

# **Kontenführungspflicht in der Wohnungseigentümergeinschaft – Änderungen nach der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit vom 02.06.2005**

Die Verwaltung der Gelder und der Konten einer Wohnungseigentümergeinschaft bietet, auch nach der Feststellung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft immer wieder Anlass zur Diskussion

## **I. Gesetzliche Vorschriften**

Da die Eigentümergeinschaft prinzipiell zur Bezahlung aller laufenden Aufwendungen wie Versicherungsprämien, Werklohn von Handwerkern und auch Versorgungskosten verpflichtet ist, ist es notwendig, dass sie über ausreichend Geldmittel verfügt. Um den „laufenden Betrieb“ der Liegenschaft zu sichern, braucht die Wohnungseigentümergeinschaft also ein Vermögen. Dieses Vermögen muss in irgendeiner Form angelegt und verwaltet werden. Wie dies bei der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfolgen hat, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Die einzigen Vorschriften, die sich hierzu findet, ist § 27 Abs. 1 und Abs. 4 WEG

### **1. § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG**

Aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ist allgemein nur zu entnehmen, dass der Verwalter berechtigt aber auch verpflichtet ist, die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten.

Hierbei sind die gemeinschaftlichen Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft, soweit ist man sich einig, die Gelder, die die Wohnungseigentümer für die gemeinschaftliche Verwaltung leisten, also primär die Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 28 Abs. 2 WEG und zur Instandhaltungsrückstellung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG. Dazu gehören neben den monatlichen Wohngeldern auch die Sonderumlagen. Gelder zum Ausgleich von Fehlbeträgen aus der Jahresabrechnung und auch die Einnahmen aus der Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

In § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG wird zwar explizit nur davon gesprochen, dass der Verwalter die Gelder zu verwalten hat. Dies bedeutet zunächst nur, dass der Verwalter die Befugnis hat, über die gemeinschaftlichen Gelder zu verfügen, soweit er die Mittel für Maßnahmen verwendet, die der Erfüllung seiner Aufgaben und Pflichten unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer dienen.

Nach der allgemeinen Auffassung kann aber aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG und den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung darüber hinaus hergeleitet werden, dass die Pflicht zur Anlage der gemeinschaftlichen Gelder bei einem Kreditinstitut besteht, da bei einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft die ordnungsgemäße Verwaltung ohne ein Verwaltungskonto nicht möglich ist.

### **2. § 27 Abs. 4 WEG**

§ 27 Abs. 4 WEG enthält zur Kontenführung bereits eine etwas speziellere Regelung. Hiernach müssen die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft getrennt vom Vermögen des Verwalters gehalten werden. Er darf sie nicht mit seinem eigenen Geld vermischen, aber auch zu anderen Geldern, zum Beispiel bei der Verwaltung mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften, muss eine klare Abgrenzung erfolgen. Der Verwalter hat in diesem Fall für jede Gemeinschaft ein eigenes Konto anzulegen. Auch bei der Übernahme der WEG-Verwaltung und gleichzeitiger Übernahme von Mietverwaltung in der gleichen Anlage müssen die Gelder getrennt werden.

Der Verwalter ist sich nach dem Gesetzeswortlaut und der entsprechenden Auslegung bewusst, dass er die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft zunächst anlegen muss und dass separat von seinen eigenen Geld.

Wie dies praktisch zu bewerkstelligen ist, führte zumindest in der Vergangenheit oftmals zu Schwierigkeiten

## **II. Rechtslage vor der Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 zur Teilrechtsfähigkeit**

In der Vergangenheit machte insbesondere der Grundsatz der Kontenwahrheit nach § 154 AO und den Vorschriften des Geldwäschegesetzes Probleme.

Nach § 154 AO darf niemand auf einen falschen oder erdichteten Namen für sich oder einen Dritten ein Konto errichten oder Buchungen vornehmen. Nach dem Geldwäschegesetz hat das Institut zumindest ab einem bestimmten Geldbetrag denjenigen zu identifizieren, der ihm gegenüber auftritt.

