



So klappt's mit dem Verwalter!

Im dritten und letzten Teil seiner Serie präsentiert ZUHAUSE WOHNEN eine **Checkliste** für alle Eigentümer, die eine **seriöse Hausverwaltung suchen**. Auch Mieter können damit Misstände entlarven, die ins Geld gehen

Der Begriff „Eigentumswohnung“ feiert dieses Jahr seinen 60. Geburtstag. Am 15. März 1951 verabschiedete der Deutsche Bundestag in Bonn das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es sollte nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges den Wiederaufbau beschleunigen und privates Kapital in den dringend benötigten Wohnungsbau schleusen. Das WEG-Gesetz erlaubte erstmals, ein Mehrfamilienhaus aufzuteilen und die jeweilige Wohnung als rechtlich eigenständige Immobilie ins Grundbuch einzutragen. Damit konnte das Eigentum auf der Etage ver- bzw. gekauft und mit Darlehen belastet werden, ohne das die Nachbarn im Haus direkt beteiligt sind. Indirekt sind sie es natürlich schon, denn alle Eigentümer zusammen bilden die Wohnungseigentümergeinschaft, die mindestens einmal im Jahr eine Versammlung ab-

halten muss. Diese Eigentümerversammlung ist laut WEG das oberste Organ zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Immobilie inklusive gemeinsamer Konten (z. B. Instandhaltungsrücklage).

BESTELLUNG DES VERWALTERS Da im Rahmen der Versammlung eine ordentliche Verwaltung de facto kaum möglich und die Materie äußerst komplex ist, sieht das WEG vor, per Mehrheitsbeschluss einen Verwalter zu bestellen. Dies kann ein Miteigentümer sein, der die Aufgabe ehrenamtlich übernimmt, oder ein hauptberuflicher Dienstleister. Dieser fungiert als Treuhänder, vertritt die Gemeinschaft nach außen und erledigt per Geschäftsbesorgungsvertrag alle anfallenden Arbeiten, von der Überwachung der Kontobewegungen (z. B. Wohngeld) bis Auftragsvergabe an Handwerker. Der Verwalter bekleidet eine ganz besondere



Vertrauensstellung, da seine Entscheidungen direkt Einfluss auf die Finanzen und den Werterhalt des Vermögens seiner Kunden haben. Spätestens jetzt sollten sich alle Eigentümer fragen, wie gut oder schlecht arbeitet eigentlich der engagierte Verwalter?

BUNDESWEITE MÄNGEL Die Ergebnisse unserer Leserumfrage aus Heft 11/2010 (Auswertung siehe www.zuhausewohnen.de) sind erschreckend. Gut ein Drittel der rund 400 Leser, die sich beteiligt hatten, sind mit ihrer Hausverwaltung unzufrieden. Die Mängel reichen von Schlampereien im Tagesgeschäft, wie unzureichender Überwachung von Hausmeistern, über mangelnden Einblick in die Originalunterlagen bis zu unverständlichen Jahresabrechnungen. Als größtes Problem erwies sich jedoch die Instandhaltung des Gebäudes, was sogar gut die Hälfte aller Leser als Manko kritisierten. Die Gründe: Fehlende Instandhaltungspläne, unzureichende Ausschreibungen und kaum vorhandene Kontrolle der Handwerker. Hier ist die Eigentümerversammlung gefordert, durch klare Beschlüsse ihre Hausverwaltung am engen Zügel zu führen. Tipps dazu finden Sie auf Seite 72.

QUALIFIKATION Der Beruf des Immobilienverwalters ist an keine Ausbildung gebunden, obwohl kaufmännisches, juristisches und bauliches Wissen gefordert sind. Jeder darf diese Profession ausüben. Bei rund 26 000 Verwaltern in Deutschland wundert es nicht, wenn Nietener ohne Sachkenntnisse den Ruf der Branche ruinieren. Das beklagt auch Steffen Haase, Vizepräsident des DDIV – Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter: „Für uns ist Fortbildung ein wichtiges Qualitätskriterium, für das wir ein Punkte-

system eingeführt haben. Ich rate allen, die eine Verwaltung suchen, sich aktuelle Fortbildungszertifikate zeigen zu lassen.“ Neben der Anfrage über Verbände sollten Referenzen vor Ort eingeholt und unsere Checkliste (s. S. 72/73) genutzt werden. Eigentümer fühlen sich mitunter mangels Fachwissen bei Verhandlungen den Verwaltungsprofis unterlegen. Um dies zu ändern, baut der Verbraucherschutzverein „Wohnen im Eigentum“ in zehn Städten (z. B. Berlin, Hamburg, München) ein Netzwerk für Beiräte auf, an dem jeder kostenlos teilnehmen kann. Die Aktion wird vom Bundesministerium für Verbraucherschutz gefördert. Das Ziel ist ein besserer lokaler Erfahrungsaustausch. Ab März soll zudem ein Forum im Internet stehen, um auch Interessenten in kleinen Städten zu erreichen (zu finden unter www.verwaltungsbeiraete.de).

