

Transparenz, Kontensicherheit und Vergleichbarkeit für die Konten der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Konten)

Stellungnahme von Wohnen im Eigentum (WiE) zum

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über
die Vergleichbarkeit von Zahlungskontoentgelten, den
Wechsel von Zahlungskonten sowie den Zugang zu
Zahlungskonten mit grundlegenden Funktionen
(Zahlungskontogesetz)

Inhalt

Einleitung	1
Problemstellung	2
Kernforderungen	5
Im Einzelnen	5
Anlagen	11
Anlage 1: WEG muss Kontoinhaberin sein	
Anlage 2: Antrag für Basiskontovertrag für WEG-Konten	
Anlage 3: Was steckt hinter den Servicegebühren ...	

Bonn, 2. Oktober 2015

Einleitung

Mit dem Zahlungskontogesetz soll sichergestellt werden, dass alle Verbraucher Zugang zu einem Basiskonto (Girokonto mit den wichtigsten Diensten) erhalten. Die Vergleichbarkeit der Entgelte für diese Konten soll gewährleistet werden sowie Transparenz bzgl der Dienste und Leistungen. Auf diese Weise soll der Verbraucherschutz für Zahlungskonten erhöht werden. Dieser Schutz soll allen Verbrauchern zuteil werden, insbesondere Verbrauchern ohne festen Wohnsitz, Asylbewerbern etc.

Dieses Gesetz gilt ausdrücklich für alle Verbraucher (s. § 1). Daraus ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass es auch für Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) Gültigkeit haben muss. Folglich ist es erforderlich, dass spezielle Verbraucherinformationsrechte und -schutzrechte speziell für Wohnungseigentümer noch ergänzt werden müssen. Seit dem BGH-Urteil vom 25.3.2015 (AZ: VIII ZR 243/13) ist höchstrichterlich bestätigt, dass WEGs Verbraucher sind¹. WEGs benötigen Girokonten (und Rücklagenkonten) für die Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums und ihres Vermögens. Diese Konten sind keine Geschäftskonten.

Weiterer Adressat sind die Zahlungsdienstleister. Ihnen müssen Informations- und Auskunftspflichten auferlegt werden, damit Wohnungseigentümer und WEGs mehr Transparenz und Sicherheit bzgl ihrer Konten erhalten. Somit ist das Zahlungskontogesetz – und nicht das Wohnungseigentumsgesetz – der richtige „Ort“ für diese gesetzlichen Vorgaben für mehr Verbraucheraufklärung und Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer.

Werden Wohnungseigentümer und WEGs in diesem Gesetz nicht berücksichtigt, müssen sie – wie bei vielen anderen Gesetzen geschehen – wieder einmal den gerichtlichen Instanzenweg durchlaufen, um zu klären, dass sie und in welchem Umfang sie Verbraucherrechte aus diesem Gesetz ableiten können. Das führt zu unnötigen Kosten und zu einer unnötigen Belastung der Gerichte. Außerdem sei vermerkt, dass die Breitenwirkung bzw. der Verbreitungsgrad eines Gesetzes naturgemäß nachhaltiger und wirkungsvoller ist als die höchstrichterlicher Rechtsprechung.

Aus den sich - aus dem Zahlungskontogesetz - ableitenden Verbraucherschutzperspektiven für Wohnungseigentümer heraus begrüßt der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. diesen Gesetzentwurf. Der Verband appelliert gleichzeitig, im Gesetzgebungsverfahren jetzt die Wohnungseigentümer nicht zu übergehen – z.B. aufgrund der Komplexität ihres Anliegens.

¹ Amtlicher Leitsatz:

"a) Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

b) Beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten - wie etwa einem Energielieferungsvertrag zur Deckung des eigenen Bedarfs - handelt die Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken."

Problemstellung

1. Fehlende Auskunfts- und Informationsrechte der Wohnungseigentümer / Wohnungseigentümergeinschaften gegenüber den Zahlungskontodienstleistern

Die Kontoeinrichtung und Kontoführung von WEG-Konten liegt in den Händen der Verwaltung der WEGs. Sie richten im Auftrag der WEG (im Verwaltervertrag festgelegt oder aufgrund eines Beschlusses) die Konten ein und sind für die Kontoführung zuständig. Sämtliche Informationen über die Konten, die Entgelte, die Dienste und die Kontenbewegungen werden in der Regel über die Verwaltungen an die WEGs vermittelt.

Dieses Verfahren hat in der Praxis dazu geführt, dass die Wohnungseigentümer zu wenig oder gar keine Handhabe zur Kontenkontrolle haben und in vielen WEGs (wenn nicht den meisten) große Unkenntnis über die Vertragsbedingungen herrschen, insbesondere über

- die Kontoinhaberschaft
- die Kontoführungen und -kontrollrechte,
- die Leistungen und
- Entgelte.

Unabhängig davon, dass es ein grundlegendes Recht jeden Verbrauchers sein sollte - ja eine Selbstverständlichkeit -, Ein- und Überblick über seine Konten zu erhalten und zu behalten, werden Unregelmäßigkeiten in der Kontoführung bei dieser Praxis häufig spät oder zu spät bemerkt.

Im Krisenfall stellen WEGs - bei Veruntreuung von WEG-Geldern, Insolvenz des Verwalters, plötzlicher Todesfall etc. - dann nicht selten erstaunt fest, dass

- sie keine Auskunft von den Zahlungsdienstleistern über ihre Konten erhalten,
- Verwaltungen ihre Beschlüsse oder Vorgaben im Verwaltervertrag nicht umgesetzt haben,
- Verwaltungen eigenmächtig gehandelt und Konten umgestellt haben,
- ihnen Geld fehlt
- oder zu hohe Ausgaben ohne Beschluss getätigt wurden.

Da diese (an sich notwendige) Stellung des Verwalters als bevollmächtigten Kontoführers dazu führen kann, dass sämtliche Informationen über die Kontoeinrichtung, -führung, über die Zahlungsbewegungen, Kontostände etc. gefiltert, selektiert, manipuliert oder sogar den WEGs vorenthalten werden kann – muss es eine Kontenkontrolle direkt bei der Bank und nicht über den Weg der Verwaltung geben.

Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) fehlen Auskunfts- und Informationsrechte gegenüber den Zahlungskontodienstleistern bezüglich der Kontoinhaberschaft, der Kontoeinsichtnahme, der Kontokontrolldienste und der Transparenz bzw. Vergleichbarkeit der Entgelte für die Dienste im Zusammenhang mit einem Basiskonto. Die Kontenkontrolldienste sind gesetzlich zu regeln, zu standardisieren und allgemein bekannt zu machen. WEGs verfügen nicht über die Verhandlungsmacht, um diese Kontrolldienste vollumfänglich und breit durchzusetzen. Solange Wohnungseigentümer und WEGs keine gesetzlich festgelegten Auskunfts- und Informationsrechte gegenüber den Zahlungskontodienstleistern haben, können und werden Banken die Auskunft verweigern – sie sehen allein den Verwalter als ihren Kunden und Vertragspartner - und viele WEGs bleiben davon abhängig, ob die Verwaltung ihnen alle erforderlichen Informationen zur Kontokontrolle (rechtzeitig) weitergibt.

2. Die WEG muss Kontoinhaberin sein – fehlende Schutzregelung

Gesetzlich muss geregelt werden, dass WEG-Konten nur als Eigenkonten (auch als offene Fremdgeldkonten bezeichnet) mit der WEG als Kontoinhaberin zu führen sind.

Gelder von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) – es geht hier um Beträge im fünf- oder sechsstelligen Bereich oder um mehr – liegen häufig noch auf sogenannten Treuhandkonten, deren Konstruktion den Eigentümern weder ein Optimum an Sicherheit, noch an Kontrollmöglichkeit bietet.

Treuhandkonten bergen Risiken und unnötigen Aufwand für WEGs – bei Insolvenz des Verwalters, bei Pfändungen in Verwalterkonten, bei Tod oder Verschwinden des Verwalters. Außerdem sind sie schwer zu kontrollieren und verlocken eher zum illegalen Zugriff.

Spätestens seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 können WEG-Konten als offene Fremdgeldkonten geführt werden mit der WEG als Kontoinhaberin. Aber lange nicht alle Verwaltungen haben die Konten umgestellt und die Zahlungsdienstleister sind nicht dazu übergegangen, proaktiv die Wohnungseigentümer über die Kontoumstellmöglichkeit und die Sicherheitsmaßnahmen zu informieren. Die Informationen wurden nicht einmal leicht zugänglich auf den Websites zur Verfügung gestellt.

Aus diesen Gründen ist eine gesetzliche Regelung erforderlich.

Zusammenfassung

WEGs verfügen in der Mehrheit über wenig bis kein Wissen, keine Instrumente und keine Beratung (außer bei Wohnen im Eigentum), wie sie rechtzeitig auf Unregelmäßigkeiten bei der Kontoführung aufmerksam werden, wie sie im Krisenfall handeln müssen und welche präventiven Schutzmaßnahmen sie treffen sollten. Es fehlt ihnen an grundlegenden Informationsrechten, um Transparenz und Sicherheit einfordern zu können.

Im Wohnungseigentumsgesetz sind nur wenige Pflichten für die Verwaltung – keine für die Zahlungsdienstleister – festgelegt. Dort heißt es in § 27 zu den „Aufgaben und Befugnissen des Verwalters“:

- Der Verwalter hat „eingenommene Gelder zu verwalten;“ (Abs. 1 Nr. 6),
- er hat „im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;“ (Abs. 3 Nr. 5)
- „(5) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.“ (Abs. 5).

Abgesehen einiger weniger gut informierter und fachkundiger Wohnungseigentümer haben somit die meisten WEGs wenig oder keine Verhandlungsmacht – auch aufgrund der entgegengesetzten Interessen der Verwaltungen und Zahlungsdienstleister.

Kernforderungen

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum fordert angesichts dieser Problemlage, die Aufnahme folgender gesetzlicher Regelungen ins Zahlungskontogesetz:

- **Ausdrückliche Nennung der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) als Adressaten des Zahlungskontogesetzes und Aufführung der WEG-Konten im Anwendungsbereich des Gesetzes.**
- **Basiskonten von WEGs sind als offene Fremdgeldkonten (bzw. WEG-Eigenkonten) zu führen mit der WEG als Kontoinhaberin und der Verwaltung als Bevollmächtigten.**
- **WEG-Konten sind keine Geschäftskonten und dürfen nicht wie Geschäftskonten geführt werden.**
- **Wohnungseigentümern müssen die Entgeltaufstellung und die Kontoeröffnungsformulare (Kontovertragsformulare) leicht zugänglich gemacht werden.**
- **Zahlungsdienstleister haben den Wohnungseigentümern verschiedene Kontokontrolldienste anzubieten und ihnen diese Informationen allgemein zugänglich zur Verfügung zu stellen.**
- **Zahlungsdienstleister haben ein vorgegebenes, standardisiertes Formular für einen Basisvertragsantrag zu verwenden, Entwurf siehe Anlage 2.**
- **In nachweisbaren Krisensituationen steht jedem Wohnungseigentümer, der sich legitimieren kann, Auskunft über und Einsicht in die WEG-Konten zu.**

Im Einzelnen:

Zu § 1 Anwendungsbereich

Hier muss als 2. Satz ergänzt werden:

„Der Anwendungsbereich dieses Gesetzes gilt auch für Wohnungseigentümergeinschaften als juristische Personen und Verbraucher.“

In der Begründung, Teil B. Besonderer Teil sind die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften ebenfalls aufzuführen.

Begründung:

Obwohl in §1 Anwendungsbereich der Adressatenkreis – alle Verbraucher – festgelegt ist und in den Begründungsteilen besondere Verbrauchergruppen wie Verbraucher ohne festen Wohnsitz oder Asylsuchende konkret benannt werden, werden die Wohnungseigentümer und die WEG weder in den gesetzlichen Regelungen noch in der Begründung – im Teil A Allgemeiner Teil noch im Teil B.

