

An den

Vorstand des
Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes
Charlottenstraße 47
10117 Berlin

Vorstand des
Bundesverbandes Deutscher Banken
Burgstr. 28
10178 Berlin

Vorstand
Bundesverband der Deutschen
Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. (BVR)
Schellingstraße 4
10785 Berlin

sowie der im Anhang genannten Sparkassen und Banken

Bonn, den 28.5.2013

Offener Brief zu Verwalter-Treuhandkonten für Eigentümer- gemeinschaften

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Arbeit als Verbraucherschutzverein und Interessenvertretung selbstnutzender Wohnungseigentümer und Kleinanleger haben wir im Zeitraum November 2012 bis Ende April 2013 eine bundesweite Aktion zum Thema „Kontenführung in Wohnungseigentümergeinschaften“ (WEGs) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Aktion können Sie auf unserer Website unter <http://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/verwalter/treuhandkonto.html> nachlesen.

Einige Mitglieder Ihres Verbandes bzw. Ihr Kreditinstitut sind dadurch aufgefallen, dass die oben genannten Sparkassen und Banken immer noch Verwalter-Treuhandkonten führen und auch noch neu anlegen.

Wie Ihnen sicher bekannt ist, wurde das Wohnungseigentumsgesetz am

01.07.2007 novelliert. Seitdem steht fest, dass Eigentümergemeinschaften (WEGs) als Verband Inhaber von Rechten sein können, also rechtlich auch in der Lage sind, Kontoinhaber zu werden. Ein praktisches Bedürfnis für Verwalter-Treuhandkonten besteht daher bereits seit fast sechs Jahren nicht mehr.

Die Rechtsliteratur geht inzwischen sogar *überwiegend* davon aus, dass ein Verwalter-Treuhandkonto mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht (mehr) vereinbar ist. Das bedeutet, dass diese Form der Kontenführung nicht länger rechtskonform ist.

Als Interessensvertreter der Wohnungseigentümer betonen wir, dass Treuhandkonten nicht im Interesse der Wohnungseigentümer sind. Bei Treuhandkonten ist der Verwalter Kontoinhaber. Konsequenz: Kommt er in finanzielle Schwierigkeiten, können seine Gläubiger, der Insolvenzverwalter und grundsätzlich sogar das kontoführende Kreditinstitut auf das Konto mit den Eigentümergeldern zugreifen. Die Eigentümergemeinschaft kann ihre Gelder zwar wieder sicherstellen lassen, notfalls gerichtlich – vorausgesetzt, sie erfährt nicht zu spät vom Zugriff auf das Konto. Treuhandkonten haben weitere Nachteile etwa bei Wechsel oder Tod des Verwalters.

Wenn Ihre Bank Treuhandkonten führt und nicht versucht, einen ordnungsgemäßen Zustand durch Einfluss auf den Verwalter und Information der Eigentümer zu erreichen, zeigt das auch eins deutlich: Sie betrachten nur den Verwalter als Ihren Kunden, nicht die Eigentümer, um deren Geld es geht. Sie werden verstehen, dass wir als Verbraucherschutzorganisation den Wohnungseigentümern solche Kreditinstitute für ihre Gemeinschaftsgelder nicht empfehlen können.

Nach alledem erlauben wir uns, Sie um eine kurze Stellungnahme dazu zu bitten, was einer Umstellung bestehender Verwalter-Treuhandkonten bzw. einer Anlage neuer WEG-Konten als WEG-Eigenkonten aus Ihrer Sicht bisher im Wege stand.

Außerdem fordern wir Sie auf, die Umstellung aller Treuhandkonten in Fremdgeldkonten anzugehen, keine neuen Treuhandkonten zu eröffnen.

Wir sehen allerdings noch einen weitergehenden Handlungsbedarf, wenn Sie sich auch für Wohnungseigentümer als kunden- und verbraucherfreundliche Bank präsentieren wollen. Von keiner Bank haben wir erfahren, dass sie Wohnungseigentümer über die Anlage von WEG-Eigenkonten, die Möglichkeiten zur Prüfung der Kontobewegungen via Online-Kontoeinsichtnahme, zur Nennung einer Vertrauensperson für die Kontoeinsicht, zur Einrichtung von Verfügungsbeschränkungen etc. initiativ aufklärt. Von keiner Bank haben wir diesbezüglich einen Flyer, ein Informationsblatt oder ein Formular mit diesen zusätzlichen wahlweisen Sicherungsmöglichkeiten für die Eigentümer erhalten.

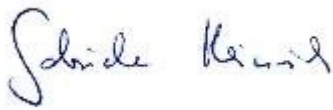
Gerade in die Formulare zur Kontoeröffnung halten wir es für zwingend erforderlich, diese zusätzlichen Sicherungsmöglichkeiten aufzunehmen, damit

Verwalter WEGs darüber informieren und WEGs so diese Möglichkeiten nutzen können. Denn immer wieder werden Fälle von Veruntreuung von WEG-Geldern bekannt, was auch durch die Anlage von WEG-Eigenkonten nicht automatisch ausgeschlossen ist.

Zu diesem Thema bieten wir Ihnen die Gelegenheit, mit uns Kontakt aufzunehmen. Gerne stehen wir für Diskussionen zur Verbesserung der Informationen für Wohnungseigentümer zur Verfügung.

Ihre Antworten auf unseren offenen Brief werden auf unserer Website veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen



Gabriele Heinrich
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Angeschrieben wurden folgende Sparkassen und Banken:

Sparkasse (SK) Aachen, Kreissparkasse (KSK) Köln, KSK Düsseldorf, Stadtparkasse (SSK) Mönchengladbach, SK Oberhessen, SK Essen, HASPA Hamburg, SK Neuwied, SSK Bad Honnef, SK Köln/Bonn, KSK Mayen, KSK München Starnberg, SP Gelsenkirchen, SSK Uelzen, SK Paderborn-Detmold, SSK Düsseldorf, SK Leipzig, SK Leverkusen, KSK Kaiserslautern, SK Freiburg im Nördlichen Breisgau.

Deutsche Bank Aachen, DKB Leipzig, Deutsche Bank Köln, Dresdner Bank Leipzig, Bankhaus Plump Bremen, Postbank, Vereinigte Volksbank Limburg, VR Bank Mainz, Köpenicker Bank Berlin, Volksbank Kirchheim Nürttingen, Volksbank Dreiländereck Lörrach