

IGZInfo

4

November 2016

www.igzwangsverwaltung.de

13. Jahrgang
Seite 105 bis 140

IGZ – AKTUELL

PRAXIS DER ZWANGSVERWALTUNG

Grundsteuer und § 161 Abs. 3 ZVG

Dipl.-Rpfl. Gerhard Schmidberger

Die Haftung des Zwangsverwalters – der praktische Fall

Rechtsanwalt/Zwangsverwalter/Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht/Fachanwalt für Familienrecht Michael Gerhards

Umlage von Zwangsverwaltungskosten auf Gewerbemieter im
Rahmen der Nebenkostenabrechnung

Rechtsanwalt Wolfgang Keitel

ENTSCHEIDUNGS- UND SCHRIFTTUMSREPORT

RECHTSPRECHUNG ZUR ZWANGSVERWALTUNG

Herausgeber:

Vorstand der IGZ

Ralf Brüggemann
zert. Zwangsverwalter

Ralf Engels
Rechtsanwalt

Michael Gerhards
Rechtsanwalt

Dr. Thomas Klipfel
Rechtsanwalt

Jan-Markus Loebnau
Rechtsanwalt

Jens Wilhelm V
Rechtsanwalt

Dr. Karsten Förster
Rechtsanwalt
(Vorsitzender)

Die Haftung des Zwangsverwalters – der praktische Fall

von Rechtsanwalt/Zwangsverwalter/Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht/Fachanwalt für Familienrecht
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

Die Haftung für den Zwangsverwalter droht permanent. Anhand eines praktischen Falls¹ werden die Versuche einer Vollstreckungsschuldnerin dargestellt, den Zwangsverwalter zu diskreditieren und mit unbegründeten Ansprüchen zu konfrontieren. Dem nachfolgenden Fall liegt die Entscheidung des LG Hannover (Beschl. v. 11.12.2014 – 16 O 231/13) zugrunde. Zur besseren Einordnung ist zunächst die Historie darzustellen.

I. Historie

1. Persönliche „Angriffe“

Am 10.8.2012 wurde die Zwangsverwaltung über das Eigentum geschiedener Eheleute angeordnet. Am 13.8.2012 erfolgte bereits ein „Widerspruch/Erinnerung“ der Vollstreckungsschuldnerin gegen die Bestellung des Zwangsverwalters. Ein Beschluss lag diesem noch nicht vor.

Am 24.8.2012 erhielt der (potenzielle) Zwangsverwalter den „Widerspruch“ zur Kenntnis und mit der Möglichkeit zur Stellungnahme. Aus diesem „Widerspruch“ ergaben sich die Vorbehalte der Vollstreckungsschuldnerin gegen die Person des Zwangsverwalters, da dieser weit vor Anordnung derselben den Vollstreckungsschuldner/ehemaligen Ehemann im Scheidungsverfahren vertreten hatte.

Nach Stellungnahme und insbesondere Mitteilung, dass sämtliche familienrechtlichen Verfahren bereits (seit langem) abgeschlossen seien, ist am 17.9.2012 der Anordnungsbeschluss zugestellt und der Zwangsverwalter somit ins Amt gesetzt worden.

Am selben Tage fand die Inbesitznahme eines Einfamilienhauses statt. Hierbei wurde festgestellt, dass dies an mehrere Personen vermietet war; ausweislich der Briefkastenbeschriftung und Mitteilung Dritter waren die Zimmer als WG-Zimmer vermietet. Die Mieter sind angeschrieben und zur Zahlung der Miete aufgefordert worden.

2. Behinderung des Verfahrens

Die nicht im Objekt wohnende Vollstreckungsschuldnerin fertigte am 25.9.2012 einen Aushang, mit denen die angeblichen (weiteren) Mieter benannt, ein Gewerbe aufgeführt und der Zwangsverwalter mit einem Hausverbot belegt wurde. Nach Rücksprache mit der Meldebehörde war die Vollstreckungsschuldnerin bereits seit mehr als zwei Jahren umgemeldet und auch kein Gewerbe angemeldet.

3. Maßnahmen

a) Schlossaustausch

Daraufhin sind am 27.9.2012 die Schlösser ausgetauscht worden, um der Vollstreckungsschuldnerin den Zugang zu verwehren. An diesem Tage war auch der erstmalige Zutritt

zum Objekt möglich. Dabei wurde festgestellt, dass sämtliche Zimmer fremdvermietet oder leerstehend sind.

