindestdeckungssumme ist übersetzt. Aus der Begründung lässt sich nicht entnehmen, weshalb eine derartige Mindestdeckungssumme als notwendig erachtet wird. Für die Tätigkeit eines Rechtsanwalts reicht eine Mindestdeckungssumme von 250.000 Euro aus (§ 51a BRAO). Praxis ist derzeit, dass häufig Rechtsanwälte eingesetzt werden. Die Gerichte haben in der Regel

keine Zusatzversicherung von Rechtsanwälten verlangt. Durch die Übertragung der Möglichkeit, dass das Gericht eine höhere Deckungssumme festsetzen kann, kann den Gegebenheiten des Einzelfalls Rechnung getragen werden.

Das Wort mindestens ist ersatzlos zu streichen. Andernfalls wird nicht deutlich, ob die Versicherung 250.000 Euro oder mehr beträgt.

Der Tatsache, dass bei bestimmten Objekten eine höhere Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Zwangsverwalters notwendig ist, sollte durch Ergänzung in der Weise Rechnung getragen werden, dass das Gericht dem Zwangsverwalter aufgeben kann, eine höhere Haftpflichtversicherung abzuschließen. Folgender neuer **Abs. 3** wird vorgeschlagen:

(3) Der Verwalter ist zum Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für seine Tätigkeit mit einer Deckung von 250.000 Euro verpflichtet. Das Gericht kann im Einzelfall dem Verwalter aufgeben, eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer höheren Deckung abzuschließen.

Zu § 2

Die Vorschrift soll um den Zusatz ergänzt werden, dass das Gericht verpflichtet ist, der Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses eine **Kopie des Antrages auf Anordnung der Zwangsverwaltung durch den Gläubiger** beizufügen. Dadurch wird die Arbeit des Zwangsverwalters im erheblichen Maße erleichtert. Ihm ist sofort die Möglichkeit eröffnet, sich kurzfristig zur Abstimmung von Einzelfragen mit dem zuständigen Sachbearbeiter in Verbindung setzen zu können. Über die Höhe des Vorschusses und das erwartete Ziel aus der Sicht der Gläubigerin kann unter anderem gesprochen werden. § 2 sollte deshalb um folgenden Satz 2 ergänzt werden:

...Der Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses ist eine Ablichtung des Antrages auf Anordnung der Zwangsverwaltung durch die Gläubigerin beizufügen.

Zu § 3 Abs. 1 Satz 2

Satz 2 soll gestrichen werden.

Die Regelung, dass Schuldner und Gläubiger Gelegenheit zur Teilnahme an der Inbesitznahme erhalten sollen, ist wenig praktikabel.

- Der Schuldner ist regelmäßig wenig angetan davon, dass ihm die Verwaltung entzogen wird. Er ist in den seltensten Fällen zur Mitarbeit bereit. Die Regelung gibt ihm eine weitere Möglichkeit, dem Zwangsverwalter die Arbeit zu erschweren. Er wird häufig

versuchen, den Zeitpunkt der Inbesitznahme zu verschieben und damit die Durchführung des Zwangsverwaltungsverfahrens zu verzögern. Bei einer Verletzung dieser Sollvorschrift wird eine Beschwerde gegen den Zwangsverwalter eingereicht; dies führt zur Justizbelastung.

