

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Immer wieder gibt es spektakuläre Fälle von betrügerischen Hausverwaltern, die mit bekannten Tricks die Konten von Wohnungseigentümern plündern. Für Laien ist es schwierig, den Überblick zu behalten – doch es gibt wichtige Tipps.

Von Jörg Nauke

Der Fall des im Juli verhafteten Hausverwalters, der rund 400 Wohnungseigentümer in Stuttgart-Heumaden um ihre Rücklagen in hoher Summe gebracht haben soll, hat einen Schatten auf die Branche geworfen. Der Ausgang des Verfahrens ist ungewiss, ein Hinweis auf das Strafmaß gibt aber das Urteil gegen einen Mann in Villingen-Schwenningen.

Der hauptberuflich als Finanzbeamte tätige Hausverwalter muss für drei Jahre und drei Monate ins Gefängnis, weil er seine Klienten um rund 700 000 Euro geschädigt haben soll. Bemerkenswert ist die nahezu identische Vorgehensweise, die Taten durch Verschlebung von Vermögen von einem Konto aufs andere zu verschleiern – und der Umstand, dass die von den Eigentümern gewählten Verwaltungsbeiräte eigentlich hätten warnen müssen. Woran man einen unseriösen Hausverwalter erkennt, erklären schließlich der Verein Wohnen im Eigentum in Bonn und Lisa Bönemann auf Hausverwaltung-ratgeber.de, aber auch der Verband deutscher Immobilienverwalter (VDIV). Er hat ein großes Interesse daran, den Ruf der Branche zu schützen, allerdings ist nur ein Bruchteil der Verwalter bei ihm Mitglied. Hausverwaltung ist Vertrauenssache, aber Kontrolle dennoch nötig.

Allerdings ist es für Laien mitunter schwierig, den Überblick zu behalten. Doch das ist wichtig. Wer würde einem Vermögensverwalter mehrere Hunderttausend Euro für Wertpapieranlagen anvertrauen, ohne Abrechnungen zu verlangen? Viele Wohnungseigentümer interessieren sich nur für ihre Wohnung, nicht aber für das Gemeinschaftseigentum, in dem 60 bis 80 Prozent ihres Immobilienvermögens stecken.

— Woran erkennt man einen unseriösen Verwalter?

Wenn er offenkundig nicht die nötigen Kompetenzen mitbringt und für möglichst wenig Arbeit eine hohe Vergütung einstreichen will. Auffällig ist auch, wenn er Einsicht in Verwaltungsunterlagen verweigert oder dies mit fadenscheinigen Gründen verzögert; wenn Jahresabrechnungen den Anschein erwecken, nur teilweise mit einer entsprechenden Software erstellt worden zu sein und Anlagen nachträglich angefügt scheinen. Oder die Abrechnungen sind in sich nicht schlüssig, und es fehlen in der Jahresabrechnung Bankkontostände. Wenn Kontoauszüge oder Sparbücher nur als Kopien vorgelegt werden, gilt Alarmstufe Rot. Beiräte sollten sich Kontoauszüge direkt von der Bank zusenden lassen. Denn mit Farbkopierern lassen sich – wie im aktuellen Stuttgar-



Die Eigentumswohnungen im Heumadener Gebiet Hochholz wurden Anfang der 70er Jahre gebaut. Der Sanierungsbedarf ist deshalb hoch, die angesparten Rücklagen in noch unbekannter Höhe sind weg.

Fotos: Lichtgut/Lauf Flechowski (2), privat

DIE AUFGABENVERTEILUNG IM WOHNUNGSVERBAND

Verband Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung tritt man in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein. Das ist ein Verband ganz eigener Art, also weder ein Verein noch eine Personengesellschaft, auch wenn es Ähnlichkeiten gibt. Gesetzlich geregelt ist der Verband WEG ausschließlich im Wohnungseigentumsgesetz (WEGGesetz).

Mitglieder Mitglieder der WEG sind alle Eigentümer, denen Wohnungen, Ladengeschäfte, Stellplätze auf demselben Grundstück gehören, inklusive eines Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum. Daher ist die Adresse des Grundstücks der Name der WEG.

Organe Willensbildungs- und Entscheidungsorgan

ist die Eigentümerversammlung. Deren Handlungs- und Vertretungsorgan ist der Verwalter. Er übernimmt das Handeln für die WEG und vertritt diese auch nach außen, indem er etwa Verträge mit Handwerkern unterschreibt. Unterstützungs- und Kontrollorgan ist der Verwaltungsbeirat. Dessen Vorsitzender vertritt die WEG gegenüber dem Verwalter. jon

ter Fall – Auszüge fälschen. Achtsam sollte man werden, wenn Rechnungen nicht direkt vom WEG-Konto überwiesen, sondern fremde Konten zwischengeschaltet sind, wenn Mittel für die Rücklage woanders „zwischengeparkt“ werden oder WEG-Geld bar ausgezahlt wird. Unseriöse Verwalter kooperieren mit ihnen verpflichteten Handwerkern, verzichten auf das Einholen weiterer Angebote und machen keine Gewährleistungsansprüche geltend.

— Kann jeder Verwalter werden?

Bisher ist das möglich, verpflichtend sind lediglich 20 Stunden Fortbildung binnen drei Jahren. Nach der jüngsten Reform des Wohnungseigentümergegesetzes können Eigentümer von 2024 an den Nachweis einer Zertifizierung vom Verwalter verlangen. Für die Prüfungen sind die Industrie- und Handelskammern zuständig. Der Verein Wohnen im Eigentum meint, eine 90-minütige schriftliche Prüfung und 30-minütige mündliche Gruppenprüfung seien nicht ausreichend. Er fordert einen Ausbildungsberuf für WEG-Verwalter.

Der VDIV zeigt sich in diesem Punkt erleichtert, weil das Gesetz den Beruf aufwerte. Gleichzeitig erklärt der Verband, dass die Vergütungen nun um durchschnittlich 15 Prozent steigen würden wegen höherer Ausgaben durch die Weiterbildung, aber auch wegen Personal, Technik und „steigender Ansprüche der Eigentümer“. Kritisch sieht der VDIV die neue Regelung, wonach der Verwalter jederzeit von seinem geschlossenen Vertrag entbunden werden kann. Bisher konnte die Abberufung nur aus wichtigem Grund erfolgen.

— Der von den Eigentümern bestellte Verwaltungsbeirat muss den Verwalter unterstützen und „überwachen“. Ist das realistisch?

Konkrete Rechtsansprüche des Beirats zur Überwachung findet man im Gesetz nicht, er ist also gehalten, sich zu informieren und zu prüfen, ob der Verwalter seine Kompetenzen nicht überschreitet. Bei Unregelmäßigkeiten muss der Beirat die Eigentümergemeinschaft informieren. Deren gesetzlicher Vertreter gegenüber dem Verwalter ist der Beiratsvorsitzende, etwa bei einer Schadenersatzklage. Von Vorteil ist, dass der Beirat nicht mehr aus mindestens drei Teilnehmern bestehen muss und dass die Haftung eines Beirats nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit besteht, wenn die Sorgfalt in besonders schwerem Maß verletzt wurde. Das könnte Eigentümer zur Mitarbeit motivieren. Auf jeden Fall empfiehlt sich die Teilnahme an der Eigentümerversammlung. Neuerdings ist diese auch dann beschlussfähig, wenn nur eine Person erschienen ist.