Danach konnte das Kreditinstitut von den Kontoinhabern verlangen, sich durch einen amtlichen Ausweis zu identifizieren. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft hätte dies bedeutet, dass letztlich sämtliche Wohnungseigentümer in Person bei der Bank erscheinen und sich durch ihren Personalausweis zu erkennen geben.

Dies ist zumindest bei größeren Wohnungseigentümergeinschaft, bei denen regelmäßig nicht alle Wohnungseigentümer vor Ort sind, rein praktisch nicht mehr möglich.

Probleme bereitete weiterhin der Eigentümerwechsel. Dieser führt zwar zu einer Änderung im Grundbuch, der Kontenführungsvertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Bank blieb aber gleich. Denn Vertragspartner waren zumindest nach damaliger Rechtsauffassung<sup>1</sup> diejenigen, die zum Zeitpunkt der Konteneröffnung Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft gewesen sind.

Es wäre somit streng genommen erforderlich gewesen, auch gegenüber der kontoführenden Bank den Neueintritt eines Wohnungseigentümers anzuzeigen und hinsichtlich des ausscheidenden Wohnungseigentümers eine Regelung über dessen schuldbefreienden Austritt zu finden.

Auch hier hätten sich zumindest bei größeren Wohnungseigentümergeinschaft Probleme in der Praxis ergeben. Das Konto für die Wohnungseigentümergeinschaft wurde daher grundsätzlich auf den Verwalter eingerichtet. Bei der Eröffnung des Kontos auf den Verwalter handelt es sich nicht um eine reine Formalität.

Die Kontoinhaberschaft hat wesentliche praktische Auswirkungen auf die Legitimation gemäß § 154 AO sowie § 8 GWG, wie bereits ausgeführt, aber auch auf die Verfügungsbeziehung über das Guthaben und die Zwangsvollstreckung in das Konto.

Legt man hierbei das Trennungsgebot zugrunde und erinnert man sich an die allgemeine Stellung des Verwalters als Treuhänder fremden Vermögens, so ergibt sich daraus folgerichtig der Charakter der für die Gemeinschaft zu unterhaltenden Bankkonten.

Dass ein Eigenkonto, nämlich ein nur auf den Namen des Verwalters laufendes und die Treuhandfunktion entweder überhaupt nicht oder nur unzureichend zum Ausdruck bringendes, also auch ein „verdecktes“ Treuhandkonto mit dem Trennungsgebot unvereinbar ist und daher von vorneherein nicht in Frage kommt, leuchtet ein<sup>2</sup>.

Ein Andernkonto kommt, da es nur bestimmten, als Treuhänder fungierten Berufsgruppen wie Rechtsanwälten, Notaren oder Steuerberatern zur Verfügung steht, ebenfalls nicht in Betracht, so dass nach der alten Rechtslage für den Verwalter zwei Möglichkeiten verblieben:

### **1. Offenes Fremdkonto**

Zum einen handelte es sich um das offene Fremdkonto. Offen bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Verwalter bei Eröffnung des Kontos der Bank klarmacht, dass Kontoinhaber nicht er selbst, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist. Kontoinhaber und damit Gläubiger der Einlage waren die Wohnungseigentümer. Deshalb mussten hier streng genommen die oben genannten Grundsätze gelten, dass heißt bei der Bezeichnung müssten alle Wohnungseigentümer angegeben werden. Es wurde aber bereits vor der Teilrechtsfähigkeit auch die Auffassung vertreten, dass eine praxisnahe Bezeichnung, wie

„Wohnungseigentümergeinschaft Hauptstr. Nr. 100 (Peter Müller u.a.)“  
ausreicht.