- Auch aus Sicht des Gläubigers erscheint diese Regelung wenig sinnvoll und praktikabel. Sinn und Zweck des Inbesitznahmeprotokolls ist es, den Gläubiger über den tatsächlichen Zustand des Objektes und der damit verbundenen Rechte und Verbindlichkeiten in Kenntnis zu setzen. Häufig handelt es sich bei Gläubigern um Banken und Versicherungen, die nicht zwingend im örtlichen Bereich des verwalteten Objektes ihren Sitz haben. Sie würden von der Regelung kaum Gebrauch machen.
- Die Inbesitznahme selbst ist die eigentliche Beschlagnahmehandlung. Sie kann nicht vom Wohlwollen oder Zusammenarbeiten des Schuldners oder Gläubigers abhängen. Die Beschlagnahme muss unverzüglich erfolgen, weil sonst Mieten verloren gehen. Der Mieter muss bis zum 15. eines Monats informiert sein (§§ 1122 ff. BGB), damit ab nächsten 1. die Mietzahlungsverpflichtung auf den Zwangsverwalter übergeht. Die nachfolgende Besichtigung kann in Absprache mit Schuldner und Gläubiger stattfinden.
- Die Tätigkeit des Zwangsverwalters würde aber auch insoweit erschwert, als er zunächst sowohl Schuldner als auch Gläubiger von der geplanten Inbesitznahme in Kenntnis setzen muss. Bei Mehrfamilienhäusern ist es aber häufig, dass eine vollständige Inbesitznahme an einem einzigen Tag nicht möglich ist, da z. B. berufstätige Mieter nur zu unterschiedlichen Zeiten angetroffen werden.
- Die Praxis zeigt im Übrigen, dass sich kein Zwangsverwalter dem Begehren von Gläubiger oder Schuldner verschließt, an der Inbesitznahme zugegen sein zu dürfen.

Zu § 4

§ 4 soll wie folgt gefasst werden:

Der Verwalter hat alle betroffenen Mieter und Pächter sowie alle von der Verwaltung betroffenen Dritten unverzüglich über die Zwangsverwaltung zu unterrichten.

Eine Information über die Auswirkung eines Umstandes (Beginn der Zwangsverwaltung) auf ein bestehendes Rechtsverhältnis ist eine Rechtsberatung, welche der potenzielle Prozessgegner (Verwalter als Vermieter) nach dem Entwurf einem Mieter erteilen soll, ohne dass eine Prüfung oder auch nur Kenntnis des Rechtsverhältnisses möglich ist. Die weitergehende

Informationspflicht über die Auswirkung auf betroffene Rechtsbeziehungen ist unmöglich, weil dem Verwalter diese Rechtsbeziehungen zum Zeitpunkt der unverzüglich zu gebenden Kenntnis nicht bekannt sind.

Zu § 5 Abs. 1

Zumindest in der Begründung sollte klargestellt werden, dass der Verwalter leerstehende Objekte vermieten und verpachten, diese also nicht leer stehen lassen sollte.

Zu § 5 Abs. 3

Die Vorschrift ist noch zu eng gefasst. Es muss auch möglich sein, neue Bauvorhaben zu beginnen. Die Notwendigkeit muss Maßstab sein, nicht der Erhalt der Bausubstanz. Die Notwendigkeit richtet sich nach der wirtschaftlichen Nutzung des Objektes. Denkbar ist zum Beispiel der Fall, dass ein Zwangsverwaltungsobjekt ausreichend groß ist für die Nutzung als Mehrfamilienhaus, jedoch von dem Schuldner bzw. seiner Familie allein bewohnt wird; die denkbaren Wohneinheiten wären somit nicht abgeschlossen. In diesem Fall sollte es dem Verwalter möglich sein, durch Einbauten z. B. von Haustüren eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit zu schaffen. Es wird deshalb folgende Formulierung vorgeschlagen:

(3) Der Zwangsverwalter ist berechtigt, begonnene Bauvorhaben fertig zu stellen und neue Bauvorhaben zu beginnen, die eine wirtschaftliche Nutzung des Objektes ermöglichen bzw. erleichtern.

Zu § 6 Abs. 2

Es wird vorgeschlagen, Abs. 2 zu streichen.

Nach der bisherigen Regelung konnten Mietverträge ohne Zustimmung des Schuldners bzw. des Gerichtes nur für die Zeit von einem Jahr abgeschlossen werden. Durch das Mietrechtsreformgesetz sind Zeitmietverträge nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulässig, die gerade im Bereich der Zwangsverwaltung regelmäßig nicht vorliegen. Der Verwalter hat erhebliche Schwierigkeiten, Objekte in der Zwangsverwaltung zu vermieten. Wird ihm lediglich die Möglichkeit gegeben, befristete Mietverhältnisse abzuschließen, so erfolgt eine Erschwerung, die nicht im Sinne des Verfahrens ist. Der Erwerber ist im Übrigen bei Ersteigerung ausreichend geschützt.

