

**Lesen Sie unbedingt die vielen spannenden wie
leidigen Erfahrungsberichte von Wohnungseigentümern
(ab S. 9) und unsere Forderungen (Seite 5f)**

Konten außer Kontrolle?

Transparenz, Kontensicherheit und Vergleichbarkeit – auch für die Konten der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Konten)

Positionspapier mit Anforderungen an Novellierungen im
Wohnungseigentumsgesetz

Inhalt

1. Problemstellung	2
2. Forderungen zur Novellierung im WEGesetz	6
3. Fallbeispiele	9
Anhang	22

1. Problemstellung: Konten außer Kontrolle!

1.1 Zahlungskontendienstleister geben keine Auskunft Fehlende Auskunfts- und Informationsrechte der Wohnungseigentümer

Die Einrichtung und Führung von WEG-Konten liegt gemäß § 27 Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) in den Händen der Verwaltungen der WEGs. Sämtliche Informationen über die Konten, die Entgelte, die Dienste und die Kontenbewegungen werden in der Regel über die Verwaltung an die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vermittelt, wenn überhaupt.

Dieses Verfahren hat in der Praxis dazu geführt, dass die Wohnungseigentümer zu wenig oder gar keine Handhabe zur Kontenkontrolle haben und in vielen WEGs (wenn nicht den meisten) große Unkenntnis über die Vertragsbedingungen herrschen, insbesondere über

- die Kontoinhaberschaft
- die Kontoführungs- und -kontrollrechte,
- die Leistungen und
- die Entgelte des Kreditinstituts.

Unabhängig davon, dass es ein grundlegendes Recht eines jeden Verbrauchers sein sollte - ja eine Selbstverständlichkeit -, Ein- und Überblick über seine Konten zu erhalten und zu behalten, werden Unregelmäßigkeiten in der Kontoführung bei dieser Praxis häufig spät oder zu spät bemerkt. Im Krisenfall - also bei Veruntreuung von WEG-Geldern, Insolvenz des Verwalters, plötzlichem Todesfall, fehlenden Geldbeträgen etc. - stellen WEGs dann nicht selten erstaunt fest, dass¹

- sie keine Auskunft von den Zahlungsdienstleistern über ihre Konten erhalten,
- Verwaltungen eigenmächtig gehandelt und Konten umgestellt haben,
- Verwaltungen WEG-Beschlüsse oder Vorgaben im Verwaltervertrag nicht umgesetzt haben,
- Geld auf den Konten fehlt oder
- zu hohe Ausgaben ohne Beschluss getätigt worden sind.

Die „Allein-Stellung“ der Verwalter als bevollmächtigte Kontoführer ohne Einschränkungen/Begrenzungen kann bewirken, dass sämtliche Informationen über Kontoeinrichtungen und -führungen, die Zahlungsbewegungen und Kontostände etc. gefiltert, selektiert, manipuliert oder den WEGs sogar vorenthalten werden. Daher muss es für die WEGs – neben dem Weg über die Verwaltung – auch eine Möglichkeit geben, ihre Konten direkt bei der Bank oder Sparkasse zu kontrollieren.

Solange Wohnungseigentümer aber keine gesetzlich festgelegten Auskunfts- und Informationsrechte gegenüber den Zahlungskontendienstleistern haben, können und werden diese keine Transparenz schaffen und keine Kontenkontrolle durch die WEGs ermöglichen. Denn sie sehen allein den Verwalter als ihren Kunden und Vertragspartner an. So sind die meisten Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer aktuell davon abhängig, ob die Verwaltung ihnen alle erforderlichen Informationen zur Kontokontrolle (rechtzeitig) weitergibt.

1 Fallbeispiele zu all diesen Problemsituationen siehe Punkt 3

1.2 Die WEG ist nicht zwingend die Inhaberin ihrer Konten Schutzregelungen fehlen / Argumente für WEG-Eigenkonten²

Gelder von Wohnungseigentümergeinschaften – es geht hier um Beträge im fünf- oder sechststelligen Bereich oder um mehr – liegen häufig noch auf sogenannten Treuhandkonten mit dem Verwalter als Kontoinhaber. Diese Konstruktion bietet den Eigentümern weder ein Optimum an Sicherheit noch angemessene Kontrollmöglichkeiten.

1.2.1 Treuhandkonten sind nicht ausreichend gesichert

Zwar muss der Verwalter nach dem Geldwäschegesetz und der Abgabenordnung inzwischen den wirtschaftlich Berechtigten gegenüber der Bank oder Sparkasse benennen, sodass diese wissen kann, wem das Geld gehört. Trotzdem bleibt der Verwalter bei Treuhandkonten der Kontoinhaber. Das bedeutet³:

- Im Falle einer Insolvenz des Verwalters fällt das WEG-Geld in die Insolvenzmasse des Schuldners. Die Gemeinschaft muss erst ihre Rechte an ihrem Geld geltend machen. Der Insolvenzverwalter prüft und entscheidet darüber.
- Hat ein Verwalter Schulden, können seine Gläubiger ggf. in diese Konten pfänden. Denn die Treuhandkonten verlieren ihren Treuhandcharakter, wenn sie für eigene Zwecke des Verwalters genutzt werden (so geschehen im Fall Feldmann in Bonn, siehe Anhang). „Es liegt allein beim Treuhänder, ob er die Bindung respektiert oder sich über sie hinwegsetzt. (...) Die Untreue des Treuhänders (hier: Verwaltung) hat zur Folge, dass das Konto insgesamt nicht mehr dem Vermögen des Treugebers (hier: WEG) zugerechnet werden kann (BGH-Urteil vom 10.02.2011, IX ZR 49/10)“⁴
- Oder: Geben die Gläubiger das Geld nicht frei, muss die jeweilige WEG versuchen, mit einer Drittwiderspruchsklage die Freigabe gerichtlich zu erwirken; das kostet noch einmal Zeit, Nerven und weiteres Geld.
- Verstirbt oder verschwindet der Verwalter oder reagiert er nicht mehr, muss die Freigabe der Konten mit zum Teil hohem Kosten- und Zeitaufwand ebenfalls per Gerichtsverfahren erwirkt werden.
- Bei jedem Verwalterwechsel müssen alle Konten gewechselt werden.
- Treuhandkonten sind schwerer zu kontrollieren, verlocken daher eher zum illegalen Zugriff auf das WEG-Geld, also zur Veruntreuung – siehe unten.

2 WEG-Eigenkonto = offenes Fremdgeldkonto. Die Bezeichnung „WEG-Eigenkonto“ wird von Zahlungskontendienstleistern verwendet, als Synonym dazu wird in der Rechtsliteratur der Begriff „offenes Fremdgeldkonto“ verwendet. Wie verwendet die Bezeichnung WEG-Eigenkonto, da diese nachvollziehbarer und eindeutiger ist.

3 Siehe Fußnote 1

4 Siehe Gutachten von Dr. Schulte-Beckhausen und Bühs zum Insolvenzverfahren über das Vermögen des Herrn Herbert Feldmann vom 16.10.2015, Seite 12.

1.2.2 Treuhandkonten nicht mehr rechtskonform

Seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 2007 steht fest, dass ein Bankkonto auf den Namen der WEG als Verband geführt werden kann. Es muss dafür nicht jede/r einzelne Wohnungseigentümer/in – und damit auch nicht jeder Eigentümerwechsel – bei der Bank erfasst sein. Einigen Banken reicht es aus, wenn die Verwaltung ihnen jährlich (o.ä.) eine aktuelle Eigentümerliste zukommen lässt. Das gilt für Bewirtschaftungskonten wie für Rücklagenkonten.

