

W E G info ^{3|14}

INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER DER WOHNBAU SERVICE

SEITE 3 EDITORIAL

Ihr neues WEGinfo

SEITE 4 KUNDEN FRAGEN

– die Wohnbau Service antwortet

SEITE 6 WEG PRAXIS

Sicherheit der WEG-Gelder



WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Energetische Sanierung von Eigentumswohnungen wird einfacher

Der politische Druck auf die deutschen WEG-Gemeinschaften, etwas für die energetische Modernisierung ihrer Wohnungen und Häuser zu tun, wächst kontinuierlich. Im gleichen Maße wollen Eigentümer etwas gegen die steigenden Energiekosten unternehmen und den Wert ihrer Eigentumswohnungen erhalten. Doch das war und ist leichter gesagt als getan.

Mit den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und den Energiesparvorgaben der EU sind neue Herausforderungen auch für die Gebäudesanierung entstanden. Diesen Herausforderungen müssen sich zunehmend auch WEG-Gemeinschaften stellen. Ein Großteil der Gebäude mit WEG-Anlagen ist in energetischer Hinsicht in

die Jahre gekommen: So weisen nach einer Untersuchung des Bochumer Forschungsinstituts InWIS 70 Prozent der Eigentumswohnungen ein hohes Potenzial für energetische Optimierungen auf. Doch existieren vielfältige Hindernisse, die eine Sanierung im Vergleich mit Wohnungsunternehmen und Einfamilienhausbesitzern erschweren. Das

zeigt sich auch im Sanierungstempo: So beträgt die jährliche Sanierungsrate nach Angaben von InWIS bei den WEG-Gemeinschaften nur 1,7 Prozent. Branchenweit werden in Deutschland aber jedes Jahr durchschnittlich 3,7 Prozent des Bestandes energetisch ertüchtigt.

Seitdem das Wohnungseigentumsgesetz 2007 grundlegend reformiert **»**

» und die Förderbedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW modifiziert wurden, ist das ganze Verfahren etwas einfacher geworden. Den neuesten Sachstand für Eigentümer, Beiräte und Verwalter fasst eine Broschüre des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) zusammen (siehe Info-Kasten). Die Wohnbau Service ist Mitglied im DDIV.

Vom Sanierungsbeschluss zur Kostenverteilung

Neben den sich weiter verschärfenden gesetzlichen Anforderungen sind es natürlich die stetig steigenden Energiekosten, die auch WEG-Gemeinschaften und ihre Verwalter unter Handlungsdruck setzen. Denn: Mit einer Vollsanierung können 50 bis 90 Prozent des Energieverbrauches eines Altbaus eingespart werden. Doch wie läuft der Entscheidungsprozess in einer WEG ab? In der Regel sind drei WEG-Versammlungen notwendig, ehe die Handwerker anrücken können.

Auftakt für ein Sanierungsprojekt sind in der Regel sogenannte Vorschalt-Beschlüsse der ersten WEG-Versammlung, die den Verwalter mit der Vorbereitung und Ausarbeitung eines Sanierungsvorschlages beauftragen. Dafür reicht die einfache Mehrheit. Gegebenenfalls wird ein Bauausschuss eingerichtet. Der Verwalter wird dann zusammen mit Energieberatern, Bauingenieuren oder Architekten und einem Fachanwalt ein erstes Konzept erstellen.

Auf einer zweiten Versammlung wird das Konzept zusammen mit dem Energieberater oder einem Bauexperten vorgestellt. Auf dieser Eigentümerversammlung werden dann weitere Vorschaltbeschlüsse gefasst, auf deren Basis der Verwalter einen Fachplaner mit der Ausarbeitung eines detaillierten Sanierungskonzeptes beauftragt. Außerdem muss eine ausführliche Kosten-Nutzen-Rech-



21 Prozent der KfW-Fördermittel werden von WEG-Gemeinschaften in Anspruch genommen.

nung erstellt werden. Der Fachplaner erhält das Mandat, konkrete Angebote für die Bauausführung einzuholen.

Nach Beratungen mit dem Fachplaner und gegebenenfalls dem Beirat oder dem Bauausschuss werden die Rahmenbedingungen, konkrete Maßnahmen und ein Zeitplan festgelegt. Denkbar sind Teil-sanierungen, die einer WEG-Gemeinschaft mit kleinerem Budget die schrittweise Aufwertung ihres Gemeinschaftseigentums ermöglichen. Fördermittel können dagegen in der Regel nur bei Vollsanierungen beantragt werden. Der Verwalter erstellt anschließend ein oder mehrere Finanzierungskonzepte, die die vorhandenen Rücklagen, neue Sonderumlagen, Förderprogramme und Kredite berücksichtigen.