Zu § 8

Es wird angeregt, zumindest in der Begründung eine Klarstellung in Bezug auf Mietkautionen und Nebenkostenabrechnungen vorzunehmen. Aufgrund der Neuregelung im

Mietrechtsänderungsgesetz hat der Erwerber eines Objektes die Kautionen und Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen an den Mieter auszuführen, und zwar auch dann, wenn er weder Kautionen noch Geldbestand erhalten hat. Klarzustellen ist deshalb, dass aufgrund der §§ 1123, 1124 BGB Kautionen und Guthaben aus Abrechnungen lediglich dann an die Mieter auszuführen sind oder mit laufenden Forderungen verrechnet werden können, wenn die Beträge zur Masse genommen werden konnten. Möglich wäre es auch, in neuen Absätzen 2 und 3 des § 8 wie folgt zu formulieren:

(2) Der Rechtsverfolgung steht weder eine fällige Auszahlung der Kaution entgegen, soweit diese nicht zur Masse gelangt ist, noch ein etwa aus Zeiträumen vor Beginn der Zwangsverwaltung bestehendes Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen.

(3) Die Rechtsverfolgung erstreckt sich auch auf die Einbeziehung von noch nicht geleisteten, jedoch fälligen Kautionen und fälligen Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen, soweit letztere im Zeitraum von 12 Monaten vor Inbesitznahme durch den Zwangsverwalter fällig geworden sind oder im laufenden Verfahren fällig werden.

Zu § 10 Abs. 1 Nr. 2

Es wird vorgeschlagen, § 10 Abs. 1 Nr. 2 zu streichen.

Eine Zustimmung für den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages vom Gericht wird nicht für erforderlich gehalten. Der Verwalter ist bemüht, möglichst zügig einen Mietvertrag abzuschließen. Dies kann unter Umständen noch bei oder im Anschluss an eine Besichtigung erfolgen. Aufgrund des teilweise hohen Leerstandes von Mieträumlichkeiten würde eine Verzögerung des Vertragsabschlusses durch Einholung einer Zustimmung durch das Gericht nur einen unnötigen Zeitverlust mit sich bringen. Das Gericht wird, ob es die Zustimmung erteilt, aus Gründen der Absicherung gegenüber dem Gläubiger eine Stellungnahme von diesem anfordern. Eine zeitliche Verzögerung von zwei bis vier Wochen ist somit sehr wahrscheinlich. Bis dahin würde der Mietinteressent sicherlich nicht warten und eine andere Wohnung nehmen. Es sind im Übrigen kaum Fälle vorstellbar, in denen der Gläubiger etwas gegen den Abschluss eines Mietvertrages einwendet. Falls der Gläubiger insoweit eine Beschränkung wünscht, kann er dies in seinem Antrag zum Ausdruck bringen.

Zu § 10 Abs. 1 Nr. 6 (bisher)

Die Vorschrift birgt erhebliche Haftpflichtgefahren für den Verwalter. An dem Verkehrswert des Objektes kann er sich nur dann orientieren, wenn ein solcher festgestellt wurde. Bereits aus

Haftungsgründen wird deshalb ein Verwalter vor einer Baumaßnahme zunächst ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen müssen. Ihm ist nicht zuzumuten, den Wert des Objektes zu schätzen. Die Gutachtenerstellung belastet die Masse mit zusätzlichen Kosten; sie nimmt Zeit in Anspruch. Erst nach Vorlage des Gutachtens kann der Verwalter entscheiden, ob Instandhaltung oder Baumaßnahme zu veranlassen ist. Seine Entscheidung hängt deshalb allein von der Feststellung des Verkehrswertes ab. Lediglich in etwa 10 % der Zwangsverwaltungsverfahren liegt ein Gutachten bereits bei Beginn der Zwangsverwaltung vor. In etwa 20 % aller Zwangsverwaltungsverfahren ist eine Versteigerung parallel nicht beantragt. In den weitaus meisten Fällen wird das Verkehrswertgutachten im Verlaufe der Zwangsverwaltung erstellt. Soll der Verwalter zukünftig abwarten, ob er ein Dach neu decken darf? Haftet der Verwalter, wenn das durch ihn beauftragte Gutachten einen weitaus höheren Wert feststellt als das in der Versteigerung später erstellte Gutachten?