In der juristischen Fachliteratur sowie von den Gerichten wird inzwischen die klare Rechtsmeinung vertreten, dass **ein Treuhandkonto nicht mehr den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht** (siehe Bärmann, Kommentar zum WEGesetz, 12. Aufl. 2013, § 27 Rdnr. 239: „Die Führung eines offenen Treuhandkontos mit dem Verwalter als Kontoinhaber ist wegen der Pflicht zur Vermögenssonderung nicht mehr zulässig.“)⁵

Demnach müssten die Verwaltungen zur Führung von WEG-Eigenkonten bzw. Umstellung noch bestehender Treuhand- in Eigenkonten verpflichtet sein – auch ohne einen ausdrücklichen Mehrheitsbeschluss der jeweiligen Eigentümerversammlung.

1.2.3 WEG-Konten in der Praxis

Trotz der herrschenden Rechtsmeinung sieht die Praxis immer noch anders aus. Verwaltungen verfahren vielfach einfach weiter wie vor der WEG-Reform. Die Zahlungskontendienstleister sind auch nicht dazu übergegangen, proaktiv die Wohnungseigentümer über eine Kontenumstellung und Sicherheitsmaßnahmen zu informieren. Solche Informationen stehen nicht einmal leicht zugänglich auf den Websites zur Verfügung.

Dies ergab eine Überprüfung zahlreicher Konten durch Wohnen im Eigentum e.V. Die Auskünfte vieler Wohnungseigentümer bestätigen das⁶. Bei der Überprüfung von über 100 WEG-Kontenunterlagen sowie umfangreichem Schriftverkehr (Briefe, eMails) von Wohnungseigentümern mit Banken/Sparkassen wurde festgestellt, dass⁷

- es noch viele Sparkassen und Banken gibt, die Treuhandkonten führen,
- nicht nur bestehende ältere Treuhandkonten erhalten geblieben sind, sondern auch **weiterhin neue Treuhandkonten eingerichtet werden**,
- selbst der DSGV (Deutsche Sparkassen- und Giroverband) noch Muster-Formulare für die Eröffnung neuer WEG-Treuhandkonten herausgibt,
- in einem wichtigen Lehrbuch für Bankfachwirte weiterhin Treuhandkonten für WEGs als zulässige Kontoart vorgestellt werden,
- Wohnungseigentümer bei den Banken nur sehr selten zuverlässige und ausreichende Auskünfte für eine sichere und transparente Führung ihrer WEG-Konten erhalten (Banken stellen diese nicht aktiv und initiativ zur Verfügung,

5 So z.B. auch LG Hamburg (28.1.2015, Az. 318 S 118/14), LG Frankfurt/Oder (14.07.2014, Az. 16 S 46/14), LG Itzehoe (12.07.2013, Az. 11 S 39/12); ein BGH-Urteil gibt es dazu bisher nicht.

6 siehe <http://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/Treuhandkonten%20Aktion%20Ergebnisbericht%20130528-2.pdf>.

7 Siehe Fußnote 1

Wohnen im Eigentum e.V.: Konten außer Kontrolle?

- sondern allenfalls auf Nachfrage),
- das Fachwissen bei Bankangestellten bezüglich der WEG-Konten gering ist und Wohnungseigentümer auch nicht an Fachabteilungen verwiesen werden,
- die Risiken von Treuhandkonten verharmlost werden und
- bei den meisten Kreditinstitute nur der Verwalter als Kunde wahrgenommen und akzeptiert wird.

Fazit: WEGs müssen immer wieder enorme Verluste und finanzielle Schäden tragen. Außerdem kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich diese erheblichen Probleme durch ein „Aussterben“ von Treuhandkonten für WEGs von selbst erledigen werden.

1.2.4 Dürfen WEG-Online-Konten wie Quasi-Geschäftskonten geführt werden?

Werden WEG-Eigenkonten wie Quasi-Geschäftskonten des Verwalters geführt, führt dies in der Praxis zu neuen Intransparenzen. Denn in diesen Fällen – praktiziert z.B. von den Online-Banken DKB, Aarealbank und Hausbank München – werden auf der Grundlage eines Rahmenvertrages mit dem Verwalter die einzelnen WEG-Konten online als Unterkonten angelegt und geführt. Diese Banken geben in der Regel keine oder zu wenig an schriftlichen Informationen zur Kontoeröffnung, Online-Kontoführung oder -änderung inklusive AGBs direkt an Wohnungseigentümer heraus. Es gibt kein automatisiertes standardisiertes Informationsverfahren direkt für die Verwaltungsbeiräte, und selbst auf Nachfrage bei den Banken erhielten Wohnungseigentümer keine Informationen und Auskünfte (siehe Fallbeispiele). Die Websites der Aarealbank oder DKB richten sich nur an die Geschäftskunden (also die Verwaltungen)⁸.

Hier stellt sich die Frage, ob diese Art der Kontoeröffnung und Kontoführung dem Zahlungskontengesetz und dem Art. 248 EGBGB „Informationspflichten bei der Erbringung von Zahlungsdienstleistungen“ entspricht.

1.3 Fazit

Obwohl es spätestens seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 möglich ist, WEG-Konten als offene Fremdgeldkonten im Namen der WEGs zu führen, behalten nicht wenige Verwalter Treuhandkonten bei oder richten sogar noch neue Treuhandkonten ein. Dabei werden sie von ihren Banken/Sparkassen unterstützt.

Abgesehen von einigen gut informierten und fachkundigen Wohnungseigentümern haben die meisten WEGs zu wenig Wissen und keine Verhandlungsmacht⁹, um ihre Verbraucherinteressen durchzusetzen. Denn die Wohnungseigentümer werden seitens der Banken nicht über Kontenkontrollmöglichkeiten, -risiken und Strategien zur Absicherungen proaktiv informiert und erhalten selbst auf Nachfrage meistens keine

⁸ Die Hausbank München hat erst Ende 2015 eine allgemeine Informationsseite für Wohnungseigentümer auf ihrer Website eingerichtet, Kontoeröffnungsformulare finden sich auch dort nicht.

⁹ aufgrund der entgegengesetzten Interessenlage der Verwaltungen und Zahlungsdienstleister

oder keine angemessene Auskunft. Deshalb fehlte und fehlt vielen Eigentümern das Wissen und das Problembewusstsein, um selbst aktiv zu werden und die Kontosicherheit ihrer WEG zu verbessern.

Im Krisenfall können WEGs dann nicht schnell genug handeln. Im Schadensfall verliert die WEG ihr Vermögen, ihre Liquidität, und die Wohnungseigentümer müssen diese hohen Verluste tragen bzw. ausgleichen sowie weitere Folgekosten für Gerichtsverfahren etc. übernehmen.

Maßnahmen zur Kontenkontrolle sind deshalb gesetzlich festzulegen und so allgemein bekannt zu machen.

2. Anforderungen an das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz)

Im Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) sind nur wenige Pflichten für die Verwaltung – keine für die Zahlungsdienstleister – festgelegt. Dort heißt es in

§ 27 WEGesetz zu den „Aufgaben und Befugnissen des Verwalters“:

- Der Verwalter hat „eingenommene Gelder zu verwalten;“ (Abs. 1 Nr. 6).
- Er hat „im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen“ (Abs. 3 Nr. 5).
- „Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.“ (Abs. 5)

Entsprechend dieser Regelung **erweist sich das Wohnungseigentumsgesetz in Bezug auf die WEG-Konten als unzureichend, lückenhaft bis inkonsequent.**

Denn einerseits wird erwartet, dass die Verwaltungsbeiräte die Jahresabrechnung etc. überprüfen sollen (siehe § 29 Abs. 3 WEGesetz), andererseits werden den Beiräten die dafür notwendigen Rechte gegenüber den Banken nicht zugestanden (erst recht nicht den Wohnungseigentümern) und ihnen kein Instrumentarium an die Hand gegeben, damit sie diese Prüfung sachgemäß mit Online-Einsicht oder anhand von Zweitschriften von Originaldokumenten aus erster Hand durchführen können. Sie bleiben den Verwaltern ausgeliefert, wenn sie Informationen und Unterlagen nur über die Verwaltungen erhalten (sollen), siehe Fallbeispiele. Frage: Wie sollen sie jemanden kontrollieren, von dessen Informationspolitik sie abhängig sind? Hier fehlen eindeutige, leicht einforderbare Rechte.