Der Gesamtzustand der Immobilie wurde mittels einer Bildokumentation festgehalten. Dabei wurde auch festgestellt, dass sich auf dem Dachboden und in der Garage mieterfremde Gegenstände befanden. Alles andere (Küche, Möbel, Badezimmerausstattung, Haushaltsgeräte etc.) war (denklogisch) mitvermietet. Insoweit hatten die Vollstreckungsschuldnerin auch keinen Besitz mehr (vgl. § 1006 BGB).

b) Hausverbot

Am 28.9.2012 ist der Vollstreckungsschuldnerin Hausverbot erteilt worden. Diese behauptete weiterhin, eine Nebenwohnung und einen Gewerbebetrieb im Objekt zu haben. Beides hat sich ob der Innenbegehung am Vortag als unzutreffend herausgestellt. Eine Überlassung gem. § 149 ZVG kam somit nicht in Betracht.

4. Forderungen der Vollstreckungsschuldnerin

a) Nutzungsbegehren

Am 2.10.2012 ließ die Vollstreckungsschuldnerin durch ihre Rechtsanwälte ein Nutzungsbegehren ausbringen. Dieser wurden die leerstehenden Räumlichkeiten gegen Nutzungsentgelt offeriert. Eine Nutzungsvereinbarung ist jedoch nicht zustande gekommen.

b) Herausgabeverlangen

Am 15.10.2012 begehrte die Vollstreckungsschuldnerin diverse Gegenstände (Hausrat und Schmuck) heraus. Am 16.10.2012 wurde diese aufgefordert, die herausverlangten Gegenstände zu bezeichnen und ihr Eigentum nachzuweisen. Auch dies erfolgte nicht.

c) Entscheidung des Vollstreckungsgerichts

Am 25.10.2012 wurde die Erinnerung („Widerspruch“) gegen die Zwangsverwalterbestellung zurückgewiesen. Ferner erfolgte explizit der Hinweis, dass falsche Behauptungen strafrechtliche Relevanz haben könnten. Auch dies hat die Vollstreckungsschuldnerin in ihrem Agieren nicht gestoppt.

1 Der Beitrag beruht auf dem Vortrag des Verfassers anlässlich des 12. Deutschen Zwangsverwaltungstags (26./27.2.2016) in Hannover.

5. Gerichtliche Verfahren

a) Herausgabeklage

Am 29.11.2012 hat die Vollstreckungsschuldnerin Herausgabeklage mit einem PKH-Antrag eingereicht. Im PKH-Antrag haben sich unvollständige und unwahre Angaben befunden. Begründet wurde dies mit den in der Immobilie (noch) befindlichen Unterlagen. Hierbei hatte die Vollstreckungsschuldnerin jedoch ihr (Mit-)Eigentum an der Immobilie verschwiegen. Am 1.7.2013 hat das AG den PKH-Antrag abgelehnt, am 5.8.2013 hat das LG die Beschwerde hiergegen zurückgewiesen.

b) Erinnerung

Zwischenzeitlich hatte die Vollstreckungsschuldnerin am 28.6.2013 Antrag/Erinnerung beim Zwangsvollstreckungsgericht eingereicht und ihr Herausgabeverlangen (erneut) ausgebracht. Am 2.7.2013 erfolgte der Hinweis des Vollstreckungsgerichts, dass die genannten Gegenstände nicht von der Beschlagnahme umfasst sind.

c) Kein Einlenken!

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten könnte man meinen, dass damit diese Angelegenheit ihre Erledigung gefunden hat. Das Gegenteil war jedoch der Fall. Die Vollstreckungsschuldnerin hat jetzt erst (richtig) losgelegt und diverse gerichtliche Verfahren eingeleitet.

II. Rechtsstreitigkeiten

1. Herausgabeklage

Am 6.8.2013 hatte die Vollstreckungsschuldnerin dann Klage gegen den Zwangsverwalter eingereicht und die Herausgabe bzw. Schadensersatz für (verschwundene) Hausratsgegenstände und Schmuck begehrt, wobei die Aufstellung der Schmuckstücke bereits mehr als 1 ½ DIN A4-Seiten umfasste. Die Klage mit einer Gesamtforderung i.H.v. 21.890 € wurde am 19.8.2013 zugestellt. Am 23.8.2013 war der (erste) Zwangsversteigerungstermin angesetzt.

