

**Stellungnahme des VID -
Verband Insolvenzverwalter und Sachwalter Deutschlands e.V.
zum Referentenentwurf
des Bundesministeriums der Justiz
Verordnung zur Änderung der Zwangsverwalterverordnung**

I. Einleitung

Der Entwurf begründet die vorgesehene Änderung der Zwangsverwalterverordnung zutreffend mit den seit 2004 gestiegenen Kosten:

„Die Vergütung der von den Vollstreckungsgerichten im Zwangsverwaltungsverfahren bestellten Zwangsverwaltern wurde zuletzt mit Inkrafttreten der Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) zum 1. Januar 2004 erhöht (BGBl. I S. 2804). Mit Blick auf die allgemeine Preissteigerung und die erheblich gestiegenen Kosten des Bürobetriebs der Zwangsverwalter wird die Tätigkeit des Zwangsverwalters nicht mehr angemessen und kostendeckend vergütet.“

Leider sieht der Entwurf dazu keine Anpassung der Regelvergütung vor. Gerade die starke Inflation seit Beginn des Ukrainekrieges hätte eine Anpassung auch an dieser Stelle nahegelegt. Im Bereich der Betreuung hat die Inflation der jüngeren Zeit zuletzt bei der aktuell geplanten Anpassung der Betreuervergütung¹ besondere Erwähnung gefunden² und trotz der zuletzt erst 2019 durchgeführten Anpassung der Betreuervergütung³ nun eine erneute Anpassung maßgeblich motiviert:

„Die starke Inflation seit Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine (2021: 3,1 Prozent, 2022: 6,9 Prozent, Mai 2023: 6,1 Prozent) hat eine Veränderung dieser Sachlage bewirkt, denn auch die Kosten für selbständige berufliche Betreuerinnen und Betreuer sowie Betreuungsvereine, insbesondere in den Bereichen Personal, Mobilität sowie Miet- und Sachkosten, haben sich inflationsbedingt gravierend erhöht.“

¹ Entwurf eines Gesetzes zur Regelung einer Inflationsausgleichs-Sonderzahlung für berufliche Betreuer, Betreuungsvereine und ehrenamtliche Betreuer und zur Änderung des Betreuungsorganisationsgesetzes – Formulierungshilfe für die Koalitionsfraktionen für einen aus der Mitte des Deutschen Bundestages einzubringenden Gesetzentwurf v. 4.10.2023.

² a. a. o. Seite 1.

³ BGBl. I S. 866.

II. Im Einzelnen:

§ 18 Abs. 1-3 (Regelvergütung)

Der Entwurf der Anpassung der Zwangsverwalterverordnung im Bereich derjenigen Paragraphen, die die Vergütung regeln, sieht für die Regelvergütung keine Anpassung vor.

Verschiedene Verbände, u.a. der IGZ hatten vorgeschlagen, die Vergütung gemäß § 18 Abs. 1 ZwVwV auf 17 % ebenfalls spürbar anzupassen. Es wurde u.a. der Vorschlag unterbreitet, auf 17% anzupassen und bei einem Missverhältnis gemäß § 18 Abs. 2 ZwVwV die Vergütung von 5 - 15 % auf 10 - 24 % anzuheben.

Die Regelvergütung nach § 18 ZwVwV beträgt nach diesem Modell 17 % der Brutto-Ist-Einnahmen.

Der Referentenentwurf sieht demgegenüber keine Erhöhung vor und begründet dies mit dem Anstieg der Bruttomieten seit 2004, die in etwa den gleichen Anstieg wie der Verbraucherpreisindex verzeichnet hätten. Gerade für den zuletzt deutlich erhöhten Anstieg der Verbraucherpreise in der Folge des Ukrainekrieges ist ein entsprechend starker Anstieg der Bruttomieten trotz regionaler Zuwächse nicht auszumachen. In der Zwangsverwaltung sind die Möglichkeiten, auf diesen Umstand zu reagieren, stark eingeschränkt.

Zwangsverwalter sind an die bestehenden Mietverträge gebunden und können ohne besonderen Rechtsgrund keine Kündigungen aussprechen. Neuvermietungen mit neuen Mietverträgen und verbesserten Konditionen bleiben so die Ausnahme.

Auch eine kurzfristige Anpassung bestehender Verträge scheidet ohne entsprechende Klauseln (Indexmiete) regelmäßig aus bzw. ist sie nur innerhalb der engen gesetzlichen Vorgaben möglich. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Unwirksamkeit von Mietvertragsklauseln, insbesondere im Bereich der Schönheitsreparaturen oder der Nebenkosten sowie bei Mietanpassungen führt ebenfalls zu einer Einschränkung von Anpassungsmöglichkeiten.

Daher begrüßen wir die Vorschläge der weiteren Fachverbände auf Anpassung der Regelvergütung.

§ 18 Abs. 4 ZwVwV

Die Ergänzung in § 18 Abs. 4 (neu) für andere Einnahmen aus der Nutzung des zwangsverwalteten Grundstücks ist geboten und sinnvoll. Ggf. sollten klarstellend weitere Beispiele zumindest in der Gesetzesbegründung aufgeführt werden.

§ 19 ZwVwV (Stundensatz)

Die IGZ hatte einen Stundensatz von 75,00-300,00 EUR vorgeschlagen und dies mit den aktuellen Stundensätzen von Fachanwälten begründet. Dieser Ansatz ist gerechtfertigt. Er begründet sich nicht nur durch den Verweis auf Fachanwälte oder Restrukturierungsbeauftragte, sondern auch mit Blick auf die zum 1.1.2021 angehobenen Vergütungen der Sachverständigen nach dem JVEG.

§ 20 (Mindestvergütung)

Der Anpassung der Mindestvergütung ist geboten und sinnvoll.

§ 21 (Auslagen)

Die Anpassung der Auslagen auf 50,00 EUR für jeden angefangenen Monat ist zu begrüßen.

Inkrafttreten

Hinsichtlich des Inkrafttretens halten wir eine klarstellende Ergänzung der ZwVwV für notwendig, ob die Neuregelungen nur auf neu angeordnete Zwangsverwaltungsverfahren anzuwenden sind oder auch auf bereits laufende Zwangsverwaltungen ab dem auf das Inkrafttreten folgenden Abrechnungsjahr.

Berlin, 20.10.2023

Kontakt:

Verband Insolvenzverwalter und Sachwalter Deutschlands e.V. (VID)

Am Zirkus 3

10117 Berlin

Tel.: 030/ 20 45 55 25

E-Mail: info@vid.de / Web: www.vid.de