Im WEGesetz fehlen spezielle Verbrauchervertragsrechte für das Handeln der WEG als Verbraucher. Nach dem die WEGs nun vom BGH¹⁰ als Verbraucher anerkannt sind, muss jetzt gesetzlich geregelt werden, wie die Verbrauchervertragsrechte in WEGs umgesetzt werden müssen, wenn

- der Bevollmächtigte und Außenvertreter der WEG ein Dienstleister (Fremdverwaltung) ist,
- dieser z.B. mehrjährige Rahmenverträge im eigenen Namen abgeschlossen hat,

¹⁰ Siehe BGH-Urteil vom 25.3.2015, (VIII ZR 243/13)

Wohnen im Eigentum e.V.: Konten außer Kontrolle?

- die für viele WEGs gelten (sollen),
- den WEGs diese Rahmenverträge nicht ausgehändigt werden und kein Beschluss darüber gefasst wird.

Selbst wenn die WEGs jetzt als Verbraucher anerkannt sind, werden den Wohnungseigentümern als Mitglieder der WEG die Verbraucherrechte weiterhin nicht gewährt. Dies entspricht nicht der BGH-Begründung vom 25.3.2015 (VIII ZR 243/13). In der Pressemitteilung zum Urteil heißt es: „Als entscheidend für den Verbraucherstatus der WEG hat es der VIII. Senat angesehen, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie - durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes (zwingend) - Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird.“¹¹

Auch hierzu muss eine gesetzliche Klarstellung bezüglich der Informations-, Auskunfts- und Kontrolldienste durch die Wohnungseigentümer bzw. bevollmächtigte Miteigentümer erfolgen.

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. fordert deshalb die **Aufnahme folgender gesetzlicher Regelungen ins Wohnungseigentumsgesetz:**

1. Konten von WEGs sind als offene Fremdgeldkonten (Synonym: WEG-Eigenkonten) zu führen mit der WEG als Kontoinhaberin und der Verwaltung als Bevollmächtigte.
2. Wohnungseigentümer müssen die Kontoeröffnungsformulare, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBs) für WEG-Konten und die Preise mindestens auf der Website der Bank/Sparkasse leicht zugänglich einsehen können.
3. Zahlungsdienstleister haben den Wohnungseigentümern verschiedene Konten-Kontrolldienste anzubieten (jederzeitiges Auskunftsrecht für mindestens zwei benannte Miteigentümer, Online-Einsichtnahme, Verfügungsbeschränkungen, direkte Zusendung der Bankauszüge an den Verwaltungsbeirat u.a.) und Informationen über diese Dienste allgemein zugänglich auf ihrer Website zur Verfügung zu stellen.
4. Verwaltungen dürfen nicht ohne Mehrheitsbeschluss der WEG Bankkonten der WEG eröffnen, ändern oder kündigen.
5. Bei berechtigtem Interesse – d.h. in nachweisbaren Krisensituationen – muss jedem/jeder Wohnungseigentümer/in, der/die sich legitimieren kann, von den Kreditinstituten Auskunft über und Einsicht in die WEG-Konten gewährt werden.
6. WEG-Konten dürfen nicht als Quasi-Geschäftskonten oder als Unterkonten einer Verwaltung auf der Basis eines unbekanntem Rahmenvertrages zwischen Bank und Verwaltung geführt werden. WEG-Konten müssen individuell abgeschlossen werden und auch nach einem Verwalterwechsel beibehalten werden können.

¹¹ Siehe Pressemitteilung des BGH Nr. 43 / 2015

Weitere Argumente für diese Transparenz- und Schutzregelungen im Wohnungseigentumsgesetz:

Auf vielen WEG-Konten liegen Gelder im sechs- bis siebenstelligen Bereich entsprechend den Vorgaben im WEGesetz. Da im WEGesetz von den WEGs eine angemessene Rücklagenbildung gefordert wird, muss es dort auch angemessene Schutzregelungen geben.

Wenn es außerdem politisches Ziel ist, dass WEGs verstärkt in die energetische Modernisierung investieren sollen, also dafür ansparen oder sogar Kredite aufnehmen sollen, dann müssen die WEG-Gelder sicher und transparent angelegt sein, und es müssen alle verfügbaren Kontenkontrolldienste bekannt sein, um genutzt werden zu können.

3. Fallbeispiele

3.1 Zahlungsdienstleister geben keine Auskunft

3.1.1 Es ist das Geld der Eigentümer – trotzdem erhalten sie keinen Einblick

„Über Jahre hat unsere Gemeinschaft versucht, Einblick in die Bankunterlagen unserer Gemeinschaft zu erhalten. Es besteht kein Treuhandkonto der Verwaltung. Die Konten werden auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geführt, die Bank weigert sich allerdings, der Gemeinschaft Einblick und Auskunft zu geben.“

(aus einer eMail von Herrn G.Kö., vom 7.2.2016)

„Eine Hausverwaltung aus Augsburg hat geschickt die Finanzlage einer WEG mit ca. 100 Einheiten in Friedber/Bayern verschleiert. Die Verwaltungsbeiräte hatten keine Möglichkeit die Bankkonto einzusehen bzw. zu prüfen. Erst nach der Wahl einer neuen Hausverwaltung und gerichtlicher Auseinandersetzung konnte die Finanzsituation geklärt werden. Leider war es zum Nachteil der WEG. Die entstandenen Kosten für die gerichtliche Auseinandersetzung, Wahl einer neuen Hausverwaltung sowie Übernahme bzw. notwendige Ergänzungen zu den nur teilweise vorhanden Unterlagen musste die WEG tragen. Als Miteigentümer bin ich direkt betroffen.“

(aus einer eMail von Herrn G.Ke, aus Kirchheim vom 11.2.2016)

„Als Eigentümer in einer WEG und gewählter Verwaltungsbeirat erhalte ich bei der örtlichen Bank keinerlei Auskunft über die Konten der WEG. Auch keinerlei Kopien von Kontoauszügen. Und das trotz Beschluss und Vollmachten der anderen Eigentümer. Im Rahmen der Rechnungsprüfung legt die Verwaltung regelmäßig lediglich Kopien einzelner Auszüge vor und dies auch nur nach mehrfacher Aufforderung. Das Ganze ist wegen fehlender gesetzlicher Rahmenbedingungen ein mühsames Geschäft.“

(aus einer eMail von Herrn S. W., aus 77815 Bühl vom 29.2.2016)

„In meiner Rolle als Beirat unserer Wohnungsseigentümergeinschaft habe ich mich, um bessere Argumente für eine Umstellung unserer WEG-Konten auf offenen Fremdgeldkonten zu sammeln, mit verschiedenen Bankinstituten unterhalten. Hierbei habe ich folgende Erfahrungen gemacht:

- Einige Banken wussten nicht einmal, was ich mit 'offenem Fremdgeldkonto' meine und wollten sich mit mir über ein Währungskonto unterhalten.
- Andere Bankberater hatten von 'offenen Fremdgeldkonten' gehört, boten diese aber für WEGs nicht an.
- Bei den Banken, bei denen Fremdgeldkonten angeboten wurden, gab es unterschiedliche Meinungen dazu, ob und wie WEG-Mitglieder auf diese Konten zugreifen dürfen.
- Für die Banken war immer die Verwaltung ihr Kunde und ohne deren Zustimmung gab es keine Auskunft.
- Einige Banken boten allerdings an, wenn ein entsprechender Beschluss vorläge, ausgewählten WEG-Mitgliedern entsprechende Rechte einzuräumen.

Mir bot sich ein recht inhomogenes Bild bei den Banken. Dies verunsichert sowohl die

Wohnen im Eigentum e.V.: Konten außer Kontrolle?

