

## **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.**

**Detlev Haase\*:**

### **Nicht nur Rücklagen sind verschwunden: WEG droht Wassersperrung**

Bis Herbst vergangenen Jahres war Detlev Haase\* als Verwaltungsbeirat seiner Wohnungseigentümergeinschaft vorwiegend für technische Fragen zuständig. Um die Abrechnungen kümmerten sich andere Mitglieder des Beirats. Doch seit die Eigentümergemeinschaft um ihre Instandhaltungsrücklage kämpft, wird das Ehrenamt an manchen Tagen zum Full-time-Job.

Die 40 Wohnungen in der Rosenstraße\* verteilen sich auf zwei Eigentümergeinschaften in fünf Häusern – mit gemeinsamer Tiefgarage und gemeinsamer Verwaltung. Auch die Verwaltungsbeiräte der WEGs Rosenstraße I und Rosenstraße II arbeiten eng zusammen. Als im Herbst 2013 Gerüchte über manipulierte Sparbücher und verschwundenen Rücklagen durch Bonn kursierten, verlangten sie von ihrem Verwalter die Vorlage der Original-Sparbücher mit den Rücklagen der WEGs – und wurden wochenlang vertröstet.

Am 22. November zwang ein Schreiben der Sparkasse KölnBonn die Verwaltungsbeiräte zum Handeln. In einer Mail informierte das Kreditinstitut Detlev Haase über Unregelmäßigkeiten bei einigen Konten der Verwaltung – und die damit verbundene Kündigung aller Geschäftsverbindungen mit der Hausverwaltung zum 20. Dezember. Die Wohnungseigentümer in der Rosenstraße wurden aufgefordert, eine neue Bank oder einen neuen Verwalter zu suchen und die Konten auf den Namen der Eigentümergemeinschaft umzustellen. Dafür, so die Sparkasse, sei ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft nötig.

Die Mail sorgte für Aufregung – und für lebhafte Diskussionen im Beirat. „Weil der offizielle Briefkopf der Sparkasse, Unterschrift und Anschrift fehlten und die Mail in einer Schreibschrift-ähnlichen Schrift verfasst war, hielten einige Beiratsmitglieder sie für eine Fälschung“, erinnert sich Detlev Haase. Trotzdem beschloss der Beirat, die WEG-Konten umschreiben zu lassen. „Wir mussten dazu die Unterschriften aller 40 Wohnungseigentümer einzeln einholen. Aber dann funktionierte alles ganz problemlos“, sagt der Verwaltungsbeirat. Die Kopien der Personalausweise aller Wohnungseigentümer wurden, anders als vom Verwalter behauptet, nicht benötigt.

Wenige Tage später bestätigte die Sparkasse per Mail die Umschreibung der beiden Girokonten auf die Wohnungseigentümergeinschaften Rosenstraße I und Rosenstraße II. Doch außer dem erstaunlich niedrigen Kontostand – jeweils rund 100 Euro – erfuhren die Wohnungseigentümer eine weitere böse Neuigkeit: Weitere Konten, Sparbücher oder

Ähnliches mit einer Zuordnung zu einer der beiden WEGs gab es nicht. Grund genug für Detlev Haase, nicht länger zu warten.

Aus Sorge um das angesparte Geld der Eigentümer – immerhin mehr als 100.000 Euro - beauftragte er einen Anwalt, an der nächsten Sitzung des Verwaltungsbeirats teilzunehmen. Bei der Sitzung Ende November sollte der Verwalter dem Beirat alle Nachweise über Konten und Kontostände vorlegen und den Nachweis erbringen, dass das Geld der WEGs konkurs- und pfändungssicher angelegt ist.

Der Rechtsanwalt kannte das Vorgehen des Verwalters bereits: Er vertritt auch eine andere Eigentümergemeinschaft gegen den Verwalter. Nicht alle Beiratskollegen waren mit seiner Teilnahme an der Sitzung einverstanden. „Einige haben den Verwalter bedauert“, sagt Detlev Haase. Der Verwalter sprach von Verleumdungen durch die Sparkasse und Konkurrenten. Die geforderten Originale der Sparbücher brachte er nicht mit: Sie waren angeblich bei der Sparkasse hinterlegt. In der Sitzung verpflichtete sich der Verwalter schriftlich, bis zum 2. Dezember offene Fremdgeldkonten auf die Namen der WEGs einzurichten und zwei Vertretern des Beirats am 3. Dezember Einblick in die Originale der Sparbücher zu geben.