2. Einstweiliger Rechtsschutz

a) Einstweilige Verfügung

Am 14.8.2013 stellte die Vollstreckungsschuldnerin (parallel) einen Antrag im einstweiligen Verfügungsverfahren beim LG Hannover. Dieser ist am 15.8.2013 eingegangen. Am 19.8.2013 hatte das LG eine einstweilige Verfügung (§§ 935, 940, 937 ZPO) erlassen, die am 21.8.2013 vom LG an die Antragstellerin/Vollstreckungsschuldnerin gefaxt worden ist. Diese informierte am 22.8.2013 den Gerichtsvollzieher, der sich am selben Tage mit dem Zwangsverwalter in Verbindung setzte und den beabsichtigten Ortstermin für den 23.8.2013 um 9.00 Uhr mitteilte. Der Zwangsverwalter wies darauf hin, dass er, ob des Zwangsversteigerungstermins am selben Tage und der offensichtlich unbegründeten einstweiligen Verfügung, nicht am Ortstermin teilnehmen werde.

b) Richterliche Durchsuchungsanordnung

Am 23.8.2013 fand der Ortstermin ohne den Zwangsverwalter statt. Der Gerichtsvollzieher informierte die Vollstreckungsschuldnerin, die bezüglich der Herausgabevollstreckung dann um 10.06 Uhr einen Antrag auf Erlass einer richterlichen Durchsuchungsanordnung gestellt hat. Um 10.45 Uhr erging der Durchsuchungsbeschluss durch den Direktor des AG. Dieser ist um 10.51 Uhr dem Zwangsverwalter zugestellt worden, um 11.00 Uhr war der Zwangsversteigerungstermin. Um 12.30 Uhr erfolgte die Zustellung des Beschlusses des LG v. 19.8.2013.

c) Zuschlag

Am 23.8.2013 ist das Grundstück versteigert und dem neuen Ersteher zugeschlagen worden; parallel dazu hat die Vollstreckungsschuldnerin diverse Gegenstände aufgrund der Herausgabevollstreckung im einstweiligen Verfügungsverfahren – noch während des Zwangsversteigerungsverfahrens – entfernt.

d) Widerspruch

Am 12.9.2013 ist dann durch den Zwangsverwalter Widerspruch gegen die einstweilige Verfügung eingelegt worden. Diese war unzulässig, da ob des anstehenden Zwangsversteigerungstermins eine Sequestration statt Herausgabe ausgereicht hätte. Darüber hinaus ist hierdurch die Hauptsache vorweggenommen worden. Des Weiteren war die einstweilige Verfügung auch unbegründet, da keine Dringlichkeit (mehr) vorlag. Zwar ergibt sich aus dem Gesetz keine feste zeitliche Grenze, aber ein Zuwarten von mehr als zwei Monaten wird als zu lange angesehen.² Die Vollstreckungsschuldnerin hätte somit bereits im August/September 2012 agieren können/müssen.

Darüber hinaus hat das AG bereits am 2.7.2013 darauf hingewiesen, dass die genannten Gegenstände nicht von der Beschlagnahme umfasst sind und somit nicht mitversteigert werden; insoweit war eine einstweilige Verfügung auch nicht erforderlich. Darüber hinaus war auch kein Verfügungsanspruch (§ 935 ZPO) gegeben, da die Eigentumsverhältnisse nicht nachgewiesen sind und somit kein materiell-rechtlicher Herausgabeanspruch vorlag. Am 17.12.2013 erfolgte dann nach Hinweis des LG wegen fehlender Dringlichkeit die Antragsrücknahme.

e) Rechtsfolgen

Rechtsfolge(n) sind, dass die Entfernung von Hausratsgegenständen nicht (mehr) zulässig war. Insoweit lag verbotene Eigenmacht vor. Der Durchsuchungsbeschluss des AG Neustadt a. Rbge. war (nun) ohne rechtliche Grundlage; die Vollstreckungsschuldnerin ungerechtfertigt bereichert. Ferner ist diese verpflichtet, die entfernten Gegenstände zurückzubringen oder Wertersatz zu leisten. Des Weiteren hat die Antragstellerin/Vollstreckungsschuldnerin die Kosten des Verfahrens zu tragen. Vorgenanntes ist nicht geschehen; lediglich die Kosten sind erstattet worden.

