

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Rechtsfrage Verwalter – Veruntreuung

Herr Müller aus München fragt: Ich habe eine Eigentumswohnung. Seit Jahren bezahle ich die Hausgelder auf einen von dem Verwalter benanntes Konto. Dies verlief bisher problemlos. Nun ist der Verwalter verstorben und der neue Hausverwalter teilte mir mit, dass die Hausgelder, die ich bezahlt habe, nicht mehr vorhanden sind. Der verstorbene Verwalter hat die Gelder offenbar veruntreut.

Der neue Hausverwalter hat nun die von mir bezahlten Hausgelder nicht in die aktuelle Jahresabrechnung eingestellt. Muss ich den Saldo aus der aktuellen Jahresabrechnung nachbezahlen?

Antwort: Nein.

Der neue Hausverwalter vertritt die Auffassung, dass die von ihnen geleisteten Hausgelder nicht zu berücksichtigen seien. Deshalb stellt er die gezahlten Vorschüsse mit „0“ in die Abrechnung ein. Diese Vorgehensweise ist falsch. Der Verwalter ist gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft. In dieser Eigenschaft hat der verstorbene Hausverwalter für die WEG Ihre Gelder, die seit Jahren auf dasselbe Konto bezahlt wurden, entgegengenommen. Mit der Entgegennahme tritt die sogenannte Erfüllungswirkung ein. Dies bedeutet, dass Sie ihre Hausgelder gegenüber der WEG wirksam geleistet haben. Die Erfüllungswirkung entfällt nicht durch eine nachträgliche Veruntreuung der Gelder durch den Hausverwalter. Für die Zahlungsausfälle, die der vormalige Verwalter offenbar im Wege strafbarer Untreue verursacht hat, haften sämtliche Wohnungseigentümer solidarisch. Wenn die Wohnungseigentümer dies nicht akzeptieren und die Abrechnungsspitze durch Mehrheitsbeschluss genehmigen, empfehlen wir, diesen mit der Beschlussklage nach § 44 WEG bei Gericht anzufechten.



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

