

Sachkundenachweis und Erlaubnispflicht für WEG-Verwalter

- Positionspapier* -

wohnen im eigentum e. V. fordert Sachkundenachweis und Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung für professionelle (gewerbliche) Wohnungsverwalter

Die Ausgangslage

Viele unserer Mitglieder sind Inhaber von Eigentumswohnungen. Von ihnen erfahren wir in der Rechtsberatung nahezu täglich, dass Probleme mit der Hausverwaltung ein ganz zentrales Thema innerhalb vieler Eigentümergemeinschaften sind.

Außerdem hat eine (nicht repräsentative) Umfrage des Vereins wohnen-im-eigentum im Jahr 2006 gezeigt, dass überdurchschnittlich viele Vereinsmitglieder mit ihrem gegenwärtigen Verwalter nicht zufrieden bzw. sehr unzufrieden sind.

Bemängelt wurden sowohl Defizite im Bereich der **allgemeinen Hausverwaltung** als auch im Bereich der **kaufmännischen** und der **technischen Hausverwaltung**, **ferner jegliches Fehlen juristischer Grundkenntnisse**. Im einzelnen wurde kritisiert, dass Verwalter

- auf Verlangen keine Einsicht in Abrechnungsunterlagen gewähren, obwohl Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben,
- die Zusammenarbeit mit dem Beirat verweigern oder

- umgekehrt mit dem Beirat oder einzelnen (Mehrheits-)eigentümern zum Nachteil der Gemeinschaft zusammenwirken,
- das Gemeinschaftseigentum vorbehaltlos abnehmen, obwohl Baumängel bestehen (geschieht insbesondere, wenn der **Verwalter vom Bauträger eingesetzt** wird),
- Gewährleistungsansprüche nicht sichern und/oder nicht (rechtzeitig) erforderliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung herbei führen, um diese Ansprüche innerhalb der gesetzlichen/vertraglichen Verjährungsfristen erfolgreich geltend zu machen (auch dieses Problem tritt gehäuft auf, wenn der **Verwalter vom Bauträger eingesetzt** wird, mit dem die Verwaltung häufig auch noch wirtschaftlich verbandelt ist),
- nicht in der Lage oder sind, erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen langfristig sowie für die jeweilige Eigentümergemeinschaft wirtschaftlich sinnvoll und realisierbar zu planen,
- nicht in der Lage sind, für den Aufbau entsprechender Instandhaltungsrücklagen zu sorgen und deshalb auf den Beschluss von Sonderumlagen drängen, die dann kurzfristig und ohne jede Rücksicht auf das (individuelle) wirtschaftliche Leistungsvermögen der WEG und/oder der einzelnen Eigentümer finanziert werden sollen,
- Hausgeldzahlungen nicht ausreichend überwachen, betreiben und/oder sichern,
- Formalien im Zusammenhang mit der Erstellung der Tagesordnung, der Versendung der Einladung zur Eigentümerversammlung, der Durchführung der Versammlung, der Beschlussfassung sowie der Protokollführung, dem Inhalt des Protokolls und seiner rechtzeitigen Versendung an die Eigentümer nicht beachten,
- ihnen erteilte **Stimmrechtvollmachten** in ihrem wirtschaftlichen Eigeninteresse (z. B. Wiederwahl) einsetzen und damit **missbrauchen**,
- ihren gesetzlichen und vertraglichen Kontroll- und Überwachungspflichten nicht oder nicht ausreichend nachkommen, so dass in der Folge Reparaturarbeiten nicht oder nur schleppend ausgeführt und/oder nicht überwacht werden,
- Aufträge eigenmächtig, d. h. ohne entsprechende Beschlüsse der Eigentümerversammlung vergeben,
- die Konten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft nach wie vor nicht als offene Fremdgeldkonten, sondern als (bestenfalls offene) Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters führen,
- keine Trennung vornehmen zwischen den Geldern, die der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums einerseits, und die der Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage andererseits dienen. Gelder werden vermischt, nicht getrennt angelegt, die Instandhaltungsrücklage wird nicht ver-

zinslich angelegt oder es wird eigenmächtig (d. h. ohne Beschluss der Eigentümerversammlung) zur Deckung laufender Verwaltungskosten auf die Instandhaltungsrücklage zurückgegriffen,

- die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung nicht beherrschen,
- Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen spät, fehlerhaft, unvollständig und/oder für den Laien unverständlich erstellen,
- über keinen oder über keinen ausreichenden Vermögensschadenshaftpflichtschutz verfügen.

