Keine Kündigung eines Verwaltervertrages ohne Abmahnung – Anmerkung zu Urteil des LG Düsseldorf vom 27.09.2018, 14e O 72/16

I.

Die Verwaltung von Mietobjekten kann anstrengend sein, weshalb es sich anbietet, einen Hausverwalter mit der Verwaltung zu beauftragen. Macht dieser Fehler, stellt sich die Frage ob Schadensersatz verlangt werden kann. Die besprochene Entscheidung des LG Düsseldorf beschäftigt sich mit Fragen rund um Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter und die Kündigung des Verwaltervertrages.

II.

Die Beklagte war mit der Verwaltung eines Grundstücks der Mutter des Klägers beauftragt. Diese hat sämtliche Ansprüche aus diesem Verwaltervertrag an den Kläger abgetreten. Der Kläger machte gegen die Beklagte eine Reihe von Schadensersatzansprüchen und Rückzahlung überzahlten Verwalterentgelts geltend:

Die Beklagte hatte gegen einen Mieter in dem Objekt zwei unwirksame Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen und erst das dritte Mieterhöhungsverlangen führte zu einer Mieterhöhung. Weiter hatte die Beklagte in Absprache mit der Mutter des Klägers gegenüber einzelnen Mietern Mietminderungen wegen eines Bauprojektes auf dem Nachbargrundstück abgesprochen. Aufgrund der bei der Mieterhöhung durchgeführten Fehler hatte der Kläger die Kündigung des Verwaltervertrages ausgesprochen. Dies nahm die Beklagte zum Anlass die Verwaltervergütung für das gesamte Jahr einzuziehen, obwohl vertraglich nur eine monatliche Zahlung vereinbart war. Daraufhin sprach der Kläger eine weitere fristlose Kündigung aus.

Das LG Düsseldorf hat Schadensersatz für die schiefgelaufenen Mieterhöhungen zugesprochen und Erstattung des Verwalterentgelts ab Zeitpunkt der zweiten fristlosen Kündigung. Die Beklagte habe bei den Mieterhöhungen ihre Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt. Durch die Einziehung des gesamten Verwalterentgelts habe die Beklagte das Vertrauensverhältnis dermaßen schwer gestört, dass eine Fortsetzung des Verwaltervertrages nicht zumutbar gewesen wäre. Demgegenüber seien die Mietminderungen in Absprache mit der Mutter des Klägers erfolgt, so dass hier keine Pflichtverletzung vorliege. Die erste fristlose Kündigung sei unwirksam, da hier eine Abmahnung notwendig gewesen wäre. Die Fehler seien nicht derartig schwer gewesen, dass eine Fortsetzung unzumutbar gewesen wäre.

III.

1.

Bei einem Vertrag über die Verwaltung eines Grundstückes treffen den Verwalter neben den Hauptleistungspflichten auch Nebenpflichten. Hierzu gehört es, bei einer Mieterhöhung ein wirksames Mieterhöhungsverlangen abzugeben und sofern der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht abgibt den Eigentümer rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Zustimmungsklage erhoben werden kann.

2.

Verwalter sollten peinlichst genau darauf achten, die im Verwaltervertrag für ihr Entgelt vorgesehene Zahlungsperiode einzuhalten. Das Landgericht sah in der Entnahme des gesamten Jahresentgeltes, obgleich eine monatliche Abrechnungsweise vereinbart war, eine derart schwerwiegende

Pflichtverletzung der Beklagten, dass die sofortige Beendigung des Verwaltervertrages ohne vorherige Abmahnung zulässig gewesen sei.

