

**Erfahrungen als Wohnungseigentümer  
in einem „Aufteiler-Objekt“  
am Beispiel des „Wohnpark Weiden“ in Köln**

Wir waren zufriedene Mieter im obersten Geschoss eines Hochhauses am westlichen Stadtrand von Köln als wir uns im Jahre 1996 unversehens vor die Frage gestellt sahen ob wir an unserer Behausung Eigentum erwerben wollten.

Was war geschehen?

Der Versicherungskonzern (GERLING-Konzern), welcher den „Wohnpark Weiden“, eine aus 880 Wohnungen bestehende Wohnanlage, Mitte der 70-er Jahre erbaut und 20 Jahre lang als Mietobjekt betrieben hatte, hatte das Objekt im Oktober 1996 an einen der seinerzeit führenden Immobilieninvestoren (TELOS Holding, Rosenheim) veräußert.

Dieser Schritt war, wie ich später erfahren sollte, nicht ungewöhnlich, zumal zahlreiche Großwohnlagen, die in den 60er und 70er-Jahren überall in der Republik entstanden waren, nach erfolgter steuerlicher Abschreibung abgestoßen wurden.

Dies war die Stunde der Wohnungsprivatisierungs-Unternehmen, der sog. „Aufteiler“, welche die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandelten, um sie auf dem Immobilienmarkt zum Kauf anzubieten.

Da wir, meine Familie und ich, uns in unserem Wohnhaus recht wohl fühlten und auch langfristig nicht auf den günstigen Standort und den imposanten Ausblick auf Dom und Rheinpanorama verzichten wollten, entschlossen wir uns nach einschlägigen Beratungs- und Finanzierungsge-sprächen zum Wohnungskauf.

Wie wir später erfuhren, entsprachen wir damit den kalkulatorischen Erwartungen des Aufteiler-Konzerns, denn die Branche geht davon aus, dass etwa ein Viertel der bisherigen Mieter sich innerhalb der ersten zwei Jahre zum Kauf ihrer bisherigen Mietwohnung entschließen und damit kurzfristig liquide Mittel in die Kasse spülen.

Aber das war nicht die einzige Erkenntnis, die wir gewinnen sollten. Mit dem Kauf der Immobilie betraten wir den uns bis dato unbekanntem Kosmos des Wohnungseigentumsrechts und machten viele neuen Erfahrungen was meine Frau, Rechtsanwältin von Beruf, immerhin dazu veranlassen sollte, sich auf dieses Rechtsgebiet zu spezialisieren.

Nachfolgend soll die dynamische Entwicklung des Wohnparks skizziert werden.

## 1. Der Aufteiler als Mehrheitseigentümer

Die TELOS Holding unterteilte den aufgeteilten Wohnpark in zwei Wohnungseigentümergeinschaften (Weiden I mit 395 und Weiden II mit 487 Wohneinheiten) und begann in 1996 (Weiden I) und 1998 (Weiden II) mit dem Abverkauf der Wohnungen.

Erklärtes Ziel:	Abverkauf innerhalb von 2-3 Jahren
Bevorzugte Zielgruppe:	die bisherigen Mieter

Der Verkauf verlief jedoch schleppend. Unglückliches Zusammentreffen: Erstmals seit Kriegsende brach der Immobilienmarkt ein, was schließlich zur Insolvenz des Aufteiler-Riesen TELOS in 2001 führen sollte.

Doch bereits zuvor waren erhebliche **Interessensgegensätze** zwischen dem Mehrheitseigentümer und den Kleineigentümern aufgetreten, welche im Wesentlichen wie folgt begründet waren:

- Instrumentalisierung einer TELOS-hörigen Verwaltung;
- Verweigerung jeglicher Investitionen zur Beseitigung akut notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen und in den langfristigen Bestand der Anlage sowie zur Bildung einer angemessenen Rücklage durch
- missbräuchliche Ausnutzung der Stimmenmehrheit.

