

Wohnungseigentum:

Kontosicherheit kommt nicht von selbst

Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Aktion „Sicherheits-Check für WEG Konten“

Inhalt

Zusammenfassung	1
1 Ziel, Konzept und Ablauf der Konto-Aktion	2
1.1 Gründe für die Aktion	2
1.2 Hintergrund: warum keine Treuhandkonten?	2
1.2.1 Treuhandkonten: riskant und unpraktisch	3
1.2.2 Treuhandkonten: überflüssig und nicht mehr rechtskonform	4
1.3 Konzept und Realisierung	4
2. Ergebnisse der Konto-Aktion	5
2.1 Praktische Erfolge	5
2.2 Erkenntnisse aus der Kontoaktion	6
2.2.1 Treuhandkonten sterben nicht aus	6
2.2.2 Rolle der Kreditinstitute	7
2.2.2.1 Sparkassen stehen weiterhin zum Treuhandkonto	7
2.2.2.2 WEG-Know-how – bei Kreditinstituten selten	8
2.2.2.3 Die Risiken von Treuhandkonten werden verharmlost	9
2.2.2.4 Desinteresse der Banken – Kunde ist für sie nur der Verwalter	10
2.2.2.5 Keine Information für sichere und transparente Kontoführung	10
2.2.2.6 Defizite auch beim Angebot von Fremdgeldkonten	11
2.2.3 Die Verwalter	11

2.2.4 Die Eigentümer	12
3. Schlussfolgerungen	13
3.1 Hausaufgaben der Banken	13
3.2 Qualifikation und Kontrolle für Verwalter	13
3.3 Verbraucherschutz für Eigentümer	14
4. Danksagung	14

Zusammenfassung

Die Gelder von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) – es geht hier um Beträge im fünf- oder sechstelligen Bereich oder um mehr – liegen häufig immer noch auf sogenannten Treuhandkonten, deren Konstruktion den Eigentümern weder ein Optimum an Sicherheit, noch an Kontrollmöglichkeit bietet. Viele professionelle Verwalter haben die Treuhandkonten seit 2007 umgestellt, aber lange nicht alle. Es gibt Kreditinstitute und WEG-Verwalter, die seit Jahren nichts tun für eine bessere Absicherung der WEG-Gelder. Vielen Eigentümern fehlten bisher das Problembewusstsein und Wissen, ihre Kontosicherheit zu verbessern. Das hat die Auswertung der Konto-Aktion des Verbraucherschutzvereins wohnen im eigentum e. V. ergeben. Sie hat aber auch gezeigt, dass Eigentümer mit der entsprechenden Aufklärung und geeigneten Hilfestellungen durchaus zu motivieren sind, für mehr Kontosicherheit zu sorgen – eine Aufgabe für den Verbraucherschutz, wie wohnen im eigentum ihn versteht.

1 Ziel, Konzept und Ablauf der Konto-Aktion

Im November 2012 hat wohnen im eigentum alle Wohnungseigentümer in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zur Teilnahme an der Aktion „Sicherheitscheck für WEG-Konten“ aufgerufen.

1.1 Gründe für die Aktion

Nach den Informationen, die wohnen im eigentum aus Beratungen, Mitgliederanfragen und anderen Aktivitäten zog, musste davon ausgegangen werden, dass die Gelder einer relevanten Zahl von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) immer noch auf – relativ – unsicheren Treuhandkonten liegen. wohnen im eigentum wollte nun einerseits Genaueres über den Umfang des Problems und seine Ursachen erfahren, insbesondere darüber, welche Rolle hier Kreditinstitute, Verwalter, aber auch die Eigentümer selbst und ihre Beiräte spielen.

Andererseits sollte die Aktion gezielt auf eine Änderung dieser unbefriedigenden Situation hinwirken, also auf ein Ende der Treuhandkonten. Aufrufe im Internet, per eMail, über Presseberichte zur Teilnahme an der Aktion dienen dem Ziel, die Eigentümer zu informieren, für die Fragestellung zu sensibilisieren und soweit erforderlich zur Kontoumstellung zu motivieren. Dazu wurde ihnen zusätzlich Hilfestellungen angeboten.

1.2 Hintergrund: warum keine Treuhandkonten?

Es gibt heute – anders als bis 2007 – keinen Grund mehr, auf bessere Kontoalternativen zu verzichten und an Treuhandkonten festzuhalten. Deshalb lautete ein Motto der Aktion: **„Treuhandkonten sind wie Autofahrten ohne Sicherheitsgurt und Airbag.“** Warum?

1.2.1 Treuhandkonten: riskant und unpraktisch

Für WEG-Gelder werden zwei unterschiedliche Konto-Typen¹ angeboten:

Offene Fremdgeldkonten (die auch als **WEG-Eigenkonten** bezeichnet werden): sie lauten auf die Eigentümergemeinschaft als KontoinhaberIn, der Verwalter hat Kontovollmacht².

Bei **Treuhandkonten** ist der Verwalter Kontoinhaber. Das hat negative Konsequenzen. Bei finanziellen Schwierigkeiten des Verwalters können Gläubiger, Insolvenzverwalter und grundsätzlich sogar das kontoführende Kreditinstitut auf das Konto mit den Eigentümergeldern zugreifen. Die Eigentümergemeinschaft kann ihre Gelder nach solch einem Zugriff zwar wieder sicherstellen lassen, notfalls gerichtlich – vorausgesetzt, sie erfährt nicht zu spät vom Zugriff auf das Konto.

Dagegen wird eingewandt, dass die Sicherheit von Treuhandkonten in der Praxis eher selten zum Problem werde. Das trifft wohl zu - aber es passiert eben doch. In den vergangenen Jahren hat wohnen im eigentum wiederholt von Unregelmäßigkeiten bei der Verwaltung der Eigentümerfinanzen erfahren. Im Extremfall hatte ein Verwalter (eine Wohnungsgenossenschaft) nach Mitteilung eines Wohnungseigentümers sogar die Vermögen mehrerer Eigentümergemeinschaften auf einem einzigen Treuhandkonto vermischt (die Verwaltung beruft sich noch 2011 auf die Festlegung in der Teilungserklärung

¹ Eine Klarstellung zu den Bezeichnungen: Bisher war der Name „offene Fremdgeldkonten“ verbreitet, er wird auch im Rahmen unserer Konto-Aktion verwendet. Allerdings kann er zu Missverständnissen führen, deshalb setzt sich anscheinend zunehmend der Begriff „WEG-Eigenkonten“ durch.

² Es gibt theoretisch noch einen dritten Weg zu Anlage von WEG-Geldern: Alle Eigentümer werden persönlich gemeinsame Inhaber des WEG-Kontos, der Verwalter erhält die Verfügungsberechtigung. Praktikabel ist das allenfalls in kleinen WEG's, da das Kreditinstitut hier Unterschriften von allen Eigentümern fordert. Bei jedem Eigentümerwechsel muss ein neuer Vertrag mit dem Kreditinstitut geschlossen werden. Zudem besteht dann gesamtschuldnerische Haftung. Das heißt, dass jeder Gläubiger eines jeden Eigentümers auf die Gelder der Gemeinschaft in vollem Umfang zugreifen könnte. Fazit: keine wirkliche Alternative.

vom 24.5.1975) und in einem anderen Fall scheinen aufgrund der uns vorliegenden Kontoauszüge die Hausgelder von Miteigentümern aus mehreren WEGs über ein Geschäftskonto geführt zu werden. Das mögen Ausnahmen sein, aber warum sollten Wohnungseigentümer weniger Kontosicherheit haben, als problemlos möglich? Stichwort: Sicherheitsgurt und Airbag.