Häufig fallen Baukosten höher aus als veranschlagt. Soll der Verwalter dann um nachträgliche Genehmigung nachsuchen?

Zu § 10 Abs. 1 Nr. 7 (neu §10 Abs. 1 Nr. 6)

Es wird vorgeschlagen, nachfolgende Ziffer anzufügen:

7. (6.) Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen.

Häufig kommen nicht vollständig fertiggestellte Objekte in die Zwangsverwaltung, bei denen insbesondere Gewährleistungsansprüche geltend zu machen sind. Bei längeren Zwangsverwaltungen muss es dem Verwalter möglich sein, diese Ansprüche rechtswahrend geltend zu machen. Notwendig wird es sein, das BGB insoweit anzupassen.

Zu § 14 Abs. 2

Die Rechnungslegung nach Kalenderquartalen (Quartalsrechnung) wird nicht befürwortet. Der Aufwand für den Verwalter wird damit zu sehr erhöht. Nicht erkennbar ist auch, warum eine Quartalsrechnung erfolgen soll, wenn dem Gericht zur Überprüfung lediglich die Jahresrechnung vorgelegt wird (§ 6 Abs. 3 Satz 4).

Die Rechnungslegung nach Kalenderquartalen sollte deshalb auf die Fälle beschränkt werden, in denen der Verwalter Quartalsabrechnungen vornimmt. Dies ist in der Regel bei gewerblichen Objekten wegen der Abführung der Umsatzsteuer der Fall. Es wird deshalb folgende Formulierung vorgeschlagen:

... (2) Die Rechnungslegung erfolgt nach Kalenderquartalen (Quartalsrechnung), soweit eine Umsatzsteuererklärung abgegeben wird. ...

Zu § 15 Abs. 1

Zumindest in der Begründung sollte klargestellt werden, was unter **Verwaltungseinheit** verstanden wird. Soll für jede einzelne Mietwohnung in einem Großobjekt ein Konto geführt werden? Zu unterscheiden ist zwischen der Anlage einzelner Bankkonten zur Trennung der Vermögensmasse und den reinen Buchhaltungs-Konten, die letztlich dazu dienen, Einnahmengruppen bzw. Ausgabengruppen darzustellen. Soweit ein Großobjekt in Eigentumseinheiten unterteilt ist, muss für jede einzelne Eigentumswohnung ein eigenes Bankkonto geführt werden, weil jede Wohnung in der Versteigerung oder Verwertung ein eigenes Schicksal nehmen kann und daher die Vermögensmassen bis zuletzt getrennt bleiben müssen, selbst wenn sämtliche Eigentumswohnungen nur einem Eigentümer gehören. Handelt es sich jedoch um ein ungeteiltes Miethaus, so muss nur ein Bankkonto eröffnet werden und in der Abrechnung buchhalterisch Buchungskonten eingerichtet werden, die weder die Tätigkeit des Verwalters noch die Liquidität des Objektes verbessern, sondern einen enormen Arbeitsaufwand und einen enormen Materialeinsatz bei den geplanten Vierteljahresabrechnungen zur Folge hat. Dazu folgendes **Beispiel**:

Mehrfamilienhaus mit acht Mietern.

Nach dem geplanten § 15 wäre die Vierteljahresabrechnung wie folgt zu gestalten:

- a) Einnahmenüberschussrechnung, d. h. sämtliche Einnahmen auf einem Blatt, sämtliche Ausgaben auf einem anderen Blatt und Saldierung der Beträge.
- b) Acht einzelne Mieterblätter
- c) Ein weiteres Blatt für andere Einnahmen
- d) Sechs Blätter für die Unterteilung nach § 15 Abs. 3
- e) Gesamtsumme der Blätter: 17

insgesamt: 68 Seiten

Diese Blätter müssen vierfach, nämlich für die eigene Akte und mindestens dreimal für das Gericht zwecks Weiterleitung an Schuldner und Gläubiger gefertigt werden.