Auf der dritten Eigentümerversammlung präsentiert der Verwalter zusammen mit dem Fachplaner und Energieberater die Detailplanung. Daraufhin werden die

Sanierungsmaßnahmen, der Zeitplan, der Kostenrahmen und die Finanzierung von der Versammlung der Eigentümer beschlossen. Die Einzelbeschlüsse sollten – soweit möglich – unabhängig voneinander funktionieren, damit im Falle einer Anfechtung nicht das gesamte Konzept hinfällig wird. Dabei bedarf es nach Karl Brenner, Rechtsanwalt und Richter am Amtsgericht a.D. einer „doppelt qualifizierten Mehrheit“ für die Beschlussfassung (§§ 22 II, 16 IV WEG). Doppelt qualifizierte Mehrheit bedeutet, dass alle stimmberechtigten Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten sein und mindestens 75 Prozent von ihnen der geplanten Maßnahme zustimmen müssen. Ebenfalls zustimmen muss aber, so Brenner, zusätzlich noch mehr als die „Hälfte aller Miteigentumsanteile“. Dies betrifft vor allem Eigentümer, die mehr als eine Wohnung besitzen, also zum Beispiel in ehemaligen Mietwohnungsanlagen, in denen noch nicht alle Wohnungen vom Alteigentümer oder Aufteiler verkauft wurden.

Bei der Abstimmung über das Finanzkonzept reicht rein juristisch eine einfache Mehrheit, Experten empfehlen aber eine möglichst breite Mehrheit anzustreben, vor allem wenn es um die Aufnahme von Krediten geht. Denn: Ist ein Eigentümer nicht mit den Beschlüssen zu der Sanierung einverstanden, hat er laut BGH-Urteil vom 11. November 2011 (V ZR 65/11) das Recht, die Finanzierung nicht mittragen zu müssen.

Kompendium Energetische Sanierung

Die überarbeitete und erweiterte Neuauflage des Kompendiums informiert Immobilienverwalter und Wohnungseigentümer umfassend über energetische Sanierungen und ihre Fördermöglichkeiten. Auf über 140 Seiten werden hilfreiche Tipps zur Beantragung von Fördermaßnahmen, über weiterführende Finanzierungsoptionen bis hin zur Ausführung und Betreuung der energetischen Sanierungsmaßnahmen gegeben. Kostenfreier Download unter www.ddiv.de/service/publikationen





Die KfW fördert die Sanierung Ihrer WEG-Immobilie

Die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW sind die wichtigsten Förderinstrumente für Bauherren und Wohnungseigentümer. Auf der Internetseite der KfW unter www.kfw.de finden Sie aktuelle Informationen über die Förderprogramme, die Zinssätze und die Antragstellung. Einzelne Wohnungseigentümer zählen zur Kategorie „Privatperson“, Verwalter informieren sich im Bereich „Partner der KfW“. Die Wohnbau Service berät Sie gerne in allen Fragen der energetischen Sanierung und der Förderung, auch bei den komplexen Verbandskrediten.

Finanzierung und Förderung

Wie kann eine energetische Sanierung finanziert werden? Zunächst stellt die Bundesregierung über ihre Förderbank KfW umfangreiche Fördermittel zur Verfügung. Seit 2006 wurden 11 Milliarden Euro bereitgestellt. Je größer die angepeilte Energieeinsparung, desto attraktiver sind die Konditionen der KfW-Programme (siehe Info-Kasten). Die Antragsteller können aus vier verschiedenen Förderprogrammen wählen. Dr. Burkhard Touché, Abteilungsleiter Vertrieb bei der KfW, weist außerdem darauf hin, dass die Zinskonditionen momentan sehr günstig seien, Sanierungen also schnell die Rentabilitätszone erreichen. KfW-Darlehen werden über die Hausbank ausgereicht.

„Außerdem können die Sanierungsmaßnahmen durch eine Sonderumlage finanziert werden“, wie Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV sagte. So können die Eigentümer entweder selber einen Kredit aufnehmen oder den Restbetrag aus eigenen Rücklagen finanzieren. Dr. Dörte Dörner, Prokuristin des Produktmanagements Wohnen der KfW, wies darauf hin, dass Eigentümer einer WEG alternativ zum KfW-Darlehen einen Investitionszuschuss beantragen können. Der Verwalter könne in diesem Fall einen gemeinschaftlichen Antrag für alle Eigentümer direkt bei der KfW stellen. Die Auszahlung würde bei Zusage auf das WEG-Konto erfolgen. Außerdem sei es möglich, als WEG einen Ge-

samt- bzw. Verbandskredit zu beantragen. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die gesamte WEG für die Finanzierung haftet, wenn ein Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr seinen Zins- und Tilgungsanteil bedient. Kaßler wies in diesem Zusammenhang auf Bürgschaftsprogramme einiger Bundesländer hin, die die Kreditvergabe an WEG-Gemeinschaften erleichtern. Sofern eine WEG einen Gesamtkredit beantragen möchte, ist besonders die Kompetenz des Verwalters gefragt. Nicht jede Bank bietet solche Spezialprodukte an.