Treuhandkonten haben weitere Nachteile: Das kontoführende Kreditinstitut betrachtet den Verwalter als Kunden. Es fühlt sich nur ihm gegenüber zur Rechenschaft und zur Erteilung von Auskünften verpflichtet. Und bei einem Verwalterwechsel müssen die Konten umständlich umgeschrieben werden. Bei seinem Tod können die Konten – je nach Wortlaut des Kontovertrages – in die Erbmasse fallen, sie müssen dann erst von den Erben freigegeben werden. In beiden Fällen genügt bei einem WEG-Eigenkonto eine neue Kontoführungsvollmacht für den neuen Verwalter.

1.2.2 Treuhandkonten: überflüssig und nicht mehr rechtskonform

Früher gab es rechtliche Unsicherheiten darüber, ob und wie WEGs selber Kontoinhaber werden können. Aber seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 2007 steht fest: Ein Bankkonto kann auf die WEG als Verband selbst lauten, es muss nicht jeder einzelne Wohnungseigentümer – und damit auch jeder Eigentümerwechsel – bei der Bank erfasst sein. Das gilt für Bewirtschaftungskonten wie für Rücklagenkonten.

Als Konsequenz vertreten die juristische Literatur sowie einige Amtsgerichte die klare Rechtsmeinung, dass ein Treuhandkonto heute nicht mehr den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (z. B. Bärmann, WEG Kommentar, 12. Aufl. 2013, § 27 Rdnr. 239 ; Elzer/Fritsch/Meier, WEG, 1. Aufl. 2010, § 1 Rdnr. 376 f.; Amtsgericht Offenbach, Urteil vom 26.09.2012, 310 C 85/12). Konsequenz dieser Auffassung ist, dass der Verwalter zur Umstellung von Treuhand- auf Eigenkonten verpflichtet ist, sogar ohne einen ausdrücklichen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung. Da ein Rechtsstreit über diese Frage bislang noch nicht vor den Bundesgerichtshof gekommen ist, fehlt es einstweilen an einer höchstrichterlichen Entscheidung dazu.

1.3 Konzept und Realisierung

Im Zentrum der Aktion stand der Aufruf auf der Website von wohnen im eigentum – versehen mit vielen Hilfsmitteln sowie Muster-Briefen an den Verwalter zur Einsichtnahme in die Kontoverträge oder zur Aufnahme eines Beschlussantrages zur Kontoumstellung auf die Tagesordnung für die nächste Eigentümerversammlung.

Dazu kam die Bitte, Kopien der Kontounterlagen an wohnen im eigentum einzuschicken. Diese Information sollten zusammen mit ergänzenden Auskünften der Eigentümer ein

differenziertes Bild über die Praxis in den Eigentümergemeinschaften, das Verhalten und Angebote der Kreditinstitute sowie die Rolle der Verwalter ermöglichen.

Gleichzeitig bot der Verein den Einsendern Auskunft über ihre Kontosituation – Treuhandkonto oder nicht? - und bei Bedarf Hilfe zur Umstellung an. Diese Hilfsmöglichkeiten, Informationen und Musterschreiben standen auch allen anderen Interessenten auf der Website des Vereins zu Verfügung.

Der Link zur Konto-Aktion: <http://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/verwalter/treuhandkonto.html>

Die Aufrufe wurden außerdem vereinsintern über Rundmails sowie außerdem über die Medien verbreitet.

2. Ergebnisse der Konto-Aktion

2.1 Praktische Erfolge

Im Aktionszeitraum vom November 2012 bis Ende April 2013 konnten viele Wohnungseigentümer erreicht werden: Die Website von wohnen im eigentum (<http://www.wohnen-im-eigentum.de>) wurde im Aktionszeitraum mehr als 9.000 mal angeklickt, mit einer durchschnittlichen Verweildauer der Besucher von 4:48 min – ein klares Indiz dafür, dass der Inhalt der Seite aufmerksam gelesen wurde.

Auch in der telefonischen Rechtsberatung, die wohnen im eigentum für Mitglieder kostenlos anbietet, gingen infolge der Aktion viele Anfragen rund um das Thema WEG-Konten, Kontenumstellung und Kontosicherheit ein. Verwalter berichteten über eine bisher nicht dagewesene sprunghaft angestiegene Anzahl an Anfragen von Wohnungseigentümern zu ihren WEG-Konten.

Weit über 100 Wohnungseigentümer haben sich direkt in der Bonner Geschäftsstelle des Vereins gemeldet, Briefe oder eMails geschickt, von ihren Erfahrungen berichtet oder telefonische Beratung nachgefragt, 91 von ihnen haben Konto-Unterlagen zur Auswertung geschickt oder konkrete Angaben zur Kontoführung in ihrer Eigentümergemeinschaft gemacht. Einige schickten ihre Korrespondenz mit ihrem Verwalter und/oder ihrer Bank, die ebenfalls Aufschluss über den Wissensstand und die Strategien der Kreditinstitute und Verwalter vermittelten. Diese Informationen wurden Basis der Auswertung.

Hier wurde um die Übermittlung ausgesprochen sensibler Informationen gebeten, nur Geldbeträge sollten geschwärzt werden. Ihre Überlassung sehen wir als Vertrauensbeweis für wohnen im eigentum. Die relativ große Anzahl an Rückmeldungen ist als Erfolg der

Aktion zu werten, schließlich lassen die Unterlagen interessante Rückschlüsse auf die Geschäftspolitik und das Geschäftsgebaren verschiedener Kreditinstitute zu.

Ein weiterer konkreter Aktionserfolg ist die Umstellung vieler Konten - mit Hilfe unserer Materialien - von Treuhand- auf Fremdgeldkonten, zum Beispiel:

„Nach der ersten Aufforderung am 18.10.2012 und mehreren Interventionen hat unser Verwalter jetzt zum 1.3.2013 unser Konto in ein WEG-Fremdgeldkonto umgewandelt: dank Ihrer Informationen und einer Umlauf-Abstimmung bei den 9 Parteien unserer WEG. Vielen Dank“ (aus dem eMail von Frau R.F. Aus Köln. Es handelte sich um die Deutsche Bank)

„Wir sind nur eine kleine WEG in .. mit 4 Einheiten. 1 Termingeldkonto bei der Postbank war ein klassisches Treuhandkonto, wobei die Kontoeröffnungsunterlagen außerdem noch gravierende Mängel auswiesen. Das Konto wird jetzt gelöscht.“ (aus einer eMail von Herrn K.E. Bei München)

Als eines der wichtigsten positiven Resultate der Aktion ist zu verbuchen, dass - angestoßen durch diese Aktion - die Frage der WEG-Kontosicherheit – soweit ersichtlich – zum ersten Mal ins öffentliche Interesse gerückt ist. Dieses dokumentierte sich in einer Reihe von Presseveröffentlichungen, Berichte über die Aktion gab es etwa in: Westdeutsche Zeitung, Kölner Stadtanzeiger, Rheinische Post, Finanztest, Bonner General-Anzeiger, Süddeutsche Zeitung, WAZ u.a.. Bis dahin hatte das Thema in den Medien schlicht nicht existiert.