Zurzeit werden diese Arbeiten wie folgt dargestellt:

Ein bis zwei Seiten Einnahmen, ein bis zwei Seiten Ausgaben, eine Seite Verwaltervergütungsberechnung.

insgesamt: 20 Seiten

Der Aufwand zur Erstellung der Quartals- und Jahresrechnung wird erheblich vermehrt, und die Erstellung dieser Abrechnung dauert deutlich länger, ganz zu schweigen von dem enormen Papieraufwand und den erhöhten Portogebühren, weil die Abrechnungen sehr gewichtig werden.

Bei den anderen Einnahmen bitten wir zu überprüfen, ob nicht im Hinblick auf die Übersichtlichkeit eine Unterteilung in Vorschüsse, Kautionen und Versicherungsleistungen erfolgen sollte. Für den Fall, dass die Unterteilung erfolgt, ist § 15 Abs. 3 anzupassen.

Wenn eine Differenzierung in Abs. 1 erfolgt, bietet sich jedoch dann an, die Vorschrift als **Sollvorschrift** auszugestalten.

§ 17

Es ist folgender Abs. 3 anzufügen:

(3) Ist der Verwalter als Rechtsanwalt zugelassen, so kann er für Tätigkeiten, die ein nicht als Rechtsanwalt zugelassener Verwalter pflichtgemäß einem Rechtsanwalt übertragen hätte, nach Maßgabe der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte abrechnen.

Der Vorschlag entspricht § 5 InsVV. Wenn der Vorschlag nicht übernommen wird, sollte zumindest in der Begründung klargestellt werden, dass für die Vertretung in gerichtlichen Verfahren ein Anwalt nach der BRAGO abzurechnen hat (§ 49b BRAO).

Zu § 18 Abs. 1

Die Regelung ist zu unbestimmt hinsichtlich des Abrechnungszeitraums. Wann soll das Jahr beginnen? Es sollte wie bisher auf das Kalenderjahr abgestellt werden. Es ist deshalb wie folgt der Abs. 1 zu fassen:

(1) Bei der Verwaltung von Grundstücken, die durch Vermieten oder Verpachten genutzt werden, erhält der Verwalter als Vergütung 12 % des Bruttobetrages der im jeweiligen Kalenderjahr geschuldeten Miet- oder Pachtzinsen. ...

Zu 18 Abs. 2

Im Hinblick darauf, dass nunmehr ein einheitlicher Prozentsatz in Abs. 1 für die Vergütung des Verwalters vorgesehen ist, ist die Differenzierung nach Teilen, wie sie bisher in § 24 Abs. 2 ZwVerwVO vorgesehen war, nicht mehr notwendig.

§ 18 Abs. 2 Satz 1 kann deshalb ersatzlos gestrichen werden.

Zu § 18 Abs. 3 Satz 1

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, das Wort verwalteten durch das Wort verauslagten zu ersetzen.

Im Hinblick auf den Änderungsvorschlag zu § 5 Abs. 3 wird folgende Formulierung dieses Absatzes vorgeschlagen:

(3) Für die Fertigstellung von Bauvorhaben und für die Durchführung von neuen Bauvorhaben, die für eine Neuvermietung bzw. für die Aufrechterhaltung der Vermietung notwendig sind, erhält der Verwalter 6 % der von ihm verauslagten Bausumme. ...

Zu § 19 Abs. 1

Aus Sicht der Praxis ist es unbedingt erforderlich, dass konkret festgehalten wird, wann ein **Missverhältnis** vorliegt, um allen Beteiligten die Transparenz dieser Bestimmung zu verdeutlichen. Die Übernahme der bisherigen Bestimmung des § 25 ZwVerwVO ist deshalb nicht angemessen. Bei einer Änderung sollte auch überlegt werden, ob auf die Tätigkeit des Verwalters noch abgestellt werden kann; aus Sicht der Praxis scheint es besser, auf die Anforderungen des Verwalters im Regelfall abzustellen.

