



Marian Offman

MITGLIED DES STADTRATS DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

An die Münchner Medien
05.Dezember 2005

Pressemitteilung

LKA prüft Korrespondenz der SWM mit der Hausverwalterin Maria K.

Aus dieser Korrespondenz geht hervor, dass bereits im März 2000 die Rückstände der Hausverwalterin für Wasser und Energie ca. 300.000 DM betragen und die SWM drohten, bei Nichtzahlung die Bewohner der verschiedenen Wohnanlagen von dieser Entwicklung schriftlich zu informieren. Es blieb bei den Drohungen.

Im September des gleichen Jahres wuchs der Rückstand auf 390.000 DM an und die Stadtwerke kündigten an, möglicherweise die Bewohner von Objekten mit den höchsten Schulden zu informieren und Termine für Versorgungssperren zu nennen. Nichts dergleichen geschah.

Die Verwalterin beginnt nun in unregelmäßigen Abständen mit der Zahlung von Teilbeträgen. Der niedrigste Schuldenstand wird im August 2002 mit ca. 50.000 € erreicht. Dabei werden die Ratenzahlungen jeweils nach Vorgabe der SWM den einzelnen Wohnanlagen zugerechnet mit der Folge, dass die Schulden einzelner Eigentümergemeinschaften offensichtlich auch mit den Geldern anderer Wohnanlagen bezahlt wurden. Dieses wurde von der Hausverwalterin und den SWM billigend in Kauf genommen.

Ab Mitte 2003 betreut das SWM - Forderungsmanagement die Kundin, deren Firma einige Monate später in eine GmbH umgewandelt wird. Der SWM - Forderungsstand beläuft sich Ende 2003 auf ca. 213.000 €. In einem SWM - Schreiben vom April 2004 wird ein Ratenzahlungsabkommen mit monatlichen Raten von 50.000 € angeboten. Der in diesem Schreiben ausgewiesene Schuldenstand beziffert sich auf unglaubliche ca. 620.000 €. Die Androhung der Information der Wohnungseigentümer oder von Versorgungssperren erging zu diesem Zeitpunkt offensichtlich nicht.

Erst als Ende 2004 eine Gläubigerbank die Konten der Hausverwaltung kündigt und dies den Wohnungseigentümern mitteilt, erklären die SWM, Energiezahlungen direkt bei den Wohnungseigentümern einzufordern und diese über die Missstände zu informieren. Zu spät. Im Oktober 2005 fällt der BGH die Grundsatzentscheidung, wonach allein die Eigentümergemeinschaft für ihre Schulden und nicht mehr einzelne Wohnungseigentümer im Durchgriff haften.



Marian Offman

MITGLIED DES STADTRATS DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Dazu Stadtrat **Marian Offman:**

„Die Korrespondenz zwischen der Hausverwalterin Maria K. und den SWM scheint von besonderer Brisanz zu sein. Sonst würde sich das LKA des viele Aktenordnerumfassenden Schriftverkehrs nicht annehmen.

Da vereinnahmt eine Hausverwaltung Vorauszahlungen der Mieter und Eigentümer für Wasser und Energie und die Zahlungen werden nur teilweise an die SWM weitergeleitet.

Die Werke wussten von Anfang an, dass Hausbewohner und Wohnungseigentümer über den Missstand zu informieren sind. Sie thematisierten dies bereits am 21.03.2000 der Schuldnerin gegenüber und drohen, Informationen über die Schulden an die Hausbewohner weiterzuleiten und Versorgungssperren zu erlassen.

Die SWM vereinnahmten Ratenzahlungen, und verteilen diese nach eigenen betrieblichen Vorstellungen auf die Konten der einzelnen Eigentümergeinschaften, wohl wissend, dass damit die Schulden einzelner Eigentümergeinschaften von anderen Eigentümergeinschaften bezahlt werden mussten. Die Aufteilung der Ratenzahlungen auf einzelne Wohnanlagen ist beispielsweise in einer SWM - Liste vom 07.12.2000 vorgenommen. Aus Sicht des Wohnungseigentumsgesetzes eine unzulässige Vorgehensweise.

Die Werke müssen sich die Frage gefallen lassen, warum sie annähernd vier Jahre warteten und damit einen unglaublichen Schuldenstand von ca. 620000 € entstehen ließen, obwohl sie von Anfang an von der Notwendigkeit der Information der Hausbewohner wussten. Wären von Anfang an die Wohnungseigentümer informiert worden, hätte es nie zu diesen Mega - Schulden kommen können.

Die SWM müssen sich weiter die Frage gefallen lassen, warum sie es zuließen, dass offensichtlich mit den Geldern einzelner Eigentümergeinschaften die Schulden anderer Eigentümergeinschaften beglichen wurden.

Eine weitere bisher unbeantwortete Frage ist, wie der Forderungsstand im November 2003 von ca. 213.000 € auf ca. 620.000 € in April 2004 ansteigen konnte.

Dieses sind Fragen, die möglicherweise auch das LKA an die SWM richten wird.

Nunmehr wird wegen des BGH - Urteils vom Oktober 2005 ein Teil der Forderungen nicht mehr realisiert werden können. Eine Kette von schlimmen Unzulänglichkeiten führte zu diesen Verlusten. Die Zeche dafür zahlen die Kundinnen und Kunden der SWM. Durch Doppelzahlungen und am Ende mit höheren Preisen. **Eine Affäre mit vielen Fragezeichen.**