

<http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/qualifizierte-verwalter-koennen-mit-allem-rechnen-verbraucherschuetzer-bieten-checklisten/3701816.html>

# DER TAGESSPIEGEL



15.01.2011 01:00 Uhr

Von Christian Hunziker

Artikel teilen:

## Qualifizierte Verwalter können mit allem rechnen Verbraucherschützer bieten Checklisten

### und plädieren für Zulassungsbeschränkungen

Es war eine böse Überraschung für die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft in Berlin-Charlottenburg, als sie plötzlich mit einer Sonderumlage in Höhe von nicht weniger als 13 000 Euro konfrontiert wurden. So viel mussten sie auf einmal einzahlen, um eine Sanierungsmaßnahme an ihrer Wohnanlage zu finanzieren. „Da kamen manche Eigentümer in eine prekäre Situation“, sagt Friedrich Stark, stellvertretender Vorsitzender des Vereins „Wohnen im Eigentum“ – eine Situation, die dem Verwalter der Anlage anzulasten sei: Hätte der nämlich eine langfristige Instandsetzungsplanung vorgenommen, so hätte er die Kosten allmählich über die monatlich erhobene Instandhaltungsrücklage decken können, statt sie auf einen Schlag den Eigentümern in Rechnung zu stellen.

Das Beispiel verdeutlicht nach Ansicht des Vereins „Wohnen im Eigentum“ ein grundsätzliches Problem: die fehlende Qualifikation mancher Verwalter von Eigentumswohnanlagen – nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auch WEG-Verwalter genannt. „Wir sehen ein großes Defizit darin, dass es in Deutschland keinerlei Zugangsbeschränkungen für WEG-Verwalter gibt“, kritisiert Sandra Weeger-Elsner, Rechtsreferentin des Vereins. Tatsächlich ist die Berufsbezeichnung nicht geschützt, so dass jeder, der einen Gewerbeschein hat, als Verwalter tätig werden kann.

Dies darf nach dem Willen des Vereins nicht so bleiben. „Ein Verwalter verwaltet nicht nur ein Haus, sondern auch ein Vermögen“, argumentiert Stark. Der Verein fordert deshalb, dass künftig jeder WEG-Verwalter eine Sachkundeprüfung ablegen muss. Diese sollte den Vorstellungen des Vereins zufolge beispielsweise von der Industrie- und Handelskammer (IHK) abgenommen werden. Außerdem müsse eine Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung eingeführt werden. Das würde bedeuten, dass der Verwalter in geordneten Vermögensverhältnissen lebt, eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorlegt und in den letzten fünf Jahren

kein Insolvenzverfahren beantragt hat. Zudem verlangt der Verein das Vorliegen einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung.

Beim Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) sieht man die Dinge ganz ähnlich. „Wir sprechen uns für Zugangsvoraussetzungen für WEG-Verwalter aus“, sagt Steffen Haase, Immobilienverwalter in Augsburg und Pressesprecher des DDIV. „Am liebsten sähen wir eine berufliche Qualifikation als Immobilienkaufmann bzw. -kauffrau oder eine vergleichbare Ausbildung, zumindest aber das Vorhandensein eines ausreichenden Versicherungsschutzes.“

Wer Mitglied des DDIV werden will, muss eine ganze Reihe von Voraussetzungen erfüllen. So muss er zum Beispiel Referenzen vorweisen, seine Hauptberuflichkeit anhand eines Mindestbestandes von verwalteten Wohneinheiten nachweisen und gut versichert sein. Allerdings sind von den hauptberuflichen WEG-Verwaltern in Deutschland, deren Zahl Haase auf 7000 bis 8000 schätzt, längst nicht alle im DDIV oder den zwei anderen Verwalterverbänden (Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V./BVI und Immobilienverband Deutschland/IVD) organisiert.

Eigentümergeinschaften, die auf der Suche nach einem Verwalter sind, empfiehlt Gabriele Heinrich, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Vereins „Wohnen im Eigentum“, die Qualifikation der Kandidaten anhand einer Checkliste zu prüfen. Eine solche Liste bietet der Verein kostenpflichtig auf seiner Website an ([www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)). Gratis ist die Checkliste, die der DDIV und die Hauseigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Bayern entwickelt haben und unter [www.immobilienverwalter.de](http://www.immobilienverwalter.de) zur Verfügung stellen. „Die wichtigsten Anforderungen bei der Suche nach einem geeigneten Verwalter sind die berufliche Qualifikation, die Referenzen und der Geschäftsbetrieb, also zum Beispiel Zahl und Qualifikation der Mitarbeiter“, sagt DDIV-Sprecher Haase.

Einig sind sich Verbraucherschützer und Berufsvertreter darin, dass ein WEG-Verwalter hohen Anforderungen gerecht werden und gleichermaßen juristische, technische und kaufmännische Kenntnisse haben muss. Zu seinen Aufgaben gehört es beispielsweise, die Abrechnung vorzunehmen, Investitionen zu planen und die Beschlüsse der jährlichen Eigentümerversammlung umzusetzen, aber auch gegen säumige Wohngeldzahler vorzugehen und die Qualität von Handwerkerleistungen zu überprüfen.

„Nicht alle Verwalter sind schlecht“, unterstreicht Verbandsjuristin Weeger-Elsner. Manche aber würden ihrer Verantwortung nicht gerecht, wie der Verein im Austausch mit Verwaltungsbeiräten erfahren habe. Häufige Klagen sind demnach beispielsweise, dass der Verwalter die ordnungsgemäße Buchführung nicht beherrscht, dass er Jahresabschlüsse zu spät oder fehlerhaft vorlegt, dass er seinen

Kontroll- und Überwachungspflichten nicht ausreichend nachkommt oder dass er nicht für den Aufbau einer angemessenen Instandhaltungsrücklage sorgt.

Die Bundesregierung indes erteilt der Forderung, gesetzliche Hürden für WEG-Verwalter aufzustellen, eine Absage. Sie argumentiert mit dem grundgesetzlich geschützten Recht der Berufswahlfreiheit – ein Argument, das Gabriele Heinrich vom Verbraucherschutzverein „Wohnen im Eigentum“ nicht nachvollziehen kann: „Damit wertet die Bundesregierung die Berufswahlfreiheit höher als den Verbraucherschutz für die Besitzer von 6,4 Millionen Eigentumswohnungen.“