Wohnen im Eigentum e.V.

Besonderer Teil - erwähnt. Da WEGs zwar Verbraucher, aber keine natürlichen Personen, sondern juristische Personen sind, muss hier eine Klarstellung erfolgen. In diesem Zusammenhang sind auch die Wohnungseigentümer als Verbraucher aufzuführen.

Ebenso sollte dies in der Begründung Teil B klargestellt werden, um keine neuen Unsicherheiten und Unklarheiten zu schaffen.

Originäres Ziel der EU-Richtlinie ist es zwar, benachteiligten Verbrauchern wie Verbrauchern ohne Wohnsitz u.a. den Zugang zu Girokonten zu verschaffen. Diese hauptsächliche Zielsetzung kann und darf aber kein Grund sein, weitere leicht zu benachteiligende Verbrauchergruppen wie Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften, die als Zielgruppe passgenau dem Zahlungskontogesetz zugeordnet werden können, außen vor zu lassen. Im Wohnungseigentum gibt es einen enormen Handlungsbedarf bezüglich der Kontotransparenz und -sicherheit.

Zu §2 Begriffsbestimmung

Hier muss ebenfalls ergänzt werden, dass dieses Gesetz auch für WEG-Konten gilt, also für WEGs als juristische Personen und Verbraucher sowie für die Wohnungseigentümer.

Begründung:

Da in §2 der Anwendungsbereich des Zahlungskontogesetzes bestimmt wird, sollte in den Vorschriften sowie in der Begründung klargestellt werden, dass das Zahlungskontogesetz jeden Dienst im Zusammenhang mit der Eröffnung, dem Führen oder dem Schließen eines Zahlungskontos, einschließlich Zahlungsdienste und Zahlungsvorgänge umfasst, also auch WEG-Konten. Denn WEG-Konten sind keine Geschäftskonten.

Klarheit in diesen Vorschriften schafft Transparenz und Verbraucherschutz für die Wohnungseigentümer.

Zu § 3 Allgemeines Benachteiligungsverbot

Hier ist ggf. zu ergänzen (siehe Unterstreichung):

„Verbraucher mit rechtmässigem Aufenthalt in der EU, ..., noch aus anderen Gründen, die in Artikel 21 der Charta der Grundrechte der EU genannt werden oder aufgrund einer besonderen Rechtsstellung, benachteiligt werden.“

Begründung:

Um das im folgenden verlangte Auskunfts- und Informationsrecht zu begründen, sollte das Verbot der Diskriminierung von Wohnungseigentümern aufgrund ihrer Rechtsform und der daraus resultierenden möglichen strukturellen Benachteiligung im Allgemeinen Benachteiligungsverbot in §3 konkret benannt werden, mindestens in der Begründung.

Zu § 4 Abweichende Vereinbarungen

Das Zahlungskontogesetz muss nicht nur in den Paragraphen 1 – 3 nachgebessert werden, um die Gesetzesziele auf Wohnungseigentümer und WEGs auszuweiten und umsetzbar zu gestalten.

Es müssen im Folgenden noch wichtige Wohnungseigentums-spezifische Vorschriften ergänzt werden, um mehr Verbraucherschutz, Transparenz und Vergleichbarkeit für die WEG-Konten auch

tatsächlich zu erreichen.

Zu 5 Vorvertragliche Entgeltinformation

Hier muss folgender Satz ergänzt werden:

„Entgeltinformationen und Kontoeröffnungsanträge für WEG-Konten sind zu veröffentlichen und Wohnungseigentümern leicht zugänglich zur Verfügung zu stellen.“

Begründung

Entgeltinformationen für WEG-Konten werden in den meisten Fällen von den Zahlungsdienstleistern nicht veröffentlicht, finden sich versteckt in unübersichtlichen Preis- und Leistungskatalogen oder sind nur im Log-In-Bereich einer Bank für die Verwaltungen zugänglich. Beispielsweise bieten die großen WEG-Zahlungskontendienstleister wie die Aareal Bank Group oder die Hausbank München eG keine öffentlich zugänglichen Preisübersichten für Wohnungseigentümer an. Die DKB veröffentlicht diese in einer umfassenden Preis-Leistungsverzeichnis für alle Geschäftskunden. Die WEG-Konten werden bei dieser und den anderen Zahlungsdienstleistern wie (oder als) Geschäftskonten der Verwalter geführt. Die Links zu den genannten Zahlungsdienstleistern:

<https://www.hausbank.de/immobilienwirtschaft/verwalter-service.html>

<http://www.aareal-bank.com/de/consulting-dienstleistungen/branchenloesungen/wohnungswirtschaft/>

https://www.dkb.de/geschaeftskunden/dkb_verwalterplattform/

Zu §10 Entgeltaufstellung während und bei Beendigung des Vertragsverhältnisses

Wohnen im Eigentum (WiE) begrüßt diese Regelung, bietet sie doch Wohnungseigentümern die Perspektive, eine Übersicht über die tatsächlichen Entgelte ihres WEG-Kontos zu erhalten. Diese Gesetzesregelung wird von WiE so interpretiert, dass jedem Wohnungseigentümer eine Aufstellung der Entgelte, die seine WEG für das WEG-Konto zahlt, zur Verfügung gestellt werden muss bzw. dass er diese einsehen kann.

Dies ist eine wesentliche Verbesserung zur aktuellen Praxis der Zahlungsdienstleister, welche ihre Preise den Wohnungseigentümern gegenüber nicht offenlegen, da sie diese wie Geschäftskonten der Verwaltungen führen.