Interessensgegensätze **grundsätzlicher Art** ergaben sich schon alleine dadurch, dass ein an einem schnellen Abverkauf interessierter Investor „naturgemäß“ kein Interesse an kostenintensiven Sanierungen der Bausubstanz haben kann sowie an einer angemessenen Ausstattung der Instandhaltungsrücklage. Die Gründe liegen auf der Hand: Zum einen können durch geringe Rücklagenbeträge die monatlichen Wohngelder niedrig gehalten werden – was bei Verkaufsgesprächen erfahrungsgemäß gut ankommt – und zum anderen kann der Wohnungsverkäufer die Rücklage nicht mitnehmen. Diese verbleibt vielmehr im Objekt und kommt den neuen Eigentümern zugute.

Im Feb. 2001 meldete die TELOS Holding (mit 17 Tochterfirmen!) beim AG Rosenheim Insolvenz an. **Forderung zur Insolvenztabelle im Nov. 2002: 114 Mio Euro.**

Bis zu diesem Zeitpunkt waren im Wohnpark Weiden erst ca. 50% der Wohnungen verkauft.

Durch den finanziellen Ausfall des Großeigentümers trat **für die Kleineigentümer eine erhebliche wirtschaftliche Gefährdungssituation** ein. Dies nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt des damals noch gültigen Rechtsinstituts der „gesamtschuldnerischen Haftung“. Was bedeutete, dass die Kleineigentümer bspw. bei Ausfall der lfd. Wohngeldzahlungen durch den insolventen Großeigentümer für diesen die Bewirtschaftungskosten hätten mittragen müssen. Damit tat sich das Schreckgespenst der zahlungsunfähigen Eigentümergemeinschaft auf!

Im Rahmen eines von der Staatsanwaltschaft München geführten **Strafverfahrens gegen die** beiden Geschäftsführer der **TELOS Holding** wegen des Verdachts der Insolvenzverschleppung (und weiterer Delikte wie Kreditbetrug z.N. von Banken, pp) wurde ein Gutachten zur Feststel-

lung des Zeitpunktes der Zahlungsunfähigkeit in Auftrag gegeben. Danach dürfte die Zahlungsunfähigkeit bereits im Jahre 1998 eingetreten sein. (Was auch die „Zurückhaltung“ gegenüber den von den Kleineigentümern geforderten Investitionsmaßnahmen erklärte.)

### **Das Gutachten gab bzw. gibt aber auch interessante Einblicke in die Geschäftspraxis des Unternehmens bzw. der schwarzen Schafe in der Aufteiler-Branche im Allgemeinen:**

[Zitat:]

„Sämtliche Objekte waren zu 100 % fremdfinanziert. Beim Verkauf jeder einzelnen Wohnung mussten ca. 90 % zur Kreditrückführung verwendet werden. Da der Verkauf der ersten 20-30 % der Wohnungen in einem aufgeteilten Objekt zumeist an die bisherigen Mieter erfolgen konnte, brachte dies zunächst schnellen Umsatz. Der sich anschließende Abverkauf an Eigennutzer und Kapitalanleger dauert dann erheblich länger. Der nun entstehende Liquiditätsengpass endet erst dann, wenn die letzten ca. 10 – 20 % der Wohnungen in einem Objekt verkauft wurden.

**Die dazwischen liegenden Liquiditätsengpässe werden in der Branche dadurch umgangen, dass möglichst in diesem Zeitraum wieder mit dem Abverkauf eines neuen Objekts, aus dem wieder erhebliche liquide Mittel in das Unternehmen fließen, begonnen wird“.**

Vor diesem Hintergrund leuchtet ein, dass das höchst fragile Geschäftskonzept bei einer Störung der Abläufe, wie es der Einbruch der Immobiliennachfrage in der 2. Hälfte der 90-er Jahre darstellte, in sich zusammenfallen musste.

