



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

Unzulässige Kontoführung: Keine Entlastung des Verwalters!

1. Eine Jahresabrechnung ist für unwirksam zu erklären, wenn der Abrechnung eine unzulässige Kontoführung (hier: offene Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters) zugrunde liegt.

2. Aufgrund unzulässiger Kontoführung und damit einhergehender Unwirksamkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung hätte es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, dem Verwalter die Entlastung zu versagen. Da nicht auszuschließen ist, dass der WEG Ansprüche gegen den Verwalter zustehen, ist der Beschluss über die Entlastung des Verwalters ungültig.

AG Mettmann, Urteil v.15.04.2016
24 C 40/14

Der Fall:

Der Verwalter einer Eigentümergemeinschaft in Ratingen stellte erst Mitte 2014 die bestehenden Treuhandkonten (Kontoinhaber ist der Verwalter) auf offene Fremdgeldkonten (Kontoinhaber ist die Eigentümergemeinschaft) um.

Auf der Eigentümerversammlung am 06.05.2014 wurden diverse Beschlüsse gefasst, u. a. hatte der Kläger folgende Beschlüsse angefochten:

TOP 3: Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Jahr 2013

TOP 5: Entlastung der Verwalterin für das Jahr 2013

Der Kläger war der Ansicht, dass die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das

Kalenderjahr 2013 sowie die Entlastung der Verwaltung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, da der Geldverkehr durch ein verbotenes Treuhandkonto geführt wurde.

Das Problem:

Seit der Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 (BGH V ZB 32/05) zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft sind die Verwalter verpflichtet, nur noch offene Fremdgeldkonten zu führen, d. h. Kontoinhaber ist die Eigentümergemeinschaft und der jeweilige Verwalter ist lediglich verfügungsberechtigt (§ 27 Abs. 3 Ziff. 6 WEG).

Bei den früher verwendeten Treuhandkonten war, soweit nichts anderes bestimmt war, nur der Verwalter als Treuhänder verfügungsberechtigt bzw. Kontoinhaber.

Dies führte im Ergebnis dazu, dass die Wohnungseigentümer keinen Auszahlungsanspruch gegen die Bank geltend machen konnten.

Die Entscheidung des AG Mettmann:

Nach Ansicht des Gerichtes waren die Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2013 und die Entlastung des Verwalters aufzuheben, da eine unzulässige Kontoführung vorlag und dies nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.

Bei der Entlastung wies das Gericht darauf hin, dass die Entlastung zu versagen gewesen wäre, da nicht auszuschließen sei, dass der Wohnungseigentümergemeinschaft noch Ansprüche aus der fehlerhaften Kontoführung zustehen könnten.

Praxistipp:

Die rechtlichen Ausführungen des AG Mettmann sind selbstverständlich korrekt.

Allerdings sollte hier nochmals klargestellt werden, dass die Jahresabrechnung 2013 ansonsten den Anforderungen der Rechtsprechung entsprach und letztlich nur die falsche Kontoführung zur Aufhebung der Beschlüsse geführt hatte.

Soweit in der Praxis bestehende Konten noch nicht als offene Fremdgeldkonten geführt werden, sollte zeitnah eine Umstellung erfolgen.

Das LG Frankfurt/Oder (Urteil v. 14.7.2014 – 16 S 46/14) hatte u. a. entschieden, dass eine Umstellung der Konten nicht erforderlich sei, wenn damit erhebliche Nachteile (z. B. Zinsverluste etc.) für die Eigentümergemeinschaft verbunden sind, wobei dies sicherlich immer eine Frage des Einzelfalles sein wird. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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