Aus der Folgerung, dass bei dem offenen Fremdkonto die Wohnungseigentümer Inhaber sind, hatte der Verwalter jedoch, da ihm durch § 27 Abs. 1 WEG keine gesetzliche Vollmacht gegeben ist, bei der kontoführenden Bank eine gesonderte Bevollmächtigung für die Eröffnung des Kontos vorzulegen.

Maßgeblich war hierbei, dass aus dieser Bevollmächtigung auch der Umfang der Vertretungsvollmacht für den Verwalter ersichtlich sein musste. So entspricht es der Rechtsauffassung, dass der Verwalter ohne weitere Vollmacht nicht berechtigt ist, Darlehen für die Wohnungseigentümergeinschaft aufzunehmen.

Das Fremdkonto schuf somit für die Wohnungseigentümer durch die Notwendigkeit der Vollmacht einen umfassenden Schutz, so wie in der Gesetzgeber mit Schaffung des § 27 Abs. 4 WEG beabsichtigt hatte, führte aber, zumindest wenn die Bank auf die Einhaltung der Formalitäten bestand, zu einem großen praktischen Aufwand.

## **2. Offenes Treuhandkonto**

Daneben existierte das offene Treuhandkonto. Hiernach ist verfügungsberechtigt, soweit nichts anderes bestimmt ist, nur der Verwalter als Treuhänder. Dies führte im Ergebnis dazu, dass die Wohnungseigentümer keinen Auszahlungsanspruch gegen die Bank geltend machen konnten.

Mit dieser Kontenform war es somit möglich, den formellen Problemen aus dem Weg zu gehen. Nachteil war hierbei, dass keine ausreichende Sicherheit für die Wohnungseigentümer bestand. Die Wohnungseigentümer konnten sich vor Zugriffen der Gläubiger des Verwalters nur mit gerichtlichen Mitteln wehren, soweit sie überhaupt hiervon Kenntnis erlangten.

Weitere Nachteile waren mit der Weiterführung des Kontos nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit verbunden. War der Verwalter zum Beispiel aus wichtigen Grund abberufen, konnte er weiter über das Konto verfügen. Das Konto war nicht gegenüber eventuellen Pfändungen oder Konkursen des Verwalters vollkommen pfändungs- und konkursicher. Die Eigentümer mussten als Treugeber im Falle des Konkurses des Verwalters im Rahmen einer Drittwiderspruchsklage das Aussonderungsrecht nach § 43 Konkursordnung betreiben.

Eine hinreichende Kontrolle und damit Sicherheit war für die Wohnungseigentümer bei dieser Art der Kontenführung nicht gegeben.

## **III. Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 zur Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft**

Der BGH hat in dieser Entscheidung festgestellt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.

Für die Kontenführungspflicht ist hierbei wesentlich, dass durch die Entscheidung zwei verschiedene Rechtskreise entstehen. Zum einen handelt es sich um den Rechtskreis der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband und zum anderen um die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Jeder dieser Rechtskreise verfügt auch über sein „eigenes“ Vermögen.

Das Vermögen des Verbandes besteht hierbei wohl aus dem im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten, sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören daher insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und den Wohnungseigentümern sowie den eingenommen Geldern..

Daneben existiert weiterhin das Vermögen der Wohnungseigentümer. Hierzu gehört zum Beispiel das Grundstück, auf dem sich die Liegenschaft befindet.

Das Verwaltungsvermögen ist der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. dem Verband zugeordnet. Es ist damit unabhängig vom Wechsel der Wohnungseigentümer. Träger des Vermögens einschließlich der gemeinschaftlichen Forderungen und Verbindlichkeiten ist

unabhängig von einem Eigentümerwechsel der Verband. Das Verwaltungsvermögen ist nicht mehr als Teil des Gemeinschaftsvermögens anzusehen.