Laut Verbraucherzentrale NRW vergeben die Banken oftmals aus haftungstechnischen Gründen (denn das Gebäude als Ganzes wird nicht als Kreditsicherheit akzeptiert) oder aus grundsätzlichen Erwägungen keine Kredite an eine gesamte WEG. Außerdem seien Verbandskredite der Höhe nach limitiert. Auch werde ein Verbandskredit teilweise verweigert, wenn eine von Bank zu Bank variiierende Höchstzahl von Wohnungseigentümern überschritten werde. Anders ausgedrückt: Je größer die WEG-Gemeinschaft, desto geringer die Wahrscheinlichkeit, einen Gesamtkredit zu erhalten.

Eine weitere Problematik ergibt sich dadurch, dass jene Banken, die überhaupt bereit sind, einen Verbandskredit an WEGs zu vergeben, dies häufig an die Bedingung knüpfen, auch mit allen Geschäfts- und Rücklagenkonten zu dieser Bank zu wechseln. Dies bedeutet aber einen riesigen Verwaltungsmehraufwand für den WEG-Verwalter, so dass zum Beispiel die Wohnbau Service diesen Wunsch der Banken häufig ablehnt.

Zusätzlich stellen die Investitionsbanken der Bundesländer günstige Darlehen oder Zinsverbilligungen für energetische Projekte zur Verfügung – wie jüngst das Land Hessen. Insgesamt ist eine Kombination der verschiedenen Fördermittel durch Länder oder KfW möglich.

Eine weitere Möglichkeit für eine WEG ist es, Bausparverträge abzuschließen, das Eigenkapital für die spätere Sanierung anzusparen und so an günstige Kredite der Bausparkasse zu gelangen.

Fazit: Häufig lohnt es sich, noch einige Jahre mit den baulichen Maßnahmen zu warten, aber dann eine maximal geförderte Vollsanierung anzupacken.

MEHR INFOS

Die Langfassung des Artikels finden Sie auf der Internetseite:

www.weg-hausverwaltung.net



Ralf Endres
Prokurist Wohnbau
Service Bonn

Ihr neues WEGinfo

Unser Beiratsinfo „Wohnungseigentum aktuell“ war etwas in die Jahre gekommen. Wir haben uns deshalb entschlossen, es optisch und inhaltlich zu modernisieren und ihm auch einen neuen Namen zu geben: „WEGinfo“. Der Name ist in seiner Kürze und Kompaktheit auch Programm.

Wir wollen Ihnen damit kompakte Informationen rund um das Wohnungseigentum, aber auch aus benachbarten Rechtsbereichen liefern. Zusätzlich werden wir Themen aus der Wohnungswirtschaft aufbereiten, ebenso wie Marktberichte und aktuelle wohnungspolitische Entwicklungen, die für Sie von Bedeutung sind oder in der Zukunft sein werden. Ein Beispiel dafür ist die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen.

Der vom Forschungsinstitut empirica erstellte Immobilienpreisindex zeigte für das erste Halbjahr 2014 im Segment der Eigentumswohnungen den höchsten Wert seit 2004. Das ifs-Institut meldete, dass 2013 im Durchschnitt für eine Eigentumswohnung in Deutschland 157.100 Euro gezahlt wurden. Das waren 7,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Dabei lag der Preisanstieg in den westlichen Bundesländern mit 6,5 Prozent etwas niedriger als im Osten mit 10,6 Prozent. Ein langfristiger Vergleich ab 2000 zeigt, dass die Preise in Westdeutschland nach einer längeren Stagnation ab 2008 einen deutlichen Sprung gemacht haben und nun rund 27 Prozent über dem Wert von 2000 liegen. Insgesamt stiegen damit die Preise für ETW deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex.

Ihr
Ralf Endres

Kunden fragen – die Wohnbau Service antwortet

WOHNRAUMSANIERUNG

Modernisierung, Instandhaltung, bauliche Veränderung – was ist was?

