

Amtsgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26, 27 WEG

- 1. Ein wichtiger Grund für die außerordentliche Kündigung des Verwalters wird bejaht, wenn nach Treu und Glauben eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht zugemutet werden kann und deshalb das Vertrauensverhältnis zerstört ist.**
- 2. Dies ist der Fall, wenn der Verwalter eine unberechtigte Vergütung an sich selbst auszahlt oder wenn er entgegen seiner Verpflichtung nach § 27 Abs. 5 WEG die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht von seinem Vermögen getrennt hält.**
- 3. 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 gemäß § 771 ZPO erheben müsste.**
- 4. Eine ohne Berechtigung durchgeführte Abbuchung von Geldern an sich selbst stellt ein schwerwiegendes, vorwerfbares Fehlverhalten des Verwalters dar, denn gerade auf dem Gebiet der Honorierung der eigenen Tätigkeit ist die Verwalterin zur Wahrung besonderer Aufmerksamkeit und Genauigkeit verpflichtet, da sie wegen der für sie bestehenden Möglichkeit, sich Gelder auszuzahlen, eine besondere Vertrauensstellung einnimmt.**

AG Essen, Urteil vom 26.08.2015; Az.: 196 C 37/15

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung von 110 % des jeweils zu vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung ihrerseits Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckbaren Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin war durch den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.01.2010, vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2015 zur Verwalterin bestellt worden.

Laut Verwaltervertrag, der mit Wirkung vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2015 am 02.02.2010 geschlossen wurde, betrug die Verwaltergebühr pro Wohneinheit monatlich 23,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Verwaltergebühr ist laut Verwaltervertrag jeweils am 1. Monat fällig und zusammen mit dem Hausgeld an den Verwalter zu zahlen.

Die Klägerin hat für die WEG ein Treuhandkonto eingerichtet wobei Kontoinhaber die Klägerin (mit Kontozusatz: WEG ...) und Verfügungsberechtigte die Geschäftsführerin der Klägerin ist.

Zwischen den Parteien ist es zu Unstimmigkeiten gekommen. Am 22.07.2014 erschienen die Wohnungseigentümer Herr X und das Ehepaar L in dem Büro der Klägerin. Die Wohnungseigentümer beehrten die Aufhebung des Verwaltervertrages. Hierzu kam es am 22.07.2014 in dem Gespräch jedoch nicht. Der weitere Verlauf dieses Gesprächs ist zwischen den Parteien streitig.

Am selben Tag verfasste die Klägerin ein Schreiben an das Ehepaar L (Blatt 164), in dem sie anbot die Verwaltertätigkeit zum 31.07.2014 einzustellen, wenn eine Entschädigung in Höhe von 500,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer gezahlt würde. Die Adressaten wurden aufgefordert, bis zum 28.07.2014 mitzuteilen, wer der neue Verwalter ist und es wurde mitgeteilt, dass dieses Angebot nur gelte, wenn es zu einer einvernehmlichen Einigung käme.

Am 23.07.2014 buchte die Klägerin von dem vorbezeichneten Konto der Wohnungseigentümergeinschaft 595,00 € mit Vermerk: „Entschädigung gemäß Schreiben vom 22.07.2014“ ab.

Mit Schreiben vom 26.07.2014 forderte die Beklagte die Klägerin auf, das aktuelle Konto der WEG zu benennen, einen Auszug der Beschlussammlung ab 2007 zu übersenden, Stellung zu dem Vorfall vom 22.07.2014 zu nehmen, ebenso wie zu Unstimmigkeiten mit der Firma U, die Instandsetzungsmaßnahmen an der Wohnungseigentumsanlage durchführte. Eine Frist wurde bis zum 06.08.2014 gesetzt (Blatt 122). In der Folgezeit übersandte die Klägerin die Beschlussammlung wie Blatt 124 bis Blatt 161 der Akte.

Mit Umlaufbeschluss vom 25.08.2014 beschlossen die Wohnungseigentümer einstimmig die sofortige Abberufung der Klägerin als Verwalterin (Blatt 35, 36 der Akte). Mit anwaltlichem Schreiben vom 26.08.2014 kündigte die Beklagte der Klägerin den Verwaltervertrag fristlos.

Die Klägerin ist der Meinung, es gäbe keinen richtigen Grund zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages. Von daher stände ihr die Vergütung vom 02.09.2014 bis 01.12.2015 nebst Zinsen zu. Die fristlose Kündigung sei nämlich unwirksam, so dass die gesamte Vertragslaufzeit vergütet werden müsse. Diese Vergütung könne sie auch im Vorhinein verlangen.