² Vgl. Zöller, Kommentar zur ZPO, § 940 Rn. 4.

3. Herausgabeklage

a) Eigentumsverhältnisse

Unabhängig davon war (noch) die Herausgabeklage v. 6.8.2013 rechtshängig. Im Rahmen der Klagerwiderung am 12.9.2013 ist bestritten worden, dass die begehrten Gegenstände überhaupt zum Zeitpunkt der Inbesitznahme in der Immobilie waren, sich diese im Eigentum der Vollstreckungsschuldnerin befanden und/oder diese Nutzungsberechtigte aufgrund behaupteter vereinbarter Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen war. Ferner ist bestritten worden, dass die (angeblich) gebrauchsoberlassenen „Zeugen“ Eigentümer sind.

b) Rechtsschutzbedürfnis

Darüber hinaus sind die genannten Zeitwerte ohne Belege/Fotos/Nachweise bestritten worden. Des Weiteren ist das LG darauf hingewiesen worden, dass zwischen Zustellung des Anordnungsbeschlusses an die Vollstreckungsschuldnerin am 13.8.2012, der Inbesitznahme am 17.9.2012 bzw. dem Schlossaustausch am 27.9.2012 die Vollstreckungsschuldnerin (noch) 45 Tage ungehinderten Zugang zur Immobilie hatte und somit genug Zeit vorhanden war, die (angeblich) in der Immobilie befindlichen Gegenstände aus derselben zu entfernen. Dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Beräumung am 23.8.2013 (auch) nur einen halben Tag dauerte.

c) Zutritts- und Zugriffsmöglichkeiten

Außerdem ist die Haftung des Zwangsverwalters für die angeblich entwendeten Gegenstände nicht schlüssig dargelegt. Der Zwangsverwalter hatte erstmalig am 27.9.2012, mithin mehr als sechs Wochen nach Anordnung der Zwangsverwaltung, Zugang zur Immobilie. In der Zwischenzeit hatten alle WG-Bewohner Zutritt und jeder (mögliche) Besucher Zugang zur Immobilie. Insoweit hatten alle oben genannten Personen Zugriff auf alles in der Immobilie (angeblich) befindliche Eigentum der Vollstreckungsschuldnerin. Im Weiteren ist aufgrund von Recherchen festgestellt worden, dass die Vollstreckungsschuldnerin bereits im Jahr 2011 aus- und umgezogen ist und somit bzgl. der streitbefangenen Zeitspanne v. 10.8. bis 27.9.2012 bösgläubig (und offensichtlich auch böswillig) war.

d) Teilerledigung und Klagrücknahme

Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 10.12.2014 (mithin nach mehr als 16 Monaten) hat die Vollstreckungsschuldnerin Teilerledigung erklärt, da die im Wege der Zwangsvollstreckung im einstweiligen Verfügungsverfahren herausverlangten und -geholten Gegenstände nicht mehr streitgegenständlich waren. Die Klage ist auf einen (restlichen) Schadensersatz i.H.v. 14.545 € begrenzt worden.

Das Gericht hatte hierbei jedoch angeraten, die Klage zurückzunehmen, da es aufgrund des Auszugs bereits im Jahr 2011 und der vollständigen Untervermietung der Immobilie unwahrscheinlich und unglaubwürdig sei, dass sich an-

geblich noch höchst persönliche Gegenstände (Erbschmuck und Papiere) in der Immobilie befunden und die Vollstreckungsschuldnerin mehr als 1 ½ Jahre nach Auszug diese nicht vollständig geräumt hätte; dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Immobilie komplett untervermietet war. Plausibel sei lediglich, dass Hausratsgegenstände in der Immobilie belassen wurden, da diese möbliert vermietet war. Unabhängig davon hatte die Vollstreckungsschuldnerin genug Zeit die Immobilie zu geräumen oder, nach Kenntnis von der Anordnung der Zwangsverwaltung noch in der Immobilie befindliche Gegenstände herauszuholen. Dies soll alles nicht geschehen sein.