Auf der letzten Wohnungseigentümersammlung hat ein Nachbar vorgeschlagen, die Balkone, die zu jeder Wohnung der WEG gehören, optisch zu verschönern. Er schlug vor, die Brüstung des Balkons mit Milchglaswänden umzugestalten. Einige Eigentümer fanden jedoch, dass die momentane Verkleidung mit eloxierten Aluminiumelementen ausreichend sei. Ihrer Meinung nach müsse kein Geld in diese Baumaßnahme gesteckt werden. Nun ist meine Frage, wie wir als WEG mit diesem Wunsch umgehen sollen. In diesem Zusammenhang sind mir die Begriffe: Modernisierung, Instandhaltung und bauliche Veränderung unklar. Wo liegt der Unterschied? In welche Kategorie fiel die Umgestaltung der Balkone? – Leopold B. aus M.

Um zu klären, wie dieser Fall auf einer WEG-Versammlung entschieden werden kann, müssen zunächst die verschiedenen Begrifflichkeiten geklärt werden, damit über die vorgeschlagene Umgestaltung der Balkone in formal korrekter Weise entschieden werden kann. Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet hierbei im Wesentlichen zwischen drei Kategorien:

- Instandhaltung/ Instandsetzung/ modernisierende Instandsetzung,
- Modernisierung und
- bauliche Veränderung.

Maßnahmen, die unter die erste Kategorie fallen, sind durch eine einfache Mehrheit, sprich mehr als 50 Prozent aller Eigentümer zu entscheiden. Hierbei handelt es sich vor allem um Reparaturen, wie beispielsweise eine defekte Klingelanlage. Sie tragen dazu bei, dass das Gebäude im vertragsmäßigen Zustand bleibt. Die Balkonumgestaltung würde im geschilderten Falle nicht dazu gehören.

Eine modernisierende Instandsetzung bedeutet, dass defekte Bauteile instandgesetzt und gleichzeitig auch modernisiert werden. Beispiel: Eine Fassade, die durch Bergsenkungen im Ruhrgebiet Risse bekommen hat, muss neu verputzt und gestrichen werden, um den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Die Eigentümergemeinschaft beschließt



Für den Laien auf den ersten Blick schlecht zu erkennen: Modernisierung oder bauliche Veränderung?

rechtskräftig mit einfacher Mehrheit, dass zusätzlich noch ein Wärmedämmverbundsystem angebracht wird, zumal das Gebäude bereits eingerüstet ist. Eine bauliche Umgestaltung des Balkons fällt ebenfalls nicht in diese Kategorie. Ähnlich verhält es sich mit der Kategorie „Modernisierung“. Auch wenn hier eine doppelt qualifizierte Mehrheit, also drei Viertel aller Eigentümer, zustimmen und zusätzlich die anwesenden Eigentümer mehr als die Hälfte der Grundbesitzanteile besitzen müssen, umfasst eine Modernisierungsmaßnahme nicht die optisch-ästhetische Umgestaltung von Balkonen. Als Modernisierungsmaßnahme gilt beispielsweise der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die Holzpellets als Brennstoff verwendet in Verbindung mit einer solarthermischen Warmwasserzeugung. Unter diese Kategorie fallen also nachhaltige und wertsteigernde Verbesserungen am Gebäude.

Der konkrete Fall wird von der Rechtsprechung in die Kategorie der „baulichen Veränderung“ eingeordnet. „Bauliche Veränderungen“ greifen in das Erscheinungsbild eines Gebäudes ein, vor allem auch in optisch-ästhetischer Hinsicht. Dazu zählen zum Beispiel der Wechsel von einer Putz- zu einer Klinkerfassade, der Anbau vollverglaster wintergartenähnlicher Balkone oder die Aufstockung des Gebäudes. Das Gesetz verlangt, dass 100 Prozent der Eigentümer bei Maßnahmen dieser Kategorie zustimmen müssen.

HAFTUNGSRAHMEN

In welchem Umfang haftet eigentlich ein Verwaltungsbeirat?

Vor kurzem wurde ich zum Beiratsmitglied meiner WEG gewählt. Auch wenn viele Wohnungseigentümer dieses Amt nicht übernehmen wollten, freue ich mich darauf, für unsere WEG aktiv zu werden und die Verwalter der Wohnbau zu begleiten. Allerdings sprach mich vor einigen Tagen ein befreundetes Beiratsmitglied an und fragte mich, was eigentlich passiert, wenn ein Schaden innerhalb der WEG entsteht. Muss ich dann als Beiratsmitglied für den Schaden haften? - Birgit M. aus B.