Die Klägerin meint, sie habe das WEG Konto richtig angelegt und habe sich auch nicht geweigert, dieses Konto gegenüber den Wohnungseigentümern zu benennen. Das Konto entspreche den gesetzlichen Anforderungen des § 27 Abs. 5 Satz 1 WEG.

Die Klägerin sei auch nicht verpflichtet gewesen, die Beschlussammlung vorzulegen. Dennoch habe sie diese am 29.07.2014 übersandt. Den Miteigentümern der Beklagten habe ein Einsichtsrecht nach vorheriger Terminvereinbarung zugestanden, welches sie hätten wahrnehmen können, um die Beschlussammlung oder die Kontoauszüge einzusehen. Die Klägerin ist weiterhin der Meinung, die Beschlussammlung sei ordnungsgemäß geführt. Insbesondere müssten keine Anlagen beigelegt werden, wie Gebührenbescheide, Jahresabrechnungen oder Wirtschaftspläne.

Zu dem Zusammentreffen am 22.07.2014 behauptet die Klägerin, die anwesenden Wohnungseigentümer hätten sich ungebührlich verhalten, so dass die Klägerin zu Recht ein Gespräch abgelehnt habe.

Die Klägerin behauptet, sie hätte sich gegenüber dem Inhaber der Firma U ordnungsgemäß verhalten und habe auch zu Recht Zahlungen zunächst nicht ausgekehrt.

Die Klägerin behauptet weiter, sie habe zwar die Verwaltergebühr jeweils für 3 Monate im Vorhinein vom WEG-Konto abgebucht, dieses sei jedoch mit der Eigentümern so abgesprochen gewesen. Dieses sei seit 2003 so praktiziert worden und der Klägerin sei jeweils Entlastung erteilt worden.

Zu der Abbuchung in Höhe von 595,00 Euro behauptet die Klägerin, dass sie diesen Betrag unter Abzug der Verwaltervergütung für August 2014 am 11.09.2014 zurückgebucht habe unter Verweis auf die Gutschrift vom 09.09.2014, Bl. 190.

Die Klägerin ist der Ansicht, es hätte zumindest einer Abmahnung vor der außerordentlichen Kündigung bedurft. Weiterhin ist sie der Meinung, dass Kündigungsgründe nicht nachgeschoben werden könnten.

Die Klägerin beantragt,

1.

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 821,10 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 136,85 € seit dem 02.09.2014, 02.10.2014, 02.11.2014, 02.12.2014, 02.01.2015 und 02.02.2015 zu zahlen;

2.

die Beklagte weiter zu verurteilen, an die Klägerin 1.368,50 € mit Fälligkeit von jeweils 136,85 € am 01.03.2015, 01.04.2015, 01.05.2015, 01.06.2015, 01.07.2015, 01.08.2015, 01.09.2015, 01.10.2015, 01.11.2015 und 01.12.2015 sowie nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 136,85 € seit dem 02.03.2015, 02.04.2015, 02.05.2015, 02.06.2015, 02.07.2015, 02.08.2015, 02.09.2015, 02.10.2015, 02.11.2015 und 02.12.2015 zu zahlen;

3.

die Beklagte weiter zu verurteilen, an die Klägerin 281,30 € netto außergerichtliche Anwaltsvergütung zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint zunächst, die Geltendmachung der gesamten Verwaltergebühr (teilweise im Voraus) sei prozessual nicht zulässig.

Die Beklagte behauptet weiterhin, sie hätten den Verwaltervertrag zu Recht aus wichtigem Grund gekündigt. Eine weitere Zusammenarbeit sei ihnen nicht zuzumuten, da die Klägerin sich in verschiedenen Punkten rechtswidrig verhalten habe. Die Beklagte führt hierzu aus, dass die Klägerin das WEG Konto nicht ordnungsgemäß auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft: ... angelegt hat, sondern auf ihren eigenen Namen. Auch sei die Geschäftsführerin der Klägerin ausschließlich verfügungsberechtigt. Ein solches offenes Treuhandkonto sei nicht zulässig, so meint die Beklagte. Hierin liege ein Verstoß gegen § 27 Abs. 5 WEG.

Die Beklagte meint weiterhin, die Beschlusssammlung sei nicht ordnungsgemäß geführt. Dies deshalb, da einfach nur Verhandlungsniederschriften aneinandergereiht worden seien, was jedoch nicht zulässig sei.

