

## **Geld weg? Veruntreuung durch Verwalter?**

### **Erfahrungsberichte betroffener Wohnungseigentümer**

Wohnungseigentümer im Raum Bonn fürchten aktuell um ihre Gelder, die vermutlich im Konten-Labyrinth ihrer Wohnungsverwaltung verschwunden sind. Vier betroffene Wohnungseigentümer berichten.

Brigitte Frieben-Safar:

### **Verwalter abberufen, Bank gewechselt, Pfändungstitel erwirkt – Geld zurück? Ungewiss!**

WEG Deutschherrenstraße

Eigentlich war die Arbeit des Verwalters nicht zu beanstanden: Die Abrechnungen waren korrekt, die Zusammenarbeit mit dem Beirat sehr gut. „Wir hatten den Vertrag sogar bis 2015 verlängert“, erinnert sich Brigitte Frieben-Safar. Doch dann deckte ihre WEG in der Deutschherrenstraße die Manipulationen des Verwalters mit den Sparbüchern auf – und brachte den Stein ins Rollen.

Es waren zunächst eher Kleinigkeiten, die der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats (VBR) auffielen – und allmählich ihr Misstrauen weckten. So befand sich das Bewirtschaftungskonto der WEG zeitweise im Minus, obwohl das Hausgeld nach dem jeweils gültigen Wirtschaftsplan immer ausreichend bemessen war. Um Rechnungen zu bezahlen, wurde dann wieder für Kontodeckung gesorgt. „Dieses Vorgehen hatte angeblich buchhaltungstechnische Gründe. Die durch diese mangelhafte Liquiditätsplanung entstehenden Sollzinsen oder gar Rücklastgebühren wurden uns vom Verwalter erstattet“, berichtet Brigitte Frieben-Safar. Trotzdem forderte der Verwaltungsbeirat, dass das Hausgeld – bis auf die Rücklagen – auf dem Girokonto der WEG bleiben sollte.

Die Rücklagen der rund 30 Eigentümer – Ende 2012 mehr als 200.000 Euro – verteilten sich auf mehrere Sparbücher. Auch dies war grundsätzlich kein Grund zur Besorgnis, weil die WEG tatsächlich sechs unterschiedliche Rücklagen bildet. Doch dann wurde offensichtlich, dass die Sparbücher zwischendurch wechselten, außerdem wurden sie nur noch in Kopie vorgelegt, weil die Originale angeblich unzugänglich in einem Tresor lagen. Deshalb forderte die Vorsitzende des VBR den Verwalter auf, bei einem Sonderprüfungstermin die Originale vorzulegen.

„Man musste schon Insider oder sehr misstrauisch sein, um die Manipulation zu bemerken“, sagt Brigitte Frieben-Safar. Denn die ihr vorgelegten Sparbücher ergaben in der Summe durchaus den aktuellen Rücklagenstand der WEG und enthielten zudem noch Zuordnungsvermerke zur WEG. Auch dafür, dass es neben diesen Zuordnungsvermerken teilweise ältere, unkenntlich gemachte Zuordnungsvermerke zu anderen WEGs gab, hatte der Verwalter eine Erklärung parat: Die Sparbücher seien von anderen WEGs übernommen

worden, um von besseren Zinskonditionen zu profitieren. Brigitte Friebe-Safar: „Aber ich befürchtete hier schon eine Vermögensvermischung. Mir wurden nämlich nicht die zum gewünschten Prüfungsstichtag (Jahresultimo) geltenden Sparbücher vorgelegt und die letzten Buchungen in den Sparbüchern waren teilweise Monate her, während die Guthabensumme dem tagesaktuellen Rücklagenstand entsprach. Deshalb beriet ich mich anschließend mit einem Miteigentümer, der Jurist ist, und zwei ehemaligen Beiratsmitgliedern über das weitere Vorgehen.“

Die Befürchtungen, dass etwas nicht stimmte, wurden bestärkt, als der Verwalter zwei ihm gesetzte Fristen verstreichen ließ. Es kam zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, in der seine Abberufung auf der Tagesordnung stand. Die Eigentümer ließen sich in dieser Versammlung von einem externen Rechtsanwalt unterstützen. „Der Verwalter war auch dieses Mal nicht persönlich anwesend; der von ihm wie stets in die Versammlung entsandte Objektbetreuer trug nicht zur Aufklärung bei, sondern vertröstete uns abermals“, berichtet Brigitte Friebe-Safar. Auf die angebotene Aufhebungsvereinbarung reagierte der Verwalter auch nach einer Bedenkfrist von mehreren Tagen nicht, sodass die WEG die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund aussprach.