Ein Beispiel: die Hausbank München ist mit undurchsichtigen Praktiken bekannt geworden. Sie bietet den Verwaltungen ein „Leistungspaket zur professionellen Immobilienverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen“. Die dafür anfallenden Kosten werden den WEGs ohne Erklärung als Servicegebühr abgebucht, wenn die Verwaltungen dies mit der Hausbank vereinbaren. Verwaltungen ersparen sich auf diese Weise Kosten für ihre eigene Verwaltungssoftware. Hier gibt es keinerlei Preistransparenz. Wundern sich Wohnungseigentümer über die vergleichsweise sehr hohen Bankgebühren, erhalten sie keine Auskunft. Siehe Beispiel in der Anlage 3 dieser Stellungnahme.

Zu § 11 Inhalt der Entgeltaufstellung

Unter der Annahme, dass diese Regelung auch für Wohnungseigentümer gilt und diese damit das Auskunftsrecht erhalten, Einblick in den Inhalt der Entgeltaufstellung für WEG-Konten nehmen zu können, begrüßt WiE diese Regelung. Verschafft es für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräten Transparenz und Vergleichbarkeit - und das Selbstwertgefühl, dass das WEG-Konto „ihr“ Konto ist und nicht das des Verwalters.

Zu § 14 Allgemeine Informationspflichten der Zahlungsdienstleister

WiE begrüßt diese Regelungen, da sie insbesondere für Wohnungseigentümer Transparenz und Übersicht über ihre WEG-Konten bieten. Allerdings müssen dazu Ergänzungen in §38 Zahlungskontogesetzentwurf vorgenommen werden, siehe die Auflistung im neuen Absatz 4. Diese Dienste sind auch in die Liste der repräsentativsten Dienste aufzunehmen, die von der BAFIN zu erstellen ist.

Darüber hinaus begrüßt WiE die Einführung der Regelungen in §14 Nr. 5.2 und § 14 Nr. 5.3

Zu §30 Anwendungsbereich

Nach den hier festgelegten Funktionen kann bestätigt werden, dass WEG-Konten Basiskonten sind.

Zu § 33 Antrag auf Abschluss eines Basiskontovertrags

Hier muss dringend folgender Passus als Absatz 3 eingefügt werden:

„(3) Teilt ein WEG-Verwalter einem Zahlungsdienstleister mit, dass er für eine WEG einen Basiskontovertrag abschließen möchte, so hat der Zahlungsdienstleister dem Bevollmächtigten das Formular nach Anlage 4 unentgeltlich zu übermitteln. Der Berechtigte hat dieses Formular zur Antragstellung zu nutzen und von mindestens einem Verwaltungsbeiratsmitglied gegenzeichnen zu lassen.“

Begründung:

Das in der Anlage 3 aufgeführte Formular kann von WEGs nicht genutzt werden. Gleichwohl ist es wichtig, dass es auch für WEG-Konten ein standardisiertes Formular gibt. Befragungen von WiE zur Kontensituation in 2013 haben ergeben, dass alle vorgelegten Kontenformulare unvollständig oder nicht sachgerecht waren. Entweder wurden Formulare für Treuhandkonten oder für Geschäftskonten verwendet oder die Konten werden Online eröffnet – auf der Basis eines Rahmenvertrages mit der Verwaltung, so bei der DKB – wohl als eine Art Unterkonto. Ausdrucke dieser Online-Kontoeröffnungen geben den Wohnungseigentümern keine Information über die Art des Kontos. Darüber hinaus hatte keines der Formulare die möglichen Kontokontrolldienste zum Ankreuzen aufgeführt. In manchen Formularen war es möglich, sie freihändig zu ergänzen, in anderen nicht.

Von daher ist es zwingend erforderlich, dass einheitliche, standardisierte Formulare für WEG-Konten eingeführt werden. Sie schaffen nicht nur Transparenz und Vergleichbarkeit, sondern auch Sicherheit. Das Formular 4 muss daher bestimmte besondere Angaben bzgl WEG-Konten enthalten. Ein erster Entwurf ist als Anlage 2 dieser Stellungnahme beigelegt.

Zu § 38 Pflicht des kontoführenden Instituts zur Führung eines Basiskontos und zur Erbringung von Diensten in Bezug auf dieses Konto

Neuer Absatz (3):

(die folgenden Absätze verschieben sich dementsprechend):

„(1) Das Hausgeld von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) und ihre Rücklagen sind ausschließlich auf offenen Fremdgeldkonten mit der WEG als Kontoinhaberin zu verwalten.
(3) Banken sind verpflichtet, auf ihren Websites, in Flyern und anderen Verbraucherinformationen für Wohnungseigentümer diese Verbraucherinformationen zur Verfügung zu stellen.“

Begründung:

Gelder von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) – es geht hier um Beträge im fünf- oder sechsstelligen Bereich oder um mehr – liegen häufig noch auf sogenannten Treuhandkonten, deren Konstruktion den Eigentümern weder ein Optimum an Sicherheit, noch an Kontrollmöglichkeit bietet, obwohl spätestens seit der Reform des WEGesetzes die WEG als Kontoinhaberin geführt werden kann. In der Beratungspraxis von Wohnen im Eigentum (WiE) kommen immer wieder Fälle vor, dass Verwaltungen selbst entsprechende Beschlüsse der WEG nicht umsetzen und Zahlungsdienstleister die Wohnungseigentümer nicht aufklären. Weitere Informationen dazu siehe Anlage 1 zu dieser Stellungnahme.

