



Die meisten Hausverwalter sind seriös. Doch **schwarze Schafe** ruinieren den Ruf der Branche. Wir entlarven Tricks und zeigen Lösungen

Hier ist Ärger programmiert

Wird ein Gebäude in eigenständige Wohnungen aufgeteilt und diese verkauft, entsteht eine Eigentümergemeinschaft. Ihr oberstes rechtliches Organ ist die Eigentümerversammlung, zuständig für Verträge aller Art, vom Engagement des Hausmeisters bis zur Zahlung der Müllgebühren. Die Versammlung muss mindestens einmal im Jahr stattfinden. In der Praxis ist es kaum möglich, dabei alle Aufgaben bis ins Detail abzarbeiten. Deshalb sieht das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vor, einen Verwalter zu bestellen, der per Geschäftsbesorgungsvertrag die Beschlüsse der Eigentümer umsetzt und als Dienstleister für die laufende Verwaltung sorgt. In der Regel ist das ein Profi auf Honorarbasis. Häufig gibt es als Ansprechpartner noch einen gewählten Beirat der Eigentümer. Die Aufgaben der Hausverwaltung sind komplex. Sie müssen in einem Verwaltervertrag einschließlich der vom Honorar abgedeckten Inklusivleistungen genau geregelt sein, rät Gabriele Heinrich vom Verbraucherschutzverein „Wohnen im Eigentum“, mit dem wir die ZUHAUSE WOHNEN-Serie entwickelt haben: „Ein Trick unseriöser Verwalter ist, anfangs ein scheinbar günstiges Honorar anzubieten und später jede Kleinigkeit extra in Rechnung zu stellen, vom Porto bis zur

Auftragsvergabe an die Handwerker.“ Das ist ärgerlich, aber die Erfahrung des Vereins zeigt, dass sich noch viel gravierendere Fehlleistungen einschleichen, wenn Eigentümer dem Verwalter gegenüber zu „blauäugig“ auftreten und auf Kontrolle verzichten. Dazu haben wir eine Mängelliste der typischen Probleme und ihrer möglichen Lösungen zusammengestellt.

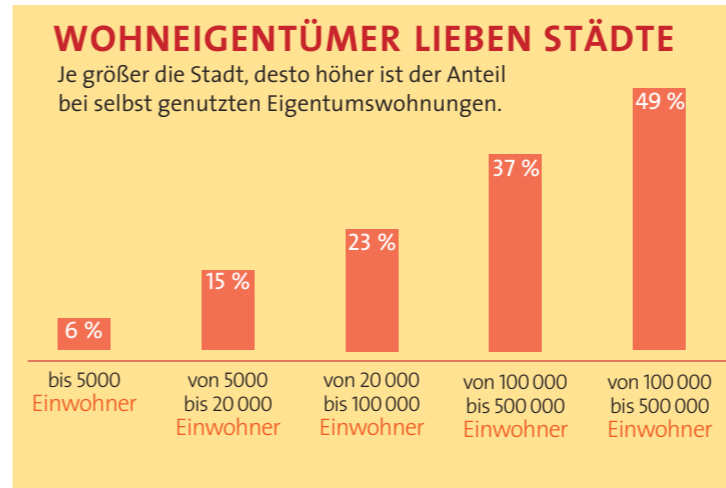
EIGENTÜMERVERSAMMLUNG Fehler können bereits bei der Einladung unterlaufen. Per Gesetz ist eine Frist von 14 Tagen vorgeschrieben, üblich sind vier Wochen, damit auswärtige Eigentümer anreisen können. Der Termin der Versammlung sollte Schulferien meiden und im ersten Halbjahr stattfinden, um beschlossene Reparaturen bald beginnen zu können. In der Tagesordnung müssen alle Fragen, zu denen ein rechtsverbindlicher Beschluss gefasst werden soll, einzeln aufgeführt und kurz begründet werden, damit sich jeder Eigentümer vorab über das Problem informieren kann. Beschlüsse sind vor der Abstimmung schriftlich zu fixieren und wortgleich ins Protokoll aufzunehmen. Dieses sollte spätestens zwei Wochen nach der Versammlung an alle Eigentümer verschickt sein. Denn: Wer mit Entscheidungen nicht einverstanden ist, hat nur einen Monat Zeit, gerechnet ab dem Tag

