

**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.

Luzia Schmitz\*:

### **Wir haben in ein Wespennest gestochen – vor 10 Jahren Sparkasse und Staatsanwaltschaft wurden informiert**

Wenn Luzia Schmitz\* jetzt im Bonner General-Anzeiger Berichte über Wohnungseigentümergeinschaften liest, die um ihre Rücklagen für Sanierungen fürchten, oder in einer Versammlung des Verbraucherschutzvereins wohnen im eigentum hört, wie der Verwalter aus Königswinter mit dem ihm anvertrauten Geld umgegangen ist, kommen bei ihr schreckliche Erinnerungen hoch. Abbuchungen und Barauszahlungen vom Sparkonto für die Instandhaltungsrücklage und immer wieder Vertröstungen und Ausreden, wenn es um den Nachweis der Instandhaltungsrücklage ging – all das haben sie und ihre Miteigentümer aus der WEG 4711 schon vor zehn Jahren bei demselben Verwalter erlebt. Dass sie dabei kein Geld verloren haben, verdanken die Wohnungseigentümer sicher Luzia Schmitz und ihren Kollegen aus dem Verwaltungsbeirat. Darauf, dass sie die gesamte Rücklage - rund 100.000 Euro - gerettet haben, ist die engagierte Verwaltungsbeirätin zu Recht stolz. Sogar rund 3.700 Euro Kosten musste der Verwalter der WEG erstatten. Aber es war ein langer Kampf. „Es hat viel Zeit und Nerven gekostet“, sagt Luzia Schmitz. Und auch der Glaube an die Justiz und die Sparkasse KölnBonn ist dabei auf der Strecke geblieben.

Dabei lief mit der Verwaltung zuerst alles gut: „Der Verwalter war vertrauens- und glaubwürdig“, sagt sie. Als Verwaltungsbeirätin und Kassenprüferin hatte sie jahrelang gut mit ihm zusammengearbeitet. Die Verwaltung hatte einen guten Ruf – „selbst heute noch tauchte der Name in Sammelanzeigen des IVD-Verwalterverbandes unter dem Schlagwort „Qualifizierte Verwaltungen auf“, ärgert sie sich (siehe General-Anzeiger vom 4./5.1.2014).

Es gab im Vorfeld eigentlich keine Unregelmäßigkeiten; die Eigentümerversammlungen fanden regelmäßig statt und auch die Abrechnungen stimmten im Großen und Ganzen. Allerdings fiel der Beirätin bei der Prüfung der Verwalterabrechnung für das Jahr 2003 auf, dass der Betrag auf dem Rücklagenkonto am Ende des Jahres nicht den gezahlten Rücklagen entsprach. Die Erklärung des Verwalters, dass ein Teil der Rücklagen noch auf dem laufenden Konto der WEG sei, befriedigte die Rechnungsprüferin nicht. Die WEG fasste deshalb den Beschluss, dass der für die Rücklage bestimmte Betrag des Hausgelds künftig jeden Monat per Dauerauftrag auf das Rücklagenkonto überwiesen werden sollte. Außerdem forderte Luzia Schmitz den Verwalter immer wieder auf, das Sparbuch, auf dem die Instandhaltungsrücklage angespart wurde, vorzulegen. Doch es passierte nichts. „Er hat uns mehrere Jahre hingehalten“, erinnert sie sich. Mahnungen und auch ein Besuch im Büro des Hausverwalters brachte sie nicht weiter. Sein Mitarbeiter erklärte, dass er zu den

Sparbüchern nichts sagen könnte. Die lägen wohl verwahrt im Safe, auf den nur der Chef Zugriff hätte. Doch der war nicht erreichbar, war krank, im Urlaub, in Kur, die dann unerwartet verlängert wurde.

Im Jahr 2004 wurde es dem Beirat zu bunt. Die Rechnungsprüferin vermerkte im Prüfbericht, dass der geforderte Nachweis zur Instandhaltungsrücklage nicht vorgelegen hatte und forderte den Verwalter auf, mit dem Protokoll über die Eigentümerversammlung eine Fotokopie des Sparbuchs vorzulegen. Doch die Hinhaltenaktik ging weiter: Im Protokoll fehlte der Hinweis auf den geforderten Nachweis. Und auch die Kopie des Sparbuchs schickte der Verwalter nicht mit. Luzia Schmitz ergänzte das Protokoll. Als der Verwalter den Hinweis auf das fehlende Sparbuch erneut nicht aufnahm, rief sie eine Sitzung des Verwaltungsbeirats ein: Der setzte dem Verwalter einen Termin, bis zu dem er die Nachweise für die Instandhaltungsrücklage in den vergangenen vier Jahren vorlegen sollte.