## **2. Die Hausverwaltung**

Weil mit der Zeit die Parteinahme des Hausverwaltungsunternehmens für den Mehrheitseigentümer immer deutlicher sichtbar wurde, kam es ab der 2. Jahreshälfte 1999 zunehmend zu Konflikten zwischen

- den Kleineigentümern, bzw. den Beiratsvertretern der Kleineigentümer
- und der Allianz aus Verwalter und Mehrheitseigentümer.

Dabei handelte es sich um einen Prozess, der sich langsam entwickelte und in der Folge immer deutlichere Konturen annahm. Die Liste der Ungeheuerlichkeiten seitens der herrschenden Allianz hier aufzuzählen (u.a. Verbot der Kontaktaufnahme zwischen den Beiratsvertretern der WEG´en Weiden I und Weiden II) würde hier den Rahmen sprengen.

**In den Eigentümerversammlungen der WEG´en Weiden I und Weiden II um die Jahreswende 2000/2001 entledigte sich die Vertreterin des Mehrheitseigentümers der kritischen Beiratsmitglieder, indem sie diese mit ihrer Stimmenmehrheit ab-“wählte“ und gegen neue Beiräte austauschte. Diese Sanktionierung durch den Mehrheitseigentümer erfolgte im Falle der WEG Weiden I ganze 3 Tage bevor dieser beim Amtsgericht Rosenheim Insolvenz anmeldete!**

Wer es einmal erlebt hat, wie in einer lebhaften Eigentümerversammlung mit rd. 120 Teilnehmern große Mehrheiten zustande kommen, die aber regelmäßig durch die Stimme einer einzelnen Person, der Vertreterin des Mehrheitseigentümers, beschlusswirksam in das Gegenteil ver-

kehrt werden, den überkommen Zweifel an der Richtigkeit der Abstimmung nach Miteigentumsanteilen (MEA).

In unserem Fall kam noch erschwerend hinzu, dass die Vertreterin des Mehrheitseigentümers, die sich auch selbst in den Beirat „gewählt“ hatte, regelmäßig die zuvor bereits getroffenen Entscheidungen der abwesenden Konzernspitze vollstreckte – wodurch die Eigentümerversammlungen vollends zur Farce gerieten bzw. zu einem scheindemokratischen Spektakel verkamen.

Der Konflikt mit der Verwaltung fand ab dem Jahr 2000 seinen justitiablen Ausdruck in einem WEG-rechtlichen Klageverfahren (angestrengt von Verwaltungsbeiräten und Eigentümern), welches zu dem Beschluss des AG Köln vom 30.04.2001 auf Amtsenthebung der Verwaltung führte.

In dem Gerichtsbeschluss wurden der Verwaltung u.a. die folgenden Verfehlungen attestiert:

- einseitige Interessenswahrnehmung zugunsten des Mehrheitseigentümers.
- keine Schaffung geordneter finanzieller Verhältnisse (u.a. zu geringe Rücklagen)
- Nichtabführung öffentlicher Abgaben (in Höhe von ca. 1 Mio Euro)
- Verhalten gegenüber Beirat: Vertrauensverhältnis zerstört – Zusammenarbeit unzumutbar.

### 3. Strafverfahren

#### Gegen die Verwaltung

Ein parallel hierzu geführtes Strafverfahren gegen die Verwaltung endete nach 5-jährigen (!) Ermittlungen in 2005 mit einer Verurteilung wegen Untreue in 8 Fällen (zu einer Verwarnung mit Strafvorbehalt gem. § 59 StGB).

#### Gegen den Aufteiler-Konzern

Was den strafrechtlichen Teil der Firmenpleite angeht, so bezifferte sich nach dem Ermittlungsergebnis der Staatsanwaltschaft München II und der Kripo Rosenheim vom Dez. 2002 der **Schaden durch Kreditbetrug** zum Nachteil diverser Geldinstitute und Privatpersonen (darunter auch die Unterschlagung von Mietkautionen) auf rd. **12,4 Millionen Euro**.

