

2.2 Höhe und Fälligkeit der Verwaltervergütung

Die **Höhe** des **Verwalterhonorars** kann zwischen Gemeinschaft und Verwaltung **frei** ausgehandelt und **abgesprochen** werden, soweit nicht bereits für den Erstverwalter bauträgerseits vertragliche Festlegungen getroffen wurden. Wird grundsätzliche Vergütungspflicht vereinbart bzw. bestimmt (ohne konkrete Regelung der Honorarhöhe), gilt **§ 612 BGB** (taxmäßige, übliche und angemessene Entlohnung).

In Großstädten hat sich zum heutigen Zeitpunkt die **pauschale Honorarhöhe** – oft regional unterschiedliche – je nach Größe der Anlage, bestehender wartungsintensiver Haustechnik, Zahl und Umfang gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen, anstehender Instandsetzungsnotwendigkeiten, Organisation und buchhalterischer Rationalisierung des Verwaltungsbüros, angebotenen Leistungsumfang, der Konkurrenzsituation vor Ort und nicht zuletzt möglicher “Streitträchtigkeit” der Eigentümer (Konfliktpotential) auf etwa

- **25,- DM** (in Großanlagen) bis **50,- DM** (in “Kleingemeinschaften”) pro Wohneinheit und Monat (für beruflich/gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten u.U. geringfügig höherer Pauschansatz, ob hinsichtlich des Verwalteraufwandes gerechtfertigt, mag dahinstehen) sowie
- **3,- DM** bis **5,- DM** pro Garage/Stellplatzeigentum jeweils zzgl. ges. MWSt
- d.h. bei **durchschnittlich** z.Z. etwa **32,- DM** netto pro Einheit/Monat in bauträgerseits erstellten mittelgroßen Anlagen/Gemeinschaften

als **branchenüblich** eingependelt, vgl. auch OLG Köln, 23.08.1991, PuR 18/1991, 210.

Buchführungskosten (über EDV) gehören i.ü. grds. zu den Leistungen, die mit der **pauschalen** Verwaltervergütung abgegolten sind, vgl. BayObLG v. 23.07.1987, Az.: Breg 2 Z 4187.

Notverwalter wurden vereinzelt durch Gerichte bereits mit DM 70,- monatlichem Honoraranspruch eingesetzt (in zerstrittenen Gemeinschaften mit erwartet hohem Arbeitsanfall). Im Regelfall sollte und dürfte sich allerdings auch ein Notverwalterhonorar an taxmäßiger (üblicher) oder auch der Vergütung des bisherigen Verwalters orientieren, vgl. **KG Berlin v. 24.9.1993, Az.:24 W 6308/92**. Das Gericht hat vor Entscheidung die Vergütungsfrage mit dem ins Auge gefassten Notverwalter abzuklären. Zur Rückforderung einer Notverwaltervergütung vgl. **OLG Düsseldorf v. 21.11.1994, Az.:3 Wx 416/92**, ZMR 5/95, 216 mit Anm. Drasdo. Bei Notverwalterbestellungen ersetzt die Gerichtsentscheidung auch die Eigentümerentscheidungs-Kompetenz zu diversen, wesentlichen Vertragspunkten, insbesondere zur Vergütung. Zum vollen Monatsvergütungs-Anspruch vgl. KG Berlin v. WE 94, 80.

Auch **vermietete Wohnungen** sollen eine überdurchschnittliche Honorierung rechtfertigen, so jedenfalls **OLG Frankfurt v. 31.10.1990, Az.:20 W 260/90**, NJW-RR 11/91, 659.

Ist für eine **Garagenverwaltung** kein separates Honorar ausdrücklich vereinbart, entfällt auch ein Honoraranspruch, so BayObLG, v. 09.08.1990, Az.: BReg 2 Z 37/90.