Zwar wird nicht in allen Fällen die Entnahme im Zusammenhang mit einer vorhergehenden fristlosen Kündigung erfolgen. Gleichwohl dürfte auch ohne vorhergehende fristlose Kündigung die Entnahme eine fristlose Kündigung des Verwaltervertrages rechtfertigen. Die Entnahme der Verwaltervergütung betrifft das Vertrauensverhältnis. Für das LG Düsseldorf war maßgeblich, dass die Beklagte davon ausgehen musste, dass die abredewidrige Entnahme der Verwaltervergütung durch den Kläger als wichtiger Kündigungsgrund gewertet werden würde. Da die Regelungen über die Abrechnungsweise der Verwaltervergütung meistens eindeutig sind ist im Zweifel davon auszugehen, dass auch ohne vorherige fristlose Kündigung die abredewidrige Entnahme eine schwerwiegende Störung des Vertrauensverhältnisses auslöst.

3.

Die Entscheidung des LG Düsseldorf unterstreicht aber auch, dass eine Kündigung im Zweifel erst ergehen kann, nachdem eine Abmahnung fruchtlos verstrichen ist. Das LG Düsseldorf bestätigt erhebliche Pflichtversäumnisse der Beklagten im Rahmen der Mieterhöhung und der Nebenkostenabrechnungen. Gleichwohl hat das Landgericht sie nicht als so schwerwiegend angenommen, dass eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr zumutbar gewesen wäre.

Da es letztlich in einer nur begrenzt nachprüfbaren Bewertung des entscheidenden Gerichtes liegt, ob eine Pflichtverletzung als schwerwiegend genug angesehen wird, um das Vertragsverhältnis ohne Abmahnung zu kündigen ist es sicherer, eine Abmahnung auszusprechen. Dies gilt auch für die Entnahme der Verwaltervergütung. Je nach Einzelfallkonstellation kann es durchaus sein, dass ein Gericht auch eine abredewidrige Entnahme als nicht schwerwiegend genug einstuft, um eine fristlose Kündigung ohne Abmahnung auszusprechen.

4.

a)

Die Entscheidung des LG Düsseldorf unterstreicht auch, dass Verwalter gut daran tun, ihre Entscheidungen mit dem Eigentümer abzusprechen und umgekehrt der Eigentümer in solchen Situationen gut überlegen muss, wozu er seine Einwilligung gibt. Das LG Düsseldorf hat die Schadensersatzansprüche wegen der erfolgten Mietminderungen nicht abgewiesen, weil der Verwalter alles richtig gemacht hätte. Vielmehr stellte das LG Düsseldorf darauf ab, dass die Mutter des Klägers in sämtliche Entscheidungen diesbezüglich eingebunden war und die Vereinbarungen mit den Mietern über die Mietminderung mit Ihrem Einverständnis erfolgten. Daher läge keine Entscheidung des Verwalters vor.

Weiter stellte das LG Düsseldorf darauf ab, dass die Mutter des Klägers nicht auf die juristische Expertise der Hausverwaltung vertrauen durfte, sondern sich gegebenenfalls eigenständig hätte Rechtsrat einholen müssen. Für den Eigentümer bedeutet dies, dass ihn Unwissenheit nicht schützt, und er sich die notwendige Expertise einkaufen muß, wenn er das zur Beurteilung bestimmter Fragen notwendige Wissen nicht besitzt.

b)

Dies unterstreicht zweierlei: die Beklagte wurde dadurch gerettet, dass sie die Mutter des Klägers insoweit ausreichend informiert hatte und die Mietminderung auf einer eigenen Entscheidung der Mutter des Beklagten basierte. Zum anderen hatte die Mutter des Klägers es aber unterlassen

nachprüfen zu lassen ob die vorgeschlagenen Mietminderungen so auch wirklich auszusprechen waren.

IV.

Bei Verträgen über die Verwaltung von Grundstücken bestehen neben den Hauptpflichten noch Nebenpflichten. Hierzu gehört es wirksame Mieterhöhungen auszustellen. Ob eine Mieterhöhung rechtlich einwandfrei ist, kann im Einzelfall schwierig zu entscheiden sein, weshalb hier anwaltliche Beratung empfehlenswert ist. Will ein Verwalter mit Mietern Mietminderungen vereinbaren, sollte dies unter Einbindung des Eigentümers erfolgen. Auch hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Schließlich kann eine abredewidrige Entnahme des Verwalterentgelts Grund für eine fristlose Kündigung sein.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.