

# Konten im Wohnungseigentum

## Überblick

Gem. § 27 Abs. 4 WEG müssen die Gelder der Wohnungseigentümer getrennt vom Vermögen des Verwalters gehalten werden. Bei der Bank darf der Verwalter folglich nicht das Konto der Eigentümergemeinschaft als Eigenkonto oder als Sonderkonto führen. Entscheidend ist, dass die Wohnungseigentümer durch die richtige Einrichtung des Kontos gegen Anfechtung, Pfand- und Zurückbehaltungsrechte der Bank oder Dritter gegen den Verwalter, eventuell auch in der Insolvenz, gesichert sind.

## 1 Vorbemerkung

Bei Konten, als deren Inhaber die Wohnungseigentümer selbst angegeben sind und über die die Verfügungsberechtigung dem Verwalter zusteht (sog. offenen Fremdkonten), ist eine ausreichende Sicherung gegeben, sofern im Rahmen der Verfügungsberechtigung für den Verwalter eine Höchstgrenze angegeben ist.

Möglich sind auch sog. "schlichte Treuhandkonten". In diesem Fall ist der Verwalter als Inhaber bezeichnet. Der kontoführenden Bank gegenüber wurde jedoch angezeigt, dass die auf dem Konto eingehenden Beträge dem Verwalter nur als Treuhänder zustehen. (OLG Frankfurt, Beschluss v. 5.3.1980, 20 W 791/79, OLGZ 1980, 413, vgl. BGH, Urteil v. 25.6.1973, II ZR 104/71, BGHZ 61, 72).

## Schriftliche Bestätigung einholen

Erfahrungsgemäß wollen bestimmte Institute Konten auf den Namen der Eigentümer aus eigenem Interesse nicht anlegen. Hier sollte der Verwalter sich schriftlich bestätigen lassen, dass das Konto ein Fremd- bzw. Treuhandkonto ist.

## Praxis-Tipp

### Kontobezeichnung

Bezeichnung "Verwaltungskonto Eigentumswohnanlage X, Verwalter Y" genügt nicht (BGH, Urteil v. 25.6.1973, II ZR 104/71, BGHZ 61, 72); "Verwalter Y, Hausgemeinschaft X-Str. Nr." und Schlüssel-Nr. "09 Vermögens- und Verwaltungskosten" genügt (BayObLG, Entscheidung v. 10.10.1978, 5 Wx 32/78, Rpfleger 1979, 266).

## 2 Kontoarten

Bei der Eröffnung und Überprüfung seiner Konten hat der Verwalter Folgendes zu beachten:

### Offenes Fremdkonto

Kontoinhaber und damit Gläubiger der Einlage bzw. Verpflichtete aus dem Konto sind die Wohnungseigentümer. Deshalb müssten streng genommen bei der Bezeichnung alle Wohnungseigentümer angegeben werden. Da dies bereits aus Platzgründen nicht möglich ist, genügt auch die Bezeichnung:

"Wohnungseigentümergeinschaft Hauptstraße Nr. (Peter Schmitz u. a.)" (vgl. Sühr WPM 1978, 806, 810).

Aus der Folgerung, dass bei den offenen Fremdkonten die **Wohnungseigentümer** Inhaber sind, hat der Verwalter jedoch, da ihm durch **§ 27 Abs. 1 WEG** keine gesetzliche Vollmacht gegeben ist, bei der Bank eine gesonderte Bevollmächtigung für die Eröffnung des Kontos vorzulegen. Aus dieser Bevollmächtigung muss auch der Umfang der Vertretungsvollmacht für den Verwalter ersichtlich sein. Dabei hat der Verwalter zu berücksichtigen, dass er ohne Vollmacht der Wohnungseigentümer nicht berechtigt ist, Darlehen für die Wohnungseigentümergeinschaft aufzunehmen (OLG Frankfurt, Beschluss v. 5.3.1980, 20 W 791/79, OLGZ 1980, 413; BGH, Urteil v. 28.4.1993, VIII ZR 109/92, NJW-RR 1993, 1227). Damit führt die Anlage eines Fremdkontos zu einem umfassenden Schutz der Wohnungseigentümer.

### Offenes Treuhandkonto

#### Offenes Treuhandkonto bietet sich an

Will der Verwalter den oben gezeigten Schwierigkeiten aus dem Weg gehen, so bietet sich ein offenes Treuhandkonto an. Die Kontobezeichnung kann hier lauten (Sühr WPM 1978, 817):

"Treuhandkonto Wohnungseigentümergeinschaft X-Straße."

Verfügungsberechtigt bei einem solchen Konto ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, nur der Verwalter als Treuhänder. Dies führt dazu, dass die Wohnungseigentümer keinen Auszahlungsanspruch gegen das Kreditinstitut geltend machen können. Dieses Konto hat deshalb Nachteile für die Wohnungseigentümer, weil sie sich vor Zugriffen der Gläubiger des Verwalters nur mit gerichtlichen Mitteln wehren können, soweit sie überhaupt davon Kenntnis erlangen (LG Köln, Urteil v. 9.3.1987, 21 O 545/86, NJW-RR 1987, 1365), z. B. wenn der Verwalter aus wichtigem Grund abberufen ist, kann er trotzdem weiter über das Konto verfügen. Die Abwicklung des Fremdkontos ist hingegen bei großen Wohnungseigentümergeinschaften äußerst schwierig, wenn die Bank ihre Pflichten ernst nimmt und bei jedem Eigentümerwechsel die Unterschrift des alten und neuen Wohnungseigentümers verlangt.