Maßgeblich ist hierbei, dass bei Bejahung der Teilrechtsfähigkeit die Wohnungseigentümergeinschaft selbst Forderungsinhaber der gemeinschaftlichen Ansprüche ist. Die verfahrensrechtliche Konsequenz ist die Partei- und Beteiligungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der das Verwaltungsvermögen betreffenden Forderungen und Verbindlichkeiten. Die Gemeinschaft kann in diesen Angelegenheiten als solche klagen und verklagt werden, ohne dass es auf den aktuellen Mitgliederbestand ankommt.

Da es sich bei dem Vermögen um das Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft handelt und die Verwaltung der Gelder und auch die Kontenführung zu der Teilnahme am Rechtsverkehr gehört, ist durch die Anlegung der Konten der „neue“ Rechtskreis der Wohnungseigentümergeinschaft betroffen.

#### **IV. Folgen der Teilrechtsfähigkeit bei Gründung der Gemeinschaft und Einrichtung der Konten**

Insofern führt die Rechtsprechung des BGH auch zu einer Änderung im Bereich der Kontenführung. Es existiert danach kein Grund mehr, ein Konto nicht auf die Wohnungseigentümergeinschaft anzulegen. Vielmehr sind die Konten der Gemeinschaft nunmehr auf den offenen Treuhandkonten einzurichten, das heißt, Kontoinhaber ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband, vertreten durch den Verwalter.

Diese Auffassung wurde bereits von der Rechtsprechung bestätigt.

In einem Verfahren vor dem Hanseatischen Oberlandesgericht wurde eine Wohnungseigentümerin auf Zahlung von rückständigen Wohngeldern in Anspruch genommen. Neben der Einwendung der Verjährung machte die Wohnungseigentümerin hier geltend, sie sei nur verpflichtet auf ein Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen, ein solches gebe es aber nicht, denn das nachgewiesene Konto trage lediglich die Bezeichnung „WEG Corneliusstr. 302“. Hierbei handle es sich aber in Wirklichkeit um ein Konto des Verwalters, der damit nur ein nicht ausreichendes Treuhandkonto führe. Die Gemeinschaft sei nicht rechtsfähig und parteifähig und könne deshalb nicht Kontoinhaber sein. Stattdessen müssten alle einzelnen Wohnungseigentümer miteinander ein Konto einrichten, wozu die Antragsgegnerin aber nie beigezogen worden sei.

Das Gericht stellt ausdrücklich fest, dass die Rechtsauffassung der Antragsgegnerin im Hinblick auf die neue BGH Rechtsprechung überholt erscheint. Insofern geht auch hier die Rechtsprechung davon aus, dass das Konto auf die Wohnungseigentümergeinschaft anzulegen und zu führen ist.

Weiterhin wird erforderlich sein, dass der Verwalter ein entsprechende Legitimierung, im Regelfall den Verwaltervertrag, vorlegt, aus dem sich die Vertretungsbefugnis der Verwalters ergibt.

Ebenfalls wird ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich sein. Aus diesem muss hervorgehen, dass es dem Willen der Wohnungseigentümer entspricht, ein Konto zu eröffnen. Schließlich wird im Folgenden auch die Wohnungseigentümergeinschaft für gegebenenfalls entstehende Kosten der Kontenführung in Anspruch genommen werden.

#### **V. Abgabe der Wohnungseigentümergeinschaft**

Die geänderte Rechtslage spielt auch dann eine Rolle, wenn der Verwalter eine Wohnungseigentümergeinschaft aufgibt und die Verwaltung von einem Dritten oder auch von den Wohnungseigentümer selbst übernommen wird. Bisher wird der Verwalter bei der Beendigung seiner Tätigkeit für die Wohnungseigentümergeinschaft die Konten abgerechnet haben. Soweit die Konten ausgeglichen waren, konnte das Konto geschlossen werden und es war Sache des neuen Verwalters oder der Wohnungseigentümer sich um ein neues Konto zu kümmern.