Grundsätzlich hat ein Verwaltungsbeirat die Aufgabe, die Arbeit des Verwalters unterjährig zu begleiten und zu kontrollieren. Rein rechtlich haftet ein Beiratsmitglied, wenn es schuldhaft gehandelt hat, also der WEG durch sein Handeln (oder Unterlassen) ein Schaden zugefügt wurde. Der BGH hatte 2009 entschieden, dass beispielsweise der Beschluss über eine wissentlich falsche Jahresabrechnung als schuldhaftes Verhalten zu werten sei (AZ.: V ZR 44/09). Allerdings kann der Haftungsrahmen in der Gemeinschaftsordnung eingeschränkt werden. Beiräte sollten sich demnach stets über ihre Aufgaben und Pflichten, aber auch ihre Grenzen in der



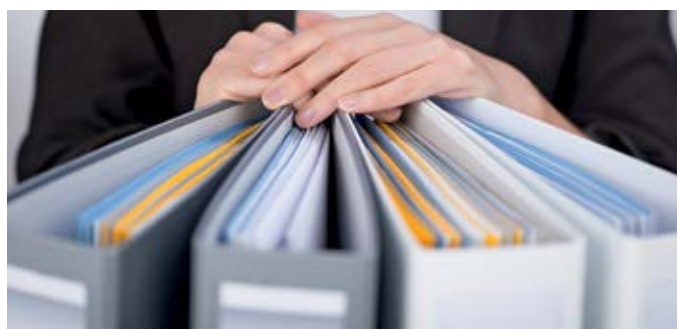
Gemeinschaftsordnung informieren. Oftmals haftet ein Beiratsmitglied, weil er seine Kompetenzen überschätzt oder die Aufgaben des Verwalters übernimmt - wenn auch mit guter Absicht. Aufgaben, die mit hohen finanziellen Risiken verbunden sein können, wie die Überwachung und Abnahme von Bauarbeiten am Gemeinschaftseigentum, sollte der Beirat nur im vollen Bewusstsein des Haftungsrisikos übernehmen. Im Zweifelsfall sollten solche Aufgaben immer der WEG-Verwaltung überlassen werden. Falls die Eigentümerversammlung jedoch gemeinsam beschließt, dass der Beirat eine bestimmte Aufgabe übernimmt, die ein gewisses finanzielles Haftungsrisiko beinhaltet, sollte in diesem Zuge beschlossen werden, dass sich die Beiratsmitglieder auf Kosten der gesamten WEG juristischen Rat einholen können. Außerdem schließt zum Beispiel die Wohnbau Service für die von ihr betreuten Beiräte eine Beiratsversicherung zum Preis von ca. 150 Euro pro Jahr ab, die entsprechende Risiken absichert.

HAUSGEMEINSCHAFT

Welche Ausgestaltungsspielräume gibt es bei der Gemeinschaftsordnung?

Seit drei Monaten wohne ich mit meinen beiden Kindern in einer neuen Eigentumswohnung. Aus beruflichen Gründen mussten wir die alte Wohnung - ebenfalls in einer WEG - verlassen. Dort war das Zusammenleben relativ locker geregelt. Nun stelle ich jedoch fest, dass die Regeln in der neuen Eigentümergemeinschaft wesentlich strikter sind. Leider dürfen meine Kinder nun nicht mehr Geige und Klavier üben. Sind diese umfangreichen Einschränkungen überhaupt rechens? - Anja R. aus K.

Eine Gemeinschaftsordnung als Bestandteil der Teilungserklärung dient im Allgemeinen der Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses innerhalb einer WEG. Die Regelungen der Innenverhältnisse einer WEG werden definiert und be-



schrieben. Diese Ordnung ist nicht zwingend erforderlich oder gesetzlich vorgeschrieben. Existiert keine Gemeinschaftsordnung, so gilt das Wohnungseigentumsgesetz. Üblicherweise wird eine Gemeinschaftsordnung jedoch vom Initiator der Wohnungseigentumsanlage (Bauträger, Verkäufer, Aufteiler) zu Beginn der WEG fixiert oder in der Frühphase von allen Eigentümern beschlossen. Die Eigentümer haben so die Möglichkeit, Regelungsspielräume (sogenannte abdingbare Bestimmungen) auszufüllen, die das Gesetz eröffnet oder über dessen Rahmen hinausreichen. Grundsätzlich können Art und Weise der Sondernutzungsrechte sowie eine vom Gesetz abweichende Definition der Stimmanteile in der Eigentümerversammlung vereinbart werden. Außerdem können die Eigentümer festlegen, dass bestimmte gewerbliche oder berufliche Tätigkeiten untersagt sind. Auch der WEG-Beschluss eines Tierhaltungs- oder Musizierverbotes ist erlaubt. Möchte ein Wohnungseigentümer die Gemeinschaftsordnung ändern, so müssen alle Bewohner dieser Änderung zustimmen und diesen Beschluss mit der notariell beglaubigten Unterschrift dem Grundbuchamt zur Eintragung vorlegen. Darüber hinaus müssen die „dinglich Berechtigten“ aus allen beteiligten Wohnungsgrundbüchern - typischerweise Kreditinstitute mit Hypotheken oder Grundschulden - ebenfalls ihre Bewilligung in notariell beglaubigter Form erteilen.