WEGs als auch die Verwalter. Die Konten unserer WEG wurden mittlerweile umgestellt, Auskünfte der Bank erhalten wir aber nach wie vor nur über unseren Verwalter.“
(aus einer eMail von Frau A.G., aus Hamburg vom 7.2.2016)

„Als langjähriger Verwalter einer selbstverwaltenden WEG hatte ich mich um ein WEG Konto (offenes Fremdgeldkonto) bemüht. Nur die Deutsche Bank AG und die Postbank AG waren zur Eröffnung bereit. Die Hamburger Sparkasse hatte nach Rückfrage "...so etwas nicht vorgesehen...". Andere haben erst gar nicht reagiert. Mit der Postbank war eine schnelle Anpassung der Summen gegeben und das Handling war einfach und sicher (CipTAN System). Zudem konnten die Beiräte im Notfall gemeinsam über das Konto verfügen und jeder Eigentümer mit Internetzugang konnte mittels Zugangscode jederzeit Konteneinsicht nehmen, hatte allerdings keine Möglichkeit der Verfügung. Seit jeher wurden der WEG Jahresabrechnung die Bankbuchungen lückenlos beigelegt. Nach Weitergabe (per Wahl) an eine professionelle Verwaltung hatte diese, als einziger Bewerber, ein WEG Konto angeboten. Leider ohne Konteneinsicht für die Eigentümer. Auch das lückenlose Beifügen der Buchungen in der Jahresabrechnung ist nicht mehr gegeben. Persönlich halte ich die eine Konteneinsicht für erforderlich und das Beifügen von Kontenbewegungen für sinnvoll.“
(aus einer eMail von Herrn M.W., aus Hamburg vom 2.2.2016)

„Trotz meiner Position als Verwaltungsbeirat wurde mir jegliche Auskunft von Seiten der Banken verweigert. Eine erforderliche Kontrolle des Verwalters war damit nicht möglich. Aus meiner beruflichen Erfahrung ist mir leider bekannt, dass von Verwaltern vorgelegte sog. Kontoauszüge keinerlei Beweiskraft haben. Entsprechend echt aussehende Unterlagen können leicht von jedem Verwalter selber erstellt werden.“
(aus einer eMail von Frau H.D. (Beruf: Wirtschaftsprüferin/ Steuerberaterin), aus 86911 Dießen am Ammersee vom 5.2.2016)

„Aus Ur-Urzeiten stammt das System der Sammelüberweisungen. Das machte Sinn, als es noch keine EDV gab. Aber man bekommt von allen Banken nur die Summe der Überweisungen, nicht die einzelnen Beträge, auf Auszug oder im Banking zurück. Somit keine Chance für die Nutzer, die ein Leserecht haben, wie z.B. Beiräte und Prüfer. Denn sie sehen nur eine Zahl und nicht alle Einzelüberweisungen. Und das im Zeitalter der elektronischen Verarbeitung!!! Noch nicht einmal gegen Geld! Ist das Ignoranz, Dummheit oder was?“
(aus einer eMail von Herrn W. K. aus Meerbusch, Februar 2016)

„Selbst auf Anfrage als Beirat wurde ich von der Bank an die Hausverwaltung als Kontoinhaberin verwiesen.“
(aus einer eMail von H. Sch.-R. Vom 4.2.2016)

3.1.2 Selbst im Krisenfall erhalten Wohnungseigentümer keine Kontoeinsicht

Selbst wenn Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse nachweisen können, sind sie vom guten Willen des Bankangestellten abhängig, ob sie Auskunft erhalten:

„Unsere WEG hat ein Konto bei der Deutschen Bank. Nach Rückfrage im Jahr 2012 über die Kontostände und Kontobewegungen, so wie über die Verzinsung des Guthabens, wurde uns keine Auskunft erteilt. Die Deutsche Bank erklärte, dass nur der Verwalter das Recht hat, diese Auskünfte zu erhalten. Bei der darauffolgenden Eigentümerversammlung im Jahre 2012 wurden wir in Kenntnis gesetzt, dass der Verwalter ein zusätzliches Konto bei der Postbank eröffnet hat. Als Grund wurde die bessere Verzinsung bei der Postbank angegeben. Eine Einsichtnahme in sämtliche Unterlagen unserer WEG, wurde durch den Verwalter immer verhindert. Erst durch rechtsanwaltliche Hilfe wurde eine Einsichtnahme zugelassen, welche mit zusätzlichen Kosten für uns verbunden war.“

(aus einer eMail von Herrn A. Sp., aus Berlin vom 11.2.2016)

„In unserer WEG mit über 442 Wohnungen in St. Englmar ist es nicht möglich, eine umfassende Kontoeinsicht zu erhalten, auch nicht online. Wegen der Größe der WEG ist eine jährliche Überprüfung extrem zeitaufwändig, und selbst der Verwalter findet dafür keine Zeit (und sieht auch keine Notwendigkeit). Da aber offensichtlich der Mehrheitseigentümer (das sind 2 GMBH & Co. KGs mit ein - und demselben Geschäftsführer) mit fast 75% aller Objekteinheiten sehr hohe Außenstände hat (jedes Jahr aufs Neue), die von der Minderheit subventioniert werden müssen, ist eine umfassende Kontrolle absolut notwendig. Am sinnvollsten wäre eine täglich mögliche ONLINE Einsicht in alle Konten unserer WEG, so wie es auch bei privaten Konten täglich möglich ist, und zwar von jedem einzelnen Eigentümer.“

(aus einer eMail von Frau Cl. L., vom 10.2.2016)

„In obigem Veruntreuungsfall (in Bonn) etc. ist generell die Bank bis heute nicht bereit, Auskünfte ("Bankgeheimnis") über Sparbuch-Kontostände zu erteilen. Diese Haltung ist m.E. in diesem Veruntreuungsfall sehr kontraproduktiv. Wenn die Bank von sich aus Informationen herausgeben würde, es sind notabene über 2000 Geschädigte vorhanden, würde den vielen Spekulationen Einhalt geboten, um nur "Geldwäsche" zu nennen. Entsprechende Gesetze sollten schnellstens angepasst werden.“

(aus einer eMail von Herrn S.A., aus Bonn vom 5.2.2016)

Frau C.Z., aus Bonn erhielt auch in einer angespannten Problemsituation – die Wohnungseigentümer wussten nicht, ob die Konten bei der DKB aufgelöst waren und ob bzw. wo ihre Rücklagen noch vorhanden waren, die Verwaltung war nicht mehr erreichbar – keine Auskunft von der DKB: „Aus datenschutzrechtlichen Gründen darf ich Ihnen leider keine Auskünfte erteilen. Ihr Anliegen sollte Ihre Verwaltung klären und für Transparenz sorgen. Es besteht die Möglichkeit schnellstmöglich einen Verwalterwechsel anzustreben. Laut Ihrer Aussage ist dies schwierig umzusetzen.“

(aus der Antwort der DKB vom 22.9.2015)

„Ich selbst habe vor 9 Monaten eine Eigentumswohnung gekauft und mache gerade selbst eine leidvolle Erfahrung. Seit 8 Monaten versuche ich Konteneinsicht in das WEG-Konto durch den Verwalter zu bekommen, was mir trotz vieler Schreiben und Mahnschreiben nicht gelungen ist. Die Bank verweigert mit die Auskunft mit dem Hinweis, dass der Verwalter mir als Miteigentümer die Unterlagen zeigen muss. Ich muss also unsere überlasteten Gerichte bemühen, um mir gerichtlich die Einsicht in die Konten erstreiten. Wie absurd ist das denn, weil auf diesen Konten doch das Geld der WEG liegt. Der Verwalter unserer WEG zahlt nur auf Androhung und Mahnung durch einen Rechtsanwalt zu viel gezahltes Wohngeld (Hausgeld) nach über 9 Monaten Abschluss der Jahresabrechnung an die Eigentümer aus. Die Vermutung liegt doch da sehr nahe, das Gelder hin und her geschoben werden. Wollen Sie, das Eigentum erworben wird, dann sorgen Sie bitte auch dafür, dass die Eigentümer das Recht haben, die Geldströme ihres Vermögens wenigstens einsehen zu können, um ggfs. handeln zu können.“

(aus einer eMail von Herrn T. St. aus Hamburg, vom 3.2.2016)

3.1.3 Verwaltungen stellten WEG-Konten ohne Wissen und Beschluss der WEG um

„Meine Wohnungseigentümergeinschaft hat erleben müssen, wie die vorherige Verwaltung 2013 ohne Beschluss alle Konten der Gemeinschaft kündigte und die beträchtlichen Guthaben auf ein Konto bei der Sparkasse Dieburg ihres Wohnorts überwies. Auskunft der beteiligten Kreditinstitute: Wir dürfen nur einem Verwalter Auskunft geben. Bitte konsultieren Sie einen Rechtsanwalt.