2.2 Erkenntnisse aus der Kontoaktion

Die Auswertung der Konto-Aktion kann und soll keine gesicherten quantitativen Aussagen treffen. Es war nicht Ziel der Aktion, repräsentativ zu erfassen, wie viele Treuhandkonten es noch gibt, dies wäre allein aus Kapazitätsgründen nicht möglich gewesen. Aber die Analyse der gesammelten Informationen zeigt Relevanz und Ursachen des Problems, die Rollen der verschiedenen Akteure und damit auch Ansatzpunkte für Veränderungen. Die Erhebung hat die Ausgangsthesen bestätigt, erlaubt aber differenziertere Aussagen als vorher.

2.2.1 Treuhandkonten sterben nicht aus

Insgesamt wurden 31 Sparkassen und Banken im Rahmen dieser qualitativen Auswertung ermittelt, die noch Treuhandkonten verwalten oder sogar noch neu einrichten.

Dazu gehören die Deutsche Bank Aachen, DKB Leipzig, Deutsche Bank Köln, Dresdner Bank Leipzig, Bankhaus Plump Bremen, Postbank, Vereinigte Volksbank Limburg, VR Bank Mainz, Köpenicker Bank Berlin, Volksbank Kirchheim Nürttingen, Volksbank Dreiländereck Lörrach sowie mehrere Sparkassen.

Dies ist als Indiz zu werten, dass es viele weitere Sparkassen und Banken gibt, die ebenfalls noch Treuhandkonten führen.

Diese Zahlen basieren auf der Auswertung der Konto-Informationen – Unterlagen oder konkrete Angaben zum Konto – von 91 Teilnehmern. Bei 47 von ihnen gab es Treuhandkonten. Außerdem gab es Informationen über weitere Treuhandkonten, zu denen uns aber keine Unterlagen zugesandt wurden. Auch wenn sich das nicht statistisch auf die Gesamtheit der WEG-Konten hochrechnen lässt, ist es ein deutliches Indiz für die Relevanz des Problems.

Es handelt sich hierbei nicht um eine – statistisch gesehen - zufällige Ansammlung von Altbeständen. Zum einen stammen über 30 der Treuhandkonten aus der Zeit vor der Reform von 2007. Auch bei ihnen lässt sich kaum von einem Zufall sprechen, wenn sie fast sechs Jahre nach Inkrafttreten der Neuregelung immer noch nicht umgestellt sind, das ist als Systemfehler zu werten. Das gilt erst recht für mindestens sieben weitere der wohnen im eigentum gemeldeten Konten, die zum Teil erst kürzlich, jedenfalls aber nach dem Stichtag 1. Juli.2007 neu angelegt wurden.

Das ist nur möglich, wenn bei allen beteiligten Akteuren – Banken, Verwaltern, Eigentümern – ein Problembewusstsein nicht existiert. ***Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass sich das Problem durch „Aussterben“ der Treuhandkonten auf längere Sicht von selbst erledigt.***

2.2.2 Rolle der Kreditinstitute

Vorab zur Klarstellung: Es gibt viele Kreditinstitute, die offene Fremdgeldkonten anbieten, manche wohl sogar ausschließlich und die Umstellung älterer Treuhandkonten auf Fremdgeldkonten durchführen. Allerdings gilt dies nicht für alle Sparkassen und Banken. Gerade Wohnungseigentümer – insbesondere kleiner WEGs – und manchmal auch Verwalter haben es nicht einfach, ein Kreditinstitut zu finden, dass Fremdgeldkonten anlegt und führt. Wohnen im eigentum bekam überraschenderweise nicht wenige Hilferufe, weil Eigentümer keine Bank für ihr Gemeinschaftskonto fanden.

„... Sie empfehlen dringlichst die Instandhaltungsrücklagen auf einem offenen Fremdgeldkonto anzulegen. Wir finden für unsere 28-Parteien-Wohnanlage in 58... Hemer nur keine Bank, die ein solches Konto anbietet. Haben Sie hier einen Tipp?“
(aus einem eMail von Herrn M.H. Vom 8.1.2013)

Es wurden sogar einige Fälle berichtet, in denen Sparkassen oder Banken eine Kontoumstellung schlicht verweigerten.

Die Aktion hat weitere erhebliche Defizite bei den Kreditinstituten zutage gefördert. Sie betreffen Know-how, Kundenorientierung und praktisches Verhalten.

2.2.2.1 Sparkassen stehen weiterhin zum Treuhandkonto

Die Auswertung der Kontounterlagen ergab 20 Sparkassen

Sparkasse (SK) Aachen, Kreissparkasse (KSK) Köln, KSK Düsseldorf, Stadtparkasse (SSK) Mönchengladbach, SK Oberhessen, SK Essen, HASPA Hamburg, SK Neuwied, SSK Bad Honnef, SK Köln/Bonn, KSK Mayen, KSK München Starnberg(TK-Formulare), SP Gelsenkirchen, SSK Uelzen, SK Paderborn-Detmold, SSK Düsseldorf, SK Leipzig, SK Leverkusen, KSK Kaiserslautern, SP Freiburg im Nördlichen Breisgau,

die noch Treuhandkonten führen und neu anlegen, siehe Formular *Anlage 2*. Ein Leiter einer größeren Filiale der Sparkasse Köln/Bonn erklärte auf einem Verwaltungsbeiräte-Treffen in Bonn am 5. Juli 2012: „80 Prozent der bei der Sparkasse geführten WEG-Konten sind Treuhandkonten.“ ***Bei den Sparkassen scheint ein Schwerpunkt des Problems zu liegen.***

Dies wird durch mehrere Antwortschreiben an Wohnungseigentümer bestätigt, in denen sich Sparkassenmitarbeiter explizit für das Fortbestehen von Treuhandkonten einsetzen.

„Vor dem Hintergrund der in dieser Übersicht genannten Vor- und Nachteile favorisieren die Sparkassen – auch zu Gunsten der Wohnungseigentümer – die Führung von Treuhandkonten für den WEG-Verwalter. Dieses Vorgehen wird auch durch entsprechende Vordrucke des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands unterstützt, welche zusätzlich die Weitergabe von Informationen an die WEG genau regeln.“ (aus einer eMail einer Bankmitarbeiterin der Sparkasse Paderborn-Detmold an einen Wohnungseigentümer vom 11.3.2013)

„Im Verwaltervertrag unserer WEG ist die Umschreibung des Treuhandkontos in ein Fremdgeldkonto gefordert. Aber: Die Sparkasse Uelzen sowie die HASPA lehnen diese Art der Kontoführung ab wegen zu hoher Arbeitsbelastung!! Was nun?“ (aus einer eMail von Fr. U.St. vom 3.3.2013)

Auf Nachfrage von wohnen im eigentum 2011 erklärte es der Sparkassenverband zur Entscheidung der Sparkasse vor Ort, wie sie mit dem Problem umgeht. Er liefert ihnen aber wohl keine Informationen für eine angemessene Lösung der Fragen.