Diese Probleme und Defizite lassen die Frage nach der Qualifikation vieler Verwalter und den Zugangsvoraussetzungen zu diesem Beruf aufkommen.

Mangelnde Qualifikation der Verwalter?

Eine Tätigkeit als professioneller (gewerblicher) Verwalter setzt derzeit in Deutschland **keine spezifische Berufsausbildung** voraus. Es gibt weder eine Verpflichtung, entsprechende Sachkunde im kaufmännischen, technischen und juristischen Bereich nachzuweisen, noch sich fort- und/oder weiterzubilden. Die Verwaltertätigkeit unterliegt keinerlei Zugangsvoraussetzungen, weder nach der Gewerbeordnung, noch nach sonstigen Spezialgesetzen oder -verordnungen. **Jeder, der sich berufen fühlt, kann sich als Wohnungsverwalter betätigen.**

Aus- und Fortbildungsangebote

Erst seit den 80er Jahren bestehen überhaupt spezielle Lehrgänge für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Als Ausbildungsberuf insbesondere für die Tätigkeit als Haus- und Grundstücksverwalter gibt es bis heute nur die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau vom 14. Februar 2006.

Aber diese sieht neben der Ausbildung in der Pflege des Immobilienbestandes nur die Vermittlung der „Grundlagen des Wohnungseigentums“ vor, also keine umfassende Ausbildung auf diesem Gebiet. Ferner ändert die insoweit zugrunde liegende Berufsausbildungsordnung nichts am unbefriedigenden Ausbildungsstand von vielen Verwaltern von Wohnungseigentum, die bereits als solche tätig sind, weil sie vor dem Inkrafttreten der Berufsausbildungsordnung 2006 in diesen Beruf eingetreten sind oder die das danach geschafft haben, ohne eine Ausbildung nachzuweisen.

Immerhin werden inzwischen von unterschiedlichen Bildungsträgern* – teils in Zusammenarbeit mit der IHK und den Verwalter-Berufsverbänden – weitere Aus-

Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten. Dort können unterschiedliche, allesamt (mehr oder weniger) auf die Bedürfnisse der Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung ausgerichtete Qualifikationen und zum Teil zertifizierte Abschlüsse erworben werden.

Neben dem

- Immobilienkaufman (IHK)

sind beispielhaft zu erwähnen (Liste der Bildungsträger siehe Anlage):

- Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)
(It Aussage der DIHK wird diese Prüfung zur Zeit von 34 IHKs angeboten und von ca. 1.200 Prüfungsteilnehmern/p.a. wahrgenommen)
- Geprüfter Haus- und Grundstücksverwalter (ZFU-Nr. 716 2006)
- Fachkaufmann für die Verwaltung von Wohnungseigentum IHK (regional: Stuttgart, Berlin Düsseldorf, Chemnitz)
- Immobilien-Ökonom (VWA = Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie)
- Dualer Bachelor-Studiengang BWL/Immobilienwirtschaft (Fachhochschule für Wirtschaft, Berlin)
- Studiengang Immobilienwirtschaft (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen)
- Lehrgang Haus- und Grundstücksverwalter (Dachverband der Deutschen Immobilien Verwalter)
- Lehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) in Kooperation mit dem VNWI
- MBA
- Diplom Betriebswirt mit entsprechender fachlicher Ausrichtung
- Darüber hinaus können Wohnungsverwalter eine Zertifizierung ihrer Qualitätssicherungssysteme beim TÜV-Süd erwerben.

Bildungsangebote, welche die für die verantwortungsvolle Tätigkeit als Haus- und Wohnungsverwalter erforderlichen Kompetenzen und Qualifikationen vermitteln, sind also mittlerweile grundsätzlich vorhanden.

