

*Art. 27 GebV SchKG; Art. 47 GebV SchKG; Art. 16 VZG; Art. 20 VZG. – Überträgt das Betreibungsamt die Grundstücksverwaltung einem Dritten, weil die Verhältnisse eine professionelle Verwaltung mit Spezialkenntnissen erfordern, kann die Aufsichtsbehörde auf Antrag des Betreibungsamtes bereits vorgängig über eine Erhöhung der Gebühr gemäss Art. 27 Abs. 1 GebV SchKG befinden.*

*Aus den Erwägungen:*

3. Gemäss Art. 27 Abs. 1 GebV SchKG beträgt die Gebühr für die Verwaltung von Grundstücken, einschliesslich Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen sowie Buch- und Rechnungsführung, 5% der während der Dauer der Verwaltung erzielten oder erzielbaren Miet- oder Pachtzinse. Dabei gelten die tatsächlichen Verwaltungskosten (Unkosten, Barauslagen) als Auslagen (Abs. 3). In besonderen Fällen kann die Aufsichtsbehörde die Gebühr angemessen erhöhen (Abs. 4).

a) Art. 27 Abs. 1 und Abs. 4 GebV SchKG entsprechen Art. 29 Abs. 1 und 2 des früheren, bis am 31. Dezember 1996 gültigen Gebührentarifs (GebT). In der Regel soll alles, was bei einer Verwaltung üblicherweise an Arbeit anfällt, mit den 5% abgegolten sein. Lässt das Amt die Liegenschaft durch eine Dritten verwalten, so kann trotzdem grundsätzlich nur die tarifarische Gebühr von 5% verrechnet werden. Eine Erhöhung durch die Aufsichtsbehörde soll nur dann erfolgen, wenn z.B. die Gebühr zufolge geringen Ertrages des Grundstückes in keinem angemessenen Verhältnis zum Zeitaufwand mehr steht (Straessle/Krauskopf, Erläuterungen zum Gebührentarif zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 7. Juli 1971, S. 39).

b) Über die Frage einer Erhöhung der tarifierten Gebühr ist grundsätzlich erst nach Beendigung der Verwaltung zu befinden. Sieht sich das Betreibungsamt genötigt, die Grundstücksverwaltung einem Dritten zu übertragen, weil die Verhältnisse eine professionelle Verwaltung mit Spezialkenntnissen erfordern, die dem Betreibungsamt abgehen, wird ein entsprechender Verwalter zur Übernahme dieses Mandates nur bereit sein, wenn dieser zum Vornherein die Zusicherung erhält, dass er für seinen Aufwand eine genügende Entschädigung erhält. Es rechtfertigt sich daher, dass die Aufsichtsbehörde bereits vorgängig über eine Erhöhung der Gebühr befindet und dem Liegenschaftsverwalter dadurch eine entsprechende Zusicherung hinsichtlich des zur erwartenden Verwaltungshonorars abgegeben werden kann. Nach der Praxis der Justizkommission hat es sich eingebürgert, dass sich eine ausseramtliche Konkursverwaltung ihre beanspruchten Honoraransätze in anspruchsvollen Verfahren i.S.v. Art. 47 GebV SchKG ebenfalls bereits vorgängig i.S. eines Vorentscheides durch die Aufsichtsbehörde bestätigen lassen kann. Es rechtfertigt sich, ein analoges Vorgehen bei der auf einen Dritten übertragenen Liegenschaftsverwaltung im Pfändungs- bzw. Pfandverwertungsverfahren. Die Liegenschaftsverwaltung hat aber über die Art ihrer Tätigkeit, den zeitlichen Aufwand und allfällige Auslagen detaillierte

Aufzeichnungen zu machen, aufgrund derer eine Kontrolle durch das Betreibungsamt nach Abschluss des Mandates möglich sein wird. Die Verantwortung für die Verwaltung und die Bewirtschaftung bleibt nämlich auch bei einer Übertragung auf einen Dritten letztlich beim Betreibungsamt (Art. 16 Abs. 3 VZG). Im Streitfall würde die Entschädigung, die der Dritte für die Verwaltung und Bewirtschaftung zu beanspruchen hat, allerdings von der Aufsichtsbehörde festgesetzt (Art. 20 Abs. 2 VZG).

(Justizkommission, 20. Mai 1999, i.S. Betreibungsamt X.)