Im Gegenteil: Es scheint Geschäftspolitik des Verbandes zu sein, seinen Mitgliedern vor Ort das Treuhandkonto zu erhalten:

Der Sparkassen-Verlag gab im Mai 2012 noch Formulare für WEG-Treuhandkonten heraus (siehe Formular *Anlage 3*).

Die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau beruft sich in einem Brief vom 15.4.2013 zur Begründung für die Beibehaltung von Treuhandkonten u.a. auf eine Publikation des Deutschen Sparkassenverbands für den Studiengang zum Bankfachwirt der Sparkassenakademie Niedersachsen (Platz, Passivgeschäft, Teil I, 9.A. 2010, S. 352): „Angemerkt wird, dass aufgrund der Teilrechtsfähigkeit der WEG kein zwingender Grund besteht, bereits existierende Verwalter-Treuhandkonten auf den

Namen der Wohnungseigentümergeinschaft umzuschreiben und die Konten für eine WEG als (Einzel-)Fremdgeldkonto zu führen.“

Darüber hinaus scheinen die Sparkassen auch verwaltungstechnische, praktische Probleme zu haben, Fremdgeldkonten auszuweisen. Aus der Anfrage eines Wohnungseigentümers:

„In ihrem Schreiben vom 22.12.2011 behauptet die Sparkasse Essen nun, unser Rücklagenkonto als „WEG-Konto *Straßennamen* Nr., 45...Mülheim“ zu führen, obwohl die uns vorliegenden Kontoauszüge die Bezeichnung „*Name der Verwalterin* WEG, *Adresse der Verwalterin*, 47... Duisburg“ tragen. Der Zusatz „WEG“ ist unbestimmt, aus ihm geht nicht hervor, dass es sich um Rücklagengelder unserer ETG handelt.“ Die Antwort der Bank lautete, „dass die Eingabemaske der EDV bei den Sparkassen für die Eingabe der gesamten Kontobezeichnung nicht ausreicht.“ (aus dem Brief von Herrn k-P.K. vom 10.11.2012)

Wenn viel dafür spricht, dass bei Sparkassen das Problem Treuhandkonto überdurchschnittlich vertreten ist, heißt das nicht, dass dies für alle Sparkassen gilt. Wir gehen davon aus, dass viele von ihnen beide Kontomöglichkeiten anbieten. In der Praxis variiert das Angebot von Standort zu Standort.

2.2.2.2 WEG-Know-how – bei Kreditinstituten selten

Viele Bankangestellte kennen sich mit den Unterschieden von Treuhand- und Fremdgeldkonten sowie den Besonderheiten von WEGs nicht aus. Drei Beispiele:

„In der Praxis ist die Kontoeröffnung durch eine Person (Treuhand) einfacher zu handhaben als bei der Eröffnung eines Gemeinschaftskontos, bei dem jede Kontoänderung und jeder Beteiligtenwechsel ein erneutes Zusammentreffen aller Beteiligten erforderlich macht.“ (aus einem Schreiben der Sparkasse Paderborn-Detmold vom 28.2.2013), siehe auch ein Infoblatt der Sparkasse Paderborn-Detmold über die Führung von Konten für Eigentümergeinschaften (s. *Anlage 1*)

„Die Kontoführung mit der WEG als Kontoinhaberin hat den Nachteil, dass der Sparkasse ein aktuelles Verzeichnis sämtlicher Wohnungseigentümer vorgelegt werden muss.“ (aus dem Schreiben einer Bankmitarbeiterin der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau vom 15.4.2013)

„Aufgrund des Vorschlags unseres Beirats, unser Konto in eine Fremdgeldkonto umzuwandeln, haben wir bei drei Banken nachgefragt: die Filiale der Postbank sagte uns, sie wüssten nicht was das sei, wir sollten in der Zentrale nachfragen. Die Raiffeisenbank wusste ebenfalls mit dem Begriff nichts anzufangen. In der Commerzbank erklärte man uns, dass das Geld in einer Fremdwährung angelegt wird. Aufgrund dieser Informationen haben wir das Internet zurate gezogen und sind auf Sie gestoßen. Es ist schon erstaunlich, dass drei Banken nichts bzw. Falsches damit anfangen konnten. Wir werden jetzt bei der ETV für ein Fremdgeldkonto stimmen. Schön, dass es Ihre Seite gibt.“ (aus einem eMail von K.F. vom 1.5.2013)

Diese Unwissenheit soll nicht den Bankangestellten persönlich vorgeworfen werden, sie liegt im System. So schreibt das Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen als Sparkassenaufsicht in einem Brief vom 22. Mai 2012, den ein Teilnehmer der Konto-Aktion an wohnen im eigentum übermittelt hat, dass „die Führung eines Gemeinschaftskontos für eine Wohnungseigentumsgemeinschaft rechtlich nicht möglich ist.“ Der ministeriale Verfasser hatte sich vorher bei der Sparkasse Essen rückversichert.

2.2.2.3 Die Risiken von Treuhandkonten werden verharmlost

Die Risiken von Treuhandkonten werden von manchen Banken und Sparkassen gegenüber anfragenden Wohnungseigentümern verharmlost oder schöneredet, das geht bis hin zu falsche Auskünften. So haben Sparkassen auf Anfrage mitgeteilt:

„Richtig ist, dass die WEG im (praktisch wohl seltenen) Fall der Insolvenz des Verwalters ihre Rechte an dem Treuhandkonto gegenüber dem Insolvenzverwalter geltend machen muss. Dies schätzen wir aber als unproblematisch ein. Wenn einem Insolvenzverwalter nachgewiesen wird, dass es sich bei dem betreffenden Konto um ein Treuhandkonto handelt, wird er dieses regelmäßig ohne Weiteres freigeben. Von Kontopfändungen gegen den Treuhänder werden zwar auch Treuhandkonten erfasst. Der Pfändungsgläubiger wird diese aber regelmäßig auf Nachweis der Treuhandkonto-Eigenschaft ohne Weiteres von der Pfändung freigeben, da er sonst eine (erfolgreiche) Drittwiderspruchsklage (§771 ZPO) gegen sich riskiert (mit den entsprechenden Kostenfolgen).“ *(zitiert aus dem Schreiben der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau vom 15.04.2013)* ,

„Das Konto ... bei der Sparkasse Aachen lautet auf K.K. (Name der Verwalterin), WEG Straßename der WEG, Aachen; womit die Absonderung vom Privatvermögen der Verwalterin klar definiert ist. Weiterhin wurde mit uns bei Kontoeröffnung die anliegende Vereinbarung „Sondervereinbarung Grundstückseigentümer“ getroffen, (...). Wie Sie sehen, tut die Sparkasse alles, um die Wohnungseigentümer und Inhaber der Gelder auf den Verwalterkonten zu schützen.“ (Brief der Aachener Sparkasse vom 27.11.2012 an Herrn H.W.) Auf weitere Nachfrage erfuhr der Wohnungseigentümer, dass es sich um ein Treuhandkonto handelte.