Eine **Vereinbarung** in der Teilungserklärung, durch die ein Verwalterhonorar der Höhe nach für die Zukunft unabänderbar festgeschrieben wurde, ist rechtsunwirksam/**nichtig** (Verstoß gegen die zwingende Bestimmung des **§ 20 Abs. 2 WEG**); die gesetzliche Kompetenz der Eigentümerversammlung zur Bestellung

eines Verwalters zu ortsüblichen Bedingungen kann nicht durch eine solche Vereinbarung wirksam beschränkt werden. Eine solche Vereinbarung würde durch wirtschaftliche Fesseln die Bestellung eines geeigneten gewerblichen Verwalters zu verkehrsüblichen Konditionen für die Zukunft vereiteln oder beeinträchtigen und damit den Kernbereich des **§ 20 Abs. 2 WEG** berühren, so **KG Berlin v. 19.11.1993, Az.:24 W 111 8/93**. M.E. hätte das Gericht zum gleichen Entscheidungsergebnis gelangen können, wenn es diese Honorar-“Vereinbarung” nur als sog. Schein- oder Pseudo-Vereinbarung mit Beschlusscharakter gewertet hätte.

Als **Richtlinie** und Anhaltspunkt für angemessene Honorierung (nicht nur der Verwaltung im öffentlich geförderten Wohnungsbau) können auch die Ansätze der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**II. BV**) angeführt werden. Diese VO gilt allerdings nur unmittelbar für Wirtschaftlichkeitsberechnungen im öffentlich geförderten (sozialen) Wohnungsbau; gemäß § 41 Abs. 2 II. BV gilt § 26 II. BV (i.d. Fassung v. 13.07.1992, BGBl I 92 S. 1250, ab 01.08.1992 in Kraft) entsprechend mit der Maßgabe, dass bei Eigentumswohnungen ... als Ausgaben für die Verwaltung **höchstens** (also maximal) 500,- DM p.a., damit **monatlich 41,67,- DM** pro Einheit angesetzt werden dürfen.

Die ab 01.08.1996 hier geplanten Erhöhungen sind nicht Gesetz geworden.

Eigentümer sollten bedenken:

Wird eigentümerseits fachkundige und optimale (Profi)Verwaltung zur Werterhaltung der eigenen Immobilien erwartet bzw. erwünscht, muss die Geschäftsbesorgung des WEG-Verwalters m.E. auch angemessen, d.h. ausreichend honoriert werden. Gerade beim Verwalter zu “sparen”, könnte sich sehr rasch als Fehlentscheidung der Eigentümer herausstellen. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass viele Leistungen der laufenden Verwaltung weniger interessierten/erfahrenen Eigentümern oftmals gar nicht bekannt sind (werden), zumal sie häufig auch “im Verborgenen” erledigt werden. Eine Verwaltung sollte nicht billig, sondern preiswert sein! Von sittenwidrig-wucherischer Honorarforderung eines Verwalters ist mir i.Ü. bisher kein gerichtsanhängiger oder bereits entschiedener Fall bekannt geworden.

Was die Fälligkeit von Verwalter-Honoraranprüchen betrifft, soll grds. mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung bzw. Vertragsabsprache **§ 614 S. 1 BGB** als Grundregel gelten, so die bisher offensichtlich unwidersprochen gebliebene Meinung des OLG Hamm v. 04.03.1993 zu einer gerichtlichen Notverwalterbestellung, Az.:15 W 295/92, mit krit. Anm. NJW-RR 14/93, 845. Damit ist von grds. Jahresfälligkeit des Vergütungsanspruchs im nachhinein (nach Erbringung der Verwalterleistung und insbesondere einer Jahresabrechnungserstellung) auszugehen, da es sich beim Verwaltervertrag seinem Inhalt nach um einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit weitgehend dienstvertraglichem Charakter handelt und nach **§ 614 S. 1 BGB** Vergütung erst nach Dienstleistungserbringung zu entrichten, der Verwalter also vorleistungspflichtig ist. Von einer Vergütung nach Zeitabschnitten i.S. des **§ 614 S. 2 BGB** (wie etwa bei Arbeitnehmern, die sich in Zeitabschnitten wiederholende, gleichbleibende Leistungen zu erbringen haben) sei nach Meinung des OLG Hamm beim WEG-Verwalter nicht auszugehen, von dem eine ganz bestimmte gegenständliche Gesamtleistung gefordert werde (zur Rechnungslegungspflicht als Vorleistung bereits RG, NJW 1907, 479). Überdies habe die Verpflichtung zur Aufstellung der Jahresabrechnung als Teil der dem Verwalter obliegenden Geschäftsbesorgung werkvertraglichen Charakter, weshalb u.U. **§ 641 BGB** (Abnahme) zur Anwendung gelangen könne (Fälligkeit erst mit Genehmigung der Abrechnung; m.E. erbringt ein

