

Ein Wohnungseigentümer kann die Zahlung auf ein offenes Treuhandkonto verweigern – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Saarbrücken (LG Saarbrücken) vom 04.05.2018, 5 S 44/17

I.

Oberste Pflicht eines Wohnungseigentümers ist nach der Rechtsprechung die Zahlung der geschuldeten Hausgelder. Die Hausgelder sind auch notwendig, um die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft zu erhalten. Eine Folge dieser Verpflichtung des Wohnungseigentümers ist die ständige Rechtsprechung, dass bestandskräftige Beschlüsse über Wirtschaftspläne oder Jahresabrechnungen im Rahmen der Zahlungsklage des Verbandes gegen den säumigen Wohnungseigentümer nicht überprüft werden und der säumige Wohnungseigentümer gegen den Zahlungsanspruch des Verbandes nur mit rechtskräftig festgestellten oder unstreitigen Forderungen aufrechnen darf und die Berechtigung der Aufrechnung einer streitigen Forderung nicht geprüft wird. Die Entscheidung des LG Saarbrücken zeigt aber, dass jedenfalls die Zahlung auf ein offenes Treuhandkonto verweigert werden kann.

II.

Der klagende Verband der Eigentümergemeinschaft machte gegen die beklagte Eigentümerin einen Zahlungsanspruch aus einer Jahresabrechnung in Höhe von zuletzt noch EUR 1.373,46 geltend. Die Zahlung sollte auf ein offenes Treuhandkonto des Verwalters erfolgen. Das LG Saarbrücken hat in der Berufungsinstanz die Klage als derzeit unbegründet abgewiesen. Ein offenes Treuhandkonto habe den Nachteil, dass die Eigentümergemeinschaft bei einer Zwangsvollstreckung von Gläubigern des Verwalters sich mit der sogenannten Drittwiderspruchsklage wehren müsste und bei Insolvenz des Verwalters nur Zahlung der sich auf dem Konto befindenden Gelder verlangen könnte, wenn nachweislich nur Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft eingezahlt worden sind. Wegen dieser Nachteile könne die Gemeinschaft verlangen, dass ein Konto auf den Namen der Gemeinschaft angelegt werde. Dies habe außerdem den Vorteil, dass bei einem Verwalterwechsel nur die Kontoführungsbefugnis entzogen werden müsste. Da die Zahlung unstreitig auf ein offenes Treuhandkonto erfolgen solle, könne die beklagte Eigentümerin bis zur Einrichtung eines Kontos auf den Namen der Gemeinschaft die Zahlung verweigern.

III.

Die Entscheidung des LG Saarbrücken ist kein Freibrief. Errichtet die Gemeinschaft ein Konto auf den Namen der Gemeinschaft sind sämtliche rückständigen Zahlungen nachzuliefern. Wichtig für den Verwalter: nach der Rechtsprechung ist es Pflicht des Verwalters dafür zu sorgen, dass die beschlossenen Hausgelder auch gezahlt werden. Lässt der Verwalter Rückstände auflaufen und sind diese später nicht eintreibbar – wären es aber gewesen, wenn der Verwalter rechtzeitig gehandelt hätte – kann der Verwalter haftbar sein! Nach der Entscheidung des LG Saarbrücken wird der Verwalter sicherheitshalber zur Vermeidung einer eigenen Haftung auch dafür sorgen müssen, dass ein Konto zur Verfügung steht, auf das die Eigentümer einzahlen müssen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.