Die Sparkassen bleiben eine Erklärung schuldig, warum die WEG ohne Not eine weniger sichere Lösung akzeptieren sollte.

Es gibt durchaus Versuche der Kreditinstitute, die Sicherheit von Treuhandkonten durch Modifizierungen zu heben. So verpflichten sich Banken, bei Pfändungen auf die Eigenschaft als Treuhandkonto hinzuweisen und selbst auf einen Zugriff auf das Konto zu verzichten. Das ist zu begrüßen, allerdings: Statt eines umgebauten Treuhandkontos ist doch wohl das Original offenes Fremdkonto vorzuziehen.

2.2.2.4 Desinteresse der Banken – Kunde ist für sie nur der Verwalter

Kunde ist für viele Kreditinstitute der Verwalter, nicht die WEG, um deren Geld es geht. Ein Banker brachte es auf den Punkt: „Uns interessieren nur die Verwalter.“ Das ist naheliegend,

denn er ist im Alltag der Ansprechpartner und er wählt in der Praxis meist die Bank oder Sparkasse aus. Eigentümer oder ihre Beiräte sind eher ein Störfaktor. Dabei sind diese die Eigentümer und es ist ihr Geld, das die Banken verwalten. Sie müssen eine sichere Anlage und jederzeit Aufklärung erwarten können.

Wenn Eigentümer von sich aus aktiv werden und Auskunft über ihr WEG-Vermögen begehren, werden sie in aller Regel an den Verwalter verwiesen. Häufig reagieren Banken nur auf dessen Anfrage, in der Regel mit der Begründung, dass er ja der Kunde sei. Das alles werten Banken und Sparkassen durchaus nicht als Defizit. Sie sehen keinen Anlass, von sich aus für Änderung Transparenz zu sorgen.

2.2.2.5 Keine Information für sichere und transparente Kontoführung

Bisher gehört es nicht zum Bankenservice, die WEGs mit gezielten Beratungsangeboten über Fremdgeldkonten oder weitere Maßnahmen zur sicheren Anlage ihrer Gemeinschaftsgelder zu unterrichten.

Dass die Banken die Information der Wohnungseigentümer nicht als ihre Angelegenheit betrachten, zeigt sich auch in Vordrucken und Kontovertragsbestimmungen.

Sie berücksichtigen die WEG-spezifischen Besonderheiten nicht. So fehlt in den Formularen und in Online-Masken zur Kontoeröffnung die wichtige Möglichkeit, durch Ankreuzen über die Konto-Kontrolle durch die WEG zu entscheiden. Uns ist keine Bank bekannt geworden, die Wohnungseigentümer über die Möglichkeiten zur Prüfung der Kontobewegungen via Online-Kontoeinsichtnahme, zur Nennung einer Vertrauensperson, zur Einrichtung von Verfügungsbeschränkungen etc. aufklärt. Fehlanzeige auch bei Flyern, Produktinformationsblättern oder Formularen mit der Wahlmöglichkeit für diese zusätzlichen Sicherungsmöglichkeiten. Diese sollten gerade in Kontoeröffnungsformularen durch Ankreuzen gewählt werden können, damit WEGs so über diese Absicherungsmöglichkeit informiert werden und einen einfachen Zugang zu ihnen haben.

2.2.2.6 Defizite auch beim Angebot von Fremdgeldkonten

Es gibt Kreditinstitute, die offene Fremdgeldkonten anbieten, manche sogar ausschließlich. Banken, die nach eigenen Angaben nur noch die sichere Kontovariante einrichten, sind die Aareal Bank, die Hausbank München und die DKB. Das ist zu begrüßen, aber auch hier waren erhebliche Defizite festzustellen. Das ergibt sich aus den Unterlagen, die im Rahmen der Konto-Aktion bei wohnen im eigentum eingingen.

Wenn sich WEGs mit solchen Konten an ihren Verwalter mit Fragen nach der Kontosituation wenden, erhalten sie oft nur unzureichende, unvollständige Ausdrücke mit

geringem Informationsgehalt³. Natürlich wäre es auch Sache des Verwalters, für vollständige Information zu sorgen, aber das wäre für ihn mit entsprechenden Unterlagen von der Bank einfacher.

Ein weiteres Problem ist das offensichtliche Fehlen von maßgeschneiderten Formularen für Fremdgeldkonten. Jedenfalls wurden wohnen im eigentum mehrfach veraltete oder ungeeignete Kontoeröffnungsformulare vorgelegt, die für ganz andere Zwecke entworfen worden waren, zum Beispiel Formulare für Privatgirokonten, Geschäftsgirokonten oder für Treuhandkonten für Privatpersonen (für Mietrechtskautionen), auch Formulare für Anderkonten wurden erwähnt.

Zu nennen sind außerdem Kontoeröffnungsanträge für offene Fremdgeldkonten, die falsch oder widersprüchlich ausgefüllt wurden.

Ein weiteres Defizit sind Kontoeröffnungsanträge für WEG-Eigenkonten, die falsch oder widersprüchlich ausgefüllt sind. Es kommt zum Beispiel vor, dass der Verwalter in der Rubrik „Kunde“ und/oder „Kontoinhaber“ zusammen mit der WEG-Adresse eingetragen ist. Das kann in Extremfällen dazu führen, dass es in einem Rechtsstreit unklar bleibt, wer überhaupt Vertragspartner des jeweiligen Kreditinstituts und Kontoinhaber ist, der Verwalter oder die WEG.

2.2.3 Die Verwalter

Hier liegen die Dinge im Grund sehr einfach: Wer als Verwalter nicht für offene Fremdgeldkonten sorgt, handelt wider den Grundsatz einer ordnungsgemäßen Verwaltung und genügt damit nicht den professionellen Standards. Viele kommen diesen Anforderungen nach, aber die Aktion hat gezeigt: Es gibt zu viele, die das nicht tun.

Oft sind die Informationen unrichtig, die sie den Eigentümern über die Konten geben, ob aus Unkenntnis oder Absicht, ist nicht immer ohne weiteres zu entscheiden. Zwei Beispiele:

Ein Wohnungseigentümer erhielt folgendes Schreiben von seinem Verwalter:
„Sie scheint die Sorge umzutreiben, ob Ihr Geld bei uns in sicheren Händen ist. Da können wir Sie beruhigen. Alle Konten, die wir führen, sind als Treuhandkonten angelegt. Kontoinhaber ist immer die jeweilige WEG, vertreten durch die Verwalterin. Die Gelder sind getrennt von unserem Vermögen angelegt. Wir fügen Ihnen jeweils exemplarisch ... sowie die jeweilige Bestätigung der Bank, dass es sich um Treuhandkonten handelt.“
(Brief an M.C. aus Bad Honnef vom 9.11.2012) Als Anlage war die Treuhandkontobestätigung der Kreissparkasse Köln beigelegt sowie der Rahmenvertrag mit der DKB bzgl der Führung von Verwalter- und Mietkautionenkonten bei der DKB als offenen Treuhandkonten (wahrscheinlich zur Verwaltung von Sondereigentum).

³ Einige unvollständige oder uneindeutige Kontounterlagen der DKB schafften Verwirrung und Nachfragen.

