

Zahlungskontengesetz: WiE-Aktionen brachten Fortschritte! Herzlichen Dank!

Liebe/r Wohnungseigentümer/in,

herzlichen Dank für Ihre überwältigende Unterstützung unserer Mail-Aktion zum Zahlungskontengesetz!

Praktisch „von jetzt auf gleich“ schrieben im Februar Wohnungseigentümer/innen etwa 2.000 Mails an die Bundestagsabgeordneten. Das zeigte Wirkung!

Mit all unseren Aktivitäten unter dem Motto „Wir müssen leider draußen bleiben“ – *Stellungnahmen zum Referenten- und Gesetzentwurf, Fallbeispielen, Pressemitteilungen, Fernsehbericht, persönlichen Gesprächen mit Politikern, Präsentationen, der Zeichnung auf unserer Website, Ihrer Mailaktion, der Teilnahme an der Anhörung im Finanzausschuss etc.* - haben wir entscheidende Fortschritte gemacht - auch wenn der Bundestag unsere Forderungen im neuen Zahlungskontengesetz (ZKG) nicht berücksichtigt hat. Das Gesetz wurde am 25. Februar verabschiedet. Trotzdem: Mit Ihrer Unterstützung gelang es Wohnen im Eigentum e.V. (WiE), die Forderungen nach mehr Sicherheit und Transparenz für WEG-Konten endlich auf die politische Agenda zu bringen. Das zeigen uns die Reaktionen vieler Abgeordneter auf Ihre Schreiben. (Unten finden Sie eine Auswahl von Antworten, die uns zugeleitet wurden.) So plant das BMJV jetzt die Durchführung eines Verbändegesprächs mit den Vertretern der Wohnungseigentümer und der deutschen Kreditwirtschaft. Dies soll der Klärung dienen, ob eine Änderung im Wohnungseigentumsgesetz angestrebt werden soll. Ein Signal für die stärkere Wahrnehmung der WEG-Kontenproblematik in der Politik war auch die Einladung an WiE zur Teilnahme in der Anhörung zum ZKG im Finanzausschuss des Bundestages. In der Stellungnahme vom Verbraucherzentrale Bundesverband wurde eine grundlegende Forderung von uns mitgetragen.

Eine Reihe von Abgeordneten hat signalisiert, dass sie eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes unterstützen würden.

Das haben wir „Schwarz-auf-Weiß“:

- In der Beschlussempfehlung des Bundestags-Finanzausschusses zum Zahlungskontengesetz bitten die Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD die Bundesregierung um Prüfung, ob die Kontensicherheit für Wohnungseigentümer gesetzlich verbessert werden muss. Nachzulesen ist dies [hier auf Seite 79](#).
- Bündnis90/Die Grünen sind da schon weiter. Als Reaktion auch auf die WiE-Aktivitäten zum Zahlungskontengesetz und zuvor schon zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz erarbeiten sie derzeit einen Antrag für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (ist noch nicht veröffentlicht).

Wir werden auf die Einhaltung der Zusagen der Politiker und auf eine gesetzliche Regelung für mehr Sicherheit von WEG-Konten drängen. Wohnen im Eigentum e.V. wird auch weiterhin aktiv Fallbeispiele sammeln und diese bei geeigneten Anlässen an die verantwortlichen Politiker herantragen, um den dringenden Handlungsbedarf in Sachen WEG-Kontensicherheit zu unterstreichen.

Jetzt erst einmal vielen herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Diese Aktion macht Mut, Sie auch mal wieder um solch eine „Rückendeckung“ bitten zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Gabriele Heinrich

Geschäftsführerin Wohnen im Eigentum e.V.

Und hier einige Auszüge aus den Reaktionen der Bundestagsabgeordneten auf Ihre Schreiben und die Forderungen von Wohnen im Eigentum e.V.:

Ulrich Kelber (SPD), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz:

„Als Ministerium wollen wir uns nach der aktuellen Beratung weiterer Regelungen zum Mietrecht mit notwendigen Reformen im WEG-Gesetz beschäftigen, u.a. zu Minderheiten- und Mehrheitsrechten. Dabei wird auch die Frage der WEG-Konten geklärt werden müssen, aktuell bereiten wir ein Treffen mit Vertretern der WEG-Verbände und der deutschen Kreditwirtschaft vor. Ebenfalls in Vorbereitung ist der Gesetzentwurf, der in Zukunft Befähigungsnachweise für Verwalter fordern wird.“