Einzig zu normierende Bemessungsgrundlage für die Angemessenheit bzw. das Missverhältnis der Vergütung dürfen die konkreten Anforderungen des einzelnen Verfahrens an den Verwalter sein. Abweichungen des konkreten Verfahrens von dem Regelverfahren, die immer sachlich begründet werden können, dürfen allein Grundlage für eine nachträgliche Überprüfung der Angemessenheit der nach § 18 bestimmten Regelvergütung sein. Zu überlegen wäre, einen Katalog für eine objektive Bestimmung der Abweichung zum sogenannten Normalverfahren mit Regelbeispielen entsprechend der InsVV zu erstellen. Jedenfalls muss sich eine Regelung an den objektiven Anforderungen des einzelnen Verfahrens, nicht an der nicht objektiv bewertbaren Tätigkeit des Verwalters orientieren. Es wird deshalb folgende Fassung des Abs. 1 vorgeschlagen:

(1) Ergibt sich im Einzelfall ein Missverhältnis zwischen den konkreten Anforderungen des Verfahrens und der Vergütung nach § 18, so ist eine

entsprechend geringere oder höhere Vergütung festzusetzen.

Zu § 19 Abs. 2

Der angegebene Betrag ist zu niedrig. Dies gilt insbesondere für die Fälle der **Ausforschungsverwaltung** , in denen z. B. Banken durch den Verwalter für ein größeres Objekt ermitteln lassen, wer Mieter ist. Für einen Mindestbetrag von 500 Euro muss der Verwalter unter Umständen folgende Arbeiten erbringen:

Nach dem Anordnungsbeschluss durch das Amtsgericht erhält der Zwangsverwalter die Adresse, häufig jedoch nicht den Aufteilungsplan. Er muss dann in der Regel sich um den Namen des Eigentümers bemühen. Er begibt sich dann in der Regel zum Grundbuchamt, sieht dort die Pläne ein. Er versucht dann die Lage der Wohnung herauszubekommen. Bei den Stadtwerken fragt er nach, wer die Hausverwaltungen macht, wer Hausrechnungen erhält. Er versucht in Erfahrung zu bringen, ob Zähler gesperrt sind und wieder entsperrt werden müssen.

Die Anträge werden häufig von einer Bank gestellt. Er muss dann ermitteln, wer Ansprechpartner ist. Der Antragsteller, z. B. eine Bank mit Sitz in Süddeutschland, lässt in der Regel dann das Vorhaben von der Filiale vor Ort betreuen.

Danach muss eruiert werden, wo das Objekt versichert ist, ob es überhaupt noch versichert ist. Der Zwangsverwalter versucht dann über alte Versicherungsnummern in Erfahrung zu bringen, ob noch die Versicherungen bestehen.

Schließlich wird versucht, die Namen der Mieter in Erfahrung zu bringen. Diesen muss dann der Beschlagnahmebeschluss zugestellt werden.

Nunmehr geht der Zwangsverwalter zum Objekt. Dies bereitet immer große Schwierigkeiten. Er muss dies in der Regel in der Mittagszeit oder in den Abendstunden tun.

Häufig trifft er niemanden an. Er verteilt die entsprechenden Schreiben in dem Haus. Er versucht, Besichtigungstermine vorzuschlagen. Wenn er Glück hat, kann er die Besichtigung in allen Räumen eines Objektes an einem Tag erledigen. Häufig muss er jedoch drei- bis viermal erscheinen. Da die Rückstände für bis zu einem Jahr durch die Beschlagnahme erfasst sind, muss er ebenfalls sich darum bemühen, in Erfahrung zu bringen, welche Rückstände noch bestehen.

Steht die Wohnung leer, so muss sich der Verwalter um einen Schlüssel bemühen. Er muss ein neues Schloss anbringen. Er muss darum bemüht sein, ein Schlüssel für den Haupteingang zu erhalten. Er muss überprüfen, ob Wasserschäden in der Wohnung sind, ob die Wohnung beheizt ist. Ggf. muss er einen neuen Zählerantrag bei den Stadtwerken stellen. Elektrik und Gasleitung

müssen angeschlossen werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Betrag 500 durch den Betrag 1.000 zu ersetzen.

Zu § 19 Abs. 3

Der angesetzte Betrag in Höhe von 150 ist noch zu niedrig. In der Regel arbeitet ein Verwalter etwa 2 Stunden für diese Tätigkeit.