Neuer Absatz (4):

(die folgenden Absätze verschieben sich dementsprechend):

„(4) Die Kontoführung nach Absatz 1 muss für WEG-Konten zur Kontenkontrolle die Erbringung der folgenden Dienste ermöglichen:

1. Berechtigung für mindestens zwei Wohnungseigentümer zur jederzeitigen Einsichtnahme in die WEG-Konten und zur jederzeitigen Auskunft über den Kontovertrag und die Kontobewegungen.
2. Direkte quartalsweise Zusendung der Kontoauszüge an die Adressen des Verwaltungsbeirates oder der benannten Wohnungseigentümergeinschaft.
3. Kostenfreie Online-Einsichtnahme für mindestens zwei Wohnungseigentümer in die WEG-Konten. Freischaltung aller Online-Funktionen zur Kontenprüfung.
4. Einrichtung von Verfügungsbeschränkungen für Überweisungen vom Rücklagenkonto auf das WEG-Verwaltungs-Girokonto.
5. In nachweisbaren Krisensituationen steht jedem Wohnungseigentümer, der sich legitimieren kann, Auskunft und Einsicht über die WEG-Konten zu.“

Begründung:

Derzeit gehört es nicht zum Bankenservice, Wohnungseigentümer über Maßnahmen zur gesicherten Anlage ihrer Gemeinschaftsgelder zu informieren, siehe dazu die Websites von DKB, Aareal-Bank Group, Hausbank München oder auch der Sparkasse Köln/Bonn. Auf deren Websites finden sich keine Informationen über WEG-Konten. Dass die Zahlungsdienstleister das Informieren der Wohnungseigentümer nicht als ihre Angelegenheit betrachten, zeigen auch die Vordrucke und

Wohnen im Eigentum e.V.

Formulare zur Kontoeinrichtung. Diese werden nicht zur Verfügung gestellt, Dienste zur Kontenkontrolle werden in der Regel in den Formularen nicht aufgeführt, insbesondere nicht zum Ankreuzen. Sie müssen freihändig ergänzt werden. Diese Praxis hat zur Folge, dass viele Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte keine Kenntnis über die Art ihrer Konten, ihre Kontrollmöglichkeiten haben, wenn die Verwaltung sie darüber nicht informiert.

Selbst im Krisenfall erhalten Wohnungseigentümer in den sehr vielen Fällen keine Auskünfte und Informationen. Dies zeigen Veruntreuungsfälle immer wieder (im Einzelfall erhalten Wohnungseigentümer dann unter der Hand die erforderlichen Informationen von Mitarbeitern der Bank). Diese restriktive Praxis ist nicht nachvollziehbar und auch nicht akzeptabel, wenn sich Wohnungseigentümer legitimieren können mit Grundbuchauszug, Personalausweis oder ggf. Post-Ident-Verfahren.

Wohnen im Eigentum e.V. (WiE)
Bonn, den 2.10.2015

Anlagen

Anlage 1

Verpflichtung: WEG muss Kontoinhaberin sein

(Erläuterung zum § 38 Abs. 3 neu)

Gelder von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) – es geht hier um Beträge im fünf- oder sechsstelligen Bereich oder um mehr – liegen häufig noch auf sogenannten Treuhandkonten mit dem Verwalter als Kontoinhaber, deren Konstruktion den Eigentümern weder ein Optimum an Sicherheit, noch an Kontrollmöglichkeit bietet.

Treuhandkonten sind nicht ausreichend gesichert

Zwar muss der Verwalter nach dem Geldwäschegesetz und der Abgabenverordnung inzwischen den wirtschaftlich Berechtigten gegenüber der Bank nennen, so dass die Bank daraus entnehmen kann, wem das Geld gehört. Trotzdem bleibt der Verwalter bei Treuhandkonten Kontoinhaber. Das bedeutet:

- im Falle einer Insolvenz des Verwalters fällt das Kontogeld in die Insolvenzmasse des Schuldners; die Gemeinschaft muss erst ihre Rechte an dem Konto geltend machen. (aktueller Fall siehe eMail vom 6.6.2014, s. Anm. 1.7)
- Hat ein Verwalter Schulden, können seine Gläubiger (ggf. auch die Bank) in diese Konten pfänden. Geben die Gläubiger das Geld nicht frei, muss die jeweilige WEG dann mit einer Drittwiderspruchsklage die Freigabe gerichtlich erwirken; das kostet den WEGs, wie jedes Gerichtsverfahren, Zeit, Nerven und Geld.
- Verstirbt, verschwindet oder reagiert der Verwalter nicht mehr, muss die Freigabe der Konten mit zum Teil hohem Kosten- und Zeitaufwand per Gerichtsverfahren erwirkt werden.
- Bei jedem Verwalterwechsel müssen alle Konten gewechselt werden.
- Treuhandkonten sind schwerer zu kontrollieren, verlocken daher eher zum illegalen Zugriff auf das WEG-Geld, also zur Veruntreuung – siehe unten.

Treuhandkonten nicht mehr rechtskonform

Seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 2007 steht fest, dass ein Bankkonto auf den Namen der WEG als Verband geführt werden kann. Es muss dafür nicht jeder einzelne Wohnungseigentümer – und damit auch jeder Eigentümerwechsel – bei der Bank erfasst sein. Das gilt für Bewirtschaftungskonten wie für Rücklagenkonten.

In der juristischen Fachliteratur sowie von einigen Amtsgerichten wird die klare Rechtsmeinung vertreten, dass *ein Treuhandkonto heute nicht mehr den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht* (z. B. Bärmann, WEGesetz Kommentar, 12. Aufl. 2013, § 27 Rdnr. 239 ; Elzer/Fritsch/Meier, WEG, 1. Aufl. 2010, § 1 Rdnr. 376 f.; Amtsgericht Offenbach, Urteil vom 26.09.2012, 310 C 85/12).

Konsequenz dieser Auffassung wäre, dass Verwalter zur Umstellung von Treuhand- auf Eigenkonten verpflichtet sind, sogar ohne einen ausdrücklichen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung.

WEG-Konten in der Praxis

Trotz der herrschenden Rechtsmeinung sieht die Praxis anders aus, wie eine Überprüfung vieler Konten von Wohnen im Eigentum und die Auskünfte vieler Wohnungseigentümer ergab, siehe <http://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/Treuhandkonten%20Aktion%20Ergebnisbericht%20130528-2.pdf>. Im Rahmen der Überprüfung von über 100 WEG-Kontenunterlagen sowie umfangreichem Schriftverkehr von Wohnungseigentümern mit Banken/Sparkassen und vielen eMails von Wohnungseigentümern wurde festgestellt, dass

Wohnen im Eigentum e.V.

