

# Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## – einschließlich EGZVG und ZwVwV –

Kommentar

begründet von

Dr. jur. h.c. *Paul Reinhard* (†) und *Hans Müller* (†)

fortgeführt von

Dr. *Gerhard Dasser* (†) und Dipl.-RpfL. (FH) *Horst Schiffhauer*

zuletzt in 12. Auflage bearbeitet von

Dipl.-RpfL. (FH) *Horst Schiffhauer*,

Prof. Dr. *Walter Gerhardt* und Dr. *Johannes M. Muth* (†)

13., völlig neu bearbeitete Auflage

von

Prof. Dipl.-RpfL. *Udo Hintzen*

Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege Berlin  
– FB Rechtspflege –

*Ralf Engels*

Rechtsanwalt/Fachanwalt für Familien- und Steuerrecht  
Euskirchen

Dipl.-RpfL. *Klaus Rellermeyer*

Hamn

2008

Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld

Rdn. 151–155

Aufgaben des Verwalters

§ 152

Zu berücksichtigen ist die Neuregelung des § 556 BGB für Wohnraum im Rahmen der Änderungen zum 1.9.2001. Die Regelung gilt nicht für Abrechnungszeiträume, die vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen waren<sup>214</sup>. Des Weiteren ist die zum 1.4.2004 geltende VO gemäß § 19 Abs. 2 WoFG zu beachten, die den alten § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung abgelöst hat. Betriebskosten können nur im Rahmen dieser gesetzlichen Regelung erhoben werden (§ 556 Abs. 4 BGB), wobei auch eine pauschale Abgeltung möglich ist (§ 556 Abs. 2 BGB). Der Abrechnungsmaßstab ist in § 556a BGB geregelt.

Diese Regelungen gelten nur für Verträge über Wohnraum. Bei gewerblichen Verträgen besteht keine Bindung an diese Einschränkungen. Gleichwohl muss der Verwalter die Möglichkeiten, Betriebskosten auf den Mieter oder Pächter zu übertragen ausschöpfen.

Zu beachten ist des Weiteren, dass die Regelung des § 1123 BGB auch die Betriebskosten erfasst<sup>215</sup>, sodass es im Hinblick auf den Ausgleich von Rückständen darauf ankommt, ob die Nachforderung in diesem Jahr fällig geworden ist.

**Bestehen Erstattungsansprüche des Mieters aus Vorauszahlungen, die an den Zwangsverwalter erfolgt sind, muss der Verwalter diese ähnlich wie eine Kautions separieren, da ansonsten eine persönliche Haftung drohen kann<sup>216</sup>.**

153

### bb) Abrechnung

Der Verwalter unterliegt bei Wohnraum den vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen, insbesondere:

154

- Verteilung der Nebenkosten auf die Mieter;
- Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen,
- Nachforderungen einziehen und Guthaben erstatten.

Einschlägige Verordnungen sind zu beachten (Betriebskostenverordnung – vorher Zweite Berechnungsverordnung –, Heizkostenverordnung, Energieinspargesetz), die Abrechnungsfristen (§ 556 Abs. 3 BGB) bis zum 12. Monat nach Ablauf der Abrechnungsperiode und die Verjährungsfristen (§§ 195, 199 BGB). Die Fälligkeit tritt grundsätzlich erst mit Zugang der nachprüfbaren Nebenkostenabrechnung beim Mieter ein.

Der Verwalter hat auch die ab dem 1.1.2006 geltende Regelung des § 35a EStG zu berücksichtigen. Er muss die jeweiligen Nachweise einfordern oder erstellen, um dem Mieter, sofern dieser mit den Kosten belastet wird, den steuerlichen Abzug zu ermöglichen.<sup>217</sup>

155

<sup>214</sup> Vgl. Palandt/Weidenkaff, § 556, Rdn. 1.

<sup>215</sup> Palandt/Bassenge, § 1123 Rdn. 1, ggf. beschränkt auf den Raumnutzungsanteil, LG Bonn, EWR, § 1123 BGB 1/91, 51.

<sup>216</sup> AG Rostock, IZInfo 2006, 57 m. krit. Rdn. Boog.

<sup>217</sup> Hierzu ausführlich Gerhards, IZInfo 3/2007, 94 ff.