

Zwangsverwaltung bei Immobilien: Mengenrabatt beim Zwangsverwalter?

Dienstag, 06. Januar 2009

Letzte Aktualisierung Sonntag, 25. Januar 2009

Die Vergütungsfestsetzung zugunsten des Zwangsverwalters erfolgt damit für jede Wohnung gesondert. Dabei muß dieser aber seinen individuellen Zeitaufwand je Objekt nachweisen.

Die Vergütungsfestsetzung erfolgt damit für jede Wohnung gesondert. Dass sich die Wohnungen in derselben Anlage befinden und gemeinsam verwertet werden sollen, ändert nichts daran, dass die Vergütung für die Verwaltung jeder einzelnen Wohnung entsteht und der Verwalter damit für jede einzelne Wohnungsverwaltung honoriert wird. Dabei muß dieser aber seinen individuellen Zeitaufwand je Objekt nachweisen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25.01.2007, Az.: V ZB 150 /06:

Für den Fall, dass sich Vollstreckungsmaßnahmen in das Immobilieneigentum nicht abwenden lassen, wird regelmäßig - neben der Zwangsversteigerung - die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums angeordnet und hierfür ein Verwalter bestellt. Der Zwangsverwalter hat aufgrund seiner Tätigkeit einen Vergütungsanspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer.

Die Bemessung der Vergütung erfolgt jeweils "objektbezogen": Obige Entscheidung verdeutlicht, was damit gemeint ist. Der Eigentümerin gehörten mehrere Wohnungen in der selben Wohnanlage, die mit einer für die Gläubigerin eingetragenen Grundschuld abgesichert sind.

Auch die Tatsache, dass sämtliche Wohnungen wegen Zahlungsrückständen der Eigentümerin von der Versorgung mit Heizwärme ausgeschlossen waren, führt nicht zur Annahme einer von der Objektbezogenheit abweichenden einheitlichen Festsetzung eines Gesamtbetrages.

Der Entscheidung können auch Bewertungskriterien im Hinblick auf die Bemessung der Höhe der Vergütung entnommen werden: Allein die Tatsache, dass der Verwalter aufgrund der Lage der Wohnungen im gleichen Wohnobjekt zeitgleich auf diese "Zugriff" hat und es bei allen Objekten um den Wiederanschluss an die Wärmeversorgung geht, führt nicht dazu, insoweit von geringeren Anforderungen an die Verwaltung auszugehen und die Vergütung zu kürzen.

Es müssen jedoch bei der Bemessung eventuelle Auswirkungen auf den Zeitaufwand des Verwalters geprüft werden: Grundsätzlich ist für jede der nicht vermieteten - Wohnungen von einem durchschnittlichen Zeitaufwand von 6-8 Stunden auszugehen.

Im vorliegenden Fall ist aber von einem insgesamt geringeren Zeitaufwand für die Verwaltung jeder einzelnen Wohnung auszugehen mit der Folge, dass der Verwalter nachweisen muss, dass trotzdem ein durchschnittlicher Zeitaufwand erforderlich ist.

Fazit: Eine Vergütungsforderung des Zwangsverwalters insbesondere im Hinblick auf den Zeitaufwand hinterfragen!

- red -

Disclaimer:

Diese Veröffentlichung stellt weder eine Rechtsauskunft noch kann die Gewährleistung übernommen werden, dass die Beiträge in jedem Detail der derzeit gültigen Rechtssprechung entsprechen. Der Beitrag dient lediglich der Information und erhebt keinen Anspruch auf Korrektheit im rechtlichen Sinne. Eine Rechtsauskunft darf nur durch eine juristisch ausgebildete Person erfolgen. Die Redaktion bemüht sich, vor allem die aktuelle Rechtssprechung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann es aber vorkommen, dass rechtliche Fragen von den Gerichten noch nicht abschließend geklärt sind oder unterschiedliche Rechtsauffassungen zu einem Thema bestehen. Aufsätze, Kommentare und Stellungnahmen von juristisch ausgebildeten Personen werden von der Redaktion als solche gekennzeichnet.