Dass der geräuschlose Ausgang des Strafverfahrens so gar nicht im Einklang stand mit der Begründung der Haftbefehle gegen die beiden zunächst flüchtigen TELOS-Geschäftsführer, führen böse Zungen auf den Umstand zurück, dass der größte Schaden zum Nachteil der damals schon in die Schlagzeilen geratenen BAYERISCHEN LANDESBANK eingetreten war. Während das Verfahren gegen einen der Geschäftsführer wegen „*geringer Schuld*“ eingestellt wurde, kam der andere mit einem Strafbefehl davon.

In der Begründung des Haftbefehls des Amtsgerichts München vom 19.12.2001 hatte sich das noch ganz anders angehört [Zitat:] „... *erheblicher Fluchtanreiz im Hinblick auf die zu erwartende hohe unbedingte Freiheitsstrafe sowie die gegen die Beschuldigten gerichteten zu erwartenden Schadenersatzansprüche in Millionenhöhe*“

### 4. Insolvenzverwalter

Unser institutionelles Vertrauen in den vom Amtsgericht Rosenheim bestellten Münchener Insolvenzverwalter als neutrale Instanz wurde jäh erschüttert als deutlich wurde, dass dieser de facto die Geschäfte der insolventen TELOS (unter Beibehaltung des Rumpfpersonals) fortführte und auch unerschütterlich an der Verwaltung festhielt!

Dies änderte sich erst mit dem Gerichtsbeschluss des AG Köln vom 30.04.2001 auf Amtsenthebung deselben.

## **5. Nachfolgeverwaltung / Hauptgläubigerbank als Mehrheitseigentümer**

Schließlich kam es zur Bestellung eines neuen – diesmal renommierten – Verwaltungsunternehmens ab dem 01.10.2001. (Aber auch die Berufung dieser von den Einzeleigentümern gewünschten Verwaltung war keineswegs problemlos zu erreichen.)

Zusammen mit dem Vertreter der Hauptgläubigerbank der insolventen TELOS Holding (POSTBANK) gelang es dem neuen Verwalter, geordnete Verhältnisse herzustellen und die WEG in ein ruhiges Fahrwasser zu führen. Nun machte sich allerdings die Aufarbeitung des eingetretenen Instandsetzungsstaus in Form von mehreren finanziell spürbaren Sonderumlagen bemerkbar.

### **Fazit:**

- **Der betriebene Aufwand zur Ablösung der aufteiler-freundlichen Verwaltung - zuletzt sogar gegen den erklärten Willen des Insolvenzverwalters – war enorm!**
- **Die entscheidenden Faktoren für den Erfolg waren**
  - die Mobilisierung einer aus etwa einem Dutzend Wohnungseigentümern bestehenden Aktiv-Gruppe (Verteilung, Versendung von Rundschreiben, pp) und deren unermüdliches Engagement,
  - die persönliche Betroffenheit und die berufsspezifischen Kenntnisse der verfahrensführenden Rechtsanwältin
  - die Herstellung von Öffentlichkeit durch Einbindung der Medien (Kölner Stadt-Anzeiger, WDR Lokalzeit)

## **6. Mit neuem Investor Glück gehabt**

Zum Jahresbeginn 2008 verkaufte die POSTBANK, die 6 Jahre lang mit ihrer Stimmenmacht verantwortungsvoll umgegangen war, ihren TELOS-Wohnungsanteil an den niederländischen Investor GROVAST. Konflikte mit dem neuen Großeigentümer sind bislang ausgeblieben, da dieser weder unter Liquiditätsengpässen zu leiden scheint, noch auf einen möglichst schnellen Abverkauf der Wohnungen aus ist. Nach unserem Eindruck ist dessen Engagement vielmehr längerfristig angelegt und auf eine Wertsteigerung der Immobilie ausgerichtet.

So stimmte der neue Großeigentümer, der immer noch über ein beträchtliches Stimmenpaket (30 Prozent der MEA) verfügt, jüngst einer über 7 Jahre angelegten Fassadensanierung mit einem Gesamtvolumen von 3,5 Mio Euro zu.