Eine Wohnungseigentümerin schickte die Beschlussvorlage eines Verwalters für die Eigentümerversammlung „Gegenüberstellung Treuhandkonto versus Fremdgeldkonto“, die eindeutig darauf abzielte, die Eigentümer zum Abschluss eines Treuhandkontos zu bewegen, siehe *Anlage 4*.

Die Konto-Aktion brachte ein breites Spektrum von kritischem Verwalterhandeln zutage. Die uns eingesandten Unterlagen zeigten:

Sie waren unvollständig, betrafen etwa nur das Rücklagen- oder nur das Bewirtschaftungskonto; den Eigentümern wurden nur Übersichten mit den Unterschriften des/der Kontobevollmächtigten herausgegeben, nur Kontoauszüge (aussagekräftig ist einzig und allein der Kontoeröffnungsantrag), ausschließlich Schriftverkehr zwischen Verwalter und Kreditinstitut oder nur eine Steuerbescheinigung.

Folge ist, dass wohnen im eigentum den Wohnungseigentümern in diesen Fällen mitteilen musste, dass mit diesen Informationen nicht zu klären war, um welche Art Konto es sich handelt.

Die Verwalterverbände – BVI und DDIV – legen ihren Mitgliedern die Einrichtung und Umstellung der WEG Konten auf WEG Eigenkonten nahe. Diese Empfehlung haben bisher aber nicht alle Mitglieder der Verwalterverbände umgesetzt. Einige wohnen im eigentum vorliegende Briefe von Verwaltern mit Treuhandkonten tragen die Logos der Mitgliedschaften bei diesen Verwalterverbänden.

2.2.4 Die Eigentümer

Die Nachfrage nach Information im Zuge der Aktion durch Einsendung der Unterlagen, durch Besuch der Website und andere Anfragen zeigt den großen Bedarf, der hier besteht. Viele Eigentümer haben die Aktion erst zum Anlass genommen, überhaupt zu hinterfragen, wie die Gelder der eigenen WEG angelegt sind.

Das zeigt aber auch, dass die Eigeninitiative der Eigentümer oft schwach ausgeprägt ist, sonst hätten sie sich vielleicht schon vor der Aktion für den Verbleib ihrer Gelder interessiert, schließlich geht es hier oft um Hunderttausende, in sehr großen WEGs kommen die jährlichen Hausgeldzahlungen sogar leicht in siebenstellige Bereiche. Ohne die Passivität der Eigentümer gäbe es keine Treuhandkonten mehr.

Zusätzlich werden die Eigentümer allerdings durch das beschriebene Verhalten der Banken und Verwalter gebremst. Und auch der nach Vertrauen klingende Begriff Treuhandkonto dürfte oft für Mißverständnisse und ein unangebrachtes Sicherheitsgefühl sorgen.

Wenn die Eigentümer es nicht lernen, ihre Interessen aktiver wahrzunehmen, werden auch Fremdgeldkonten ihre Situation nur sehr begrenzt verbessern: Sie bieten nur Sicherheit, wenn die Eigentümer ein gewisses Maß an Eigeninitiative aufbringen: Auch bei offenen

Fremdgeldkonten ist der Verwalter Verfügungsberechtigt und muss kontrolliert werden. Das lässt sich nur einfacher und effektiver bewerkstelligen.

3. Schlussfolgerungen

Das Thema Treuhandkonten ist also nach wie vor aktuell, mangelt es doch bis heute an einem nennenswerten Problembewusstsein bei allen Beteiligten. Die Bereitschaft, von sich aus aktiv zu werden und bestehende Konten umzustellen, ist bei vielen Verwaltern und bei sehr, sehr vielen Kreditinstituten allenfalls bedingt vorhanden.

3.1 Hausaufgaben der Banken

Die Konto-Aktion hat gezeigt: Für die Kreditinstitute besteht immer noch erheblicher Handlungsbedarf. Sie dürfen sich nicht weigern, Konten umzustellen. Sie müssen WEGs als Kunden wahrnehmen und mehr Beratung und eine bessere Betreuung in dieses stetig wachsende und de facto wirtschaftlich immer bedeutsamer werdende Klientel investieren. Kreditinstitute sollten insbesondere erkennen, dass es notwendig ist, eigene Sachbearbeiter in Bezug auf wohnungseigentumsrechtliche Zusammenhänge zu schulen, dass es erforderlich ist, auf Wohnungseigentümer zugeschnittene Informations- und Beratungsangebote zu entwickeln, und schließlich, dass Kontoeröffnungs-Vordrucke der Überarbeitung bedürfen.

3.2 Qualifikation und Kontrolle für Verwalter

Die Ergebnisse der Aktion bestätigen die Richtigkeit der Forderung von wohnen im eigentum nach mehr Qualifikation und Kontrolle für die Verwalter. Und sie zeigen, dass die Verwalterverbände, die gerne mit der Qualifikation ihrer Mitglieder werben, darauf achten müssen, dass diese tatsächlich ihre Standards erfüllen. Schließlich vertrauen viele WEGs auf diese Versprechungen.

3.3 Verbraucherschutz für Eigentümer

Die Eigentümer können nicht auf Banken und Verwalter warten. Sie brauchen jetzt Aufklärung, Information und Hilfestellung. Die Konto-Aktion war hierzu der erste Schritt. Und die Eigentümer brauchen Unterstützung durch Lobbyarbeit. wohnen im eigentum hat als einziger Verbraucherschutzverein einen Schwerpunkt bei der Vertretung der Interessen von Wohnungseigentümern, die ihre Wohnung selbst nutzen oder Kleinanleger sind – also in einer typischen Verbrauchersituation.

Die Konto-Aktion ist ein weiterer Baustein auf dem Weg zur Stärkung der Lobby der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften. Wurden deren finanzielle

Belange bisher vielfach ausschließlich im Verhältnis zwischen Verwaltern und Kreditinstituten abgewickelt, soll die Kontenaktion nun dazu beitragen, den Fokus mehr auf diejenigen zu konzentrieren, um deren Vermögen es eigentlich geht. wohnen im eigentum vertritt den Standpunkt: Wohnungseigentümer, die sich auch außerhalb der jährlichen Eigentümerversammlung über den Vermögensstand Ihrer Gemeinschaft informieren möchten, dürfen nicht länger vor (unüberwindbare) Hindernisse gestellt werden, um Auskünfte von Banken und Sparkassen zu erlangen!

4. Zum Schluss ein Dankeschön...

...an alle Wohnungseigentümer, die sich die Mühe gemacht und wohnen im eigentum ihre Kontounterlagen zur Verfügung gestellt haben. Ohne diese Kooperation wäre die Kontenaktion nicht erfolgreich durchzuführen gewesen.

Viele ermutigende Zuschriften von Eigentümern, die eine Kontenumstellung mithilfe der Information und der Materialien von wohnen im eigentum durchsetzen konnten, zeigen, wie wichtig die Durchführung dieser Aktion war.

wohnen im eigentum e.V.