Auskunft der Rechtsanwälte: Nichts zu machen. Es gibt kein Gesetz, das der Verwaltung das verbietet. Vertrauliche Information eines Kriminalbeamten(!): Das neue Konto wäre ein Unterkonto eines privaten Kontos der Verwaltung.

Bis heute wissen wir nicht, wie viel Geld wir tatsächlich „verloren“ haben. Innerhalb eines halben Jahres muss es aber bereits mindestens ein hoher fünfstelliger Betrag gewesen sein. Der Schaden fiel allein nur deshalb nicht höher aus, weil die Verwaltung wegen anderer "Delikte" aus dem Amt gejagt werden konnte.

Ich kenne also die Angst, wehrlos den Verlust des in die Wohnung investierten Vermögens erleben zu müssen. Daher unterstütze ich die Aktion von WiE mit aller Vehemenz.“

(aus einer eMail von Frau I. Sch., aus Mühlthal vom 5.2.2016)

„Bei einem Verwalterwechsel in unserer Wohnungseigentümergeinschaft wurde vom abgewählten Verwalter das Rücklagenkonto mit einem 6-stelligen Betrag einfach aufgelöst. Hierzu hat es weder einen Eigentümerbeschluss noch irgendwelche Rücksprachen mit dem Verwaltungsbeirat gegeben. Die Kontoauflösung wurde ohne Rücksprache mit der Eigentümergeinschaft, z. B. vertreten durch den Beirat, von der Bank durchgeführt.“

(aus einer eMail von Herrn K. H—H., aus Bahrenfluth vom 7.2.2016)

3.1.4 Banken hüllen sich in Schweigen bei ungenehmigtem und unberechtigtem Handeln von Verwaltungen

„Meine Erfahrungen mit

... Hausverwaltung Nr.1:

Das Festgeld-Konto für die Instandhaltungsrücklagen wurde von unserem Verwalter vor 2 Jahren noch über ein klassisches Sparbuch bei der Post-Bank geführt. Als das Buch voll war, wurde vom Verwalter ein neues Buch angelegt. Zufällig(?) war nun als Eigentümer des Sparbuches der Verwalter angegeben !!! Bemerkte dies erst ca. 6 Monate später bei der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat. Erst dann konnte auf Druck des Verwaltungs-Beirates das Sparbuch auf die Eigentümer-Gemeinschaft umgeschrieben werden. Es dauerte dann weitere 6 Monate bis man Einsicht zur Kontrolle der End- und Anfangsstände im alten Sparbuch bekam. Inzwischen gibt es zwar ein übliches Festgeld-Konto bei der Bank, jedoch ist eine Kontrolle weiterhin nur 1x jährlich im Rahmen von Konto-Auszügen während der Belegeinsicht möglich. Ein Online-Zugang zu den Konten mit 'Lese-Rechten' wird vom Hausverwalter verweigert.

... Hausverwaltung Nr.2:

Die Hausverwaltung hat die Konten (Giro- und Festgeld-Konto) bei der Münchner Hausbank. Seit Jahren werden bei dem Verwalter die hohen Kontoführungsgebühren beanstandet. Die Gebühren setzen sich aus 'Bankservice-Gebühren' und 'Buchungsgebühren' zusammen. Der Verwalter verweigert dem Beirat zur Kontrolle der Gebühren Einsicht in die vertraglichen Unterlagen zwischen Bank und Hausverwaltung! Auch ein Online-Zugang zu den Konten mit 'Lese-Rechten' wird vom Hausverwalter nicht ermöglicht.

Nach Rücksprache mit der Bank wäre dies problemlos möglich, jedoch muss dies der Hausverwalter gestatten! Inzwischen gibt es in München Hausverwaltungen die damit werben, dass sie auf 'Bankservice-Gebühren' verzichten würden.

(Bankservice-Gebühren sind versteckte Verwalterdienstleistungen, die von den Wohnungseigentümern über die Kontoführungsgebühren zu den Verwaltergebühren zusätzlich bezahlt werden). Viele Wohngemeinschaften haben diese Kostenfalle noch nicht entdeckt!

Allgemein:

Die Festgeld-Konten für die Instandhaltungsrücklagen - in der Regel Spargeld-Konten - sind von den laufenden Giro-Konten getrennt zu halten. Dies wird häufig von den Verwaltern missachtet. Schwer nachvollziehbare Umbuchungen zwischen den Konten erschweren eine Kontrolle der Konten durch den Beirat mit all den möglichen Problemen für den Kontoinhaber! Auch hier müsste der Verbraucherschutz verbessert werden!"

(aus einer eMail von Herrn R.D., aus München vom 8.2.2016)

siehe dazu auch den Beitrag von WiE „Was steckt hinter den ominösen Servicegebühren der Hausbank München“ vom 28.10.2014- siehe Anlage 1

3.1.5 WEGs müssen im Krisenfall schnell handeln können – da müssten die Banken kooperieren

„Wir haben uns als Eigentümergemeinschaft seit der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung mit der Hausverwaltung überworfen. Die für uns positive

Wohnen im Eigentum e.V.: Konten außer Kontrolle?

Konsequenz: Die Hausverwaltung hat uns ordnungsgemäß und fristgerecht gekündigt. Der Nachteil: durch die fristgerechte Kündigung müssen wir mit der Verwaltung noch 7 Monate zusammenarbeiten. Durch das verlorene Vertrauen rückte natürlich unsere ansehnliche Rücklage in den Mittelpunkt des Interesses. Der Beirat wurde aufgefordert, so schnell wie möglich Einblick auf das laufende Konto wie auch das Rücklagenkonto einzufordern. Hierbei ergab sich, dass insbesondere das wichtige Rücklagenkonto als sogenanntes Treuhandkonto geführt wurde und wir als Eigentümer wie auch der Beirat keine Berechtigung haben, bei der Bank Auskunft zu verlangen. Nur die Hausverwaltung ist quasi Partner der Bank. Beirat wie Eigentümer fühlen sich auf Grund dieser Situation in einer - wohlwollend ausgedrückt - angespannten Situation, denn das ehemalige Vertrauen ist natürlich nicht mehr vorhanden. Ein Unbehagen hat sich manifestiert, zumal es sich ja hier um eingezahlte Gelder der Eigentümer handelt. Keinem in unserer Gemeinschaft wäre es auch nur im Traum eingefallen, dass mit dem Wortsinn Treuhandkonto ein zumindest kurzfristige Einblick- und Verweigerungsrecht der Eigentümergemeinschaft einhergeht. Recherchen unsererseits haben ergeben, dass zumindest in der jetzigen Situation nur ein langwieriger, kostspieliger Prozess diesen an und für sich einfachen Wunsch erfüllen würde. Das findet unsere Gemeinschaft ungerecht und hofft auf gesetzliche Änderung.“

(aus einer eMail von Herrn W.L., Februar 2016, aus 65439 Flörsheim-Weilbach)

„Die Verwalterin unserer WEG in Berlin war von einem Tag auf den anderen unauffindbar. Die Angestellten hatten ihre Arbeitsplätze verlassen, da wohl schon längere Zeit kein Gehalt mehr ausgezahlt wurde. Trotzdem verweigerte die zuständige Aareal Bank jede Auskunft über die Konten. Erst nach Einschaltung meines Anwalts bequemte sich diese Bank zumindest die Konten bis auf weiteres einzufrieren. Auch die dann folgende Abwicklung war sehr zeit- und nervenaufwendig und nicht kundenorientiert.“

