›› Wohnungseigentumsrecht‹‹ von Massimo Füllbeck [322]

Welche Nachweise kann die Bank verlangen?

Der ehemalige Verwalter muss jedenfalls nicht ohne Weiteres rechtlich gar nicht erforderlichen Erklärungen der Bank gegenüber abgeben, nur um „bankinternen" Vorgaben Genüge zu leisten.

LG Frankfurt/Main, Urteil v. 24.06.2021, Az. 2 -13 S 35/20

Der Fall:
Der neue Verwalter zeigte bei der kontoführenden Bank der WEG den Verwalterwechsel an.

Die zuständige Bank verlangte allerdings die Mitwirkung des ehemaligen Verwalters, damit Verfügungen über die Gelder der WEG erfolgen konnten.

Das Problem:
Seit dem 1.7.2007 war die WEG bereits teilrechtsfähig (seit dem 1.12.20 voll rechtsfähig), so dass grundsätzlich die Wohnungseigentümergemeinschaft Kontoinhaber (offenes Fremdgeldkonto) war und nicht der Verwalter.

In der Praxis verlangen Banken aufgrund interner Vorgaben regelmäßig Erklärungen oder Unterlagen, die rechtlich gar nicht erforderlich sind und blockieren damit regelmäßig eine ordnungsmäßige Verwaltung.

Die Entscheidung des Gerichts:
Die Bank hat keinen Anspruch auf Mitwirkung des ehemaligen Verwalters.

Nach dem unstreitigen Vortrag handelte es sich um ein offenes Fremdgeldkonto, so dass die WEG Kontoinhaber war.

Dass das kontoführende Institut dieses aus „bankinternen" Gründen anders gesehen hatte, ändere im Verhältnis der Parteien untereinander nichts.

Zwar mag es sein, dass der ehemalige Verwalter im Rahmen seiner nachwirkenden Treuepflichten verpflichtet war, gegebenenfalls zwar rechtlich nicht erforderliche, aber aus praktischer Sicht nötige Schritte zu unternehmen, damit die WEG über ihr Vermögen verfügen kann.

Voraussetzung für einen Erstattungsanspruch für insoweit anfallende Rechtsanwaltsgebühren wäre aber, dass der ehemalige Verwalter sich im (Schuldner-) Verzug befunden hätte.

Dieses ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Dass der ehemalige Verwalter sich mit Verweis auf die Rechtslage zunächst geweigert hatte, Erklärungen abzugeben, genügt für eine i. S. d. § 286 Abs. 4 BGB schuldhafte Pflichtverlet-zung (eventuell) bestehender nachvertraglicher Nebenpflichten nicht, die Beurteilung des anwaltlich beratenen ehemaligen Verwalters der objektiven Rechtslage dahingehend, dass ihm keine Verfügungsbefugnis über das Konto mehr zusteht, war zutreffend.

Praxis-Tipp:
Es handelt sich um eine der ersten obergerichtlichen Entscheidungen, die sich mit der Verfügungsberechtigung eines WEG-Kontos auseinandersetzt. Durch das Fehlverhalten der zuständigen Bank ist es zu dem Rechtsstreit kommen. Oftmals verlangen Banken, auch bei der Kontoanlage, verschiedene Unterlagen (Eigentümerliste, Verwaltervertrag etc.) an, die rechtlich weder gefordert, noch notwendig sind.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist rechtsfähig und wird durch ihre Organe vertreten.

Der jeweilige Verwalter legitimiert sich dabei regelmäßig durch das Bestellungsprotokoll. Gemäß § 9b Abs. 1 WEG vertritt der jeweilige Verwalter die WEG im Außenverhältnis unbeschränkt (Ausnahme: Darlehensaufnahme oder Grundstückskauf).

Es bleibt zu hoffen, dass die Entscheidungen auch bei den Banken „ankommt", so dass es zukünftig – unabhängig davon, welche „Bankengeschäfte" durchgeführt werden,eine problemlose Verwaltung möglich ist.■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

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