Bonn, den 28.5.2012

Anlagen

1. Informationsblatt der Sparkasse Paderborn-Detmold zur Führung von Konten von Eigentümergeinschaften o.D. (Gegenüberstellung Gemeinschaftskonten und Treuhandkonten des Verwalers)
2. Antrag auf Eröffnung eines Treuhandkontos / Treuhanddepots auf den Namen des Verwalters einer Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft sowie Bedingungen für Treuhandkonten und Treuhanddepots der Sparkasse Köln/Bonn
3. Muster-Sondereinbarung Grundstücksverwaltungskonto (Unterbezeichnung Treuhandkonto Wohnungseigentümergeinschaft) des Deutschen Sparkassenverlags, Fassung Mai 2012.
4. Anlage zum TOP 8 für eine Eigentümerversammlung 2012: Vermögensverwaltung der Eigentümergeinschaft gem. WEG §27 „Gegenüberstellung Treuhandkonto vs. Fremdgeldkonto“



- Beantragt ein Gläubiger eines WEG-Beteiligten gegen diesen eine Kontopfändung, unterliegt das Guthaben des WEG-Treuhandkontos nicht dem Pfändungszugriff dieses Gläubigers, da er nur gegen den WEG-Beteiligten, nicht aber gegen den Treuhänder einen Vollstreckungstitel besitzt. Allerdings kann der Gläubiger den Anspruch des WEG-Beteiligten gegen den Treuhänder auf Auskehr dessen Anteils am Kontoguthabens pfänden
- Verstirbt ein WEG-Beteiligter, hat dieses auf das WEG-Konto keine Auswirkungen. Der Erbe tritt nicht in den Treuhand-Kontovertrag ein, hat jedoch an Stelle des Verstorbenen einen Anspruch auf Basis des Hausverwaltervertrages auf anteilige Auskehr des Treuhandguthabens
- Verstirbt der Hausverwalter, fällt das Treuhandkonto zunächst in den Nachlass des Treuhänders. Die WEG-Beteiligten müssen sich mit den Erben des Treuhänders auf eine Freigabe des Kontoguthabens verständigen
- Wird über das Vermögen eines WEG-Beteiligten das Insolvenzverfahren eröffnet, unterliegt sein Anteil am Treuhandkontoguthaben dem Insolvenzbeschluss. Nach herrschender Meinung wird ein Treuhandkontoguthaben wirtschaftlich dem Vermögen des Treugebers (hier WEG-Beteiligten) zugeordnet
- Gerät der WEG-Verwalter in Vermögensverfall, unterliegt das WEG-Kontoguthaben auch zunächst einmal dem Insolvenzbeschluss. Die WEG-Beteiligten werden sich mit dem Insolvenzverwalter auf eine Kontofreigabe verständigen müssen



Anlage 2
Sparkasse KölnBonn

Konto-/Depot-Nr.

Antrag auf Eröffnung eines Treuhandkontos/Treuhanddepots auf den Namen des Verwalters einer Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft

1. Ich beantrage die Eröffnung eines Treuhandkontos/Treuhanddepots - nachstehend Konto genannt - mit den auf dem Giro-/Spar-/Depotvertrag und Unterschriftskarte festgelegten Merkmalen.
2. Eine debitorische Kontoführung ist ausgeschlossen.
3. Ein dennoch entstandener Debetsaldo darf von der Sparkasse ohne Mahnung zulasten sonstiger bei ihr unterhaltener, treuhändisch nicht gebundener Guthaben des Kontoinhabers selbst dann aufgerechnet werden, wenn die sonstigen Guthaben noch nicht fällig sind.
4. Das Konto und weitere Treuhandkonten/Treuhanddepots sind nicht dafür bestimmt, eigenen Zwecken des Kontoinhabers zu dienen.
5. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für diese Konto und alle weiteren Treuhandkonten/Treuhanddepots des Kontoinhabers die Sonderbedingungen für Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters einer Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft und ergänzend hierzu die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) Vertragsbestandteil sind.
Die Sonderbedingungen für Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters einer Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft sowie die AGB können in unseren Geschäftsstellen eingesehen und auf Wunsch ausgehändigt werden. Dem Kontoinhaber ist ein Exemplar der Sonderbedingungen ausgehändigt worden.

221010FC 03.08

Bonn, 31.05.2011

Ort und Datum

Unterschrift des Antragstellers



Andrea Za
Sparkasse KölnBonn

Bedingungen für Treuhandkonten und Treuhanddepots auf den Namen des Verwalters einer Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft

Für diese Treuhandkonten gelten nachstehende besondere Vereinbarungen:

1. Der Verwalter erklärt, dass auf den vorgenannten Konten ausnahmslos Gelder gutgebracht werden, die zum Vermögen der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft gehören. Die Sparkasse KölnBonn ist berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Verwalter eigene Gelder auf das Konto verbringt.
2. Die Ansprüche aus den Treuhandkonten können nicht ohne Einwilligung der Sparkasse KölnBonn abgetreten oder verpfändet werden.
3. Die Sparkasse KölnBonn wird weder das Recht der Aufrechnung noch ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen, es sei denn, wegen Forderungen, die in Bezug auf die vorgenannten Treuhandkonten selbst entstanden sind oder wegen anderweitiger Forderungen, die der Verwalter im Auftrag der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft begründet hat.
4. Stirbt der Verwalter, so gehen die Forderungen aus den Treuhandkonten (Giro-/Sparkonten sowie das Forderungsrecht aus den im Depot befindlichen Sparkassenbriefen) nicht auf seine Erben über; Kontoinhaber wird vielmehr kraft Vertrages zugunsten Dritter der nach dem Ableben von der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft bzw. ggf. durch richterliche Anordnung bestellte Verwalter.

Die Sparkasse KölnBonn und der Verwalter sind sich ferner darüber einig, dass mit dem Tod des Verwalters das Eigentum - bei Sammelverwahrung das Miteigentum - an den Wertpapieren, die im Zeitpunkt des Todes des Verwalters noch im Depot in Verwahrung sind, auf die Sparkasse KölnBonn übergeht. Mit dem Tod des Verwalters erwirbt der dann von der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft bzw. ggf. durch richterliche Anordnung bestellte Verwalter das Recht, von der Sparkasse KölnBonn die Übertragung des auf sie übergegangenen Eigentums/Miteigentums an den Wertpapieren gegen Erstattung etwa anfallender Kosten zu verlangen.

Entsprechendes gilt, wenn der Verwalter zu Lebzeiten abberufen wird oder in sonstiger Weise sein Amt endet.

5. Ergänzend gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Sparkasse KölnBonn, die ausdrücklich zum Bestandteil dieser Vereinbarung erklärt werden. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen liegen in den Kassenräumen der Sparkasse KölnBonn zur Einsichtnahme aus.

221011FC 04.08

FC



Muster

Sparkasse

Sondervereinbarung
Grundstücksverwaltungskonto

UST-ID-Nr.: DE122661493

zu Konto Nr. _____

H/4 page 3

Bezeichnung des Kontos:

Unterbezeichnung: Treuhandkonto Wohnungseigentümergeinschaft

1. Gläubiger

Gläubiger der auf diesem Konto bei der Sparkasse unterhaltenen Guthaben und damit ausschließlich Verfügungsberechtigter ist

— nachstehend, der Kontoinhaber genannt —.