Brigitte Zypries (SPD), Parlamentarische Staatssekretärin im Bundeswirtschaftsministerium:

„Ich kann Ihnen nur versichern, dass Ihr Brief, gemeinsam mit den vielen anderen Briefen, die durch die Aktion der Wohnungseigentümer verschickt worden sind, dem Thema hier allerdings noch einmal Nachdruck verliehen hat. Wir sind nun in Gesprächen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und es wird Gespräche mit Vertretern der Wohnungseigentümer in der Kreditwirtschaft geben. Danach könnte eine entsprechende Änderung im Wohnungseigentümergebiet untergebracht werden.“

Ingrid Arndt-Brauer (SPD), Vorsitzende des Bundestags-Finanzausschusses:

„Die von Ihnen vorgeschlagene Berücksichtigung von Konten für Wohnungseigentümergeinschaften wird im Rahmen der Umsetzung der Zahlungskontenrichtlinie nicht verfolgt. (...) Unabhängig von diesem ZGK prüft die SPD-Bundestagsfraktion in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz gegenwärtig, ob ein verbesserter Schutz der Wohnungseigentümer tatsächlich gesetzlicher Regelungen bedarf. Es ist beabsichtigt, gemeinsam mit den Vertretungen der Wohnungseigentümer und der Deutschen Kreditwirtschaft zu erörtern, ob und inwieweit von bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten auf privatvertraglicher Ebene Gebrauch gemacht wird und ob hier Verbesserungspotenzial besteht. Falls sich hieraus gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt, würde dieser im Zuge einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes aufgegriffen.“

Dieses Antwort-Schreiben Brief haben besonders viele Teilnehmer unserer Mail-Aktion erhalten. Unter anderem auch deshalb, weil viele Wahlkreis-Abgeordnete ihn wortwörtlich übernommen haben. Viele Eigentümer ärgerten sich über den Inhalt. Hier stellvertretend für viele andere Teilnehmer ein Auszug aus der Erwiderung unseres Mitgliedes Ingeborg Schmidt an Frau Arndt-Brauer:

„Etwas verwundert las ich Ihre Einwände gegen eine gesetzliche Lösung und möchte zu bedenken geben:

- Eine Verwaltung ist quasi die beauftragte "Geschäftsführung" einer WEGem. Wie kann ein Chef seine Geschäftsführung beaufsichtigen, wenn ihm die Bank, bei der seine Gelder deponiert sind, jeglichen Einblick in seine Konten verwehrt? In unserem Fall war der WEGem noch nicht einmal bekannt, dass die Verwaltung schon Monate(!) zuvor die *Bank gewechselt* hatte.

- Nur zufällig erfuhr z.B. ich durch einen diskret gemurmelten Hinweis einer Bankangestellten, dass es den Kontoinhaber auf meinen Abbuchungen schon längst nicht mehr gab.
(Mein Wissen, dass eine Bank den Namen des Empfängers nicht mehr mit dem des Kontoinhabers vergleichen muss, half mir da auch nichts.)
- Warum scheint ständig davon ausgegangen zu werden, dass eine Einsicht in die Konten in negativer Absicht geschehen muss? Die WEGem hat eine Aufsichtspflicht, schließlich muss sie ja für alles Mögliche haften.
Dazu 2013 **Prof. Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, Richter am Bundesgerichtshof: Wenn sich Wohnungseigentümer nicht kümmern, kann ihnen am Ende kein Gericht helfen.**
Sich kümmern, aber noch nicht einmal Einsicht in die Konto-/Depotauszüge nehmen dürfen? Wo bleibt da die Logik?
- Eine Jahresabrechnung, auf die so gerne verwiesen wird, dürfte man wohl kaum ein Kontrollinstrument nennen.

Mir scheint hier eine erhebliche Rechtsunsicherheit zu bestehen. Erstaunlich, dass so etwas in einem Land mit solch ausgeprägtem Ordnungsbedürfnis wie Deutschland so lange Bestand hat.“

Mechthild Heil (CDU), Verbraucherschutzbeauftragte der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag:

„Ich hatte das zuständige Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) bereits Ende 2014 auf die Problematik rund um die WEG-Konten hingewiesen. Leider war die Antwort eher zurückhaltend in der Thematik. Daher ist es gut, dass wir jetzt im Rahmen der Umsetzung des Zahlungskontengesetzes wieder darauf zu sprechen kommen. Eine Regelung im Rahmen des eben genannten Gesetzes wird es aber nicht geben, das Ministerium hat uns aber versichert, sich erneut im Rahmen eines runden Tisches mit der Problematik zu beschäftigen. Wir werden dann über die Ergebnisse des Gesprächs informiert.