SICHERHEIT DER WEG-GELDER

Doppelte Sicherheit bei Ihren Hausgeldern

Die Anlage von Hausgeldern hat ihre Tücken. Viele WEG-Gemeinschaften nutzen noch die Möglichkeit, ihr Geld auf einem sogenannten Treuhandkonto anzulegen und damit dem WEG-Verwalter die alleinige Kontoführung zu überlassen. Allerdings birgt das Treuhandkonto in der klassischen Form gewisse Risiken, weil die Gelder im Insolvenzfall nicht zu 100 Prozent sicher sind und es zu wenige Schutzmechanismen gegen strafbares Verhalten vor allem von Einzel-Verwaltern gibt. Nicht so bei der Wohnbau Service; diese nutzt eine sicherere Alternative in Form eines Fremdgeldkontos.



Anfang 2014 berichtete die Presse über den Fall eines Verwalters aus dem Raum Königswinter bei Bonn. Er geriet in den Verdacht, WEG-Hausgelder der von ihm verwalteten Treuhandkonten veruntreut zu haben. Der Verwalter betreute rund 2000 Wohnungen. Der Fall flog auf, als eine Wohneigentümergeinschaft beabsichtigte, ihre Hausgelder, die auf einem Treuhandkonto deponiert waren, in ein offenes Fremdgeldkonto umzuwandeln. Die Eigentümer verlangten Einsicht in ihre Sparbücher. Dabei ent-

deckten sie, dass Instandhaltungsrücklagen fehlten. Außerdem kam heraus, dass der Verwalter offenbar Hausgelder so oft zwischen einzelnen Treuhandkonten hin und her gebucht hatte, so dass eine eindeutige Zuordnung erheblich erschwert wurde.

Ein so manipuliertes Sparbuch legte er schließlich mehreren WEGs nacheinander vor. Daraufhin erstatteten die Eigentümer Anzeige gegen den 65-Jährigen. Im Laufe des Verfahrens kündigte die Sparkasse Köln Bonn dem Verwalter die Geschäftsbeziehungen. Damit waren

die verschiedenen Treuhandkonten eingefroren, so dass die Eigentümer nicht mehr an ihre Hausgelder herankamen.

Die Rückverfolgung, welcher WEG welches Geld zustand, gestaltete sich sehr schwierig, da der Verwalter mehrere Treuhandkonten zusammengelegt hatte. Die Ermittlungen dauern noch an. Es droht ein Schaden in Millionenhöhe vor allem dann, wenn sich - wie im Falle aus Königswinter - eine Insolvenz des Verwalters anschließt.

Risiken der Treuhandkonten

Was sind die wichtigsten Risikomerkmale eines Treuhandkontos? Bei diesem Kontotyp ist der Verwalter Kontoinhaber und kann über alle Geldgeschäfte verfügen. Im Falle einer Insolvenz des Verwalters wird das angesparte Kapital Teil der Insolvenzmasse. Das bedeutet, dass in diesem Fall Gläubiger des Verwalters die Hausgelder der WEG-Eigentümer pfänden können. Sofern das Treuhandkonto nicht vom Insolvenzverwalter oder der Gläubigerversammlung für die WEG freigegeben wird, muss die WEG rechtlich dagegen vorgehen. Das kostet viel Zeit, Geld und Nerven. Ähnliches passiert im Todesfall des Verwalters; dann werden die Treuhandgelder an den oder die Erben überschrieben.

Außerdem besteht die Gefahr, dass ein Verwalter die Gelder verschiedener WEGs vermischt oder sein eigenes Vermögen ebenfalls mit Hilfe des Treuhandkontos verwaltet. Dann ist es schwer nachzuvollziehen, welcher WEG welche Beträge zuzuordnen sind - wie im Falle Königswinter. Um einer Veruntreuung präventiv zu begegnen oder Verdachtsmomente zu überprüfen, kann ein Vertrauensmann von der WEG bevollmächtigt werden, der bei der Bank Einsicht in die Kontounterlagen nimmt. Die Bank ist verpflichtet, diese Einsichtnahme zu gewähren.

Vorteile der Fremdgeldkonten

Sicherer ist es jedoch, das Geld gleich auf einem sogenannten Fremdgeldkonto anzulegen. Dieser zweite Kontotyp bietet den Vorteil, dass die gesamte WEG Kontoinhaberin ist und damit Ansprechpartnerin für die Bank. Als Kontoinhaberin kann die WEG-Gemeinschaft Bewegungen auf dem Konto besser kontrollieren und besitzt den vollen Zugriff auf die Gelder. Zudem können Gläubiger einzelner Eigentümer oder des Verwalters nicht auf das Konto zugreifen. Der Verwalter besitzt lediglich eine Verfügungsberechtigung, da er als Organ der WEG handelt.



