

Amtsgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 WEG; 273 BGB

- 1. Für den Eintritt der Fälligkeit des Hausgelds ist es nicht von Bedeutung, auf was für ein Konto – Eigenkonto der Gemeinschaft oder ein Treuhandkonto des Verwalters – die Eigentümer die Zahlungen leisten sollen.**
- 2. Ein Wohnungseigentümer hat schon formal betrachtet keinen Anspruch gegen den klagenden Verband auf Einrichtung eines WEG-Eigenkontos; er hat vor dem Hintergrund des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung aus § 21 Abs. 4 WEG lediglich einen Anspruch auf entsprechende Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer.**
- 3. Ein Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gegenüber laufenden Wohngeldlasten ist grundsätzlich ausgeschlossen, da die Liquidität und damit die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ohne die laufenden Beitragsleistungen der Eigentümer gefährdet wären und die Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft einer Treuepflicht unterliegen.**
- 4. Ein von ihm ausgeübtes Zurückbehaltungsrecht ist nicht unmittelbar geeignet, die Einrichtung eines entsprechenden Kontos zu begründen, da er nicht verhindern kann, dass weitere Schuldner der WEG, etwa die übrigen zahlungsverpflichteten Wohnungseigentümer, – ggf. freiwillig – auf das offene Treuhandkonto leisten.**

AG Dortmund, Urteil vom 23.05.2019; Az.: 514 C 29/19

Tenor:

Die weiteren Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt (§ 91a ZPO).

Gründe:

Die Parteien haben den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Gemäß § 91a ZPO konnte demnach durch Beschluss, der keiner mündlichen Verhandlung bedarf, über die Kosten des Verfahrens entschieden werden.

Unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes entspricht die tenorierte Kostenfolge billigem Ermessen.

Ein Zurückbehaltungsrecht stand dem Beklagten nicht zur Seite, wobei es nicht darauf ankommt, ob die klagende WEG über ein Eigenkonto verfügt.

Nach zutreffender und wohl fast einhelliger Auffassung ist der Wohnungseigentumsverwalter im Zug seiner Verpflichtung aus § 27 Absatz 5 Satz 1 WEG, eingenommene Gelder von seinem Vermögen getrennt zu halten, verpflichtet, ein Konto auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einzurichten (vgl. nur Becker in: Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 27 Rdnr. 91, 239 mwN). Ein Verstoß hiergegen ist – jedenfalls bei Hinzutreten weiterer gewichtiger Umstände – geeignet, die Abberufung des Verwalters bzw. die Kündigung seines Dienstvertrags zu rechtfertigen (LG Frankfurt a. M., Urt. v. 20.9.2017 – 2-13 S 9/15 NZM 2018, 825, 827 mwN). Teilweise wird zudem angenommen, dass dem Wohnungseigentümer ausnahmsweise ein Zurückbehaltungsrecht gegen die Verpflichtung zur Wohngeldvorauszahlung zustehen kann, wenn der Verwalter die Gelder nicht auf einem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft verwaltet, sondern einem auf seinen eigenen Namen geführten offenen Treuhandkonto (LG Hamburg Urt. v. 28.1.2015 – 318 S 118/14, ZWE 2016, 38, 40; Becker aaO Rdnr. 91). Nach anderer Auffassung bestehe ein Zurückbehaltungsrecht nicht, jedoch sei der Wohnungseigentümer mangels Fälligkeit der Hausgeldforderung zur Leistungsverweigerung berechtigt (LG Saarbrücken, Urt. v. 4.5.2018 – 5 S 44/17, NZM 2018, 518, welches zutreffend ein Zurückbehaltungsrecht schon deswegen verneint, da dieses nach § 274 BGB eine Zug um Zug-Verurteilung und nicht eine Klageabweisung nach sich ziehen muss). Diesen Auffassungen ist jedoch im Ergebnis nicht zu folgen. Für den Eintritt der Fälligkeit des Hausgelds ist es nicht von Bedeutung, auf was für ein Konto – Eigenkonto der Gemeinschaft oder ein Treuhandkonto des Verwalters – die Eigentümer die Zahlungen leisten sollen (BeckOK WEG/Bartholome, 36. Ed. 1.2.2019, WEG § 28 Rn. 18; Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 28 Rdnr. 181; Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Auflage 2017, § 28 WEG, Rn. 216a). Denn ein Wohnungseigentümer hat schon formal betrachtet keinen Anspruch gegen den klagenden Verband auf Einrichtung eines WEG-Eigenkontos; er hat vor dem Hintergrund des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung aus § 21 Abs. 4 WEG lediglich einen Anspruch auf entsprechende Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer (BeckOGK/Greiner, 1.12.2018, WEG § 27 Rn. 35.2). Zudem belegt der Wortlaut des § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG, dass eine schuldbefreiende Zahlung auf ein Verwalterkonto möglich ist, denn sonst würde das Gesetz nicht anordnen, dass der Verwalter Zahlungen „in Empfang zu nehmen und abzuführen“ hat (Greiner aaO).

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass nach herrschender Auffassung ein Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gegenüber laufenden Wohngeldlasten grundsätzlich ausgeschlossen ist (Jennißen aaO, Rdnr. 214), da die Liquidität und damit die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ohne die laufenden Beitragsleistungen der Eigentümer gefährdet wären und die Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft einer Treuepflicht unterliegen (BeckOGK/Hermann, 1.12.2018, WEG § 28 Rn. 87, 83). Auch aus § 242 BGB kann sodann bei fehlender Einrichtung eines auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geführten Kontos keine ausnahmsweise Zulassung des Zurückbehaltungsrechts folgen. Denn der Wohnungseigentümer steht als Zahlungsverpflichteter aus dem Wirtschaftsplan der WEG als Schuldner gegenüber. Ein von ihm ausgeübtes Zurückbehaltungsrecht ist nicht unmittelbar geeignet, die Einrichtung eines entsprechenden Kontos zu begründen. Dies kann der Wohnungseigentümer nur durch Ausübung seiner Rechte gegenüber den Miteigentümern und dem Verwalter geltend machen. So kann der insoweit passiv bleibende Wohnungseigentümer, der lediglich hinsichtlich seiner eigenen

Zahlungsverpflichtung ein Zurückbehaltungsrecht geltend macht, nicht verhindern, dass weitere Schuldner der WEG, etwa die übrigen zahlungsverpflichteten Wohnungseigentümer, – ggf. freiwillig – auf das offene Treuhandkonto leisten. Eine „Sicherung“ dieser Vermögenswerte erreicht der Wohnungseigentümer lediglich durch Ausübung seines Zurückbehaltungsrechts nicht. Demnach ist ihm ein solches auch nicht unter Berücksichtigung von Treu und Glauben zuzubilligen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Geldschuld, wenn die Parteien nichts Abweichendes vereinbart haben, an sich durch Barzahlung, d.h. durch Einigung und Übergabe der erforderlichen gesetzlichen Zahlungsmittel, zu erfüllen ist (MüKoBGB/Fetzer, 8. Auflage 2019, § 362 Rn. 19). Soweit Regelungen in der Teilungserklärung, Vereinbarungen oder Beschlüsse der Wohnungseigentümer eine unbare Zahlung nicht zwingend vorsehen, ist somit eine Erfüllung durch Barzahlung möglich. In diesem Fall stellt sich die Problematik der Kontoeigenschaft nicht. Unproblematisch greift sodann § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG, die Empfangszuständigkeit des Verwalters.