Einen Tag nach Ablauf der Frist legte der Verwalter insgesamt fünf Sparbücher vor: vier neue Sparbücher und das Buch zum ursprünglichen Konto, dem „Mutterkonto“ – alle ausgestellt auf den Namen des Verwalters: Die Kopfzeile war mit den Namen der Verwaltungsbeiratsmitglieder überschrieben“, sagt Luzia Schmitz. Die Gesamtsumme entsprach der angesparten Instandhaltungsrücklage von rund 100.000 Euro. Aber nur im „Mutterkonto“ war die WEG 4711 als „wirtschaftlich Berechtigte“ eingetragen. Von den anderen Sparbüchern hatten die Beiräte keine Kenntnis gehabt. Aber unter den Überschreibungen waren noch fremde Objektnummern anderer Wohnungseigentümergeinschaften zu erkennen.

Misstrauisch geworden, gingen die Beiräte zur Sparkasse – doch dort verweigerte man ihnen zunächst die Auskunft: Sie sollten sich an den Verwalter wenden, wurde ihnen empfohlen. Nur er sei verfassungsberechtigt. Bei der Kontrolle der Sparbücher kam auch ans Licht, dass es im Laufe der Jahre zahlreiche Um- und Abbuchungen vom Konto und auch Barauszahlungen an den Verwalter gegeben hatte. Zwar musste der Beirat nach einem Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung mit unterzeichnen, wenn der Verwalter auf die Instandhaltungsrücklage zugreifen wollte. Diesen Beschluss hatte der Verwalter jedoch nicht an die Sparkasse weitergegeben. Für die nicht genehmigten Umbuchungen nannte der Verwalter gute Gründe: Er hätte den Eigentümern auf anderen Konten bessere Zinsen sichern wollen.

Als sie sämtliche Umsätze überprüften, zählten die Beiräte Überweisungen auf 13 verschiedene Konten, darunter sechs Wohnungseigentümergeinschaften. Weil die Ein- und Auszahlungen auf dem Mutterkonto nicht lückenlos nachgewiesen wurden, forderten sie für den Zeitraum vom 30. August 2000 bis 31. Mai 2003 bei der Sparkasse KölnBonn einen Umsatzausdruck und anschließend Fotokopien zu 19 Buchungsvorgängen an. „Erst danach waren alle Gegenkonten ersichtlich“, erinnert sich Luzia Schmitz und fügt hinzu „Fünf Stunden à 75 Euro wollte die Sparkasse für die Kopien dieser Umsätze berechnen.“ Doch auch davon ließen sich die Wohnungseigentümer nicht abschrecken. Sie zahlten und forschten weiter. „Wir haben in ein Wespennest gestochen“, davon ist sie überzeugt.

Längst waren nicht nur die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der zuständigen Zweigstelle der Sparkasse über die Unregelmäßigkeiten informiert. Nachdem sie von einem Mitarbeiter

erfahren hatten, dass die Rechtsabteilung der Sparkasse eingeschaltet worden war, haben sie alle Schreiben an die Revisionsabteilung geschickt.

Um ihr Geld in Sicherheit zu bringen, legten sie ihrem Verwalter ein Schreiben vor, in dem er sich einverstanden erklären musste, dass das Guthaben von den vier neuen Sparkonten wieder auf das „Mutterkonto“ übertragen wurde. Die Sparkasse KölnBonn nahm die Übertragungen im Juli 2005 vor.

Weil sie mit dem Verwalter nicht weiter zusammenarbeiten wollten, setzten sie seine Abwahl auf die Tagesordnung der anstehenden Eigentümerversammlung. „Zum ersten Mal erschien er nicht selbst, sondern schickte einen Mitarbeiter“, erinnert sich Luzia Schmitz. Aus der Abwahl wurde zunächst nichts – angeblich war der Antrag auf Ergänzung der Tagesordnung nicht rechtzeitig eingegangen. Doch die Eigentümer ließen nicht locker – und zogen jetzt alle Eigentümer der mehr als 30 Wohnungen umfassenden WEG an einem Strang: Mit einem Umlaufbeschluss kündigten sie den Verwaltervertrag: alle unterschrieben den Antrag zur Abwahl. Aber es kostete viel Zeit und Nerven.

Auf sich beruhen lassen wollten die Eigentümer die Sache nicht. Um zu verhindern, dass andere Wohnungseigentümergeinschaften ähnliche Erfahrung machen mussten, erstatteten sie Anzeige gegen den ehemaligen Verwalter wegen Vermögensgefährdung. Doch die Staatsanwaltschaft stellte das Ermittlungsverfahren wegen Untreue im Juli 2009 ein: Es habe zwar Umbuchungen gegeben, doch ein „Dauerdelikt“ sahen die Ermittler nicht. Weil kein Schaden entstanden und der Aufwand, das System von Ab- und Umbuchungen zu überprüfen, zu groß sei, wurde die Anklage zu den Akten gelegt. Zu Unrecht, wie Luzia Schmitz meint. Sehr viel Kummer und Ärger hätte in den folgenden Jahren verhindert werden können. Und wenn sie hört, wie Wohnungseigentümergeinschaften zehn Jahre nach ihrem Fall um ihr Geld kämpfen, ist es für sie unverzeihlich, dass diesen Machenschaften damals kein Ende gesetzt wurde.

\*Name geändert

Bonn, Januar 2014