Risiken der Treuhandkonten

- Keine Sicherheit im Insolvenzfall
- Kein Schutz vor Veruntreuung von Hausgeldern
- Intransparenz, wenn Hausgelder verschiedener WEGs verwechselt werden
- Problematik im Falle des Todes des Verwalters: Hausgelder werden Teil der Erbmasse
- Hausgelder unterliegen dem Pfandrecht



Vorteile der Fremdgeldkonten

- WEG bleibt Kontoinhaberin
- Volle Transparenz und Kontrolle der Kontobewegungen
- Verwalter ist lediglich Verfügungsberechtigter
- Pfändungs- und Insolvenzsicherheit
- Anlage einer Kontenfamilie erleichtert Zuordnung von Buchungsvorgängen
- Professionelles Risikomanagement

Doch wie kann eine WEG-Gemeinschaft feststellen, auf welche Art Konto ihre Gelder deponiert sind? Hinweise gibt der Kontoeröffnungsantrag. Wie auf Seite 8 dieser WEGInfo-Ausgabe thematisiert, bleibt die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen einer WEG Kernrecht der Eigentümer und muss vom Verwalter ermöglicht werden.

Sofern in dem Kontoeröffnungsantrag vermerkt ist, dass der Kontoinhaber die Wohnungseigentümergeinschaft ist und der Verwalter als wirtschaftlich Bevollmächtigter aufgeführt wird, liegt das Geld auf einem sicheren Fremdgeldkonto. Ist jedoch der Verwalter der Kontoinhaber, hat die WEG das Geld auf einem Treuhandkonto angelegt. In diesem Falle ist es ratsam, den Konto-Typ zu wechseln.

Grundsätzlich ist dies möglich. Eine WEG kann dies auf der nächsten Eigentümerversammlung beschließen. Doch muss eine passende Bank gefunden werden, die ein WEG-Gesamtkonto anbietet, wie das Fremdgeldkonto auch genannt wird. Die auf die Immobilienwirtschaft spezialisierte Aareal Bank aus Wiesbaden zum Beispiel bietet diesen Service speziell für WEGs an. Auch die Wohnbau Service nutzt dieses Angebot der Aareal Bank.

Das Angebot der Aareal Bank

Jede WEG hat dort die Möglichkeit, ein Konto auf ihren Namen zu führen. Damit gewährleistet die Bank Pfändungs- und

Insolvenzsicherheit. Außerdem werden Konten gebündelt. Das bedeutet, dass verschiedene Konten (wie Kautionskonten, laufende Geldkonten und andere) in einem Kontosystem zusammengefasst werden, so dass die Berechtigungsverwaltung vereinfacht wird. Außerdem können die Eigentümer und Mieter zusätzliche eigene Kontonummern erhalten, die stets auf das Hauptkonto verweisen und so eindeutig zuzuordnen sind. Damit werden Verwechslungen und Fehlbuchungen ausgeschlossen. Zudem bietet die Bank attraktive Staffelnzinsprodukte an, die auf WEGs zugeschnitten sind.

Fazit

Kunden der Wohnbau Service sind dreifach abgesichert: Die Wohnbau Service verfügt im Konzernverbund mit der Wohnbau GmbH über ein professionelles Risikomanagement und eine rechtssichere Gestaltung aller Geschäftsprozesse. Dazu zählen auch umfassende Vorkehrungen zur Prävention von kriminellen Handlungen. Für den Fall des Falles existiert eine Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung bei der Wohnbau Service, die sie über den DDIV-Verwalterverband abgeschlossen hat und die immer dann greift, wenn Mitarbeiter Gelder der verwalteten WEG-Gemeinschaften veruntreut haben sollten. Außerdem gibt es mit der Aareal Bank und ihrer mehr als 90-jährigen Erfahrung eine seriöse Partnerin bei der sicheren Anlage von Hausgeldern.

JAHRESABRECHNUNG

Belegeinsicht Kernrecht der Wohnungseigentümer

LG Itzehoe, Urteil vom 17.09.2013, Az.: 11 S 93/12

Am Ende eines jeden Wirtschaftsjahres kommen die Wohnungseigentümer einer WEG zusammen, um über die Jahresabrechnung zu beschließen. Laut Urteil des Landgerichts Itzehoe muss ein Verwalter den Wohnungseigentümern die Jahresabrechnung rechtzeitig zukommen lassen, damit der Eigentümer Zeit hat, die Abrechnung vor der Versammlung zu überprüfen. Dieses Prüfungsrecht ist Kernrecht der Wohnungseigentümer.