2. Treuhänderschaft

Der Kontoinhaber hat jedoch unabhängig hiervon der Sparkasse erklärt, dass von ihm auf diesem Konto ausnahmslos solche Beträge angelegt werden, die er gemäß § 27 Abs. 5 WEG als Gelder der Wohnungseigentümer der genannten Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten hat, die ihm also in seiner Stellung als Verwalter treuhänderisch anvertraut worden sind. Die Sparkasse ist bei festgestelltem Verstoß hiergegen, insbesondere wenn auch eigene Gelder auf diesem Konto angelegt werden, berechtigt, das Konto fristlos zu kündigen.

3. Pfändung

Im Falle der Pfändung wird die Sparkasse den pfändenden Gläubiger im Rahmen der Drittschuldnererklärung auf die Eigenschaft als Treuhandkonto hinweisen.

4. Aufrechnung, Pfand- und Zurückbehaltungsrecht

Mit Rücksicht auf die Erklärung des Kontoinhabers wird die Sparkasse weder ein Aufrechnungs- noch ein ihr sonst zustehendes Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen, es sei denn wegen Forderungen, die in Bezug auf dieses Konto selbst entstanden sind.

5. Vertrauensperson

5.1 Information der Vertrauensperson: Sofern und solange der Kontoinhaber der Sparkasse eine Vertrauensperson der Wohnungseigentümergeinschaft benannt hat, deren Berechtigung die Sparkasse nicht prüfen muss, ist die Sparkasse gegen Zahlung eines Entgelts und auf schriftliches Verlangen verpflichtet, dieser Vertrauensperson Auskunft über den Stand des Kontos sowie über die das Kontoguthaben berührenden Pfändungen bzw. Verfügungsverbote zu erteilen. Fotokopien können nur gegen Erstattung der entstehenden Kosten verlangt werden. Ohne dass hiermit eine weitergehende Verpflichtung für die Sparkasse verbunden ist, übernimmt es die Sparkasse auch, diese Vertrauensperson auf derartige Pfändungen und der Sparkasse positiv zur Kenntnis gelangte Eröffnungen von Insolvenzverfahren über das Vermögen des Kontoinhabers hinzuweisen, allerdings ohne Übernahme einer Haftung für leichte Fahrlässigkeit.

5.2 Wegfall der Vertrauensperson: Sofern die Vertrauensperson nicht von sich aus auf ihre Befugnisse verzichtet oder sonst wegfällt, ist die einseitige Streichung der Befugnisse der Vertrauensperson durch den Kontoinhaber ausgeschlossen. Die Benennung einer neuen Vertrauensperson durch den Kontoinhaber bedarf der schriftlichen Zustimmung der bisherigen und damit wegfallenden Vertrauensperson.

5.3 Befugnisse der Vertrauensperson: Weitergehende Befugnisse der Vertrauensperson werden gegenüber der Sparkasse durch diese Sonderbedingungen nicht begründet.

5.4 Benennung der Vertrauensperson: Zur Vertrauensperson wird durch den Kontoinhaber hiermit benannt:

Name, Anschrift

Geburtstag

Geburtsort

6. Debetsaldo

Eine debitorische Kontoführung ist ausgeschlossen. Ein dennoch entstandener Debetsaldo darf von der Sparkasse ohne Mahnung zu Lasten sonstiger bei ihr unterhaltener, treuhänderisch nicht gebundener Guthaben des Kontoinhabers selbst dann aufgerechnet werden, wenn die sonstigen Guthaben noch nicht fällig sind.

Ort, Datum

Bonn, 02.07.2012

Unterschrift Kontoinhaber

Für die Sparkasse:

(mit Datum, falls abweichend)

Legitimation geprüft
und für die Richtigkeit
der Unterschrift(en):

Unterschrift des Sachbearbeiters (mit Pers.-Nr.)
S101N914

Vermögensverwaltung der Eigentümergemeinschaft gem. WEG § 27 Gegenüberstellung Treuhandkonto vs. Fremdkonto

WEG Kommentar Bärmann/Pick (Stand: 06/2007):

... ein sogenanntes offenes **Treuhandkonto** ist von der Rechtsprechung zugelassen...
... die Gemeinschaft [kann] selbst Inhaberin von Konten sein ... ein offenes **Treuhandkonto** ist, wenn nicht aus anderen Gründen zweckmäßig, nicht notwendig. Immerhin sind dabei die Wohnungseigentümer vor dem Zugriff von Gläubigern des Verwalters ... geschützt. Bei offensichtlich treuwidrigen Verfügungen des Verwalters über Gelder der Gemeinschaft ist die dadurch begünstigte Bank verpflichtet, das Erlangte zurückzuerstatten.

WEG Kommentar Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten (Stand: 10/2009), sowie vergleichbar WEG Kommentar Bärmann (Stand: 05/2010) – gefestigt nach der WEG-Reform

§ 27 Abs. 3 Nr. 5 stellt klar, dass der Verwalter zur Verwaltung der eingenommenen Gelder im Namen der Gemeinschaft Konten führen kann ... Der Verwalter hat hierzu ein Konto auf den Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft [zu] eröffnen, also ein offenes **Fremdkonto**, dessen Inhaber die Gemeinschaft ist, über das der Verwalter aber verfügen darf. Ein solches Konto schützt die Wohnungseigentümer vor Zugriffen der Gläubiger des Verwalters und gewährt ihnen bei Insolvenz des Verwalters ein Aussonderungsrecht nach § 47 InsO. Das offene **Fremdkonto** bietet zudem den Vorteil, dass bei einem Verwalterwechsel lediglich die Verfügungsbefugnis des alten Verwalters der Bank gegenüber widerrufen werden muss und dem neuen Verwalter Verfügungsberechtigung erteilt wird. ... Ein Grund für die Eröffnung eines **Treuhandkontos**, bei dem Kontoinhaber der Verwalter ist, aber der Bank gegenüber klargestellt ist, dass das Guthaben nur treuhänderisch für die Eigentümergemeinschaft verwaltet wird, ist nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft [im Zuge der WEG-Reform] nicht mehr erkennbar...

Treuhandkonto beim Verwalter (aktuell gegeben)

Vorteile:

- Schutz vor offensichtlich treuwidrigen Verfügungen über Gelder der Gemeinschaft
- günstige Konditionen durch Rahmenvereinbarungen
- geringer administrativer Aufwand (Zahlungsvorgänge, Dokumentation, Verwaltung etc.)
- die Haftung liegt überwiegend beim Verwalter

Nachteile:

- ggf. verzögerte Verfügungsmöglichkeit bei Insolvenz oder Wechsel des Verwalters
- entspricht nicht mehr der gefestigten Rechtsansicht

Fremdkonto der Eigentümergemeinschaft

Vorteile:

- die Eigentumsverhältnisse sind auf den ersten Blick ersichtlich
- keine Einschränkungen bei einer Insolvenz oder Wechsel des Verwalters, da lediglich eine Änderung der Vollmachten vorzunehmen ist

Nachteile:

- die Haftung liegt ausschließlich bei der Eigentümergemeinschaft ←
- kein Schutz vor offensichtlich treuwidrigen Verfügungen über Gelder der Gemeinschaft
- keine günstigen Konditionen durch Rahmenvereinbarungen möglich
- hoher administrativer Aufwand (Zahlungsvorgänge, Dokumentation, Verwaltung etc.)