Verwalter allerdings weit mehr Leistungen im Geschäftsjahr als nur die Erstellung von Abrechnungs- Werken!). Wenn mit Genehmigung eines Wirtschaftsplans Wohngeldvorauszahlungen (und damit auch Verwalterhonorare) eigentümerseits zu leisten seien, betreffe dies nur das Innenverhältnis der Miteigentümer im Hinblick auf die zur Deckung der für die Verwaltervergütung aufzubringenden Mittel; der Wirtschaftsplan lasse deshalb den Fälligkeitszeitpunkt für die Verwaltervergütung unberührt (vgl. auch KG Berlin, NJW-RR 90, 153/154 = WE 94, 220).

Aus vorgenannten Gründen (sollte sich diese Meinung verfestigen) **empfiehlt** sich ganz dringend für Verwalter, in Verwalterverträgen ausdrücklich **monatliche Vergütungs-Fälligkeit** zu vereinbaren (“zu Beginn eines Monats”), also Honorierung pro rata temporis auch im “Außenverhältnis” Verwalter/Gemeinschaft. Dann wäre wohl von einer “Vergütung nach Zeitabschnitten bemessen” i.S. des **§ 614 S. 2 BGB** auszugehen. Insoweit käme ein Eigentümer-Schuldner ohne Mahnung in Verzug (Verzugszinsen), wenn er nicht zur bestimmten Zeit leistete (**§ 284 BGB**), vgl. **KG Berlin, v. 20.09.1993, Az.:24 W 188/93**.

2.3 Übliche Sondervergütungen/Zusatzhonorare

Neben der vereinbarten Honorar-Pauschale werden in der Praxis heute häufig kraft eigener Vertragsabsprachen separate **Sondervergütungen** (Zusatzhonorare) für besondere, insbesondere über obligationsmäßige Nebenleistungen verwalterseits erbeten und ausgehandelt, entweder ebenfalls pauschaliert oder gegen entsprechende Nachweispflicht. Vereinzelt Verwalter-Wünsche gehen allerdings manchmal auch über das “Branchen-Übliche” hinaus. Sonderhonorare sollten auch nicht in einer Abrechnung “versteckt” werden, vgl. LG Hamburg v. 01.09.1987 u. v. 10.11.1987, Az.: 20 T 26/87; demgegenüber **BayObLG v. 14.04.1988, Az.: 2 Z 3/88**: “In Abrechnung unangefochten genehmigtes Sonderhonorar muss an den Verwalter bezahlt werden!”)

Vertragsüblich und auch **zulässig** sind beispielsweise folgende weitere (Zusatz-)Honorar-Absprachen:

- Erhebung zusätzlicher **Mahngebühren** (bei Abmahnung rückständiger Wohngelder) für den mit dem Mahnwesen verbundenen Mehraufwand; üblich ist hier ein Betrag von 15,- DM bis 20,- DM pro Mahnung (15,- DM anerkannt vom LG Düsseldorf v. 22.09.1987, WEZ 1/88, 72; vgl. auch BayObLG v. 02.08.1990, WE 10/91, 295, Az.: BReg 2 Z 40/90; BayObLG v. 09.08.1990, Az.: BReg 2 Z 82/90;
- Pauschales Zusatzhonorar für jede einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende **außerordentliche Eigentümerversammlung** (alternativ: einschließlich etwaiger gesonderter Fortsetzungs- oder Wiederholungsversammlungs-Termine); üblich sind hier Sondervergütungen von 300,- DM bis 1000,- DM je nach Größe der Gemeinschaft (ggf. einschließlich zusätzlicher Versand- und Portokosten);
- Bearbeitungsgebührenpauschale von (z.B.) 200,- DM oder 300,- DM zzgl. MWSt für jede zu einer Sondereigentumsübertragung vereinbarungsgemäß nach **§ 12 WEG** vorgesehene und in grundbuchmäßiger Form

