

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Bei Abberufung des Hausverwalters erlischt auch dessen Einziehungsermächtigung

BGH, Urteil vom 20. Januar 2012 – V ZR 55/11 – LG Köln

Von Rechtsanwalt Michael Angele

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Hausverwalter ab dem Zeitpunkt seiner Abberufung keine Gelder mehr für die Gemeinschaft entgegennehmen darf und eine in dem Verwaltervertrag erteilte Einziehungsermächtigung erlischt.

Die Beklagte erwirkte in ihrer Eigenschaft als Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Kläger, die Mitglieder dieser Gemeinschaft waren, mehrere Zahlungstitel. Zu der Prozessführung war sie in dem Verwaltervertrag ermächtigt worden. Durch einen rechtskräftigen Gerichtsbeschluss im August 2008 wurde sie mit Wirkung zum Oktober 2008 als Verwalterin abberufen. Die Entscheidung ist damit begründet worden, dass auf Grund gravierender Pflichtverletzungen der Beklagten das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört und eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr zumutbar war. Die Zahlungstitel, denen Hausgeldforderungen zugrunde lagen, wurden mit einer Ausnahme vor dem 1. Oktober 2008 erstritten. Die Beklagte betrieb mit dem Einverständnis der neuen Verwalterin die Zwangsvollstreckung aus diesen Titeln. Die Kläger wehrten sich hiergegen mit einer Vollstreckungsgegenklage.

Ob der Verwalter nach seinem Ausscheiden weiterhin materiell-rechtlich befugt ist, die geltend gemachte Forderung einzuziehen, sei zumindest dann zu verneinen, wenn die (vorzeitige) Abberufung - wie hier - auf gravierende Pflichtverletzungen des Verwalters gestützt wird mit der Folge, dass den Wohnungseigentümern eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann und das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist.

Der Vollstreckungstitel lautete somit auf eine falsche Person, mit dem Ergebnis, dass die Vollstreckung als unzulässig erklärt wurde.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099