- es noch viele Sparkassen und Banken gibt, die Treuhandkonten führen.
- nicht nur bestehende ältere Treuhandkonten nicht umgestellt wurden, sondern auch **weiterhin neue Treuhandkonten eingerichtet werden**. Selbst der DSGV (Deutsche Sparkassen- und Giroverband) gibt (oder gab bis 2012) noch Muster-Formulare für die Eröffnung neuer WEG-Treuhandkonten heraus. In einem wichtigen Lehrbuch für Bankfachwirte werden weiterhin Treuhandkonten für WEGs als zulässige Kontoart vorgestellt, siehe Anm. 1.1
Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass sich das Problem durch „Aussterben“ der Treuhandkonten auf längere Sicht von selbst erledigt.
- Wohnungseigentümer bei den Banken nur sehr selten zuverlässige und ausreichende Auskünfte für eine sichere und transparente Kontoführung ihrer WEG erhalten. Banken stellen diese nicht aktiv und initiativ zur Verfügung, sondern allenfalls auf Nachfrage. (s.a. Anmerkung 1.2)
- das Fachwissen bei Bankangestellten bzgl WEG-Konten gering ist (siehe Anmerkung 1.3).
- die Risiken von Treuhandkonten verharmlost werden (s. Anmerkung 1.4).
- für die meisten Kreditinstitute nur der Verwalter als Kunde wahrgenommen und akzeptiert wird.

Obwohl es spätestens seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 möglich ist, WEG-Konten als öffentliche Fremdgeldkonten (werden von Banken auch als WEG-Eigenkonto bezeichnet) im Namen der WEGs zu führen, behalten viele Verwalter Treuhandkonten bei oder richten sogar noch neue Treuhandkonten ein.

Wohnungseigentümer werden über Kontomöglichkeiten und -absicherungen seitens der Banken nicht informiert. Vielen Eigentümern fehlte und fehlt deshalb das Wissen und das Problembewusstsein, um selbst aktiv zu werden und die Kontosicherheit ihrer WEG zu verbessern.

Bestätigt wird das Ergebnis der Studie durch einen Ende 2013 bekannt gewordenen Fall von Veruntreuung von WEG-Geldern im Bonner Raum. Hier wird insbesondere deutlich, welche immensen Schäden WEGs mit Treuhandkonten und ohne zusätzliche Sicherheiten zu tragen haben. Zum Fall: Der Verwalter hatte die Rücklagen- und Bewirtschaftungskonten von etwa 80 WEGs als Treuhandkonten auf seinen Namen geführt und zur Verschleierung seiner Geldentnahmen über Jahre hinweg Umbuchungen zwischen den Konten der verschiedenen WEGs und seinen Geschäftskonten vorgenommen. Der Schaden wird auf ca. 4 Mio Euro geschätzt. Seit Ende 2013 sind alle „seine“ Konten gesperrt, aber der Sparkasse KölnBonn gelingt es nicht, diese Vermögensvermischungen und -verschiebungen nachzuvollziehen und den WEGs die verbliebenen Rest-Gelder zuzuordnen. Seit Dezember 2013 überprüft sie die Konten.

Der Bonner Fall ist kein Einzelfall - bundesweit gibt es regelmäßig Fälle von Veruntreuungen von WEG-Geldern -, aber ein Präzedenzfall, an dem die Vorgehensweisen bei Veruntreuung und die Unabwägbarkeiten und möglichen Probleme mit Treuhandkonten aufgezeigt werden können. Mehr dazu unter <http://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/verwaltung/veruntreuung.html>

Auszüge aus dem Schriftverkehr mit Zahlungskontodienstleistern und Wohnungseigentümern bzgl. Treuhandkonten:

1.1 Festhalten insbesondere der Sparkassen an Treuhandkonten

„Vor dem Hintergrund der in dieser Übersicht genannten Vor- und Nachteile favorisieren die Sparkassen – auch zu Gunsten der Wohnungseigentümer – die Führung von Treuhandkonten für den WEG-Verwalter. Dieses Vorgehen wird auch durch entsprechende Vordrucke des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands unterstützt, welche zusätzlich die Weitergabe von Informationen an die WEG genau regeln.“ (aus einer eMail einer Bankmitarbeiterin der Sparkasse Paderborn-Detmold an einen Wohnungseigentümer vom 11.3.2013)

Auf Nachfrage von Wohnen im Eigentum 2011 erklärte es der Sparkassenverband zur eigenverantwortlichen Entscheidung der Sparkassen vor Ort, wie sie mit dem Problem umgehen. Er liefert ihnen auch keine Informationen für eine angemessene Lösung der Fragen. Im Gegenteil. Es

Wohnen im Eigentum e.V.

scheint Geschäftspolitik des Verbandes zu sein, seinen Mitgliedern vor Ort das Treuhandkonto zu erhalten: Der Sparkassen-Verlag gab im Mai 2012 noch Formulare für WEG-Treuhandkonten heraus.

Die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau beruft sich in einem Brief vom 15.4.2013 zur Begründung für die Beibehaltung von Treuhandkonten u.a. auf eine Publikation des Deutschen Sparkassenverlags für den Studiengang zum Bankfachwirt der Sparkassenakademie Niedersachsen (Platz, Passivgeschäft, Teil I, 9.A. 2010, S. 352): „Angemerkt wird, dass aufgrund der Teilrechtsfähigkeit der WEG kein zwingender Grund besteht, bereits existierende Verwalter-Treuhandkonten auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft umzuschreiben und die Konten für eine WEG als (Einzel-)Fremdgeldkonto zu führen.“

Der Leiter einer größeren Filiale der Sparkasse Köln/Bonn erklärte auf einem Verwaltungsbeiräte-Treffen in Bonn am 5. Juli 2012: „80 Prozent der bei der Sparkasse geführten WEG-Konten sind Treuhandkonten.“

1.2 Unzureichende bis fehlende Auskünfte an Wohnungseigentümer

„Das Konto ... bei der Sparkasse Aachen lautet auf K.K. (Name der Verwalterin), WEG Straßename der WEG, Aachen; womit die Absonderung vom Privatvermögen der Verwalterin klar definiert ist. Weiterhin wurde mit uns bei Kontoeröffnung die anliegende Vereinbarung „Sondervereinbarung Grundstückseigentümer“ getroffen, (...). Wie Sie sehen, tut die Sparkasse alles, um die Wohnungseigentümer und Inhaber der Gelder auf den Verwalterkonten zu schützen.“ (Brief der Aachener Sparkasse vom 27.11.2012 an Herrn H.W.) Auf mehrere weitere Nachfragen erfuhr der Wohnungseigentümer, dass es sich um ein Treuhandkonto handelte.