(aus einer eMail von Frau M.-M. B., aus Berlin vom 24.2.2016)

„Nachdem im Dezember 2015 die bisherige Hausverwaltung aufgrund gravierender Mängel und unsachgemäßer Verwaltung (längst überfällig) durch eine neue Hausverwaltung ersetzt wurde, verweigert die alte Hausverwaltung die Herausgabe der Verwaltungsunterlagen und hat das verbliebene Vermögen der Eigentümergemeinschaft an die einzelnen Eigentümer nicht nachvollziehbar ausbezahlt. Bis zum heutigen Tag ist eine fundierte Übersicht über die Finanzen nicht möglich, Lieferanten können nicht bedient werden und grundsätzlich ist auch eine Verschleierung von Veruntreuung durch die alte Hausverwaltung erleichtert, sofern es hierzu kam.“

(aus einer eMail von Herrn Th. Sch., aus 50129 Bergheim-Glessen vom 7.2.2016)

„Mir wurden als Eigentümerin von seiten der Bank keinerlei Auskünfte über die Konten der WEG gegeben mit dem Hinweis auf das Bankgeheimnis, obwohl meine Einlage darin enthalten ist! Trotz eines Gerichtsverfahrens weigerte sich der Verwalter Kontonummer, Kontoinhaber und Kontoanfangs- und -endstand auf den Jahresabrechnungen bekanntzugeben.“

(aus einer eMail von Frau A.P., vom Februar 2016)

3.1.6 Ein positives Beispiel zur Krisenbewältigung – keine Selbstverständlichkeit

„Vor fünf Jahren stellte unsere WEG-Verwaltung ohne jede Nachricht ihre Tätigkeit ein. Briefe, Faxe, Emails wurden nicht beantwortet, ans Telefon ging niemand mehr. Bevor eine Klärung möglich war, meldete sich ein Miteigentümer bei mir, um mitzuteilen, dass unsere Versicherung die Entschädigung für seinen Wasserschaden nicht zahlen würde, weil die Versicherungsprämie nicht fristgerecht bezahlt worden sei; drei Tage blieben uns noch, das nachzuholen. Telefonate mit der Bank. Dabei erfuhren wir, dass die Verwaltung Kontoeigentümer unseres WEG-Kontos war. Kopien von Ausweisen und anderen Unterlagen, natürlich beglaubigt, gingen an die Bank, die uns wohlgesonnen war; die Versicherungsprämie wurde rechtzeitig bezahlt! Aus dieser Erfahrung kann ich jeder WEG auch dann, wenn sie Kontoeigentümer ist, raten, für solche Notfälle eine Bankvollmacht für den Verwaltungsbeirat vom Verwalter zu fordern.“
(aus einer eMail von Herrn H.-J. L., vom 7.2.2016)

3.2. Fallbeispiele: Schäden und Risiken von Treuhandkonten

3.2.1 Verluste, Schäden und Risiken im Falle von Verwalterinsolvenzen

„Unsere WEG in Potsdam (acht Wohnungen) wurde von der ... Immobilienvermittlung GmbH in Berlin verwaltet. Diese stellte Ende April 2014 einen Insolvenzantrag und den Geschäftsbetrieb vollständig ein. Nun werden die Konten von der vorläufigen Insolvenzverwalterin geprüft. Fraglich ist, ob es sich um echte Treuhandkonten handelt (oder nur um Geschäftskonten der Verwaltung). Ich schlug vor, auch da ich nahe an dem Objekt wohne, der Verwalter zu werden. Das Verfahren läuft noch. Ohne bestellter Verwalter zu sein, kann ich kein eigenes Konto für unsere WEG eröffnen. Ich zahle erst einmal alles von meinem Konto.“ *(eMail von Herrn L.P. Vom 6.6.2014)*

„Die Deutsche Bank erteilte mir nur kurze Auskunft. Die Konten sind recht schnell von der Insolvenzverwalterin in Besitz genommen worden. Momentan haben wir das Problem, dass die Konten für andere Zahlungen missbraucht wurden und somit gemäß der Insolvenzverwalterin ihren Treuhandcharakter verloren hätten. Damit bestände kein Aussonderungsrecht und das restliche Guthaben (insgesamt rund 9.000 €) ginge in die Insolvenzmasse.“
(aus einer eMail von Herrn L.P., aus Berlin vom 25.9.2016)

3.2.2 Schäden durch Veruntreuungen mit Hilfe von Treuhandkonten

„Der ehemalige Verwalter unserer WEG hat unser Geld auf einem WEG-Treuhandkonto verwaltet. Wir konnten ihm mit unserem neuen Verwalter nachweisen, dass er über 56.000 € unterschlagen hatte. Deshalb kann ich die Aktion nur unterstützen und hoffe auf den deutschen Rechtsstaat.“
(aus einer eMail von Frau R. St., vom 7.2.2016)

„Das Schicksal hatte nach Jahren ein Einsehen mit uns und uns von einem betrügerischen Verwalter Ende 2011 befreit (Demenz). Er hatte sich auch ein Treuhandkonto eingerichtet, das natürlich leer war, als er ausschied. Bei dem neuen Verwalter hatten wir zwar ein WEG-Eigenkonto, aber leider kein Einsichtrecht. Er führte die WEG an den Rand des wirtschaftlichen Ruins mit fehlender fachlicher Qualifikation - auch ein noch offenes Thema. Wir konnten sein finanzielles Gebaren nicht stoppen und haben ihn vorzeitig abberufen. Daraufhin hinterließ er uns ebenfalls ein leeres WEG-Konto. Er hat nichts veruntreut. Er war geschickter: Eine zweckgebundene Sonderumlage von 18.000 € verwendete er dazu, um zusammen mit seinem Anwaltskumpel für 17.500 € Klagen einzureichen, die wir dann tlw. verloren haben oder zurücknehmen mussten.“
(aus der eMail von Herrn K.D., vom 9.2.2016)

„Meine persönlichen Erfahrungen sind hier eher pessimistisch, da sich ein früherer Verwalter auch an unseren „Hausgeldern“ vergriffen hatte und erst durch die beharrliche Intervention des neuen Verwalters, der zugleich auch noch Fachanwalt für WEG-Recht ist, immerhin ein Betrag von 30.000,- € wiedererlangt werden konnte. Da der alte Verwalter noch Abrechnungen über einen Zeitraum von 10 Jahren aufgrund gerichtlicher Anordnung neu erstellen muss, bin ich gespannt, welche Gelder hier noch veruntreut wurden.“
(aus einer eMail von Herrn J. R., vom 16.2.2016)

„Meine Wohnungseigentümergeinschaft war 2005/2006 auch betroffen. Ein Verwalter hatte das WEG-Konto leergeräumt.“
(aus einer eMail von Frau A.R., aus Hannover vom 16.2.2016)

Der „Supergau“ in Bonn - Zur Rolle von Sparkassen / Banken bei Veruntreuungen

Ende 2013 wird ein schwerwiegender Fall von Veruntreuung von WEG-Geldern im Bonner Raum bekannt. Hier wird u.a. deutlich, welche immensen Schäden WEGs mit Treuhandkonten und ohne zusätzliche Sicherheiten zu tragen haben und welche unrühmliche Rolle die Banken / Sparkassen dabei spielen können. Zum Fall: Der Verwalter hatte 169 Bewirtschaftungskonten und 169 Sparbücher von über 100 WEGs als Treuhandkonten auf seinen Namen geführt und zur Verschleierung seiner Geldentnahmen über Jahre hinweg Umbuchungen zwischen den Konten der verschiedenen WEGs und seinen Geschäftskonten vorgenommen. Der Schaden beträgt 4,6 Mio Euro¹². Seit Ende 2013 sind alle „seine“ Konten gesperrt und die auf den WEG-Konten verbliebenen Restgelder wurde auf Veranlassung der Sparkasse KölnBonn auf ein CPD-Sammelkonto überführt. Über die Höhe der verbliebenen Restgelder gibt die Sparkasse KölnBonn seitdem mit dem Argument des „Bankgeheimnisses“ den betroffenen WEGs keine Auskunft.