Die Eigentümergeinschaft stand von Anfang an hinter ihrer engagierten Beiratsvorsitzenden. Das ist, wie Brigitte Friebe-Safar weiß, nicht selbstverständlich. „Das hat alles leichter gemacht“, sagt sie, „denn von anderen WEGs weiß ich, dass Streitigkeiten unter den Eigentümern und speziell unter den Beiratsmitgliedern ein konstruktives Vorgehen sehr erschweren und unnötig hinauszögern.“

Der Versuch, die Rücklagen zu retten, gestaltet sich bis heute schwierig und ist zeit- und kostenaufwändig. Über ihren Rechtsanwalt beantragte die WEG eine einstweilige Verfügung. Doch der Richter ordnete eine mündliche Verhandlung an, die erst einen Monat später stattfand. Bei der mündlichen Verhandlung Anfang November erschien der Verwalter persönlich. Er beteuerte, dass das Geld vorhanden sei, und verpflichtete sich, es bis 21. November zu überweisen. Aber auch dieser Termin verstrich, sodass der Rechtsanwalt der WEG beim Amtsgericht Königswinter einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss beantragte. Die Rücklagen wurden jedoch bis heute nicht zurückgeführt, denn die Sparkasse KölnBonn, bei der der Verwalter bis Ende vergangenen Jahres seine Konten führte, braucht unbestimmte Zeit, um die Kontenlage zu prüfen und festzustellen, ob pfändbares Geld vorhanden ist.

Inzwischen haben weitere Eigentümergeinschaften Titel gegen den ehemaligen Verwalter erwirkt. Die Konten des Verwalters sind gesperrt. „Deshalb haben einige Eigentümergeinschaften uns gebeten, ihre Konten freizugeben. Das konnten wir bei entsprechenden Nachweisen in einigen Fällen tun. In anderen Fällen sind wir auf weitere Auskünfte der Sparkasse angewiesen, die diese zurzeit nicht erteilen kann“, sagt Brigitte Friebe-Safar. Ihre WEG wird plötzlich zur Beklagten. „Andere WEGs gehen jetzt teilweise mit Drittwiderspruchsklagen gegen uns vor, um die Freigabe ihrer Konten gerichtlich zu erwirken“, beschreibt sie das Dilemma. Die Klagen kosten beide Seiten Zeit, Nerven – und auch Geld. Es droht eine Klagelawine der WEGs untereinander, befürchtet sie. „Dabei

können wir an der Situation nichts ändern. Wir sind auf die Mitwirkung der Sparkasse angewiesen."

Die Sparkasse hätte schon viel früher eine Umstellung der Konten unterstützen müssen. „Seit fast zwei Jahren haben wir aufgrund einer Aktion von wohnen im eigentum e.V. für sichere WEG-Konten versucht, die noch auf den Verwalter geführten Konten in sogenannte offene Fremdgeldkonten auf den Namen der jeweiligen WEG umzuwandeln“, berichtet Brigitte Friebe-Safar. Das scheiterte zunächst, weil der Verwalter es nicht für nötig hielt, dann an unerfüllbaren Bedingungen seitens der Sparkasse. „Die sind nicht mit dem Charakter von WEG-Eigenkonten im Sinne der seit 2007 geltenden Rechtsprechung vereinbar“, kritisiert die Vorsitzende des Verwaltungsbeirats. „Unsere dringende Aufforderung an den Verwalter, dann eben zu einer anderen Bank zu wechseln, blieb erfolglos. Das hat unser Misstrauen verstärkt.“

Die WEG Deutschherrenstraße hat Ende Oktober nicht nur den Verwalter, sondern auch die Bank gewechselt. Zum Schutz der Eigentümer führt die WEG jetzt Konten auf den Namen der Eigentümergemeinschaft. So ist das Geld im Insolvenzfall des Verwalters vor dessen Gläubigern geschützt, und bei einem Verwalterwechsel müssen die Konten nicht umgestellt werden. Für Summen, die über das Tagesgeschäft hinausgehen, ist außerdem die Zustimmung des Verwaltungsbeirats erforderlich, für Beträge, die über einen festgelegten Betrag hinausgehen, sogar ein Beschluss der Eigentümerversammlung. Außerdem kann der Verwaltungsbeirat bei Bedarf jederzeit die Kontobewegungen kontrollieren – nicht nur bei der alljährlichen Jahresabrechnung.

Ob, wann und wie viel ihrer Rücklagen die WEG wieder bekommt, ist ungewiss. Dringend benötigt werden sie allemal. „Wir haben in einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung erst einmal eine Sonderumlage von EUR 70.000 beschließen müssen. Damit ist wenigstens die Bewirtschaftung unserer WEG wieder gesichert“, sagt die Beiratsvorsitzende.