ABER: In der Praxis gibt es immer noch zu viele Verwalter, die keinen dieser Aus- oder Weiterbildungswege durchlaufen haben, und es gibt – soweit ersichtlich – abgesehen von der oben erwähnten Berufsausbildungsordnung

- keine bundesweit einheitlichen Ausbildungs- und Qualitätsstandards,
- das Berufsbild „Immobilienverwalter“ ist nicht geschützt und
- es gibt keinerlei staatliche Kontrolle über eine Personengruppe (die Verwalter), die ebenso wie Makler, Anlageberater, Bauträger, Baubetreuer, Versicherungsvermittler und –berater „Herr“ über beachtliche

Vermögenswerte insbesondere privater Verbraucher sind („mehr als 50% des deutschen Anlagevermögens bestehen aus Immobilien“, aus: Informationsblatt der Berliner Fachhochschule für Wirtschaft zum dualen Studiengang BWL/Immobilienwirtschaft)

Die Folgen

Die aktuelle Gesetzeslage trägt der Situation der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften in keiner Weise Rechnung.

Eine unprofessionelle und/oder unseriöse Verwaltung mindert den Wert von Wohnanlagen in mehrfacher Hinsicht. Regelmäßig sind es die Wohnungseigentümer, die für die finanziellen Folgen einer unseriösen oder unfähigen Verwaltung (für Veruntreuung von Hausgeldern oder Rücklagen, für Gerichtsverfahren, für nicht wirtschaftliches Handeln des Verwalters etc.) aufkommen müssen. Hohe Hausgeldzahlungen belasten viele betroffene Wohnungseigentümer bis an den Rand ihrer finanziellen Möglichkeiten, im schlimmsten Fall bis hin zur Überschuldung.

Darüber hinaus werden die **Gerichte** durch alle Instanzen mit Rechtsstreitigkeiten überzogen, die Kosten verursachen und die vermeidbar wären, wenn einheitliche und eindeutige gesetzliche Vorgaben geschaffen würden.

Auch der Modernisierungstau nicht weniger Wohnanlagen ist auf eine schlechte Verwaltung zurückzuführen.

Die Unzufriedenheit mit dem Verwalter sowie die damit eng verknüpfte Unsicherheit potenzieller Erwerber von Wohnungseigentum über die künftigen finanziellen Belastungen und die Wertbeständigkeit der Immobilie kann die Bereitschaft privater Interessenten dämpfen, Wohnungseigentum zu erwerben. „Die Eigentumswohnung“ kann daraus einen Imageschaden erleiden (in Einzelfällen bereits jetzt der Fall), der sich auf Wohnungen als Kapital- oder selbst genutzte Vermögensanlage/(Teil der) privaten Altersvorsorge auswirkt.

Diese Situation kann auch nicht **im Sinne seriöser Hausverwalter** sein, die sich auf dem Immobilienmarkt mit den „schwarzen Schafen“ ihrer Branche auseinandersetzen müssen (z. B. Vertrauensverlust bei den „Kunden“, den Wohnungseigentümer-gemeinschaften; unnötiger Zeitaufwand, um Grundlagen für eine vertrauensvollen Zusammenarbeit zu schaffen; unnötiger Zeitaufwand, um „Fehler“ eines unqualifizierten Vorgängers – soweit möglich – zu korrigieren; etc.).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Wirtschaft und insbesondere Politik die Tragweite der oben dargestellten Missstände im Rahmen der Verwaltertätigkeit bis heute nicht umfassend erkannt haben.

Die umfangreiche Rechtsprechung rund um das Thema Verwalter und Verwaltertätigkeit kann allenfalls „Hilfestellung“ zur Lösung von Konflikten zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft/dem Beirat/dem Wohnungseigentümer sein, sie schafft aber nur eine Einzelfallgerechtigkeit.

