

Führung/Kommunikation

Wie sicher ist das WEG-Verwaltungskonto der Wohnungseigentümer? Sechs Punkte beachten!

Die Betreuung der Konten einer Wohnungseigentümergeinschaft ist eine wichtige Aufgabe der Hausverwaltung. Auf dem Rücklagenkonto können sich hohe Beträge ansammeln, und auch der regelmäßige Durchlauf ist je nach Größe des Hauses und Anzahl der Eigentümer oft beträchtlich. Das kann Begehrlichkeiten wecken.

„Die Eigentümergemeinschaft hat verschiedene Möglichkeiten sich vor Veruntreuung zu schützen“, erläutert Doris Wittlinger, Hausverwalterin in Hamburg. Dabei greift die oft vertretene Auffassung zu kurz, das auf den Namen der Gemeinschaft geführte WEG-Konto bei der Bank biete allein schon Sicherheit. Der Verwalter hat schließlich in jedem Fall Vollmacht für die Konten, ganz gleich ob sie auf den Namen der WEG oder als Fremdkonto in der Hausverwaltung geführt werden. Und wer sagt eigentlich, dass Eigentümer ehrlicher sind als Hausverwalter? Es hat schon Fälle gegeben, in denen unterschreibungsberechtigte Eigentümer sich an den Konten der Gemeinschaft gütlich getan haben.

Und wer sagt eigentlich, dass Eigentümer ehrlicher sind als Hausverwalter?



Immobilienpraxis
Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien

Startseite News Aktualisierung Produktübersicht Jetzt kaufen

Willkommen

Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

Immobilienpraxis online kostet **pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

[Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!](#)

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail:
skolbe@wolterskluwer.de

Ihr
Stefan Kolbe
Produktmanager

Mehrere Methoden zusammen bringen Sicherheit.

- Eine davon ist die Versicherung des Verwalters. Er haftet für die richtige Verwendung der Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft und sollte eine Vermögensschaden- und Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung nachweisen können.
- Der Verwaltungsbeirat kann Kontrollfunktionen übernehmen. Schon bei der Kontoeröffnung kann er sich davon überzeugen, dass für die Wohnungseigentümergeinschaft ein gesonderter Kontenkreis eröffnet wird und die Gelder nicht auf sogenannten „Sammelkonten“ geführt werden. In den Kontoeröffnungsunterlagen wird angezeigt, dass es sich um Fremdgelder für fremde Dritte handelt. Zusätzlich wird als wirtschaftlich Berechtigter die Wohnungseigentümergeinschaft angegeben.
- Wichtig sind die Prozessabläufe des Verwaltungsunternehmens. Als Grundprinzip gilt die Gewaltenteilung. Wenn Auftragsvergabe, Rechnungsprüfung, Rechnungsfreigabe, Buchhaltung und Überweisung nicht in der Hand des selben Mitarbeiters liegen, bleibt wenig Spielraum für Veruntreuung.
- Der Verwaltungsbeirat sollte sich vergewissern, wer Vollmacht erhält und welcher Art die Vollmachten sind. Überweisungen sollten von zwei Mitarbeiter freigegeben werden. Niemand erhält eine Einzelvollmacht über die Verwaltungskonten.
- Überweisungen über ein bestimmtes Limit hinaus werden von einem Beirat online mit freigegeben. Das ist technisch kein Problem.
- Der Verwaltungsbeirat ist über alle wesentliche Geldbewegungen informiert und kontrolliert das Konto online oder lässt sich auf herkömmliche Weise Kopien der Kontoauszüge nach Hause schicken.

Fazit:

Nicht die Art des Kontos ist für die Sicherung der Gelder einer Wohnungseigentümergeinschaft wichtig, sondern die Prozessorganisation des Verwaltungsunternehmens. Veruntreuungen können vermieden werden, wenn die Hausverwaltung die Gewaltenteilung und das Mehraugenprinzip praktiziert. Sollte ein Unternehmen dennoch in Insolvenz gehen, wird der Insolvenzverwalter die Konten mit den Fremdgeldern aussondern, da das Vermögen auf dem Treuhandkonto nachweislich kein eigenes Vermögen des Verwalters darstellt (§ 47 Insolvenzordnung).



www.designer-architekt.de

Fotos www.pikarts.de