Zum Hintergrund: Eine Klägerin hatte den Beschluss über die Jahresabrechnung angefochten, da der Verwalter ihr nicht die Möglichkeit gegeben hatte, die Angaben zu überprüfen. Die Jahresabrechnung fehlte nicht nur während der Eigentümerversammlung, sondern wurde der Klägerin auch

vor der Versammlung nicht ausgehändigt. Der Verwalter erklärte der Klägerin, dass die Abrechnung bei einem Belegprüfer, in diesem Falle einem Beiratsmitglied sei und dass sie sich an das Beiratsmitglied wenden könne. Diese Entscheidung ist, laut LG Itzehoe jedoch nicht korrekt. Der Verwalter muss einem Eigentümer die Einsicht in die Jahresabrechnung gewähren, bevor über diese auf der Jahresversammlung abgestimmt wird. Die Einsicht muss in den Geschäftsräumen des Verwalters möglich sein. Wird dieses Kernrecht missbraucht, ist der Beschluss über die Jahresabrechnung nicht rechtskräftig und kann angefochten werden. Das Landgericht Itzehoe erläuterte zwar nicht, wann genau die Jahresabrechnung verschickt werden sollte. Doch sollte diese in der Regel spätestens mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandt werden.

MOBILFUNKSENDEANLAGEN

Einstimmiger Beschluss zwingend notwendig

BGH, Urteil vom 24.01.2014, Az.: V ZR 48/13

Auf dem Dach einer Wohnungseigentümergeinschaft sollte durch ein Telekommunikationsunternehmen eine Mobilfunksendeanlage errichtet werden. Eine Eigentümerin, deren Wohnung im Dachgeschoss lag, klagte jedoch gegen den Beschluss. Der Bundesgerichtshof gab der Klägerin Recht.

Zum Hintergrund: Die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage sei laut BGH eine bauliche Veränderung. Demnach müssen alle Eigentümer der WEG dem Beschluss zustimmen. Da die Maßnahme keine (modernisierende) Instandhaltung oder gar eine Modernisierung sei, reiche eine einfache bzw. qualifizierte Mehrheit nicht aus, um über den Beschluss zu entscheiden. Der BGH entschied, dass durch den Bau der Anlage die Gefahr bestehe, dass der Miet- oder Verkaufswert der betreffenden Eigentümerwohnung im Dachgeschoss gemindert werde. Es werde außerdem öffentlich diskutiert, dass solche Anlagen negative gesundheitliche Auswirkungen haben. Die Beeinträchtigungen, die durch den Bau entstehen würden, müssen deshalb nicht von der Eigentümerin hingenommen werden, so dass ein einstimmiger Beschluss der Eigentümerversammlung Voraussetzung für die bauliche Veränderung gewesen wäre.

VOLLMACHTSURKUNDE

Wann ist ein Rechtsgeschäft auch wirklich rechtskräftig?

BGH, Urteil vom 20.02.2014, Az.: III ZR 443/13

Der Verwalter einer WEG ist bei einem Rechtsgeschäft, wie beispielsweise einer Vertragskündigung, dazu verpflichtet, dem Geschäftspartner eine Vollmacht und gegebenenfalls den Beschluss der Eigentümerversammlung vorzulegen.

Zum Hintergrund: Ein WEG-Verwalter kündigte den Vertrag mit einem Hausmeisterservice nach fünf Jahren fristgerecht auf Grund von Schlechtleistungen. Der Hausmeisterdienst wies diese Kündigung jedoch zurück, da der Verwalter der Kündigung keine Vollmachtsurkunde beigelegt hatte. Der BGH gab dem Hausmeisterservice Recht und bestätigte, dass die Kündigung nicht wirksam war, da eine Vollmachtsurkunde nicht beilag. Auch wenn der Verwalter als gesetzlicher Vertreter und Organ der WEG gilt, kann er weiterreichende Vertretungsaufgaben nicht generell übernehmen. Somit fehlte in diesem Falle dem Hausmeisterdienst die Sicherheit, dass der Verwalter bevollmächtigt war, die Kündigung einzureichen. Um eventuelle Missverständnisse zu vermeiden, raten WEG-Juristen Verwaltern, nicht nur eine Vollmachtsurkunde vorzulegen, sondern gegebenenfalls den Beschluss der Eigentümerversammlung, der den Verwalter in seiner Handlung ermächtigt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnbau Service Bonn GmbH
Postfach 20 04 65, 53134 Bonn
Telefon 0228 / 32 00
www.wohnbau-service.de

Verantwortlich

Ralf Endres
www.weg-hausverwaltung.net
serv4u@wohnbau-service.de

Redaktion und Gestaltung

ergo Kommunikation
GmbH & Co. KG, Köln

Druck

Kehrberg Druck Produktion
Service, Berlin