Weiterhin würden der Beschlusssammlung auch die die Anlagen fehlen, auf die die Beschlüsse jeweils Bezug nehmen, wie Wirtschaftspläne oder Jahresabrechnungen. Die Beschlusssammlung sei auch erst im September 2014 übermittelt worden.

Die Beklagte meint weiterhin, ein wichtiger Grund läge darin, dass die Klägerin die Verwaltergebühr jeweils für mehrere Monate im Vorhinein eingezogen habe, wozu sie nicht berechtigt sei. Desweiteren habe die Klägerin durch die Abbuchung vom 23.07.2014 in Höhe von 595,00 € ihre Verwalterpflicht in gravierender Weise verletzt. Eine Einigung über diese Summe sei nie zu Stande gekommen. Die Abbuchung sei auch schon erfolgt, bevor die von der Klägerin selbst gesetzte Frist abgelaufen sei. Sie habe sich ohne Rechtsgrund zu Lasten der WEG bereichert und ihre Kontoführungsbefugnis ausgenutzt.

Die Beklagte meint weiterhin, die Geschäftsführerin der Klägerin habe sich am 22.07.2014 ungebührlich verhalten. Weiterhin habe sie die Firma U trotz Weisung durch die Beklagte nicht zeitgerecht bezahlt.

Bezüglich des weitergehenden Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig.

Die Zulässigkeit der zukünftigen Zahlung ergibt sich aus §§ 257, 259 ZPO.

Die Klage ist jedoch nicht begründet.

Die Klägerin hat nämlich keinen Anspruch auf die Vergütung für den Zeitraum ab September 2014 bis zum Ende der Vertragslaufzeit des Verwaltervertrages, da der Verwaltervertrag ordnungsgemäß am 26.08.2014 außerordentlich gekündigt wurde. Weiterhin hat die Beklagte mit Umlaufbeschluss vom 25.08.2014 die Klägerin als

Verwalterin abberufen. Der Verwaltervertrag bestand auch nicht fort, so dass ein Vergütungsanspruch entfällt. Entgegen der Ansicht der Klägerin lag ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages vor, ohne dass es zuvor einer Abmahnung bedurfte.

Ein wichtiger Grund für die außerordentliche Kündigung wird bejaht, wenn nach Treu und Glauben eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht zugemutet werden kann und deshalb das Vertrauensverhältnis zerstört ist. Eine Zerstörung des Vertrauensverhältnisses kann insbesondere infolge schwerwiegender Pflichtverstöße, Rechtsmissbrauch, oder aus mehreren, für sich genommen nicht ausreichend schwerwiegenden Umständen gegeben sein (Bärmann, § 26, Rdn. 203, 204 WEG). Beispielhaft wird in § 26 WEG die nicht ordnungsgemäße Führung der Beschlusssammlung aufgeführt, wobei in diesem Fall auch eine Abmahnung nicht erforderlich ist. Eine solche ist ebenfalls nicht erforderlich, wenn schwerwiegende Verstöße oder mehrmalige Verstöße vorliegen (vergleiche Bärmann, § 26, Rdn. 207). Ein wichtiger Grund wird weiterhin angenommen, wenn der Verwalter eine unberechtigte Vergütung an sich selbst auszahlt oder wenn er entgegen seiner Verpflichtung nach § 27 Abs. 5 WEG die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht von seinem Vermögen getrennt hält (vergleiche Bärmann, § 26, Rdn. 230).

Die Klägerin hat vorliegend zum einen den Verstoß begangen, das Wohnungseigentumskonto nicht ordnungsgemäß eingerichtet zu haben. Die Klägerin hätte als Verwalterin ein offenes Fremdkonto auf den Namen der rechtsfähigen Beklagten eröffnen müssen. 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 gemäß § 771 ZPO erheben müsste (vergleiche Bärmann, § 27, Rdn. 91 mit weiteren Nachweisen). Es hätte einer Kontoeröffnung auf den Namen der Beklagten bedurft.