Es wird deshalb angeregt, den Betrag auf 240 anzupassen.

Zu § 20

Der Stundensatz von 95 ist zu niedrig. Der BGH^[10] geht entgegen der bisherigen Regelung schon von einer Mindestvergütung in Höhe von 90 aus. Es kann nicht allein Aufgabe des Entwurfes sein, die bestehende Rechtsprechung im Wesentlichen festzuschreiben. Wie in der Einführung dargelegt, muss auch der Verwalter an der Einkommensentwicklung teilnehmen können.

Es sollte darüber hinaus entsprechend der Qualifikation des Verwalters differenziert werden. Dies geschieht unter anderem auch bei Berufsvormündern. Es wird deshalb vorgeschlagen, wie folgt § 20 Satz 2 zu fassen:

Ein Stundensatz von 95 für die Tätigkeit des Verwalters und von 45 für Tätigkeiten seiner Mitarbeiter soll nicht unterschritten werden. Verfügt der Verwalter über Kenntnisse durch eine abgeschlossen Ausbildung an einer Hochschule oder durch eine vergleichbare abgeschlossene Ausbildung, so ist ein Stundensatz von 120 nicht zu unterschreiten.

Zu § 21

Entsprechend der Änderung zu § 1 Abs. 3 ist in § 21 Abs. 2 Satz 4 Folgendes klarzustellen:

(2) ... Gleiches gilt für die Kosten einer Haftpflichtversicherung (§ 1 Abs. 3 Satz 1). ...

[1] Beschluss des Deutschen Bundestages v. 29.11.2001 zur Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses Sammelübersicht 14/320 (Drucks. 14/7497) zur Petition des Herrn Günter W. Engers, 63263 Neu-Isenburg

[2] Quelle: Statistisches Bundesamt

[3] Seit 1993 führt das Institut für Freie Berufe (IFB) jährlich eine Befragung zur beruflichen und wirtschaftlichen Situation der Anwaltschaft durch. Anfang dieses Jahres wurden hierfür 9.471 Rechtsanwälte aus den Kammern

Bremen, Celle, Düsseldorf, Koblenz, Köln, Mecklenburg-Vorpommern, Nürnberg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Tübingen befragt. 3.663 Berufsangehörige schickten die Fragebögen ausgefüllt an das IFB zurück. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 39%. Für Befragungen dieser Art ist dies ein relativ hoher Rücklauf. Die Teilnahme liegt damit sogar um 2 Prozentpunkte höher als im letzten Jahr. Im Rahmen dieses Beitrags werden die zentralen Ergebnisse zur persönlichen wirtschaftlichen Situation der Rechtsanwälte im Jahr 2000 berichtet.

[4] Der Median ist derjenige Wert in einer Verteilung, den jeweils 50% der Befragten über- bzw. unterschreiten.

[5] Der persönliche Überschuss des Rechtsanwalts aus seiner anwaltlichen Tätigkeit ergibt sich aus der Differenz zwischen persönlichem Honorarumsatz und den individuell zurechenbaren Kosten des Kanzleibetriebs (Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben=Gewinn). Die Angaben beziehen sich auf die Überschüsse vor Steuern.

[6] Statistisches Bundesamt, Finanzen und Steuern (FS 14), Einkommensteuer (R 7.1) 1971

[7] Institut für Freie Berufe in Nürnberg, STAR 2002, Ergebnisdokumentation für das Wirtschaftsjahr 2000, Abb. 3.3.1

[8] R-Besoldung ab 01.06.1999, Mitteilung vom Deutschen Richterbund, R1, Lebensaltersstufe 35 Jahre, 12,5 Gehälter, da das Weihnachtsgeld eingefroren wurde, ohne Familienzuschlag.

[9] Franzen/Apel, Prozessaufwand bei Gericht und Anwalt betriebswirtschaftlich und anschaulich mit Folgerungen, NJW 1988, 1059 ff., Franzen, Prozessaufwand bei Gericht und Anwalt betriebswirtschaftlich und anschaulich mit Folgerungen, NJW 1993, 438 f.

[10] NJW 2003, 212 = MDR 2003, 112 = ZIP 2002, 1959