Diese Vorgehensweise wird nun nicht mehr möglich sein. Kontoinhaber ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Insofern bleibt das Konto auch so lange bestehen, bis die Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr existiert. Dies wird in Zukunft – es sei denn die Wohnungseigentümergeinschaft wünscht die Schließung der Konten aus anderem Gesichtspunkten- der einzige Grund sein, warum ein Konto aufzulösen ist.

Welche Pflichten den Verwalter bei der nunmehr erforderlichen „Übergabe“ des Kontos treffen wird noch abzuwarten sein. Ihn werden hier aber sicher Mitwirkungspflichten treffen. Hierbei ist sicher auch noch nicht klar, welche Unterlagen das kontoführende Bankinstitut bei einem Wechsel der Verwaltung verlangten wird. Soweit hier die Vorlage des Beschlusses über die Abberufung und die Neubestellung und des neuen Verwaltervertrages ausreichen, könnten sämtliche Unterlagen auch von dem neuen Verwalter eingereicht werden.

Dennoch wird sich der „alte“ Verwalter schon, damit kein falscher Verdacht aufkommt, gegenüber der Bank entsprechend erklären und gegebenenfalls vorhandenen Dokumente oder Karten hinsichtlich des Kontos der Bank zurückgeben oder, soweit der neue Verwalter bekannt ist, ihm im Zuge der Übergabe der Verwaltungsunterlagen diese Dokumente zukommen lassen.

## **VI. Altfälle**

Zu fragen bleibt, wie mit bestehenden Konten zu verfahren ist.

Die neue BGH-Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit stellt – ähnlich wie die Jahrhundertentscheidung vom 20.09.2000 – lediglich fest, was auch schon früher gegolten haben soll. Die Entscheidung hat also auch Bedeutung für in der Vergangenheit liegende Sachverhalte, da es sich nicht um eine neue gesetzliche Regelung, sondern um eine neue Rechtserkenntnis des bisher vermeintlich schon so gegebenen Rechtszustandes handelt. Daher ist der Verwalter auch bei einer Gemeinschaft, deren Konten bereits angelegt sind, verpflichtet, tätig zu werden. Die bei Errichtung des Kontos bestehende Rechtfertigung, dass die Kontaktaufnahme mit dem Geldinstitut durch die Wohnungseigentümer mit den geschilderten Schwierigkeiten verbunden sei, greif nun nicht mehr. Der Verwalter wird daher verpflichtet sein, die erforderlichen Umstellungen vorzunehmen, wenn ein offenes Treuhandkonto existiert.

Eine andere Situation ist dann gegeben, wenn vor der benannten Entscheidung des BGH eine Klage anhängig gemacht wurde.

Das OLG Celle hat am 05.04.2006 entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft aus ungerechtfertigter Bereicherung für ein Saldo ihres Gemeinschaftskonto haftet, wenn das Konto durch den Verwalter ohne Zustimmung überzogen wurde und eine ausdrückliche Genehmigung nicht vorliegt. Dabei kommt die Annahme einer Genehmigung nach Rechtsscheingrundsätzen zumindest dann in Betracht, wenn der Eigentümergeinschaft ihr erheblicher Liquiditätsengpass bekannt war und sie darüber hinaus wusste, dass die Verwalterin das Konto überzogen hatte. In jedem Fall haftet die Eigentümergeinschaft aber nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung, wenn sie Kontoinhaberin war und die Verwalterin lediglich als Vertreterin bestellt war.

Es wurde hier von der Wohnungseigentümergeinschaft vorgebracht, dass nicht der richtige Gegner verklagt wurde, da von der Bank die einzelnen Wohnungseigentümer in Anspruch genommen wurden. Es sei hier jedoch erforderlich gewesen, die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähigen Verband in Anspruch zu nehmen.

