

**Landgericht Hamburg**

Az.: 318 T 30/13

102c C 14/13

AG Hamburg



**Beschluss**

In der Sache

**Wohnungseigentümergeinschaft** [REDACTED], 20257 Hamburg, namentlich aufgeführt in der anliegenden Eigentümerliste, vertreten durch d. Verwalter  
**- Klägerin und Beschwerdegegnerin -**

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED] 22765 Hamburg, Gz.: [REDACTED]

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft:

[REDACTED] GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED]  
[REDACTED] 22765 Hamburg

gegen

[REDACTED] - **Beklagte und Beschwerdeführerin -**

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Rolf-Peter Dröge**, Gestüt Hohenufer, 25485 Langeln

beschließt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [REDACTED] als Einzelrichter am 28.11.2013:

Auf die sofortige Beschwerde der Beklagten wird der Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 20.8.2013 -Az.: 102c C 14/13- geändert: Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Klägerin.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 600,- Euro festgesetzt.

Gründe:

Die sofortige Beschwerde der Beklagten ist zulässig und begründet.

Gemäß § 91a ZPO ist nach übereinstimmender Erledigungserklärung beider Parteien nur noch über die Kosten des Verfahrens zu entscheiden. Dabei ist der bisherige Sach- und Streitstand zu berücksichtigen. Die Entscheidung erfolgt aber zugleich nach billigem Ermessen, so dass sich das Gericht auf eine summarische Prüfung der Erfolgsaussichten der Klage beschränken kann. Eine Überprüfung aller für den Ausgang des

Rechtsstreits bedeutsamen Rechtsfragen ist nicht erforderlich (BGHZ 67, 343; 163, 195).

Danach kommt es für die allein zu entscheidende Frage, welche der Parteien die Kosten der in der Hauptsache für erledigt erklärten Wohngeldklage zu tragen hat, insbesondere nicht auf eine Klärung der zwischen ihnen streitigen Frage der wirksamen Vertretung des Verbands der Wohnungseigentümer durch ihren Verwalter an. Denn die Beklagte war bereits aus einem anderen Grund berechtigt, der Zahlungsaufforderung der Verwaltung vom 8.1.2013 nicht Folge zu leisten.

Die Klägerin forderte die Beklagte durch die Verwaltung zur Zahlung des Wohngeldes auf ein eigenes Konto der Verwaltung auf. Die Verwaltung ist aber nicht berechtigt, Gelder auf einem Eigenkonto zu vereinnahmen. Sie verletzt damit die Verpflichtung aus § 27 Abs. 5 WEG, eingenommene Gelder von ihrem Vermögen gesondert zu halten. Die Verwaltung ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WEG verpflichtet, ein Konto im Namen des Verbands der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen (Bärmann-Merle, 11. Aufl., § 27 WEG, Rz. 212; Jennißen-Heinemann, 3. Aufl., § 27 WEG, Rz. 102, Riecke-Abramenko, 3. Aufl., § 27 WEG, Rz. 30; Niedenführ, 10. Aufl., § 27 WEG, Rz. 54).

Soweit in der Rechtsprechung vertreten worden ist, die unberechtigte Einforderung von Wohngeld auf ein Eigenkonto der Verwaltung berechtige einen Wohnungseigentümer nicht, sich seiner Zahlungsverpflichtung zu entziehen (HansOLG, ZMR 2007, 721), folgt dem die Kammer bei ihrer lediglich summarischen Prüfung und insbesondere unter den besonderen unstreitigen Umständen dieses Falles nicht. Die vom HansOLG seiner Entscheidung zugrundegelegte Annahme, die Führung eines offenen Treuhandkontos sei mit § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG alter Fassung vereinbar, ist wegen der nunmehr gesetzlichen Pflicht zur Vermögenssonderung und der gesetzlichen Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr aufrechtzuerhalten (Merle, a.a.O.; Niedenführ, a.a.O., Rz. 55). Hinzu kommt in tatsächlicher Hinsicht die Besonderheit dieses Falles, dass die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft, deren Sicherung den tragenden Grund der Entscheidung des HansOLG bildete, nicht gefährdet war. Denn unstreitig haben die Eigentümer, die sich der Zahlungsaufforderung seitens der Verwaltung verweigerten, das Wohngeld auf ein vom Beirat eingerichtetes Konto des Verbands gezahlt. Von dort wurden dann das Wohngeld jedenfalls zu einem erheblichen Anteil am 26.3., 3.4., 7.5., 31.5. 4.7. und 2.8.2013 an die Klägerin zu Händen ihrer Verwaltung weitergeleitet. Dies hat schließlich zu Erledigung der Hauptsache geführt. Dass die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft gefährdet war, wird nicht behauptet.

Soweit die Klägerin im ersten Rechtszug vorgetragen hat, bei dem Konto ihrer Verwaltung handele es sich um ein Treuhandkonto, bei dem sie Treugeberin sei, ist dies nicht ausreichend substantiiert und ohne Be-weisantritt gewesen. Ihr Vortrag im Beschwerdeverfahren mit Schriftsatz vom 22.10.2013 unter Vorlage eines Schreibens der Deutschen Bank vom 12.9.2013 und erstmaligem (Zeugen)beweisantritt ist nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO nicht zu berücksichtigen. Allerdings käme es darauf nach der hier (s.o.) vertretenen Ansicht zur Unzulässigkeit einer solchen Kontoführung nicht einmal an.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Der Wert des Beschwerdeverfahrens ist nach § 3 ZPO festgesetzt worden und orientiert sich an den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens.

  
Vorsitzender Richter am Landgericht