



**wohnen  
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

**Unbedingt lesen: die vielen eindrucksvollen Erfahrungsgeschichten von Wohnungseigentümern in unserer Stellungnahme „Konten außer Kontrolle?“ ab S. 9, zu finden auf unserer Website unter Politik → WEG-Konten.**

## **Bericht von WiE**

### **über das Verbändegespräch im Bundesjustizministerium (BMJV) am 19.4.2016**

**Teilnehmer:** Vertreter des BMJV (Referate IB5, Sachenrecht, und Ref IB2, SchuldrechtI): die Wohnungseigentümerverbände: Wohnen im Eigentum (WiE), Hausgeld-Vergleich, VDWE<sup>1</sup>. Die Verwalterverbände: BVI, DDIV, IVD; die Kreditwirtschaft: Dt. Sparkassen- und Giroverband, Bundesverband der Dt. Volksbanken und Raiffeisenbanken, Bankenverband.

*Tagesordnung und Grundlage für das Gespräch waren die Stellungnahme von WiE zum Zahlungskontengesetz, mehrere Schreiben von WiE an das BMJV und Bundestagsabgeordnete bzgl. der WEG-Kontensituation verbunden mit Forderungen für gesetzliche Verbesserungen. In diesem Gespräch wurden die Positionen der anderen o.g. Verbände zu diesem Thema angefragt. Aus dem Gesprächsergebnis will das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) den politischen oder gesetzlichen Handlungsbedarf ermitteln.*

## **1. Treuhandkonten**

*Es gibt nach wie vor WEG-Konten, die als Treuhandkonten - mit dem Verwalter als Kontoinhaber - geführt werden, obwohl diese nicht pfändungs-, aufrechnungs- und insolvenzsicher sind. Einige Banken und wohl viele Sparkassen bieten sie weiterhin an. Den meisten Wohnungseigentümern sind diese Risiken nicht bekannt. Auf diesen Umstand weist WiE immer wieder hin und fordert die gesetzliche Regelung, dass nur noch WEG-Eigenkonten mit der WEG als Kontoinhaber geführt werden dürfen.*

Verwalter- und Wohnungseigentümerverbände sind einhellig der Ansicht, dass nur WEG-Eigenkonten ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Kein Wohnungseigentümer- oder Verwalterverband sah einen Vorteil für die Beibehaltung von Treuhandkonten, die Umstellung oder Neueröffnung wurde als problemlos dargestellt.

Die Vertreter der Kreditwirtschaft sahen dies anders. Ob ein Treuhandkonto ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche oder nicht, ist für sie nicht geklärt. Darüber gäbe es noch juristischen

---

<sup>1</sup> Zentralverband Haus und Grund war nicht anwesend. Auf Nachfrage hieß es, dass sich Haus und Grund zu diesem Thema nicht positioniert.

Meinungsstreit. Die gesetzliche Formulierung und deren Auslegung in Rechtskommentaren und Landgerichtsurteilen reiche ihnen nicht aus. Solange es kein BGH-Urteil, keine Verordnung oder keine Gesetzesänderung gibt, könnten sie ihren Kreditinstituten nicht initiativ vom Angebot von Treuhandkonten für WEGs abraten.

Einschätzung von WiE: Hier auf eine freiwillige Selbstverpflichtung zu setzen, ist unrealistisch. Die nicht WEG-rechtskonformen und aus Verbraucherschutzgründen abzulehnenden Treuhandkonten werden somit nicht „aussterben“. WiE hält deshalb an seinen Forderungen nach einer gesetzlichen Regelung fest.