„Sie empfehlen dringlichst die Instandhaltungsrücklagen auf einem offenen Fremdgeldkonto anzulegen. Wir finden für unsere 28-Parteien-Wohnanlage in 58... Hemer nur keine Bank, die ein solches Konto anbietet. Haben Sie hier einen Tipp?“ (aus einem eMail von Herrn M.H. Vom 8.1.2013)

1.3 Fachwissen ist bei Banken und Sparkassenangestellten gering

„Aufgrund des Vorschlags unseres Beirats, unser Konto in eine Fremdgeldkonto umzuwandeln, haben wir bei drei Banken nachgefragt: die Filiale der Postbank sagte uns, sie wüssten nicht was das sei, wir sollten in der Zentrale nachfragen. Die Raiffeisenbank wusste ebenfalls mit dem Begriff nichts anzufangen. In der Commerzbank erklärte man uns, dass das Geld in einer Fremdwährung angelegt wird.“ (aus einem eMail von K.F. Vom 1.5.2013)

„In der Praxis ist die Kontoeröffnung durch eine Person (Treuhand) einfacher zu handhaben als bei der Eröffnung eines Gemeinschaftskontos, bei dem jede Kontoänderung und jeder Beteiligtenwechsel ein erneutes Zusammentreffen aller Beteiligten erforderlich macht.“ (aus einem Schreiben der Sparkasse Paderborn-Detmold vom 28.2.2013)

„Die Kontoführung mit der WEG als Kontoinhaber hat den Nachteil, dass der Sparkasse ein aktuelles Verzeichnis sämtlicher Wohnungseigentümer vorgelegt werden muss.“ (aus dem Schreiben einer Bankmitarbeiterin der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau vom 15.4.2013)

„Da die Führung eines Gemeinschaftskontos für eine Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich nicht möglich ist, ...“ (aus einem Schreiben des Finanzministeriums NRW, Düsseldorf vom 22. Mai 2012 nach Einholung einer Stellungnahme von der Sparkasse Essen)

1.4 Die Risiken von Treuhandkonten werden verharmlost

Die Risiken von Treuhandkonten werden von manchen Banken und Sparkassen gegenüber anfragenden Wohnungseigentümern verharmlost oder schöngeredet, das geht bis hin zu falsche

Wohnen im Eigentum e.V.

Auskünften. So haben Sparkassen auf Anfrage mitgeteilt:

„Richtig ist, dass die WEG im (praktisch wohl seltenen) Fall der Insolvenz des Verwalters ihre Rechte an dem Treuhandkonto gegenüber dem Insolvenzverwalter geltend machen muss. Dies schätzen wir aber als unproblematisch ein. Wenn einem Insolvenzverwalter nachgewiesen wird, dass es sich bei dem betreffenden Konto um ein Treuhandkonto handelt, wird er dieses regelmäßig ohne Weiteres freigeben. Von Kontopfändungen gegen den Treuhänder werden zwar auch Treuhandkonten erfasst. Der Pfändungsgläubiger wird diese aber regelmäßig auf Nachweis der Treuhandkonto-Eigenschaft ohne Weiteres von der Pfändung freigeben, da er sonst eine (erfolgreiche) Drittwiderspruchsklage (§771 ZPO) gegen sich riskiert (mit den entsprechenden Kostenfolgen).“ (zitiert aus dem Schreiben der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau vom 15.04.2013).

1.5 Verweis auf fehlende höchstrichterliche Entscheidung als Grundlage für eine notwendige Umstellung

Einige Verwalter sowie Banken oder Sparkassen berufen sich darauf, dass es an einer gesetzlichen oder auch höchstrichterlichen Entscheidung dazu fehlt.

„Die Führung von Verwalter-Treuhandkonten steht mit Recht und Gesetz im Einklang. Weder §27 Wohnungseigentumsgesetz noch die Beschlussfassung des BGH vom 2.Juni 2005 zur Teilrechtsfähigkeit der WEG stehen dem entgegen. Wir richten uns nach dem Wunsch unserer Kunden, ob ein Verwalter-Treuhandkonto oder ein Konto auf den Namen der WEG eröffnet werden soll. Eine Zwangsumstellung der Treuhandkonten in WEG-Konten werden wir nicht vornehmen.“ (aus einem Schreiben der Sparkasse Gelsenkirchen vom 21.Juni 2013)

„Rechtlich ist für Wohnungseigentümergeinschaften sowohl die Führung eines offenen Treuhandkontos als auch die Führung als WEG-Konto zulässig.“ (Schreiben der Sparkasse Koblenz vom 16.10.2013)

1.6 Sparkassen und Banken blockieren die Umstellung

„Im Verwaltervertrag unserer WEG ist die Umschreibung des Treuhandkontos in ein Fremdgeldkonto gefordert. Aber: Die Sparkasse Uelzen sowie die HASPA lehnen diese Art der Kontoführung ab wegen zu hoher Arbeitsbelastung!! Was nun?“ (aus einer eMail von Fr. U.St. Vom 3.3.2013)

1.7 Probleme bei Verwalter-Insolvenz

„Unsere WEG ... in Potsdam (acht Wohnungen) wurde von der ... Immobilienvermittlungs GmbH in Berlin verwaltet. Diese stellte Ende April 2014 einen Insolvenzantrag und den Geschäftsbetrieb vollständig ein.