(Unterschriftsbeglaubigung) zu erteilende **Verwalterzustimmung**, zahlbar durch den Veräußerer als Veranlasser (alternativ: durch die Gemeinschaft, deren Interessen berührt sind), jeweils gegen Rechnungsstellung, vgl. hierzu Bielefeld, DWE 4/82, 112; DM 600,- zzgl. MWSt wurden sogar einmal nach **KG Berlin v. 17.05.1989, Az.: 24 W 1484/89**, NJW-RR 89, 975 in einer Vereinbarung als rechtswirksam angesehen(!). Ein Erwerber kann insoweit nicht in Anspruch genommen werden (u.U. Vertrag zulasten Dritter mit Nichtigkeitsfolge); zwar tritt ein Erwerber mit Bindungswirkung in einen Verwaltervertrag ein; er haftet allerdings nicht für Verwalterhonorare, die vor seinem Erwerb entstanden und fällig geworden sind, vgl. auch **AG München v. 29.06.1989, Az.: UR II 799/88**; die Zustimmung geht dem Erwerb voraus, vgl. **BayObLG, v. 06.10.1986, Az.: 2 Z 88/85**.

- Sonderhonorar für verwalterseits organisatorisch übernommene größere, technisch schwierige und aufwendige **Sanierungsmaßnahmen** im Bereich des Gemeinschaftseigentums (insbesondere Ausschreibungsarbeiten, Erstellung von Leistungsverzeichnissen, Einholung und Prüfung diverser Konkurrenz- und Vergleichsangebote, Bauleitung und -überwachung, Abnahme, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen) – ähnlich der Leistungen eines Sonderfachmanns – ggf. ab einem Auftragsvolumen von DM ... (je nach Absprache als %-Pauschale [z.B. 5 oder 10%] der Auftragssumme oder analog nach Honorarsätzen der HOAI oder über Zeitvergütung/Stundenhonorierung). Eine eigene Baubetreuungsgebühr kann allerdings nicht gefordert werden, wenn diese Leistungen nach Verwaltervertrag bereits als abgegolten angesehen werden müssen, vgl. BayObLG v. 17.05.1985, DWE 4/85, 124); bei solchen Zusatzhonorar-Absprachen dürfte sich allerdings auch das Haftungsrisiko eines Verwalters bei etwaigem Fehlverhalten erhöhen/verschärfen;
- Kosten für **Sonderleistungen** gegenüber einzelnen Sondereigentümern nach deren Wunsch (z.B. Hilfe bei Steuererklärungsarbeiten durch weitere Informationen, bei Mietnebenkostenabrechnungen usw.) nach vorheriger Absprache des etwaigen Zeitaufwands und einer evtl. zu vereinbarenden Stundenhonorierung von z.B. 100,- DM (120,- DM) zzgl. MWSt;
- **Kopie- und Portokostenaufwand** für separat eigentümerseits erwünschte Kopien aus den Verwaltungsunterlagen (wohl 1,- DM pro Kopiesseite zzgl. MWSt, nach einigen untergerichtlichen Entscheidungen auch weniger);
- Sondervergütungsabsprachen für gerichtliche **Haus(Wohn)geld-Inkassomaßnahmen** des Verwalters waren bis vor kurzem heftig umstritten und zwar hinsichtlich der Höhe (angemessene Pauschalen, Stafflungen nach jeweils Streitgegenständlicher Höhe der Hauptforderung) und überdies ganz grundsätzlich hinsichtlich überhaupt zulässiger Verfahrensberechtigung des Verwalters ohne beauftragten Rechtsanwalt (Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz?).

In einer Grundsatzentscheidung hat der **BGH** auf Vorlage des KG Berlin Streitfragen dahingehend geklärt, dass der WEG-Verwalter auch eigenständig Inkassoprozesse führen könne (nach entsprechender Ermächtigung durch die Eigentümer, vgl. **§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG**), es sich insoweit nicht um eine unerlaubte Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten i.S. des **Rechtsberatungsgesetzes (RBERG)** handele, vgl. BGH v. 06.05.1993, Az.: V ZB 9/92; hingewiesen wurde auf die Ausnahmeregelung des Art. 1 **§ 3 Nr. 6 RBERG**, vgl. auch die Vorlageentscheidung des KG Berlin v. 22.01.1992, Az.: 24 W 6344/91, WE 4/92, 112 = DWE 2/92, 80 mit gegenteiliger

Ansicht und ebenso schon **KG Berlin v. 19.12.1990, Az.: 24 W 5932/90**; wie BGH bereits BayObLG v. 08.05.1991, Az.: BReg 2 Z zu entsprechenden Berechtigungen eines Mietverwalters vgl. **OLG Frankfurt v. 29.09.92, Az.: 6 W 102/92**. Selbstverständlich muss der Verwalter solche Verfahren nicht allein und ohne Rechtsbeistand führen!