12 Ermittlung des Insolvenzverwalters

2015 stellt eine WEG den Insolvenzantrag. Erst jetzt werden weitere Fakten bekannt. Im Bericht des Insolvenzverwalters der Verwaltung Feldmann heißt es, dass die Höhe der Restgelder 206.694,99 Euro beträgt. Bei der Durchsichtung des Verwaltungsunternehmens Feldmann durch die Staatsanwaltschaft am 30.1.2014¹³ wurden von den 169 Sparbüchern noch 30 sichergestellt „Die Tatsache, dass die Staatsanwaltschaft Bonn lediglich 30 Sparkassenbücher hatte sicherstellen können, lässt den Schluss zu, dass der Schuldner von 139 Sparkonten unter Vorlage der Sparbücher das jeweilige Guthaben abhob, die Sparkassenbücher zurückgab und die Sparkonten auflöste. Der Sparkasse KölnBonn dürfte dieses Vorgehen nicht verborgen geblieben sein.“¹⁴

Aus dem Restguthaben hat sich die Sparkasse dann selbst bedient, s. 3.2.3.

Der Bonner Fall ist kein Einzelfall - bundesweit gibt es regelmäßig Fälle von Veruntreuungen von WEG-Geldern -, aber ein Präzedenzfall, an dem die Vorgehensweisen bei Veruntreuung, das Verhalten von Banken und Sparkassen, die Unabwägbarkeiten und die Schäden und Risiken von Treuhandkonten aufgezeigt werden können¹⁵.

3.2.3 "Selbstbedienung" durch die Sparkassen/Banken – auch entgegen eigener AGBs?

Die Sparkasse KölnBonn nutzte die nach dem 20.11.2013 (Auflösung der Treuhandkonten) noch mittels Daueraufträgen eingehenden Verwalterhonorare in Höhe von 16.628 Euro für einen Sollsaldenausgleich der Privatkonten von Herrn Feldmann¹⁶. Sie beruft sich dabei auf ein Pfandrecht nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Sparkassen.

Das Restguthaben aller Treuhandkonten auf dem Namen der Verwaltung Feldmann betrug 252.667,44 Euro. Da einige WEG-Konten ein Minus aufwiesen – insgesamt 45.972,45 € - hat die Sparkasse Köln/Bonn diese Konten – unter Berufung auf das Pfändungsrecht der Sparkassen – ebenfalls zu eigenem Gunsten ausgeglichen und auf das Sammelkonto nur 206.694,99 Euro überwiesen¹⁷.

Diese Handhabe bei Treuhandkonten ist den Wohnungseigentümern nicht bekannt und auch fragwürdig. In den AGBs der Sparkassen für „Sondervereinbarung Grundstücksverwaltungskonto“ vom Juli 2013 (Treuhandkonten-AGBs) heißt es: „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.“

„Da unsere damalige Verwaltung keine Nebenkostenabrechnung aus den Jahren 2013 und 2014 erstellt hat und auch die WEG-Unterlagen und die Gelder der WEG bis heute

13 Spätestens seit Sommer 2013 wurden eine Vielzahl an Strafanzeigen gegen Herrn Feldmann gestellt.

14 Siehe Gutachten von Dr. Schulte-Beckhausen und Bühs zum Insolvenzverfahren über das Vermögen des Herrn Herbert Feldmann vom 16.10.2015, Seite 43f

15 Mehr dazu unter <http://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/verwaltung/veruntreuung.html>

16 Siehe Gutachten des Insolvenzverwalters Seite 43

17 Siehe Gutachten des Insolvenzverwalters Seite 43f

nicht herausgerückt hat, wollte ich als Verwaltungsbeirätin von der Sparkasse Köln-Bonn Ende 2014 erfahren, wie viel Geld überhaupt noch auf dem Konto der WEG ist. Leider habe ich keine Auskunft von der Sparkasse Köln-Bonn über den Stand unsere WEG-Gelder bekommen. Als Grund wurde genannt, dass die WEG dem Verwalter die Bevollmächtigung der Kontoführung übertragen habe. Die Banken müssen unbedingt zugunsten der WEGen ihr Konzept ändern. Man verliert auch den Glauben an einen demokratischen Staat der den Banken und den Hausverwaltungen so viel Macht über eine WEG überlässt.“
(aus einer eMail von Frau Ch. H., aus Bonn, vom 18.2.2016)

3.2.4. Verwalter verweigern die Umstellung auf WEG-Eigenkonten u.a.

„Auch ich bekam keinerlei Auskunft bei der Hamburger Sparkasse wie sicher ein Treuhandkonto ist. Erst nach Weigerung zur Zahlung einer Umlage von € 18.000,- und Nennung aktueller Gerichtsurteile war die Verwaltung nach fast einem Jahr bereit, ein Konto auf den Namen der WEG anzulegen.“
(aus einer eMail von Herrn W. J., aus Hamburg vom 15.2.2016)

„In der zweiten WEG stellte ich nach Verwalterwechsel 2013 bei Prüfung der Jahresabrechnung anhand der Zinsbescheinigungen fest, daß entgegen anderer Zusicherung im Vertrag ausschließlich neue Treuhandkonten angelegt worden waren. Als sich der Mitarbeiter der Verwalterfirma auch weigerte, diese Bescheinigungen an die Eigentümer weiterzugeben (trotz Nachdruck mit Vorlage eines entspr. Schreibens des Bundesfinanzministeriums), ging ich selbst zur nächstgelegenen Filiale dieser Sparkasse, habe mich dort als ordentlich gewählte Verwaltungsbeirätin ausgewiesen und mit viel Glück dank aufmerksamer Sachbearbeiter erreicht, dass die Sparkasse von sich aus ihre zuständige Filiale zur Konten-Umschreibung veranlasst hat. Dabei erfuhr ich, dass – gemäß interner Sparkassenregelung – die Eröffnung als Treuhandkonten nicht hätte erfolgen dürfen: Der Verwalter hatte das Basis-Girokonto zuerst auf sich selbst eröffnet! Das Verhältnis zur Verwalterfirma war danach allerdings erheblich beschädigt durch den von mir verursachten zusätzlichen Aufwand...“
(aus einer eMail von Frau K. Fl., aus Frankfurt, Februar 2016)

3.2.5 Festhalten insbesondere der Sparkassen an Treuhandkonten

„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)

Ein Abteilungsleiter der Sparkasse Köln/Bonn erklärte auf einem Verwaltungsbeirätetreffen in Bonn am 5. Juli 2012: „80 Prozent der bei der Sparkasse geführten WEG-

Wohnen im Eigentum e.V.: Konten außer Kontrolle?

Konten sind Treuhandkonten.“ *(dies wird sich seit dem Veruntreuungsfall Feldmann etwas geändert haben)*

Auf Nachfrage von Wohnen im Eigentum 2013 erklärte es der Sparkassenverband zur eigenverantwortlichen Entscheidung der Sparkassen vor Ort, wie sie mit dem Problem umgehen. Er liefert ihnen auch 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 gibt weiterhin noch Formulare für WEG-Treuhandkonten heraus.