Nun werden die Konten von der vorläufigen Insolvenzverwalterin geprüft. Fraglich ist, ob es sich um echte Treuhandkonten handelt (oder nur um Geschäftskonten der Verwaltung). Ich schlug vor, auch da ich nahe an dem Objekt wohne, der Verwalter zu werden. Das Verfahren läuft noch. Ohne bestellter Verwalter zu sein, kann ich kein eigenes Konto für unsere WEG eröffnen. Ich zahle erst einmal alles von meinem Konto.“ (eMail von Herrn L.P. vom 6.6.2014)

Anlage 2

Antrag auf Abschluss eines Basiskontovertrags für WEG-Konten nach § 33 des Zahlungskontengesetzes (erster Entwurf)

Kontoinhaberin: WEG (Adressbeispiel: WEG Kirchweg 5 in 53111 Bonn)

Bevollmächtigte Verwaltung: (Name und Adresse)

Verfügungsberechtigte: (Name und Adresse der Verwaltungsangestellten, die Zahlungen veranlassen können)

Jederzeitige Auskunft und / oder Online-Kontoeinsicht erhalten folgende Miteigentümer:

1. (Name und Adresse)

2. (Name und Adresse)

3. (Name und Adresse)

Der Zahlungsdienstleister verspricht Kontoauszüge per Post direkt an die Verwaltung und an die Adressen folgenden Miteigentümer:

1. (Name und Adresse)

2. (Name und Adresse)

3. (Name und Adresse)

Die Kontoauszüge werden monatlich / quartalsweise / jährlich verschickt.

Verfügungsbeschränkung:

Bei Überweisungen vom Rücklagenkonto auf das Referenzkonto (Girokonto der WEG) ab einer Höhe von Euro muss eine/r der o.g. Miteigentümer die Überweisung gegenzeichnen bzw. freigeben.

In nachweisbaren Krisensituationen wie z.B. plötzlicher Tod des Verwalters, Verschwinden des Verwalters, gravierende, nicht vom Verwalter aufgeklärte Unregelmässigkeiten in den Konten – kann jede/r Wohnungseigentümer Auskunft und Informationen über das Konto, die Kontobewegungen und den Kontostand erhalten.

Anlage 3

Ein Bericht von Wohnen im Eigentum:

Was steckt hinter den hohen Servicegebühren der Hausbank München?

28.10.2014 Ominösen Servicegebühren tauchen in den Jahresabrechnungen verschiedener Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs) immer wieder auf, die ihre Konten bei der Hausbank München haben, und zwar zusätzlich zu den üblichen Buchungs- und Kontoführungsgebühren.

Aufgefallen sind die insgesamt sehr hohen Bankgebühren einigen Eigentümern. Diesen Wohnungseigentümern war nicht klar, welche Leistungen der Begriff Bankservicegebühr meint, ob diese von der WEG zu zahlen sind oder ob es hier um Leistungen geht, die der betriebsinternen Organisation der Verwaltung dienen. Die Eigentümer erhielten weder von ihrer Verwaltung noch von der Hausbank darüber konkrete Auskunft. Auf Wunsch dieser Eigentümer hat Wohnen im Eigentum e.V. recherchiert und bei der Bank nachgefragt. Im Erfahrungsaustausch mit anderen WEGs, die ebenfalls ihre Konten bei der Hausbank München haben bzw. hatten, kam Folgendes zutage:

Die Hausbank München bietet größeren Verwaltungen neben den üblichen Zahlungsverkehrsdienstleistungen auch die Erstellung der Jahresabrechnung und mehr an. Dazu überträgt die Hausbank die Buchungsposten der WEGs in ihr Verwaltungs-Softwareprogramm zur Erstellung der Jahresabrechnung u.a. Für die Verwalter ist dies eine Arbeitserleichterung. Die Kosten für die Nutzung dieses Verwaltungsprogramms werden anscheinend als Servicegebühren bezeichnet und sie werden wohl – nach Auskunft von Bankangestellten – individuell mit den Verwaltern ausgehandelt. Sie sind also nicht in der Preisliste der Hausbank zu finden und sie werden von den WEG-Konten einfach abgebucht, je nachdem wie die Absprache mit dem Verwalter erfolgt ist. Eine Information der Bank für die WEG gibt es nicht, eine vertragliche Vereinbarung mit der WEG ebensowenig. Ein Vergleich der Situation in drei WEGs zeigte Folgendes:

- Nach dem Wechsel des Verwalters und der Bank (bisher Hausbank München) zahlt eine WEG mit mehr als 200 Wohnungen nur noch ein Drittel der bisherigen Bankgebühren – statt etwa 1.600 Euro jetzt etwas über 500 Euro.
- Eine WEG mit etwa 190 Wohnungen, die zwar ihr Konto bei der Hausbank München hat, aber deren Verwaltung das Jahresabrechnungsprogramm nicht nutzt, zahlt knapp 450 Euro an Bankgebühren.
- Eine WEG mit fast 60 Wohnungen, deren Verwalter das Jahresabrechnungsprogramm der Hausbank München nutzt, zahlt etwa 900 Euro.

Allein dieser kleine Vergleich macht hohe Beträge und große Unterschiede bei den Bankgebühren der Hausbank München deutlich, die vermutlich mit der Nutzung weitergehender, von der Bank gestellter Verwaltungssoftware zusammenhängen. Obwohl die Wohnungseigentümer keine (zufriedenstellende) Auskunft von Verwaltung und Bank erhielten, scheinen diese Beträge die Annahme zu bestätigen, dass einige Verwalter sich anscheinend die Servicegebühren der Hausbank München für die Erstellung der Jahresabrechnungen von den WEGs zahlen lassen, ohne diese zusätzlichen Bank-Kosten auszuweisen, ohne sie den Wohnungseigentümern transparent zu machen – und ohne dass dies im Verwaltervertrag vereinbart wurde.