e) Kostenentscheidung

Daraufhin hatte die Vollstreckungsschuldnerin die Klage zurückgenommen. Aufgrund des Kostenantrags des Zwangsverwalters gem. § 269 ZPO und der Teilerledigung sind der Vollstreckungsschuldnerin dann die Kosten auferlegt worden. Die Kostenentscheidung erging (bereits) am nächsten Tag und wurde damit begründet, dass der Klagantrag nicht ausreichend bestimmt gewesen sei. Ferner habe die Vollstreckungsschuldnerin nicht nachgewiesen, dass sie Eigentümerin der genannten Gegenstände und diese überhaupt in der Immobilie gewesen seien. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, hätte sie genügend Zeit nach Anordnung der Zwangsverwaltung und Inbesitznahme durch den Zwangsverwalter bzw. Schlossaustausch gehabt, um innerhalb der sechs Wochen diese Gegenstände zu entfernen.

Ferner sei dies während der gesamten Zeit auch durch die WG-Bewohner/-Nutzer und Besucher möglich gewesen wäre. Ein Nachweis, dass fehlende bzw. angeblich entfernte Gegenstände durch den Zwangsverwalter entwendet und sich von diesem angeeignet worden sein sollen, war nicht dargelegt. Mithin waren der Antragstellerin/Vollstreckungsschuldnerin die Kosten aufzuerlegen. Diese sind dann auch für beide Verfahren von der Rechtsschutzversicherung der Vollstreckungsschuldnerin erstattet worden.

III. Annex-Verfahren

1. Rechtsanwaltskammer Celle

Am 24.9.2012 hat die Vollstreckungsschuldnerin Beschwerde gegen den Zwangsverwalter bei der Rechtsanwaltskammer Celle eingelegt und behauptet, dass dieser mit ihrem geschiedenen Ehemann/Vollstreckungsschuldner zusammenwirken und zu ihrem Nachteil agieren würde. Am 30.4.2013 ist das berufsrechtliche Aufsichtsverfahren eingestellt worden.

2. Staatsanwaltschaft

Am 30.8.2013 hat die Vollstreckungsschuldnerin Strafanzeige wegen Unterschlagung gestellt und hierbei zu Protokoll gegeben, ... „dass es ihr unbekannt sei, wer welche Sachen mitgenommen bzw. entwendet hat. Sie könne hierbei nicht sagen, ob dies der Beklagte (Zwangsverwalter) oder die Untermieter waren.“

Am 10.12.2013 ist das Verfahren dann gem. § 170 Abs. 2 StPO eingestellt worden. Die Beschwerde der Vollstreckungsschuldnerin gegen die Einstellung hat die Generalstaatsanwaltschaft Celle am 28.1.2014 zurückgewiesen.

IV. Zusammenfassung/Schlussbetrachtung

Aus dem Vorgenannten zeigt sich, dass „der Ton härter wird“. Die Vollstreckungsschuldnerin hat, trotz gegenteiliger Kenntnis, permanent unwahre Behauptungen aufgestellt und versucht, den Zwangsverwalter zu diskreditieren.

Selbst nachdem die Behauptungen widerlegt und das Gegenteil nachgewiesen war, hat diese nichts unversucht gelassen, den Zwangsverwalter zu diskreditieren. Dies zeigt sich in der Beschwerde vor der örtlichen Rechtsanwaltskammer, unbegründeten Strafanzeigen sowie mehreren gerichtlichen Verfahren.

Im Vertrauen auf die Justiz und in Kenntnis des tatsächlichen Sachverhaltes sowie aufgrund des eigenen Agierens hat sich hier Alles zum Guten gewendet, so dass dann nach knapp 2 ½ Jahren diese nicht leichte und komplikationslose Zwangsverwaltung ihr (glückliches) Ende gefunden hat.

Umlage von Zwangsverwaltungskosten auf Gewerbemieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung

von Rechtsanwalt Wolfgang Keitel, Bielefeld

In Zwangsverwaltungsverfahren über Gewerbemietobjekte stößt der Verwalter auf Mietverträge, die häufig vorsehen, dass die „Verwaltungskosten“ oder die „Verwaltervergütung“ auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umzulegen sei.