Das Gericht stellt fest, dass es nicht an einer Passivlegitimation der Beklagten fehle. Der Hinweis auf die Teilrechtsfähigkeit sei zwar zutreffend, die Klage wurde jedoch mit Schriftsatz vom 12. Mai 2005 erhoben. Zu dieser Zeit war der hier streitgegenständliche Beschluss noch nicht in der Welt und die überwiegende Meinung ging von der fehlenden Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft aus. Es stellt nach Auffassung des Gerichts auch keine Widerspruch zu dem genannten Beschluss des BGH dar, wenn in

vorliegender Sache die Klägerin unter Zugrundelegung der damals vorherrschenden Meinung die einzelnen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen hat.

Maßgeblich wird hierbei der damalige Rechtsbindungswille gewesen sein,. Wenn keiner Kenntnis von dem Verband hatte, dann konnte sicher auch nicht erwartet werden, dass dieser von einem Verwalter in Anspruch genommen wird.

## **VII. Konsequenzen bei Nichtbeachtung – Grund zur Abberufung ?**

Was ist aber die Rechtsfolge, wenn der Verwalter diese Grundsätze nicht beachtet. Zunächst besteht in diesem Bereich noch keine Rechtsprechung, die die Konsequenzen aus einem fehlerhaften Verhalten des Verwalters festlegt.

Zu überlegen ist aber sicherlich, ob die falsche Kontenführung einen wichtigen Grund zur Abberufung darstellt.

Dies wird wohl grundsätzlich zu bejahen sein. Ein wichtiger Grund zur Abberufung liegt dann vor, wenn den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zugemutet werden kann und deshalb das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist.

Anerkanntermaßen handelt es sich bei um einen wichtigen Grund zur Abberufung, wenn der Verwalter dem Rücklagenkonto unberechtigt Gelder entnimmt oder gegen sein Verpflichtung aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG verstößt, die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen getrennt zu halten. Entnimmt der Verwalter etwa eigenmächtig Gelder von einem für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentum bestimmten Sonderkonto der Wohnungseigentümer zur Befriedigung eigener Ansprüche, so liegt hierin ein Vollmachtsmissbrauch, der ohne vorherige Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages und zur sofortigen Abberufung aus wichtigen Grund berechtigt.

Da eine praktische Notwendigkeit nicht mehr besteht, gibt es keinen Grund mehr, das Konto nicht auf die Wohnungseigentümergeinschaft anzulegen. Der Verwalter wird sich bei der Weiterführung des Kontos auf seinen Namen oder als offenes Treuhandkonto gegebenenfalls den Verdacht vorhalten lassen müssen, dass bei seiner Abrechnung und Buchung etwas nicht stimmt, so dass er es als erforderlich ansieht, die Wohnungseigentümergeinschaft hier weiter außen vor zu halten.

Nach der Rechtsprechung und Literatur fest, dass bei der Veruntreuung der Gelder durch den Verwalter – gleich in welcher Weise oder in welchem Umfang – der Grund zur Abberufung aus wichtigen Grund gegeben ist.

Legt der Verwalter nunmehr die Konten nicht auf die Wohnungseigentümergeinschaft an oder stellt er existierende Konten nicht um, liegt hierin an sich noch keine Veruntreuung der Gelder. Dennoch – gerade weil kein Grund mehr besteht – könnte es gegebenenfalls dafür sprechen, dass der Verwalter plant oder befürchtet, dass die Gelder der Wohnungseigentümer nicht richtig verwaltet werden.

Soweit der Verwalter zukünftig gefragt wird, warum Konten als offene Treuhandkonten angelegt wurden und damit der Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümerin die Verfügungsbefugnis entzogen wurde, wird er die Antwort schuldig bleiben müssen.

