
Datum: 24.11.1997
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 297/97
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1997:1124.16WX297.97.00

Schlagworte: Erfüllung durch Zahlung auf ein anderes als das in der Wohngeldabrechnung vorgesehene Konto des Verwalters

Normen: WEG § 27 Abs. 2 Ziff. 2, BGB § 362

Sachgebiet: Rechtspflege und Gerichtsverfahrensrecht

Leitsätze:

Die Überweisung auf ein anderes als das in der Wohngeldabrechnung angegebene Konto des Verwalters hat hinsichtlich der Wohngeldansprüche Erfüllungswirkung, wenn durch die weisungswidrige Überweisung die Interessen der Gemeinschaft nicht unbillig verletzt werden. Dies ist etwa dann nicht der Fall, wenn der Verwalter auch das Geld auf dem zutreffenden Konto unterschlagen hat, so daß dieses Geld der Gemeinschaft ebensowenig zur Verfügung steht wie das fehlüberwiesene Geld.

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner vom 31.10.1997 gegen den Beschluß des Landgerichts Aachen vom 16.10.1997 wird zurückgewiesen. Die Antragsgegner tragen die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde. Eine Erstattung der außergerichtlichen Kosten findet nicht statt.

Gründe

1

2

3

I.

Die Beteiligten streiten darum, ob Zahlungen der Antragstellerin an die ehemalige Verwalterin Erfüllungswirkungen hatten oder nicht. Die Wohngeldzahlungen sollten auf ein bestimmtes Konto der Verwalterin, das auf der Wohngeldabrechnung für Zahlungen angegeben war, geleistet werden. Statt dessen hat die Antragstellerin die Zahlungen auf ein im Briefkopf der Verwalterin genanntes weiteres Konto erbracht. Die ehemalige Verwalterin der Gemeinschaft ist mit der Abrechnung und Auszahlung der im Rahmen ihrer Tätigkeit zugeflossenen Beträge gegenüber der Gemeinschaft insgesamt erheblich in Rückstand.

II.

Die in förmlicher Hinsicht gemäß §§ 45 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG nicht zu beanstandende sofortige weitere Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Das Landgericht hat im Ergebnis zurecht den Zahlungen der Antragstellerin Erfüllungswirkung entsprechend §§ 362 Abs. 2, 27 Abs. 2 Ziffer 2 WEG beigemessen. Nach diesen Bestimmungen kommt der Wohngeldzahlung an den Verwalter grundsätzlich Erfüllungswirkung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu.

Etwas anderes gilt hier auch nicht deshalb, weil die Antragstellerin die Zahlungen nicht auf das in der Wohngeldabrechnung vorgesehene Konto, sondern auf das im Briefkopf der Verwalterin genannte erbracht hat. Grundsätzlich hat eine Banküberweisung bei einer Geldschuld Erfüllungswirkung, wenn nach den Umständen davon auszugehen ist, daß der Zahlungsempfänger mit dieser Zahlungsart einverstanden ist (BGHZ 98, 25 (30)). Für die Annahme der Billigung dieses Zahlungswegs genügt regelmäßig schon die Angabe des Kontos auf den Briefköpfen, Rechnungen und anderen Unterlagen des Zahlungsempfängers. Allerdings liegt in der Mitteilung eines oder mehrerer bestimmter Konten im Briefkopf dann keine Billigung der Überweisung, wenn diese vom Schuldner ausdrücklich ausgeschlossen wurde oder für die erwartete Zahlung ein bestimmtes anderes Konto bezeichnet worden ist. Die weisungswidrige Zahlung führt regelmäßig nicht zur Erfüllung gemäß § 362 BGB. Diese Rechtsfolge ergibt sich zwingend daraus, daß - trotz der allgemeinen Verbreitung von Überweisungen - Geldschulden nach der Regelung des Gesetzes grundsätzlich in bar zu begleichen sind, so daß für eine von der gesetzlichen Grundregel abweichende Zahlungsweise eine - konkludente und an geringe Anforderungen geknüpfte - Vereinbarung erforderlich ist. Einer Überweisung auf ein anderes als vom Schuldner für die geschuldete Zahlung angegebenes Konto kommt demzufolge grundsätzlich keine Tilgungswirkung zu (BGHZ 98 a.a.O. m.w.N.). Der Zahlungsempfänger kann nämlich aus den unterschiedlichsten Gründen ein beachtenswertes Interesse daran haben, die Zahlungen nur auf ein oder mehrere bestimmte Konten zu erhalten, wenn er verschiedene besitzt.

Bei objektiver Auslegung der von der ehemaligen Verwalterin vorgelegten Abrechnungen und der darin genannten Bankverbindungen waren hier die Zahlungen auf das für die Eigentümergeinschaft errichtete Konto bei der Kreissparkasse D. zu erbringen. In den Einzelabrechnungen der ausgeschiedenen Verwalterin trug diese Kontoverbindung nämlich den drucktechnisch durch Einrahmung hervorgehobenen Zusatz "für Zahlungen". Vor diesem Hintergrund war das im Briefkopf angegebene Konto bei der Volksbank D. als nicht für die Hausgeldzahlung bestimmtes Allgemeinkonto der ehemaligen Verwalterin erkennbar.

Gleichwohl ist die Fehlleitung der Überweisung im vorliegenden Fall unschädlich. Es ist nämlich anerkannt, daß die Überweisung auf ein anderes als das bestimmte Konto Erfüllungswirkung hat, wenn der mit der Zahlung verfolgte Zweck trotz der Fehlleitung eingetreten ist und durch die weisungswidrige Überweisung die Interessen des Gläubigers nicht verletzt werden (BGH NJW 1991, 3208 (3209); Münchener Kommentar, BGB, 3. Auflage, § 362 Rn. 21; Palandt-Heinrichs, BGB, 55. Aufl., § 362 Rn. 8). So lagen die Dinge hier. Der Eigentümergeinschaft ist im vorliegenden Fall kein Nachteil daraus erwachsen, daß die Antragstellerin auf das falsche Konto der empfangszuständigen (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 WEG) ehemaligen Verwalterin gezahlt hat. Diese wäre zu einer ordnungsgemäßen Umbuchung des Betrages auf das für die Eigentümergeinschaft vorgesehene Konto verpflichtet gewesen. Es entspricht auch deshalb der Billigkeit, die Erfüllungswirkung der Zahlungen der Antragstellerin anzunehmen, weil eine andere Wertung zu einer nicht gerechtfertigten Besserstellung der Antragsgegner und nicht hinzunehmenden Schlechterstellung der Antragstellerin führen würde. Die Verwalterin zahlt nämlich insgesamt die für die Eigentümergeinschaft vereinnahmten Beträge nicht aus, unabhängig davon, auf welches Konto sie gezahlt wurden. Hätte die Antragstellerin auf das richtige Konto gezahlt, wären die Mittel der Gemeinschaft gleichfalls nicht zugeflossen. Es ist mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, daß die Antragsgegner infolge der fehlerhaften Zahlung der Antragstellerin besser stehen, als bei einer Überweisung auf das richtige Konto. 17

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG. Danach entspricht es der Billigkeit, den unterlegenen Antragsgegnern die Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde aufzuerlegen. Es waren jedoch keine Gründe ersichtlich, von dem im Wohnungseigentumsverfahren herrschenden Grundsatz abzuweichen, wonach jeder Beteiligte seine eigenen außergerichtlichen Kosten selbst trägt. 18

Wert des Beschwerdegegenstandes gemäß § 48 Abs. 4 WEG: 19

6.282,12 DM 20