Die Klägerin hat weiterhin die Beschlusssammlung nicht ordnungsgemäß geführt. Der Beklagten ist dahingehend Recht zu geben, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht einfach die Niederschriften in die Sammlung aufgenommen werden dürfen. Vielmehr sind nur der Wortlaut der in § 24 Abs. 7 S. 2 Nr. 1 bis 3 WEG bezeichnete Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen einzutragen. Weiterhin sind bei Beschlüssen über Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne die betreffenden Wirtschaftspläne oder Gesamt- und Einzelabrechnungen in die Beschlusssammlung einzutragen, bzw. in einer Anlage zur Beschlussfassung aufzunehmen, wobei dann in der Beschlusssammlung ein entsprechender Vermerk angebracht werden muss (vergleiche Bärmann, § 24, Rdn. 165). Dies deshalb, da ansonsten der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen ist, welchen Inhalt der Beschluss, bzw. die Jahresabrechnung hat.

Diesem Erfordernis wird die hiesige Beschlusssammlung nicht gerecht. Zum einen sind Auszüge aus den Versammlungsprotokollen augenscheinlich hintereinander kopiert, was unübersichtlich ist. Zum anderen befinden sich bei den betreffenden Beschlüssen keine Vermerke auf eine Anlage bezüglich Wirtschaftspläne, Gebührenbescheide oder Jahresabrechnungen. Ein Sondernachrechtsfolger wird durch die Einsichtnahme in die Beschlusssammlung nicht in die Lage versetzt, nachzuvollziehen, was die Wohnungseigentümer genau beschlossen haben.

Als wichtiger Grund wird aber auch gewertet, dass die Klägerin am 23.07.2015 ohne Ermächtigung der Beklagten 595,00 € vom WEG-Konto abgebucht hat, im Vorgriff auf eine von ihr vorgeschlagene Einigung, die jedoch nicht zu Stande gekommen ist. Die ohne Berechtigung durchgeführte Abbuchung des Geldes an sich selbst stellt ein schwerwiegendes, vorwerfbares Fehlverhalten der Klägerin dar, denn gerade auf dem Gebiet der Honorierung der eigenen Tätigkeit ist die Verwalterin zur Wahrung besonderer Aufmerksamkeit und Genauigkeit verpflichtet, da sie wegen der für sie bestehenden Möglichkeit, sich Gelder auszuzahlen, eine besondere Vertrauensstellung einnimmt (vergleiche OLG Köln, Beschluss vom 18.02.2008, Aktz.: 16 Wx 219/07). Dies muss auch gelten, obwohl die Klägerin das Geld unter Abzug der Vergütung für den Monat August 2014 am 11.09.2014 wieder zurückgebucht hat. Entscheidend ist, dass die Klägerin ohne vorherige Genehmigung die Abbuchung zu ihren Gunsten tätigte. Aufgrund der konkreten Situation Ende Juli 2014, in der die Parteien erkennbar verstritten waren, ohne dass es darauf ankommt, wer sich fehlverhalten hat, konnte die Klägerin nicht davon ausgehen, dass sie ohne vorherige Zustimmung der Beklagten, von dem Konto die 595,00 Euro abbuchen durfte. In diesem Zusammenhang kann auch nicht unbeachtet bleiben, dass die Frist für die Annahme der einvernehmlichen Beendigung der Verwaltertätigkeit am 28.07.2014 endete (welche die Klägerin im Schreiben vom 22.07.2015 selber setzte) und die Rückbuchung erst ca. 6 Wochen später erfolgte.

Aufgrund der Schwere dieser Verstöße, die zumindest hinsichtlich der Abbuchung vom Konto für sich alleine als wichtigen Grund schon ausgereicht hätten, war eine Abmahnung nicht erforderlich. Durch die eigenmächtige Abbuchung vom Konto der WEG ist das Vertrauensverhältnis nachhaltig gestört und eine Fortsetzung der Zusammenarbeit ist der Beklagten nicht zuzumuten gewesen. Sie konnte daher zu Recht den Verwaltervertrag Ende August 2014 fristlos kündigen. Unerheblich ist, dass sie die Kündigung nicht auch auf die unberechtigte Abbuchung der 595,00 € vom 23.07.2014 gestützt haben. Ausschlaggebend ist alleine, dass der Kündigungsgrund im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorgelegen haben muss (vergleiche hierzu Hanseatisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 15.08.2005, Aktz.: 22 Wx 22/09, Palandt, § 626, Rdn. 32 Bärmann, § 26, Rdn. 205, Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 26, Rdn. 117), was hier der Fall ist, da die Abbuchung aus Juli 2014 und die Kündigung des Vertrages aus August 2014 datiert. Mithin lag ein wichtiger Grund für die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrages vor, so dass der Klägerin kein Vergütungsanspruch für die Zeit ab September 2014 zusteht.

Die Klage war daher abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.189,60 € festgesetzt.