## 2. Informationspflichten über Auskunfts- und Kontrollmöglichkeiten

*Aufgrund der Praxiserfahrungen vieler Wohnungseigentümer fordert WiE die Einführung von Informationspflichten für Kreditinstitute, um Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer über Auskunfts- und Kontrollmöglichkeiten von WEG-Konten zu informieren.*

Hinsichtlich der **Auskunfts- und Kontrollrechte** vertreten sowohl die Verbände der Kreditwirtschaft als auch die Verbände der Verwalter die Meinung, dass es keinen gesetzlichen Regelungsbedarf gibt. Das Recht auf Auskunft über die Bankkonten und Kontrolle der Kontenbewegungen besteht **seitens der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter, der die Konten führt**. Die Verwalterverbände bestätigen, dass Wohnungseigentümer in der Verantwortung stehen, ihren Verwalter zu kontrollieren. Hierzu könnten sie den Verwalter auch jetzt schon im Verwaltervertrag oder per Beschluss anweisen, die WEG-Konten so einzurichten, dass für die WEG ausreichende Kontrollmöglichkeiten vorhanden sind: Einige Eigentümer bzw. der Beirat können z.B. Online-Konteneinsicht erhalten, Kontoauszüge zugesendet bekommen oder Verfügungen ab einer bestimmten Höhe genehmigen (müssen).

Nach Einschätzung der Verwalterverbände machen davon allerdings nur wenige Eigentümergemeinschaften, vertreten durch ihre Beiräte, Gebrauch. Ein Verwalter, dessen Unternehmen über 100 WEGs verwaltet, sprach von zwei Beiräten, die nur die Online-Einsichtnahme haben wollten. Hier wird Aufklärungsbedarf gesehen.

Die Vertreter der Kreditwirtschaft verwiesen auf die Privatautonomie: Es stehe jedem Institut frei, auf welche Kundengruppen es seine Geschäftspolitik ausrichte. Bei der Vielfalt der Bankenlandschaft könne jeder Verwalter Institute finden, die das von den Eigentümern gewünschte Kontenmodell mit entsprechenden Einsichtsrechten und Kontrollmöglichkeiten anbieten. Tut ein Institut das nicht, brauche die WEG vertreten durch den Verwalter mit diesem Institut ja keine Geschäftsbeziehung einzugehen.

Kommt es zur Geschäftsbeziehung, sehen die Kreditinstitute den Verwalter – den diese Verbände hier als Geschäftsführer der WEG definieren – als ihren Kunden an. Abseits vom vereinbarten Kontenmodell bestehen **keine vertraglichen Auskunfts- und Kontrollrechte** einzelner Wohnungseigentümer oder der Beiräte. Denn es gibt **kein gesetzliches Auskunfts- oder Kontrollrecht einzelner Eigentümer oder des Beirates gegenüber der Bank**, auch nicht so etwas wie eine Art „Durchgriffsauskunftsrecht“, nach dem die Bank den Wohnungseigentümern bei der Kontrolle ihrer Verwaltung zu helfen habe, und dies sei auch nicht erforderlich. Nach Ansicht der

Kreditwirtschaft sind die bestehenden Regelungen ausreichend. Wenn die Kontenkontrollmöglichkeiten nicht im Verwaltervertrag festgeschrieben sind oder wenn sich der Verwalter weigert, diese umzusetzen, bleibe der WEG und einzelnen Eigentümern **zur Durchsetzung immer der Rechtsweg**.

Die Sachlage stellt sich somit so dar: Wenn ein Verwalter bei der Bank keine Auskunfts- und Kontrollmöglichkeiten für die Wohnungseigentümer verlangt, werden diese auch nicht eingerichtet. Auf die Frage von WiE, ob die Wohnungseigentümer denn diese vertraglichen Möglichkeiten alle kennen würden, bestätigten die Verwalterverbände, dass die meisten Wohnungseigentümer weder über die vertraglichen Möglichkeiten noch die Folgen fehlender Auskunfts- und Kontrollrechte aufgeklärt sind bzw. sich passiv verhalten. Gesehen wurde von allen Seiten – auch dem BMJV - ein Aufklärungs- und Informationsbedarf.