des Beschlusses, dagegen Klage beim Amtsgericht einzureichen. Danach sind die Beschlüsse gültig und für alle Eigentümer verbindlich. Gleiches gilt bei nicht fristgerechter Einladung: Eine Klage hat allerdings nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Beschlüsse so nicht zustande gekommen wären, hätte man fristgerecht eingeladen. **Tipp** Legen Sie im Verwaltervertrag fest, welche formale Regeln über die gesetzlichen Fristen hinaus einzuhalten sind.

GELDKONTEN Paragraph 27 des WEG besagt, dass Gelder einer Eigentümergemeinschaft (Hausgeld, Instandhaltungsrücklage, etc.) klar vom Vermögen des Verwalters getrennt werden müssen. Für Laien scheint das eine unmissverständliche Regelung zu sein, leider nicht für jeden Hausverwalter. Den Fragebogen aus Folge 1 hatten wir auch an 100 Hausverwalter in 10 Großstädten verschickt. Unter den Rückläufen fanden sich als Antwort auf die Frage 5.8 „Laufen alle Konten auf den Namen der Eigentümergemeinschaft“ tatsächlich mehrere „Nein“-Angaben – darunter auch

scheinbar renommierte Hamburger Verwalter. Das ist ein Regelverstoß! Die Mehrheit verhält sich gesetzestreu, aber einige Firmen arbeiten mit internen Unter- oder Treuhandkonten. Die Gefahr: Bei Insolvenz oder Pfändungen gegen den Verwalter haben die Eigentümer keinen Zugriff mehr auf ihr Vermögen. Deshalb müssen die Konten als „offenes Fremdgeldkonto“ bei der Bank auf den Namen der Eigentümergemeinschaft angelegt sein. Der Verwalter erhält lediglich eine Vollmacht. **Tipp** Wechseln Sie Verwalter aus, die vermögensrechtliche Trennungen verweigern. Legen Sie per Beschluss zudem das „Vier-Augen-Prinzip“ fest, sodass die Bank große Überweisungen (z. B. ab 10 000 Euro) nur dann ausführen darf, wenn sie von einem Vertreter des Eigentümerbeirates gegengezeichnet sind.

VOLLMACHTEN Leserreaktionen auf den ersten Teil der Serie und Beratungen des Vereins „Wohnen im Eigentum“ zeigen, dass Stimmrechtsvollmachten an Verwalter ein Bündel von Problemen ergeben können. Dies gilt vor allem bei Gebäuden, deren Wohnungen mehrheitlich Kapitalanlegern gehören, während selbst nutzende Eigentümer die Minderheit stellen. Ihre Interessen sind nicht deckungsgleich: Die einen erwarten niedrige Kosten und eine gute Rendite, die anderen eventuell eine perfekt gepflegte Immobilie. Anleger erscheinen selten auf Eigentümerversammlung und erteilen stattdessen dem Verwalter eine – häufig – unbefristete Stimmrechtsvollmacht. Manche Bauträger schreiben sogar in die Teilungserklärung, dass der Verwalter automatisch alle vertritt, die nicht selbst auf der Eigentümerversammlung anwesend sind und keine anders lautende Vollmacht erteilt haben – ▶



Fotos: Fotolia (4), Quelle für WEG-Statistik: empirica/IBS Research, Text: Jürgen Leitner