HONORAR Der Wettbewerb in der Branche ist hart und manche hoffen, durch Dumpingangebote neue Kunden zu finden. Für Eigentümer ist dies sehr riskant, da häufig versucht wird, das niedrige Honorar über kleinliche Zusatzgebühren aufzustocken. Eine Studie des DDIV ermittelte im Herbst 2010 bundesweite Durchschnittswerte für die monatliche Verwaltervergütung: rund 17,30 Euro/Wohnung bei großen Wohnanlagen (über 100 Einheiten) und rund 22,50 Euro/Wohnung bei kleinen Mehrfamilienhäusern (bis 10 Einheiten). Wobei in Einzelfällen auch um ein Drittel höhere Honorare bezahlt werden. Die Schlussfolgerung heißt deshalb: Es kommt nicht auf die absolute Höhe der Monatspauschale an, sondern auf die darin enthaltenen Leistungen. Denn auch hier gilt die alte Regel: Der Billigste ist nicht immer der Beste. ▶



BUCHTIPP 1:

Das „Praxishandbuch Wohnungseigentum“ lotst Verwalter und Eigentümern durch die ständig komplexer werdende Materie. Mit aktuellen Urteilen, Gesetzen und Musterverträgen auf der CD-ROM, 29,80 Euro (Haufe).



BUCHTIPP 2:

„Meine Eigentumswohnung“ der Verbraucherzentrale erklärt gut verständlich absolutes Basiswissen rund um Kauf und Nutzung der Immobilie. Mit Checklisten und Musterbriefen. 19,90 Euro (www.vzbv.de).



Wegweiser für die Instandhaltung

Die Novellierung des WEG im Jahr 2007 hat ein Problem vieler Eigentümergemeinschaften zum Teil entschärft: die Instandhaltung. Früher war Einstimmigkeit gefordert, was notwendige Reparaturen erschwerte, da immer einer dagegen war. Jetzt wird zwischen Instandhaltung (Gründe zur Reparatur sind vorhanden) und Modernisierung (ohne Reparaturanlass) unterschieden. Instandhaltung kann jetzt mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Dies gilt auch für sogenannte modernisierende Instandhaltungen, etwa der Fassadendämmung im Zuge der Reparatur – schlicht, weil Baunormen dies vorschreiben. Für Modernisierungen, die „nur“ den Wohnwert verbessern, ist eine Dreiviertelmehrheit gefordert. Der Ratgeber „Modernisierungs-

Knigge“ von „Wohnen im Eigentum“ erklärt an vielen Beispielen beide Kategorien; gibt mit Musterbriefen und Checklisten Tipps zur Beschlussfassung, 19,90 Euro (auch für Nichtmitglieder erhältlich).



Weitere Informationen im Internet:

- Verbraucherschutzverein für Eigentümer, www.wohnen-im-eigentum.de
- Bundesverbände der Hausverwalter, [www.ddiv](http://www.ddiv.de), www.wohnungsverwalter.de
- Sammlung von Grundsatzurteilen, www.jurpage.net, www.koelner-hug.de

Der ZUHAUSE WOHNEN-Hausverwaltertest

Checkliste für die Suche nach einem neuen Verwalter

1. Allgemeine Fragen zum neuen Hausverwalter

- 1.1 Ist der Hausverwalter hauptberuflich tätig? Ja Nein
- 1.2 Seit wann gibt es die Hausverwaltung? _____
- 1.3 Ist der Hausverwalter Mitglied in einem Berufsverband, zum Beispiel
BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. oder
DDIV – Dachverband deutscher Immobilienverwalter e.V.? Ja Nein
- 1.4 Über welche berufsspezifische Qualifikation verfügt der Verwalter und kann dies durch Ausbildung/Fortbildung gegebenenfalls nachweisen?
kaufmännische Qualifikation _____
rechtliche Kenntnisse _____
bautechnische Qualifikation _____
- 1.5 Firmiert die Verwaltung als juristische Person, z. B. GmbH, GmbH + Co KG, Ltd (englische Rechtsform), Ltd + Co KG, S.L. (spanische Rechtsform) etc., sollten Sie genau prüfen, wo der Sitz des Unternehmens liegt

- 1.6 Ist der Verwalter aufgrund der räumlichen Entfernung überhaupt in der Lage, das Objekt ordnungsgemäß zu betreuen und zu verwalten? Ja Nein