Darüber hinaus ist der Ausschuss für Finanzen gerade dabei eine Aufforderung an die Bundesregierung zu schreiben, um für die Problematik eine Lösung zu finden. Diese unterstütze ich ausdrücklich. Aus meiner Sicht – und die wird auch von vielen Experten geteilt – ist ein Konto, das den ständigen Zugriff für jeden erlaubt, nicht geeignet. Denn das würde die zu verwaltende Bank über Gebühr belasten und die Kontoführungskosten für die Gemeinschaft immens erhöhen.

Bis wir eine Lösung haben, leben wir auch weiterhin in einem Rechtsstaat. Wenn also Gelder veruntreut werden, dann ist das auch bei WEG-Konten ein Fall für die Staatsanwaltschaft, die den Täter belangen kann. Bei Insolvenz kann es auch der Insolvenzverwalter sein. Sie sind also keineswegs schutzlos. Trotzdem würde ich es, wie Sie auch, begrüßen, wenn wir hier schnellstmöglich zu einer Lösung kommen. Daran arbeite ich.“

Matthias Hauer (CDU), Mitglied im Finanzausschuss, Berichterstatter der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für das Zahlungskontengesetz:

„Unabhängig von diesem Gesetzgebungsvorhaben wollen wir aber an Lösungsmöglichkeiten weiterarbeiten. Hier ist nun der Bundesjustizminister gefragt. Daher haben wir die Bundesregierung aufgefordert zu prüfen, ob es weiteren gesetzlichen Regelungsbedarf für einen verbesserten Schutz der Wohnungseigentümer gibt. Im Koalitionsvertrag ist eine Verbesserung des Verbraucherschutzes für Immobilieneigentümer bereits innerhalb der Koalition vereinbart. Die Bundesregierung soll gemeinsam

mit den Vertretungen der Wohnungseigentümer und der Kreditwirtschaft erörtern, ob und inwieweit von bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten auf vertraglicher Ebene Gebrauch gemacht wird und ob hier Verbesserungspotenzial besteht.“

Katja Kipping (Die Linke), Sozialpolitische Sprecherin:

„Mit Interesse haben wir die Stellungnahme des Verbraucherschutzverbandes Wohnen im Eigentum e.V. zum Zahlungskontengesetz (ZKG) gelesen. (...) Wir unterstützen die Forderung, dass Wohnungseigentümer speziell in Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher ausdrücklich im ZKG anerkannt und ihnen dementsprechende Auskunfts- und Kontrollrechte gegenüber Banken eingeräumt werden. Leider haben wir dafür im nun abgeschlossenen Gesetzgebungsverfahren keine Mehrheit gefunden.“

Marcus Held (SPD), Bundestagsabgeordneter, Worms:

„Selbstverständlich kann der Verwalter einem oder mehreren Wohnungseigentümern jederzeit Einsicht in die Bankkonten gewähren. Die Eigentümer können dies im Rahmen der Verwalterbestellung auch gemeinsam so beschließen. Eine generelle Verpflichtung, jedem einzelnen Eigentümer auf dessen beliebige Anforderung hin Auskunft zu erteilen (Zitat: „... damit Wohnungseigentümer ihre Konten jederzeit kontrollieren können.“), ist im laufenden Geschäft jedoch nicht praktikabel.

In der täglichen Praxis würde das bedeuten, dass neben der persönlichen Legitimation des anfragenden Eigentümers auch ein aktueller Grundbuchauszug zum Nachweis seiner Eigentümerschaft durch die Bank angefordert werden müsste. Dies würde erhebliche Bearbeitungs- und Grundbuchkosten verursachen, die dann der WEG in Rechnung gestellt werden müssten.

Vor diesem Hintergrund bin ich der Meinung, dass eine gesetzliche Verpflichtung, jedem Eigentümer Kontoeinsicht zu gewähren, nicht zielführend ist und würde zudem die Verwaltereigenschaft vollständig in Frage stellen.“