Forderungen an den Gesetzgeber

Die Verkürzung der gesetzlichen Beststellungsfristen bei der Erstbestellung sowie die Aufnahme eines legal definierten „wichtigen Grundes“ für die (vorzeitige) Abberufung des Verwalters (nämlich: das nicht ordnungsgemäße Führen einer Beschlusssammlung nach den gesetzlichen Vorgaben des § 24 Abs. 7 WEG) in die novellierte Fassung des WEG waren ein erster Schritt in die richtige Richtung. Dies reicht aber nicht aus.

wohnen im eigentum e. v. fordert deshalb für **gewerblich tätige** Verwalter - nicht für den als Verwalter ehrenamtlich tätigen Miteigentümer einer Kleinwohnanlage - (was in europäischen Nachbarländern bereits Standard ist):

- die **Einführung einer Erlaubnispflicht** für die Tätigkeit als Immobilien-/Wohnungseigentumsverwalter im Sinne der Gewerbeordnung, wobei die Erlaubnis an den Nachweis der Sachkunde geknüpft sein muss.
- die **Einführung eines Sachkundenachweises** für Immobilien-/Wohnungseigentumsverwalter im Sinne der Gewerbeordnung.
- bundesweit **einheitliche Ausbildungs- und Qualitätsstandards für das definierte Berufsbild Immobilien-/Wohnungseigentumsverwalter**, vorläufig zumindest einheitlich auf Länderebene.
- den **Schutz der Berufsbezeichnung „Immobilien/Wohnungseigentumsverwalter“**.
- die **Einführung eines Verwalterregisters**.
- die **Ausweitung der Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung auch auf Immobilien-/Wohnungseigentumsverwalter** hinsichtlich der persönlichen Eignung; oder alternativ:
- die **Schaffung einer entsprechenden Verordnung mit Geltung für den Bereich der Immobilien- und Wohnungseigentumsverwaltung**, mit der auch das gewerberechtliche Erfordernis der Zuverlässigkeit konkretisiert wird.

Wer in Zukunft als Verwalter tätig sein will, sollte also

- in **geordneten Vermögensverhältnissen** leben,
- ein **polizeiliches Führungszeugnis** vorlegen,
- eine **steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung** beibringen,
- einen geeigneten Nachweis über das Bestehen einer **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** beibringen (Mindestsumme: 100.000,00 €) und schließlich
- **darf er nicht zugleich Bauträger** sein.

Empfehlungen für Eigentümergeinschaften

Bis diese Erkenntnisse Eingang in die Gesetzgebung gefunden haben werden, kann den über 5 Mio Wohnungseigentümern in Deutschland nur die dringende Empfehlung gegeben werden, sich intensiv über ihre Möglichkeiten und Rechte insbesondere im Zusammenhang mit der Auswahl, der Bestellung, der Überwachung und der Abberufung von Verwaltern zu informieren.

wohnen im eigentum e. V. rät allen Wohnungseigentümern, die größtmögliche Sorgfalt auf die Verwalterauswahl zu verwenden und Verwalterverträge für eine Laufzeit von höchstens zwei Jahren abzuschließen. Als Hilfestellung bietet der Verein umfangreiches Informationsmaterial (Muster-Verwaltervertrag, Checklisten zur Bewertung und Auswahl der Verwalter, Skripte zu Themen wie Verwalterentlastung und –abberufung u.a.), Vorträge sowie für Mitglieder kostenlose telefonische Rechtsberatung rund um die Themen Verwaltersuche, den Verwaltervertrag und die Verwaltertätigkeit an.

Gerne nehmen wir weitere Anregungen und Diskussionsbeiträge rund um das Thema Verwalterqualifikation entgegen.

Sandra Weeger-Elsner, Rechtsreferentin

*in Zusammenarbeit mit
Thomas Bongartz,
Gabriele Heinrich,
Holger Jakobs,
Max Wiest.

Bonn, Mai 2010

Liste der Bildungsträger

Diese Liste ist nicht abschließend und auch nicht als Empfehlung geeignet, da Inhalte und Qualität der jeweiligen Bildungsangebote nicht überprüft wurden

- Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.; www.sfa-immo.de
- Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen/Geislingen; www.fh-nuertingen.de
- Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft; www.bba-campus.de
- Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.; www.vtw.de
- EBZ-Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft; www.e-b-z.de
- Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft; www.awi-vbw.de
- TÜV Süd AG; www.tuef-sued.de
- Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie (bundesweit); www.vwa.de
- Grundig Akademie; www.grundig-akademie.de
- DIHK; www.dihk.de
- Vgl. auch: die Übersicht über immobilienpezifische Ausbildungsgänge (pdf-Datei) bei www.vnwi.de Ausbildung/Fortbildung sowie <http://www.immobilienvorwalter-nrw.de/Default.aspx?tabid=94>