Fazit der Interessenvertreter der Banken und Verwalter: **„Eigentum verpflichtet“**, Es sei die Sache der Wohnungseigentümer, sich besser zu informieren. Wer es schaffe, eine Wohnung zu kaufen, dem könne zugemutet werden, auch diese Zusammenhänge zu durchschauen. Eigene Passivität, Fahrlässigkeit oder eigenes Versagen sei kein Fall für gesetzlichen Verbraucherschutz. **„Selbst schuld!“**

Fazit von Wohnen im Eigentum e.V.: Diese Haltung entspricht nicht dem modernen Leitbild des Verbraucherschutzes, wie er auch in anderen Konsumfeldern praktiziert wird. Wohnungseigentümer haben in der Regel **kein ausreichendes rechtliches und bankentechnisches Vorwissen. Sie sind den Fachleuten strukturell unterlegen. Da sie aber als Verbraucher Geschäfte mit ihnen überlegenen Partnern eingehen (müssen)** (z.B. in Form eines Vertrages mit einem gewerblichen Verwalter), brauchen sie ein Recht auf Informationen und Aufklärung:

- Die WEG als Verbraucherin ist gezwungen, WEG-Konten abzuschließen. Sie weiß aber nicht, wie diese zu gestalten sind, damit pflichtwidriges, schädigendes oder gar betrügerisches Handeln einer Verwaltung rechtzeitig erkannt und verhindert werden kann. Bringt der Verwalter dieses Wissen nicht freiwillig ein, kann das zu ungeeigneten Kontenmodellen und gravierenden wirtschaftlichen Schäden für die Eigentümer führen. Hier müssen Schutzvorschriften die Verbraucher präventiv unterstützen und schützen.
- Für den einzelnen Eigentümer als Verbraucher ist es aufgrund der schwierigen Gruppensituation in den Wohnungseigentümergeinschaften und insbesondere in den Eigentümerversammlungen zudem oft unmöglich, sich gegenüber unkundigen/passiven Miteigentümern durchzusetzen. Die berechtigten Interessen solcher „Minderheitseigentümer“ nach ausreichender Kontenkontrolle insbesondere in Krisensituationen (Unregelmäßigkeiten, drohende Insolvenz des Verwalters) gehören ebenfalls gesetzlich geregelt, um sie ohne den Gerichtsweg einfordern zu können.

Ein erster Kompromissvorschlag des BMJV: Alle beteiligten Verbände - Verwalter, WiE und Kreditwirtschaft – sollten mehr informieren und aufklären und dazu gemeinsames Informationsmaterial erstellen. WiE erklärt sich gerne zu einer solchen Kooperation bereit, auch initiativ, hält dies aber nicht für ausreichend. Die Verwalterverbände sind zu solch einer Kooperation ebenfalls bereit, die Verbände der Kreditwirtschaft stimmen diesem Vorschlag nicht zu.

### **Gleiche Rechte für alle Verbraucher – auch für Wohnungseigentümer**

WiE verlangt für Wohnungseigentümer als Verbraucher und Miteigentümer einer WEG die gleichen Rechte wie für alle Verbraucher bei sonstigen Zahlungsdienstleistungen. Analog zu den Vorschriften im Zahlungskontengesetz und zum Art. §248 EGBGB „Informationspflichten bei der Erbringung von Zahlungsdienstleistungen“ hält WiE deshalb an seiner Forderung nach einer Pflicht zur schriftlichen Information über Auskunfts- und Kontrollmöglichkeiten bei WEG-Konten fest. Da die Kreditinstitute die Anbieter der Kontenmodelle sind, trifft sie diese Informationspflicht. Das würde gewährleisten, dass alle WEGs und einzelnen Eigentümer erfahren können, ob und wie ihr WEG-Vermögen zu schützen ist.

Gabriele Heinrich  
Sabine Feuersänger  
Wohnen im Eigentum  
Bonn, den 22.4.2016