Zugleich bestätigte der BGH die Rechtsgültigkeit der Entscheidung der Eigentümer, dem insoweit inkassoprozessführungsberechtigten und hierzubereiten Verwalter eine Sondervergütung zu bewilligen, die der Höhe nach ein Rechtsanwalt für die Vertretung einer Gemeinschaft auf der Berechnungsgrundlage der **BRAGO** (Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung) erhalte. Nach Meinung des BGH bestünden keine grundsätzlichen Bedenken dagegen, eigentümerseits (auch) eine pauschale Sondervergütung für den Verwalter festzulegen, so dass kein – im Einzelfall oft schwer zu führender – Nachweis des Zeit- und Arbeitsaufwandes geführt werden müsse; Abrechnung nach dem Wert des Streitgegenstandes ausrichtenden Pauschgebühren der BRAGO einschließlich dort vorgesehener Erhöhungsbeträge sei deshalb vereinbarungsgemäß zulässig, die Forderung des Verwalters in etwa absehbar und auch der Höhe nach begrenzt. Hinsichtlich der Abrechnung einer Mehrauftraggeber-Prozessgebühr (vgl. **§ 6 BRAGO, § 31 BRAGO**) möchte ich allerdings Zweifel im Hinblick auf eine Erstattungsfähigkeit durch einen Schuldner anmelden, wenn der Verwalter auch in gewillkürter Prozessstandschaft, also in eigenem Namen einen Prozess führen könnte. Auch hier sei der warnende Hinweis auf erhöhtes Haftungsrisiko bei schuldhaft fehlerhafter Verfahrensführung gestattet.

Zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit anderer strittiger Sonderhonorarabsprachen (Staffelungen/Pauschalen) in diesem Zusammenhang sei – auszugsweise – ergänzend hingewiesen auf BayObLG v. 16.05.1986, BReg 2 Z 68/85; OLG Köln v. 28.07.1986, immo-telex 18/87, 105; OLG Hamm v. 19.08.1987, immo-telex 1/88, 7; OLG Frankfurt v. 29.02.1988, Az.: 20 W 268/87; **BayObLG v. 03.03.1988, Az.: 2 Z 104/87**, WE 6/88, 200; OLG Düsseldorf v. 05.05.1988, immo-telex 4/89, 88; KG Berlin, 21.12.1988, WE 4/89, 135 = NJW-RR 6/89, 29-32; OLG Köln v. 09.07.1990, NJW 91/1302 = NJW-RR 12/91, 726 = WE 6/90, 212.

Mit einer gerichtlichen Kostenentscheidung haben solche Sonderhonorarabsprachen i.Ü. erst einmal nichts zu tun. Bei gerichtlichem Ausspruch außergerichtlicher Kostenerstattung sollte ein solches Honorar im Rahmen eines Kostenfestsetzungsantrags allerdings gegen einen verurteilten Schuldner geltend gemacht werden.

- Auch die Vereinbarung einer pauschalen **Amtsübernahmegebühr** in angemessener Höhe (zur Abdeckung der "Anlaufkosten" und des "Einarbeitungs-Mehraufwandes") nach einem Verwalterwechsel dürfte m.E. bei entsprechender Absprache zulässig sein;
- hinsichtlich der gesetzlichen **MWSt** auf das Verwalterhonorar muss m.E. davon ausgegangen werden, dass mangels separater Vereinbarung "zzgl. MWSt in jeweils gesetzlich geltender Höhe" die MWSt in einer abgesprochenen Pauschalhonorierung mitenthalten ist (ähnlich der h.R.M. im Bauvertrags- und Architektenrecht, zum WE-Recht AG Vilbel, BIGBW 73, 238);
- höchst **umstritten** ist nach wie vor die Gültigkeit einer Regelung – soweit nicht ausdrücklich in der Gemeinschaftsordnung entsprechend vereinbart – über verwaltervertragliche oder beschlussweise Forderungsberechtigung einer Zusatzgebühr (meist pauschal von 3,- DM oder 5,- DM) bei Nichtbeteiligung am