Erst als der Verwalter auch diese Fristen verstreichen ließ, beschlossen die Verwaltungsbeiräte gemeinsam, sich vom Anwalt vertreten zu lassen. „Wir wollten vor allem sicher sein, dass die geplante außerordentliche Eigentümerversammlung rechtssicher durchgeführt wird“, nennt Detlev Haase als Grund. Bei der Versammlung sollte der alte Verwalter abgewählt und ein neuer Verwalter gewählt werden. Wie die Eigentümer entscheiden würden, war, so der Verwaltungsbeirat, lange Zeit nicht klar. „Für einige waren die Beiräte und die Sparkasse die Bösen – und der Verwalter Opfer einer Rufmordkampagne.“

Bei der Versammlung am 12. Dezember waren sich die Eigentümer dann doch einig: Beide WEGs kündigten den Verwaltervertrag fristlos und beriefen einen neuen Verwalter. Für die neue Verwaltung ist es sehr schwierig, sich einen Überblick über die tatsächliche Finanzlage der WEGs zu verschaffen. Denn bei der Übergabe der Akten fehlten alle Unterlagen aus dem letzten Quartal des Jahres. Der neue Verwalter forderte seinen Vorgänger auf, die fehlenden Akten herauszugeben und die Instandhaltungsrücklage der WEG auf die neuen Konten der Eigentümergemeinschaften zu überweisen - wie befürchtet vergeblich.

Wie knapp sie an einer Wasserabstellung durch den Versorger entgangen sind, erfuhren Detlev Haase und seine Beiratskollegen erst Anfang Januar. In einer Mail riet ein Mitarbeiter des alten Verwalters der Beiratsvorsitzenden lapidar: „Ihr neuer Verwalter sollte langsam anfangen“ und übersandte mehrere Sperrandrohungen der Wasserversorgungsgesellschaft, die noch an die alte Verwaltung gerichtet war.

Grund für die Drohung war eine Forderung vom 14. November 2013. „Die hat die Hausverwaltung trotz mehrerer Mahnungen nicht mehr beglichen, obwohl sie die Hausgelder eingezogen hat. Zu diesem Zeitpunkt sind unsere beiden Eigentümergemeinschaften noch davon ausgegangen, dass alles gut ist“, empört sich Detlev Haase.

Für Detlev Haase ist es ein Fehler in der Gesetzgebung, dass von der Verwaltung nicht bezahlte Rechnungen und Mahngebühren – trotz eingezogener Nebenkosten - einfach an die Wohnungseigentümer durchgereicht und diese dann doppelt bzw. – inklusive Mahnkosten – sogar dreifach zur Kasse gebeten werden. „Eigentlich müsste die Hausverwaltung Vertragspartner bei der Energieversorgung sein!“ kritisiert er. Möglicherweise kommen weitere Kosten auf die Eigentümer in der Rosenstraße zu. „Wir hatten zu Beginn der Heizperiode einige größere Reparaturen an der Heizung – und wissen nicht, welche Rechnungen schon bezahlt wurden – und welche nicht.“

Die Rücklagen bleiben verschwunden. Zwar legte der Verwalter den Verwaltungsbeiräten Ende November eine von der Sparkasse abgezeichnete Bescheinigung vor, dass er insgesamt 30 Sparbücher mit rund 253.000 Euro bei der Sparkasse hinterlegt hatte. Doch die geforderte Erklärung, welche Sparbücher der WEG Rosenstraße gehören, blieb der Verwalter schuldig. Daran, dass diese Aufstellung keine Fälschung ist, glaubt Detlev Haase nicht. Denn irgendwann, berichtet er, bat die Sparkasse um eine Kopie der Hinterlegungsbescheinigung, weil in anderen Eigentümergeinschaften Bescheinigungen mit anderen Beträgen und Nummern vorgelegt worden waren.

Trotz des großen Schadens wollen die beiden Eigentümergeinschaften nicht gegen den früheren Verwalter vorgehen. „Die Mehrheit will weder eine Strafanzeige noch eine Zivilklage. Wir warten erst einmal ab“, sagt Detlev Haase und es klingt ein klein wenig resigniert.

\*Name geändert

St. Augustin, Februar 2014