

WEGnews

Ausgabe August 2018

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0174]

Auf welches Konto muss der Wohnungseigentümer das Hausgeld bezahlen?

Verlangt der WEG-Verwalter die Zahlung von Hausgeldern auf ein offenes Treuhandkonto, so kann der Wohnungseigentümer die Zahlung mangels Fälligkeit der Forderung verweigern.

LG Saarbrücken, Urteil vom 04.05.2018 - 5 S 44/17

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer hatte Hausgeldrückstände. Beim Amtsgericht (Vorinstanz) wurde dieser Wohnungseigentümer sodann verurteilt, die offenen Hausgelder an die Wohnungseigentümergeinschaft zu erstatten.

Der Wohnungseigentümer legte aber Beschwerde beim Landgericht ein und begründete die Nichtzahlung damit, dass er zur Zahlungsverweigerung berechtigt sei, weil die Wohnungseigentümergeinschaft die Zahlung auf ein offenes Treuhandkonto der Verwalterin verlange und Kontoinhaber somit die Verwalterin war.

Das Problem:

Seit Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (2005) können nur noch sogenannte offene Fremdgeldkonten angelegt werden. Kontoinhaber ist dann nur die Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 3 Ziffer 5 Verfügungsberechtigter.

Im folgenden Fall war also fraglich, ob durch die falsche Kontoführung das Hausgeld überhaupt fällig war.

Fälligkeit tritt erst ab dem Zeitpunkt ein, ab dem der Gläubiger die Leistung verlangen kann (BGH, NJW 2014, 847).

Die Entscheidung des LG Saarbrücken:

Das zuständige LG gab dem beklagten Wohnungseigentümer recht.

Nach inzwischen fast einhelliger Auffassung ist der Wohnungseigentumsverwalter im Zuge seiner Verpflichtung aus § 27 WEG, eingenommene Gelder von seinem Vermögen getrennt zu halten, verpflichtet, ein Konto auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einzurichten.

Die mit dieser Vorschrift bezweckte Insolvenz- und Pfandsicherheit der eingenommenen Gelder verbietet im bargeldlosen Zahlungsverkehr, die Gelder auf einem Eigenkonto des Verwalters zu führen, bei dem Kontoinhaber und Verfügungsberechtigter der Verwalter ist.

Die eingenommenen Hausgelder sind dem Zugriff Dritter am effektivsten durch Anlage auf einem sog. offenen Fremdkonto entzogen.

Demnach ist der Verwalter nach § 27 I Nr. 6, III 1 Nr. 5 WEG verpflichtet, für die eingenommenen Hausgelder ein Konto im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu eröffnen.

Die Führung eines offenen Treuhandkontos mit dem Verwalter als Kontoinhaber ist wegen der Pflicht zur Vermögenssonderung nicht mehr zulässig, da die Wohnungseigentümergeinschaft bei einer Zwangsvollstreckung von Gläubigern des Verwalters Drittwiderspruchsklage gem. § 771 ZPO erheben müsste und bei Insolvenz des Verwalters nur dann ein Aussonderungsrecht nach § 47 inso vorliegen würde, wenn auf dem Konto nachweislich nur Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft eingezahlt worden sind.

Nach Auffassung der Kammer ist in den Fällen, in denen die Zahlung auf ein Konto verlangt wird, das kein Eigenkonto der Wohnungseigentümergeinschaft darstellt, der Anspruch auf Hausgeldzahlung solange nicht fällig, bis ein Eigenkonto der Gemeinschaft eingerichtet ist.

Praxis-Tipp:

Soweit in der Praxis immer noch offene Treuhandkonten geführt werden, sollte die Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Verwalter besprechen, dass kurzfristig eine Umstellung auf das sogenannte offene Fremdgeldkonto erfolgt.

Das AG Mettmann hatte mit Urteil vom 15.04.2016 - 24 C 40/14 ergänzend festgelegt, dass eine Jahresabrechnung für unwirksam zu erklären ist, wenn der Abrechnung eine unzulässige Kontenführung (hier: offene Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters) zugrunde liegt.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