

## **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 betroffenen Wohnungseigentümer berichten.

**Maria Koller\*:**

### **Wenn's ums Geld geht ... ?**

Im Nachhinein weiß man vieles besser. Und fragt sich, wieso niemand früher etwas gemerkt hat. Denn im Original waren die Fälschungen ganz leicht zu erkennen. In den Sparbüchern, auf denen angeblich die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft angespart waren, waren zwar Name und Adresse der Eigentümergemeinschaft in der Droste-Hülshoff-Straße eingetragen. Aber Maria Koller\* und die neu gewählte Vorsitzende des Verwaltungsbeirats ihrer WEG sahen auf den ersten Blick, dass vorher dort ein anderer Namen gestanden hatte. Aufgefallen war das nie, weil dem Beirat bei der Kontrolle der Abrechnungen nie das Original vorgelegt wurde.

Weil sie das Gefühl hatte, dass etwas nicht stimmte, wollte Maria Koller seit Jahren die Originale des Sparbuch mit der Instandhaltungsrücklage sehen. Immer wieder wurde sie von dem für ihr Haus zuständigen Mitarbeiter der Verwaltung vertröstet und hingehalten. Doch sie ließ nicht locker. „Es war schließlich mein Beruf, notfalls nach zu bohren“, sagt sie. Die meisten Miteigentümer reagierten mit Unverständnis. „Einige haben den netten Mann bedauert und mich schräg angeguckt“, erinnert sich Maria Koller. Doch davon ließ sie sich nicht abschrecken. Ihre Hartnäckigkeit zahlte sich aus: Auf ihr Betreiben setzte die neu gewählte Vorsitzende des Beirats dem Verwalter im August 2013 eine Frist – und erreichte, dass ihnen endlich die Originalsparbücher vorgelegt wurden. Der Einblick bestätigte ihre Befürchtungen – und überzeugte auch die Beiratsvorsitzende.

Das bisherige Treuhandkonto für die WEG Droste-Hülshoff-Straße war Anfang 2013 aufgelöst worden – ohne Wissen der Eigentümer. Einen Grund konnte der Mitarbeiter des Verwalters nicht nennen. Er legte als Ersatz ein anderes Sparbuch vor, das wie das vorige auf den Verwalter ausgestellt und als Treuhandkonto für ihre WEG ausgewiesen war. Doch unter dem Eintrag war noch der Name einer anderen WEG erkennbar. Außerdem war der alte Kontostand plus Zinsen – mehr als 30.000 Euro – erst durch mehrere nicht nachvollziehbare Buchungen in den letzten Tagen erreicht worden.

Die Juristin war alarmiert und forderte den Verwalter auf, die Rücklagen der WEG – insgesamt mehr als 30.000 Euro – auf ein offenes Fremdgeldkonto zu überweisen – vergeblich. Deshalb kündigten die Eigentümer in einer Sondersitzung im September 2013 den Verwaltervertrag fristlos und wählten einen neuen Verwalter.

„Die Sparkasse hätte die Manipulation erkennen müssen“, davon ist Maria Koller überzeugt. Denn besonders sorgfältig waren die Veränderungen nicht: Die Namen der WEGs waren teilweise mit Tippex übermalt, teilweise auch ausgekratzt – und dann mit dem Namen anderer WEGs überdruckt. Die Kopien wurden dann abwechselnd verschiedenen WEGs als Rücklagenkonto präsentiert. So wähten die Eigentümer vieler WEGs ihr Geld in Sicherheit. Doch der schöne Schein trog – wie die Eigentümer jetzt feststellen.

Auch in einer Eigentümergemeinschaft in der Kölnstraße, in der Maria Koller eine Wohnung hat, sind die Rücklagen verschwunden. Dort waren auf den Namen der Eigentümergemeinschaft angeblich drei Sparbücher ausgestellt. Doch bei der Überprüfung zeigte sich, dass die WEG bei keinem auch als Nutzungsberechtigte in den Bankunterlagen eingetragen war.

„Der Verwalter in der Kölnstraße wurde von der Sparkasse KölnBonn selbst eingesetzt. Sie war früher Mehrheitseigentümerin in der Eigentümergemeinschaft“, erinnert sich Maria Koller. Inzwischen gehört die Mehrheit der Einheiten einer der Sparkasse nahestehenden Stiftung.

Wenn's ums Geld geht ... – mit diesem Slogan wirbt die Sparkasse. Doch als es ums Geld der Miteigentümer ging, zeigte sich die Sparkasse wenig sorgfältig – und wenig kooperativ. „Die Abrechnungen wurden dort seit Jahrzehnten nicht kontrolliert. Die Buchführung war desolat“, sagt Maria Koller. Weil es in der WEG keinen Beirat und keine Kontrolle gab, hatte der Verwalter jahrzehntelang leichtes Spiel.

Trotzdem glaubten die meisten Miteigentümer lange, dass alles in Ordnung sei – vielleicht gerade weil die Sparkasse in der Eigentümergemeinschaft die Mehrheit und das Sagen hatte. Nachhaken war unerwünscht. Als sie einmal von der Sparkasse einen Konto-Saldenauszug für das Konto der WEG forderte, wurde der ihr aus Datenschutzgründen verweigert. „Man hat mich abgekanzelt und mir gesagt, dass ich mich an den Verwalter wenden sollte“, sagt sie. Dass sie zur Sparkasse gegangen war, **weil** sie vom Verwalter die geforderten Auskünfte nicht bekam, spielte keine Rolle.

Betroffen sind nicht nur die Rücklagen der WEG. Auch das **Bewirtschaftungskonto** ist im Minus – die gezahlten Hausgelder sind verschwunden. Bereits im vergangenen Jahr war eine Mahnung von der Stadt Bonn wegen nicht gezahlter Grundsteuern gekommen. Zwar behauptete der Verwalter damals, dass es sich dabei um einen Irrtum der Stadt handele. Doch das glaubte Maria Koller ihm nicht. „Ich habe mir unser **Girokonto** angesehen und gesehen, dass die Gebühren nicht überwiesen wurden.“ Ihre Befürchtung, dass sie doppelt zur Kasse gebeten werden, hat sich inzwischen bewahrheitet. Der neue Verwalter braucht eine Sonderumlage von mehreren Tausend Euro, um ausstehende Rechnungen aus dem vergangenen Jahr – zum Beispiel für Schornsteinfeger, Grundsteuern und Versicherungen – begleichen zu können.

Die Trennung vom verdächtigen Verwalter gelang erstaunlich schnell und problemlos. Der Verwalter kündigte selbst – angeblich weil er sich die haltlosen Beschuldigungen der Wohnungseigentümerin nicht länger gefallen lassen wollte. Aber vielleicht ist doch eher die Stiftung der Sparkasse der Grund für den schnellen Rückzug.

Die WEG in der Droste-Hülshoff-Straße plant, sich einen Anwalt nehmen, um das Geld vom ehemaligen Verwalter einzufordern. Maria Koller macht mit, obwohl sie nicht glaubt, dass es etwas bringt. „Wir werfen gutes Geld schlechtem hinterher“, befürchtet sie. Auch von der Strafanzeige gegen den Verwalter verspricht sie sich wenig. „Wir haben am 25. November 2013 Anzeige erstattet, aber bis jetzt hat sich trotz Nachfragen nichts getan.“ Aber aufgeben und locker lassen ist nicht ihr Ding.

\*Name geändert  
Bonn, Januar 2014