

Grundstücksverkauf kein Grund für außerordentliche Kündigung des Verwalters

Allein der Umstand, dass eine Immobilie veräußert wird, berechtigt die Eigentümer nicht zur Kündigung des Verwaltervertrags. Das entschied das Oberlandesgericht in Hamburg im Oktober 2010.

Als die Eigentümer einer Immobilie diese 2008 verkauften, nahmen sie dies zum Anlass auch den Verwaltervertrag zum Ende des Jahres zu kündigen. Laut Verwaltervertrag war der nächste mögliche Kündigungszeitpunkt jedoch der 31.12.2009. Der Verwalter akzeptierte die Kündigung nicht und klagte seine Verwaltervergütung für das Jahr 2009 ein.

Mit Erfolg. Das Gericht entschied, dass der Verwalter einen Anspruch auf seine Vergütung für das Jahr 2009 hat. Beim Hausverwaltervertrag handelt es sich um einen Geschäftsbesorgungsvertrag. Eine außerordentliche Kündigung wegen der Veräußerung des verwalteten Grundstücks war nicht anzuerkennen. Die früheren Eigentümer konnten auch nicht nachweisen, dass die neuen Eigentümer kein Interesse an der Fortsetzung des Verwaltervertrags hatten (OLG Hamburg, Urteil v. 15.10.10, Az. 14 U 141/10).