

## Impressum

### Herausgeber

wohnen im eigentum e. V.  
 Thomas-Mann-Straße 5  
 53111 Bonn  
 info@wohnen-im-eigentum.de  
 www.wohnen-im-eigentum.de

### Titel, Gestaltung & Herstellung

set-up design.print.media, Hannover  
 www.set-up-design.de

### Abbildungen

Titelseite: © scusi – Fotolia.com

© wohnen im eigentum e. V.  
 Bonn, Januar 2012

ISBN 978-3-9815045-0-7

## Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	5
Veruntreuung von WEG-Geldern ist nicht das einzige Risiko .....	5
Schutz durch information und Kommunikation .....	7
<b>Die Gemeinschaftskonten – in treuen Händen?</b> .....	10
So prüfen Wohnungseigentümer, ob der Verwalter die Gemeinschaftskonten richtig führt .....	10
Fremdgeldkonto muss sein! .....	11
Mehr Sicherheit durch Verfügungsbeschränkungen? .....	14
Die Wahl der richtigen Bank .....	17
<b>So sichern Sie Ihr Geld</b> .....	18
<b>Die Stimmrechtsvollmacht – eine Allzweckwaffe des Verwalters?</b> .....	22
Wie Wohnungseigentümer Missbrauch verhindern können .....	22
Eigentümerversammlungen: ohne Vollmachten oft beschlussunfähig .....	22
Die Stimmrechtsvollmacht ist stets schriftlich zu erteilen .....	23
Weisungen an den Bevollmächtigten .....	24
Die Stimmrechtsvollmacht muss nicht dem Verwalter übertragen werden .....	24
Trotz Vollmacht darf der Verwalter nicht zu jedem Tagesordnungspunkt abstimmen .....	26
Der Verwalter muss die Stimmrechtsvollmacht nicht annehmen .....	27
Auch generelle Stimmrechtsvertretungsbefugnisse sind erlaubt .....	27
Missbrauch unterbinden .....	28
Zusammenfassung .....	29
<b>Muster-Formular für eine Stimmrechts- und Vertretungsvollmacht</b> .....	30
<b>Die Folgen der Entlastung des Verwalters – und weshalb sie unterbleiben sollte</b> .....	33
Die Entlastung und ihre Folgen .....	33
Der Verwalter hat keinen Rechtsanspruch auf Entlastung .....	34
Anfechtung der Verwalterentlastung .....	36

<b>Die Trennung vom Verwalter – Abberufung und Vertragskündigung</b> .....	37
Klauseln können schnelle Trennung von Verwalter erschweren .....	37
Was ist ein wichtiger Grund? .....	38
Wichtige Gründe, die eine Abberufung rechtfertigen .....	39
Folgende Fehlverhalten der Verwaltung sind keine Abberufungsgründe ...	45
Besteht eine Pflicht zur Abberufung? .....	46
Wie und wann kann ein Abberufungsbeschluss gefasst werden? .....	47
Nach dem Abberufungsbeschluss – die Kündigung des Verwaltervertrages .....	48
Anfechtung des Abberufungsbeschlusses durch den Verwalter .....	51
 <b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	 53
 Haftungsausschluss .....	 56

## Einleitung

Differenzen mit der eigenen Hausverwaltung ist für Wohnungseigentümer das Thema Nummer eins. Das zeigt die Auswertung der telefonischen Rechtsberatung, die wohnen im eigentum e.V. seinen Mitgliedern kostenlos bietet: Mehr als die Hälfte aller Anfragen befassen sich mit strittigen Fragen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Kein Wunder: Schließlich ist das Wohnungseigentumsrecht hoch kompliziert. Es ist für Wohnungseigentümer nur schwer nachvollziehbar. Und nicht jeder Verwalter kennt sich darin so gut aus, wie man von ihm erwarten sollte. Ein weiterer Grund für die häufigen Unklarheiten und Meinungsverschiedenheiten ist, dass es

für diese verantwortungsvolle Aufgabe bis heute keine gesetzlich vorgeschriebene berufliche Qualifikation gibt – und so schaltet und waltet mancher Verwalter in „seiner“ Wohnungseigentumsgemeinschaft mehr aus Unwissen oder Willkür denn aus Kenntnis von Gesetzgebung und Rechtsprechung.

Für die einzelnen Wohnungseigentümer und die Verwaltungsbeiräte bleibt da nichts anderes übrig, als sich selbst gut zu informieren. wohnen im eigentum e.V. hat deshalb einige der Streitigkeiten zwischen Verwalter und Eigentümer aus der Beratungspraxis aufgegriffen und in dieser losen Skriptensammlung zusammengetragen.

### **Veruntreuung von WEG-Geldern ist nicht das einzige Risiko**

*Ergebnisse einer kleinen Befragung von Wohnungseigentümern zur Veruntreuung von WEG-Geldern*

Nach mehreren bekannt gewordenen Fällen von Veruntreuung hat wohnen im eigentum 2011 in einer internen kleinen Befragung ermittelt, wie Veruntreuungen von Eigentümergeldern durch Verwalter erfolgten und wie sie aufgedeckt wurden.