Betrachtet man die oft fragwürdige Seriosität der auf dem Immobilienmarkt tätigen Unternehmen, so muss man konstatieren, dass das Schicksal es mit unseren Eigentümergemeinschaften Weiden I und Weiden II offenbar gut gemeint hat.

## 7. Dazu gelernt

Auf jeden Fall haben die bewegenden Ereignisse dazu geführt, dass wir uns in dem „Kosmos WEG“ nun ein wenig besser auskennen.

Heute weiß ich, dass Wohnungsprivatisierer der Marke TELOS oder, um einen aktuellen Bezug zu wählen, ausländische sog. Opportunity-Funds es auf eine kurzfristige Gewinnmaximierung abgesehen haben – welche vor allem durch den Verkauf an einen Teil der Mieter gewährleistet ist – und einen Weiterverkauf nach 5 bis 6 Jahren beabsichtigen.

Die dann einsteigenden „Zwischenhändler“, so ist in der Broschüre *europlan 3+4/2005* der renommierten *Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH* [www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de) nachzulesen, [Zitat:]

„... müssen das gekaufte Portfolio aufbrechen und möglicherweise auch qualitativ aufwerten, um Bestandhalter zu finden, die deutlich geringere, aber langfristig weitgehend gesicherte Renditen in Kauf nehmen als die Finanzinvestoren.

( ..... )

Entscheidend ist, ob der Restwohnungsbestand an leistungsfähige erfahrene Investoren verkauft werden kann, die auch in den Bestand investieren können oder eine neue Verkaufsrunde an nur kurzfristig Interessierte eingeläutet wird.“

Die Eigentümer im Wohnpark Weiden scheinen zu den Glücklichen zu gehören, denen die letztgenannte Alternative erspart geblieben ist.

## 8. Blick über den Zaun

Gespannt darf man hingegen die weitere Entwicklung der 93.000 ehemaligen Wohnungen der *Landesentwicklungsgesellschaft (LEG)* verfolgen, welche die Landesregierung NRW im vergangenen Jahr an die *Whitehall Real Estate Funds*, einen Immobilienfonds der US-Investmentbank Goldman Sachs verkauft hat. (Im Volksmund hat sich für diese Spezies von Investoren der Begriff „Heuschrecke“ eingebürgert.)

In den Medien wurde dieser politisch höchst umstrittene Vorgang bisher ausschließlich unter dem Blickwinkel der Konsequenzen für die betroffenen Mieter thematisiert. **Völlig unerörtert blieben bisher die Zukunftsaussichten derjenigen Mieter, die sich bereits für den Kauf ihrer vertrauten Behausung entschieden haben oder demnächst noch entscheiden werden.**

## **9. Nachtrag: Petition**

Bleibe noch nachzutragen, dass die im Raum Köln erschienenen Medienberichte über die dramatischen Ereignisse im Wohnpark Weiden dazu geführt hatten, dass sich Wohnungseigentümer aus anderen, von demselben Verwaltungsunternehmen verwalteten Eigentümergeinschaften bei uns gemeldet und über gleichartige Praktiken berichtet hatten. Dies hatte uns dazu veranlasst, eine Interessengemeinschaft zu gründen.

Neben einer Offenlegung der von dieser Verwaltung angewandten Praktiken hatte es sich die IG auch zum Ziel gesetzt, die Problematik der Stimmendominanz von Finanzinvestoren innerhalb von Eigentümergeinschaften zu thematisieren und eine Anpassung des aus der Nachkriegszeit (1951 !) stammenden Wohnungseigentumsgesetzes anzuregen.

Die von uns im Jahre 2001 angestrebte Petition an den Deutschen Bundestag wurde allerdings nach 3-jähriger „Bearbeitung“ abschlägig beschieden. Das bestehende Wohnungseigentumsrecht, so ließen uns unsere Volksvertreter aus Berlin wissen, „habe sich schließlich bewährt“.

Auch die später folgende WEG-Novelle hat an dieser Problematik nichts geändert.

Köln, den 06.03.2010