vereinbarten oder bestandskräftig beschlossenen Wohngeld-**Lastschriftinzugsermächtigungsverfahren**. Ist tatsächlich allein diese Zahlungsart mit Buchungserleichterungen für den Verwalter wirksam vereinbart/bestandskräftig beschlossen, erscheint mir auch eine angemessene Mehraufwands- Pauschale für den Verwalter bei anderweitiger Eigentümerzahlung vertretbar, ebenso LG Düsseldorf v. 22.09.1987, immo-telex 2/88, 36 zu 5,- DM zzgl. MWSt; als Verstoß gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung wertete allerdings das BayObLG einen Eigentümerbeschluss über eine zusätzliche Vergütung an den Verwalter i.H. von brutto 11,50,- DM bei Nichtbeteiligung eines Eigentümers am Lastschriftverfahren; eine solche Sondervergütung sei nicht angemessen, insbesondere im vorliegenden Falle bei monatlichem Wohngeld (richtig wohl: Verwalterentgelt) i.H. von nur 24,- DM vgl. BayObLG v. 19.10.1995, Az.: 3 Wx 324/95.

Nochmals: Alle vorerwähnt grds. für zulässig erachteten **Zusatzhonorare** (Sondervergütungen) können verwalterseits nur erhoben werden, wenn entsprechend gültige **Abspraken** beweisbar getroffen wurden (Vereinbarungen/Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag, bestandskräftige Beschlüsse, Einzelabsprachen). Der gesamte Aufwand für die üblichen, obligatorischen Verwalterleistungen (der laufenden Verwaltung und Geschäftsführung) ist demgegenüber grds. mit der abgesprochenen **Honorar-Pauschale** (Grundgebühr) abgegolten.

2.5 Verjährung; Aufwendungsersatzansprüche

Verwalter-Vergütungsansprüche **verjähren** gemäß **§ 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB** in zwei Jahren; Verwalter sind grds. Personen, die gewerbsmäßig Dienste leisten oder fremde Geschäfte besorgen (als Kaufleute fallen sie bereits unter **§ 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB**), vgl. auch OLG Frankfurt, OLGZ 80, 413 und **BayObLG v. 06.04.1984, Az.: BReg. 2 Z 7/83**. Vergütungsstreitigkeiten sind vor dem **Wohnungseigentumsgericht** auszutragen (**§ 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG**).

Sog. faktische ("**Schein- oder Pseudo**")-**Verwalter** (vgl. Verwalterbestellung, Einzelfragen) besitzen allenfalls **Aufwendungsersatzansprüche** nach den BGB-Grundsätzen einer Geschäftsführung ohne Auftrag (GOA, **§ 683 BGB** i.V.m. **§ 670 BGB**), vgl. **BGH v. 07.03.1989, Az.: XI ZR 25/88**, NJW-RR 16/89, 970 = WE 6/89, 196 und **BayObLG v. 18.10.1995, Az.: 2 Z BR 97/95** ("Vermögensopfer-Ausgleich"). Damit besitzt auch ein **abberufener** Verwalter nur noch Aufwendungsersatzansprüche für im berechtigten Interesse der Eigentümer geleistete Tätigkeiten nach Abberufungsbeschlussfassung (gemäß **§ 683f. BGB** oder auch **§ 812 BGB**), vgl. BayObLG v. 09.06.1988, Az.: BReg 2 Z 1/88; zur Vergütung eines zu Unrecht abberufenen Verwalters vergleiche auch **KG Berlin v. 20.03.1989, Az.: 24 W 5478/86**, NJW-RR 89, 970 mit abl. Anm. (kritisch auch Röll, WE 4/89, 114 und Seuß, WE 4/89, 132) und **Verwaltervertrag, außerordentliche Beendigung**.