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 Sparkassenverlags 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.“

„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 mehrere weitere Nachfragen erfuhr der Wohnungseigentümer, dass es sich um ein Treuhandkonto handelte.*

„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)*

„Unsere Hausbank sieht keine offenen Fremdkonten (WEG-Konten) vor.“ *(aus einer eMail von Herrn B.H., aus Frankfurt a.M. Vom 17.2.2016)*

3.2.6 Fachwissen ist bei Banken und Sparkassenangestellten gering

„ 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.“ *(aus einem eMail von K.F. Vom 1.5.2013)*

„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)*

„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)*

„Da die Führung eines Gemeinschaftskontos für eine Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich nicht möglich ist, ...“ *(aus einem Schreiben des Finanzministeriums NRW, Düsseldorf vom 22. Mai 2012 nach Einholung einer Stellungnahme von der Sparkasse Essen)*

3.2.7 Die Risiken von Treuhandkonten werden von Kreditinstituten verharmlost

„Ich habe bei der letzten Eigentümerversammlung das Thema "WEG Eigenkonto" angesprochen und wir haben einen Beschluss gefasst, das Konto vom Treuhandkonto auf ein WEG Eigenkonto umzustellen. Jetzt erhalte ich von der Verwaltung eine "Sondervereinbarung Grundstücksverwaltungskonto", die Regelungen zum bisherigen Treuhandkonto enthält. Die Verwaltung ist der Meinung, dass dort schon klar geregelt sei, dass die WEG-Gelder nicht in die Insolvenzmasse des Verwalters fließen und daher eine Umstellung nicht notwendig sei (ich weiß nicht, warum man sich dagegen wehrt). Unser Konto wird geführt bei der Sparkasse Bremen.“ *(zitiert aus einer Anfrage von Herrn Sch aus Mönchengladbach vom 4.12.2015).*

„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 Treuhandkontoeigenschaft 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).*

3.2.8 Verweis auf fehlende höchstrichterliche Entscheidung als Grundlage für eine notwendige Umstellung

Einige Verwalter sowie Banken oder Sparkassen berufen sich darauf, dass es an einer gesetzlichen oder auch höchstrichterlichen Entscheidung dazu fehlt.

„Die Führung von Verwalter-Treuhandkonten steht mit Recht und Gesetz im Einklang. Weder §27 Wohnungseigentumsgesetz noch die Beschlussfassung des BGH vom 2.Juni 2005 zur Teilrechtsfähigkeit der WEG stehen dem entgegen. Wir richten uns nach dem Wunsch unserer Kunden, ob ein Verwalter-Treuhandkonto oder ein Konto auf den Namen der WEG eröffnet werden soll. Eine Zwangsumstellung der Treuhandkonten in WEG-Konten werden wir nicht vornehmen.“ *(aus einem Schreiben der Sparkasse Gelsenkirchen vom 21.Juni 2013)*

„Rechtlich ist für Wohnungseigentümergeinschaften sowohl die Führung eines offenen Treuhandkontos als auch die Führung als WEG-Konto zulässig.“ *(Schreiben der Sparkasse Koblenz vom 16.10.2013)*

3.2.9 Sparkassen und Banken blockieren die Umstellung

„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)*

3.3. Weitere Probleme

„Ich bin sowohl Miteigentümerin, Bewohnerin und war Verwalterin (8 Jahre) in einer kleinen selbstverwalteten WEG als auch Miteigentümerin und war (für 1 Jahr) Verwaltungsbeirätin in einer anderen, etwas größeren WEG. Dabei musste ich erleben, dass insbesondere eine kleine WEG bei manchen Geldinstituten sehr unbeliebt ist (z.B. Giro-Mindestumsatz pro Monat erforderlich) und der anfängliche Beratungsaufwand bei Vertragsschluss und Transfer gescheut wird. Hinzu kommt beim Wechsel von/zu "professionellen" Verwalterfirmen, dass diese Firmen regelrecht Verträge mit Geldinstituten, insbesondere örtlichen Sparkassen, haben und nicht (oder nur mit sehr viel Druck) dazu zu bewegen sind, vorhandene WEG-Konten bei anderer Bank zu übernehmen, ihre Konditionen offenzulegen oder nach besseren Konditionen zu suchen.

Ich unterstütze auch die Aufforderung von WiE, diese Regelung im jetzt diskutierten Gesetzentwurf zu berücksichtigen, um die Stellung der Wohnungseigentümer als Verbraucher zu stärken. Diese Chance ist leider bereits 2015 bei Verabschiedung des Einlagensicherungsgesetzes versäumt worden, das Rücklagenkonten nicht einschließt und schützt, die wie bei großen WEG üblich größer als 100.000 Euro sind.“
(aus einer eMail von Frau K.F. aus Frankfurt, Februar 2016)

Anlage 1

Was steckt hinter den ominösen Servicegebühren der Hausbank München?

28.10.2014 Besondere Servicegebühren tauchen in den Jahresabrechnungen verschiedener Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs) immer wieder auf, die ihre Konten bei der Hausbank München haben, und zwar zusätzlich zu den üblichen Buchungs- und Kontoführungsgebühren.

Aufgefallen sind die insgesamt sehr hohen Bankgebühren einigen Eigentümern. Diesen Wohnungseigentümern war nicht klar, welche Leistungen der Begriff Bankservicegebühr meint, ob diese von der WEG zu zahlen sind oder ob es hier um Leistungen geht, die der betriebsinternen Organisation der Verwaltung dienen. Die Eigentümer erhielten weder von ihrer Verwaltung noch von der Hausbank darüber konkrete Auskunft. Auf Wunsch dieser Eigentümer hat wohnen im eigentum e.V. recherchiert und bei der Bank nachgefragt. Im Erfahrungsaustausch mit anderen WEGs, die ebenfalls ihre Konten bei der Hausbank München haben bzw. hatten, kam Folgendes zutage:

Die Hausbank München bietet größeren Verwaltungen neben den üblichen Zahlungsverkehrsdienstleistungen auch die Erstellung der Jahresabrechnung und mehr an. Dazu überträgt die Hausbank die Buchungsposten der WEGs in ihr Verwaltungs-Softwareprogramm zur Erstellung der Jahresabrechnung u.a. Für die Verwalter ist dies eine Arbeitserleichterung. Die Kosten für die Nutzung dieses Verwaltungsprogramms werden anscheinend als Servicegebühren bezeichnet und sie werden wohl – nach Auskunft von Bankangestellten – individuell mit den Verwaltern ausgehandelt. Sie sind also nicht in der Preisliste der Hausbank zu finden und sie werden von den WEG-Konten einfach abgebucht, je nachdem wie die Absprache mit dem Verwalter erfolgt ist. Eine Information der Bank für die WEG gibt es nicht, eine vertragliche Vereinbarung mit der WEG ebensowenig. Ein Vergleich der Situation in drei WEGs zeigte Folgendes:

- I. Nach dem Wechsel des Verwalters und der Bank (bisher Hausbank München) zahlt eine WEG mit mehr als 200 Wohnungen nur noch ein Drittel der bisherigen Bankgebühren – statt etwa 1.600 Euro jetzt etwas über 500 Euro.
- II. Eine WEG mit etwa 190 Wohnungen, die zwar ihr Konto bei der Hausbank München hat, aber deren Verwaltung das Jahresabrechnungsprogramm nicht nutzt, zahlt knapp 450 Euro an Bankgebühren.
- III. Eine WEG mit fast 60 Wohnungen, deren Verwalter das Jahresabrechnungsprogramm der Hausbank München nutzt, zahlt etwa 900 Euro.

Allein dieser kleine Vergleich macht hohe Beträge und große Unterschiede bei den Bankgebühren der Hausbank München deutlich, die vermutlich mit der Nutzung weitergehender, von der Bank gestellter Verwaltungssoftware zusammenhängen. Obwohl die Wohnungseigentümer keine (zufriedenstellende) Auskunft von Verwaltung und Bank erhielten, scheinen diese Beträge die Annahme zu bestätigen, dass einige Verwalter sich anscheinend die Servicegebühren der Hausbank München für die Erstellung der Jahresabrechnungen von den WEGs zahlen lassen, ohne diese zusätzlichen Bank-Kosten auszuweisen, ohne sie den Wohnungseigentümern transparent zu machen – und ohne dass dies im Verwaltervertrag vereinbart wurde.

Veröffentlicht unter

<https://www.wohnen-im-eigentum.de/content/was-steckt-hinter-hohen-bankservicegeb%C3%BChren-der-hausbank-m%C3%BCnchen-0>