Wegen der Wortidentität „Verwaltervergütung“ im Miet- und Zwangsverwaltungsrecht und wegen des Aufgabenkatalogs des Zwangsverwalters kann sich die Frage stellen, ob die Zwangsverwaltungsvergütung in Teilen auf die Mieter umlegbar ist. Gerade in Zwangsverwaltungsverfahren über große gewerbliche Mietobjekte kommt es vor, dass der Zwangsverwalter den vertraglich eingesetzten Hausverwalter aus dem Amt entlässt und die umfassende Verwaltungstätigkeit selbst ausübt.

Zur Umlagefähigkeit von vertraglich vereinbarten Verwaltungskosten hat sich der BGH in gefestigter Rechtsprechung geäußert. So war er etwa mit nicht näher beschriebenen und bezifferten „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ in Mietverträgen über Geschäftsräume befasst.¹

In dem Fall des BGH v. 9.12.2009 enthielten die Verwaltungskosten 2004 auf den Beklagten entfallende „Verwaltergebühren“ von 5.087 €. Der BGH kam zu dem Schluss, die Umlage derartiger Verwalterkosten sei bei Geschäftsraummieta nicht so ungewöhnlich, dass der Mieter damit nicht zu rechnen bräuchte.

Der Mieter sei dadurch geschützt, dass sich die Kosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen sowie des allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgebots halten müssten. Die Verwalterkosten seien variabel ausweisbar, um, bspw. im Fall eines Verwalterwechsels, auch geänderte Kosten ohne Vertragsanpassung umlegen zu können. Annehmbar seien 5,5 % der Bruttomiete.

Der BGH akzeptierte damit im Ergebnis, dass „Verwaltergebühren“ eines vertraglich eingesetzten Verwalters i.H.v. 5.087 € über die im Gewerbemietvertrag wirksam vereinbarte Verwaltungsklausel umlegbar sind.

Nach *Langenberg/Zehlein*² können die Mietvertragsparteien eine Verwaltungspauschale zur Abgeltung des Ver-

waltungsaufwands des Vermieters vereinbaren. Allerdings verbände sich mit dem Begriff der Betriebskosten bzw. der Verwaltungskosten primär die Vorstellung der Umlage von Fremdkosten. Deshalb seien im Mietvertrag Klarstellungen notwendig, wenn der Eigentümer selbst für seine Verwaltung eine Vergütung beanspruche.

Solche Klarstellungen dürften für die Zwangsverwaltung erst recht geboten sein, da Zwangsverwaltungskosten grds. Zwangsvollstreckungskosten sind. Bei einer Zwangsverwaltungsvergütung wird nicht nur die reine Verwaltungstätigkeit entlohnt, sondern auch der Beschlagnahmevergänger, die Berichterstattung gegenüber den Verfahrensbeteiligten oder die Bedienung des Teilungsplans.

Wenn auch die BGH-Rechtsprechung den Verwalterwechsel (s.o.) mit geänderten Kosten im Auge hat, dürfte es richtig sein, dass nur ein von vornherein begründeter Prozentsatz aus der Zwangsverwaltervergütung auf den Gewerbemieter umlegbar sein kann.

Die im übernommenen Mietvertrag aufgefundene Klausel, dass der Gewerbemieter die Verwaltungskosten oder die Verwaltergebühren zu tragen habe, dürfte allein noch nicht ausreichen, Zwangsverwaltungskosten auf den Gewerbemieter umzulegen.

Im Fall einer Neuvermietung eines Gewerbeobjekts könnte der Zwangsverwalter aber mit dem Mieter vereinbaren, dass pauschal 5 % der Bruttomiete als Verwaltungskosten auf den Mieter umlegbar sind. Dem Neumieter könnte durchaus bedeutet werden, dass das wirtschaftliche Ergebnis einer vertraglich eingesetzten Hausverwaltung und der Verwaltung durch einen Zwangsverwalter gleich ist.

1 BGH, Urt. v. 9.12.2009 – XII ZR 109/08, NJW 2010, 671; BGH, Urt. v. 4.5.2011 – XII ZR 112/09, GuT 2011, 48; BGH, Urt. v. 24.10.2010 – XII ZR 69/08, NJW-RR 2010, 739.

2 Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl. 2016, Rn. 98.