INSTANDHALTUNG Geht etwas kaputt, hat der Verwalter eigenständig für die Notreparatur zu sorgen. Größere Aufträge wie Fassaden- und Balkonsanierung, Neugestaltung des Treppenhauses oder eine Dämmung des Daches gelten als Instandhaltung bzw. Modernisierung. Sie erfordern stets einen Beschluss der Eigentümer. Bei Aufträgen an Handwerker drücken sich einige Verwalter davor, mehrere Angebote einzuholen. Unterbinden Sie das! Denn entweder ist der „Lieblingshandwerker“ ausgelastet und akzeptiert den zusätzlichen Auftrag nur gegen einen satten „Bonus“ oder der Vergabepraxis haftet der Ruch der „Vetternwirtschaft“ samt Rückvergütung an, die kaum zu beweisen ist. **Tipp** Verankern Sie im Verwaltervertrag die Pflicht, ab einer bestimmten Auftragshöhe stets drei vergleichbar strukturierte Angebote einzuholen.

mit fatalen Folgen: Der Verwalter kann den eigenen Vertrag selbst verlängern und könnte sich sogar – was verboten ist – selbst entlasten (d. h. Freistellung von Schadensersatzansprüchen). Der Trick: Der Verwalter vergibt dank Stimmrecht für diese eine Frage eine Untervollmacht an einen anwesenden Eigentümer seines Vertrauens. Den Teufelskreis aufzubrechen ist umständlich. **Tipp** Sandra Weeger-Elsner, Juristin des Vereins „Wohnen im Eigentum“, rät allen, die sich per Vollmacht ständig überstimmt fühlen, den Kontakt zu abwesenden Anlegern zu suchen und sie davon zu überzeugen, Vollmachten nur an Miteigentümer, befristet und mit klaren Weisungen zu vergeben. „Das ist mühsam“, so die Juristin, „aber nicht hoffnungslos.“

MIETVERWALTUNG Kapitalanleger übertragen dem Verwalter mit separater Vereinbarung häufig auch die Mietverwaltung der Wohnung. Das ist in der Regel sinnvoll und praktisch. Sollte es sich jedoch um eine schlampige oder gar unseriöse Verwaltung handeln, steigert das noch die möglichen Probleme: Gelder, die eine Wohnung betreffen, sind in unterschiedliche Kanäle zu leiten, Nebenkosten anders aufzuteilen, als bei den selbst genutzten Wohnungen, und eventuell be-

rechtigte Mietminderungen wegen beschlossener Renovierungen korrekt zu verbuchen. Der Redaktion liegen Beispiele verwirrender Abrechnungen vor, die den Mieter verärgern und beide – Vermieter wie Mieter – Geld kosten. **Tipp** Mitunter ist es für Vermieter sinnvoll, Kontakt zum Mieter zu suchen, um zu erfahren, wie korrekt „seine“ Verwaltung tatsächlich arbeitet.

ABBERUFUNG Wollen Eigentümer während eines laufenden Vertrags eine unzuverlässige Verwaltung loswerden, ist das fast so schwierig wie eine Ehescheidung. Die Abberufung, die auf einer Eigentümerversammlung beschlossen werden muss, ist in der Regel nur aus „wichtigem Grund“ möglich, z. B. wenn der Verwalter in die Kasse gegriffen hat oder sich eine andere schwere Pflichtverletzung zuschulden kommen ließ. Da eine Abberufung juristisch nicht automatisch auch die Kündigung des honorarpflichtigen Verwaltervertrags bedeutet, sollten Eigentümer den Rat eines erfahrenen Anwalts suchen. **Tipp** Schließen Sie Verwalterverträge nur für zwei bis drei Jahre ab. Bei Vertragsende ist eine Trennung problemlos möglich. ■

Weitere Infos unter www.wohnen-im-eigentum.de und in Folge 3 unserer Serie in der Märzausgabe 2011.



BUCHTIPP 1:

Der Ratgeber der Verbraucherzentrale „Was ich als Mieter wissen muss“ erklärt Rechte und Pflichten von Mietern. Wer die Rechtslage kennt, kommt auch mit dem Vermieter besser zurecht. 9,90 Euro plus Versand (www.vzbv.de).



BUCHTIPP 2:

Steffen Haase erklärt in seinem Buch „Der Verwaltungsbeirat in der Praxis“, welche Aufgaben, Rechte und Haftungsrisiken mit dem Ehrenamt verbunden sind. Pflichtlektüre für Beiräte! 24,20 Euro (www.grabner-verlag.de)