2. Fragen zur Geschäftsführung

- 2.1 Wie professionell erscheint der Bürobetrieb (Schulnoten)? _____
- 2.2 Hat der Verwalter vor Abgabe seines Angebotes die Anlage besichtigt? Ja Nein
- 2.3 Hat der Verwalter eine Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen? Ja Nein
- 2.4.1 Benennt der Verwalter mindestens drei vergleichbare (Größe/Baujahr) Referenzobjekte inklusive ihrer jeweiligen Ansprechpartner?
Objekt 1: _____ Eigentümer/Beirat: _____
Objekt 2: _____ Eigentümer/Beirat: _____
Objekt 3: _____ Eigentümer/Beirat: _____
- 2.4.2 Wie beurteilen (z. B. mit Schulnoten von 1–6) die Eigentümer/Beiräte der Referenzobjekte die Arbeit der Verwaltung? Als Gesprächsleitfaden sollten Sie hier den Fragebogen aus der ersten Folge (11/2010) der ZUHAUSE WOHNEN-Serie nutzen.
Objekt 1: _____ Objekt 2: _____ Objekt 3: _____
- 2.5 Können Sie Beispiele für Protokolle und Jahresabrechnung einsehen? Ja Nein
- 2.6. Sind die Beispiele der Referenzanlagen verständlich und übersichtlich? Ja Nein
- 2.7 Können Eigentümer/Beiräte jederzeit die Originalunterlagen einsehen? Ja Nein
- 2.8 Bestehen Checklisten für eine regelmäßige Begehung der Anlage in Begleitung des Beirates und wird dabei Protokoll geführt? Ja Nein
- 2.9 Gibt es feste Fristen/Termine für die Erstellung von Wirtschaftsplänen,

Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft obliegt allen Beteiligten: der Eigentümergemeinschaft, dem Beirat und dem Hausverwalter als Dienstleister.

EINE AKTION VON ZUHAUSE WOHNEN UND

Unser aktueller Fragebogen soll Ihnen bei der Recherche nach einer geeigneten Hausverwaltung helfen. Die Checkliste ergänzt den Fragebogen aus Heft 11/2010. Weitere nützliche Tipps unter www.zuhausewohnen.de

Jahresabrechnungen, Einladungen zur Eigentümerversammlung etc.? Ja Nein

3. Fragen zur Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1 Ist sichergestellt, dass alle Konten der Eigentümergemeinschaft (Wohngeld, Instandhaltungsrücklage etc.) bei der Bank direkt auf den Namen der Eigentümergemeinschaft mündelsicher angelegt sind? Ja Nein

3.2 Ist eindeutig festgelegt, dass der Verwalter nur mit Zustimmung der Eigentümer/des Beirates die Bankverbindung wechseln kann? Ja Nein

3.3 Sind Vertretungsvollmachten geregelt, so dass im Notfall die Geschäftsführung für die Eigentümergemeinschaft problemlos weiterläuft? Ja Nein

4. Fragen zur Vertragsgestaltung und Vergütung

4.1 Wurden von der Eigentümergemeinschaft/dem Beirat zur Neuvergabe des Verwaltervertrages mehrere Angebote zu Leistungsumfang und Vergütungshöhe eingeholt? Ja Nein

4.2 Sind die Vertragsparteien eindeutig benannt, ist auch bei juristischen Personen (z. B. GmbH) als Hausverwalter der Geschäftsführer mit angegeben? Ja Nein

4.3 Entspricht die Laufzeit des Vertrages den gesetzlichen Vorgaben (im Bestand max. 5 Jahre/Erstbestellung beim Neubau max. 3 Jahre)? Ja Nein

4.4 Ist der Verwalter auch mit kürzeren Laufzeiten einverstanden? Ja Nein

4.5 Sind feste Kündigungsfristen vorgesehen? Ja Nein

4.6 Wird der Verwaltervertrag nur durch einen entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft verlängert, was eine automatische Verlängerung ausschließt? Ja Nein

4.7 Regelt ein außerordentliches Kündigungsrecht, dass bei einer Abberufung des Verwalters (durch Mehrheitsbeschluss) oder bei einer Amtsniederlegung (durch den Verwalter) der honorarpflichtige Verwaltervertrag ebenfalls beendet wird? Ja Nein

4.8 Werden die mit der monatlichen Grundvergütung abgegoltene Aufgaben und Befugnisse des Verwalters genau bezeichnet (z. B. laufenden Bürokosten, Telefon, Porto, Fahrtkosten, Einladung zur Eigentümerversammlung, Auftragsvergabe für laufenden Reparaturen, jährliche Zusammenstellung der nach § 35a EStG steuerlich absetzbaren Ausgaben für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerrechnungen, etc.)? Ja Nein

4.9 Ist geregelt, welche Sonderaufgaben welche zusätzliche Vergütung rechtfertigen (z. B. Bauleitung für Instandhaltungen/Modernisierungen)? Ja Nein

Tipp: Nehmen Sie sich als Eigentümer/Beirat Zeit für die Auswahl des Verwalters und prüfen Sie sorgfältig die verschiedenen Angebote inklusive des Leistungsumfangs.