Der Verwalter wird dann gegebenenfalls anführen, dass er von dieser veränderten Rechtslage keine Kenntnis hatte. Hier wird sicherlich ein Unterschied zwischen professioneller Verwaltung und der Laienverwaltung zumachen sein. Die Unkenntnis der Rechtslage wird bei einer professionellen Verwaltung sicher kein gutes Argument sein.. Hinzu kommt, dass die Entscheidung des BGH nunmehr älter als ein Jahr ist und es sich bei der Verpflichtung der Verwalters, die Konten nunmehr auf die Wohnungseigentümergeinschaft anzulegen um eine einstimmige Meinung handelt. Die Rechtfertigung, man habe nicht gehandelt, weil die Rechtslage noch nicht klar gewesen sei, kann nicht überzeugen.

Fraglich bleibt aber schließlich, ob der Verwalter von sich aus handeln muss oder eine entsprechende Aufforderung der Wohnungseigentümer abwarten kann.

Wenn der Verwalter von der Rechtslage Kenntnis hat, ist nicht einzusehen, warum er sein Wissen für sich behält und eine Reaktion der Wohnungseigentümer abwartet. Hier muss der Verwalter von selbst tätig werden.

Sollte der Verwalter dahingehen von der Rechtslage noch keine Kenntnis haben oder hieraus nicht die entsprechenden Schlussfolgerungen ziehen, muss er sich spätestens bei dem ersten Hinweis der Wohnungseigentümer entsprechend informieren und dann tätig werden.

Unbeachtet der jeweils im Einzelfall bestehenden besonderen Umstände ist es daher durchaus möglich in der falschen Anlegung der Konten oder in der falschen Weiterführung der Konten abstrakt einen Grund zur Abberufung aus wichtigen Grund zu sehen.

### **VIII. Weisungsbefugnis der Wohnungseigentümer bei der Anlage der Gelder**

Neben der Anlage der Gelder können die Wohnungseigentümer mangels gesetzlicher Vorschriften natürlich weitere Anweisungen geben, wie mit ihren Geldern zu verfahren ist. Über die Art der Anlage oder der Instandhaltungsrückstellung und des sonstigen Vermögen kann die Wohnungseigentümergeinschaft eigenverantwortlich entscheiden.

Schließlich handelt es sich hier um ihr Vermögen. Wenn hier entsprechende Beschlüsse vorliegen, ist der Verwalter daran gebunden.

Wenn solche Weisungen nicht vorhanden sind, ist der Verwalter verpflichtet eine sachgerechte Anlage des Vermögens sicherzustellen. Hierbei hat er sich an den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und an allgemein anerkannten Richtlinien zu orientieren. Selbstverständlich sind nach diesen Grundsätzen spekulative Anlagen von Geldern nicht möglich, da es sich für den Verwalter um Treuhandvermögen handelt. Die Vornahme einer spekulativen Geldanlage kann auch strafbar sein. Bei der maßgeblichen Vorschrift, § 266 Abs. 1 StGB kommt es nicht darauf an, ob die spekulative Anlage für die Wohnungseigentümer ein gutes Ende nimmt, das heißt, ob Gewinne oder Verluste erzielt werden. Bereits die mit der spekulativen Anlage verbundenen Gefährdung des Vermögens ist ausschlaggebend um nach der Rechtsprechung den Tatbestand des § 266 Abs. 1 StGB zu erfüllen.

### **IX. Schlussfolgerung**

Der Verwalter sollte schnellstmöglich in allen Wohnungseigentümergeinschaften, in denen das bisher noch nicht geschehen ist, eine Umstellung der Konten veranlassen und in Zukunft darauf achten, dass die Konten nach der nunmehr geltenden Rechtslage eröffnet werden.

Hierbei sollte sich der Verwalter nicht von uneinsichtigen Mitarbeitern oder veralteten Richtlinien der Geldinstitute von seinem Vorhaben abbringen lassen.

Da letztlich der Verwalter nach den gesetzlichen Vorschriften für die Verwaltung der Gelder und eine ordnungsgemäße Verwaltung insgesamt verantwortlich ist, sollte hier hartnäckig darauf gepocht werden, dass die Konten nach der geltenden Rechtslage geführt werden.