

4 190205 207505 05

51. Jahrgang · Printed in Germany  
Österreich, Belgien, Luxemburg € 8,80;  
Schweiz sfr 14,00; Italien, Spanien, Griechenland € 9,50

05

# Capital

19.04. bis 15.05.2012 7,50 €

**DIE TRICKS DER  
BANKBERATER**

So fallen Sie  
nicht auf falsche  
Empfehlungen  
herein

## Jahre Capital

Fünf Jahrzehnte deutsche **Wirtschaft**

### Jubiläumsausgabe

Mit 60 Extraseiten und großem Gewinnspiel



1. Preis:  
Lexus GS 450h  
Vollhybrid

**Das Industriemärchen**  
Warum Deutschland  
wieder als Maß der  
Dinge gilt

**Betongold:** 14 Mrd. Euro legen deutsche Wohnungsbesitzer pro Jahr für die Instandsetzung ihrer Immobilien zurück. Nicht immer setzen Hausverwalter das Geld im Sinne der Eigentümer ein



Text: Catrin Gesellensetter

Es war eine ordentliche Summe, die Kunden der Hausverwaltung Bonncom auf ihren Sonderkonten deponiert hatten: insgesamt rund 1 Mio. Euro. Mit der Rücklage sollten Fassaden saniert, Gärten angelegt und Fenster isoliert werden. Der Geschäftsführer des Bonner Unternehmens hatte mit dem Geld jedoch andere Pläne. Welche genau, versucht derzeit die Staatsanwaltschaft zu ermitteln. Das Geld ist jedenfalls weg, Bonncom pleite. Die rund 900 Eigentümer dürften von ihren Rücklagen nur einen geringen Teil wiedersehen.

Der Betrag, um den die Kunden in diesem Fall geprellt wurden, ist zwar außergewöhnlich hoch, das Problem in der Branche jedoch nicht selten: „Es kommt immer wieder vor, dass Hausverwalter mit dem Geld ihrer Vertragspartner sorglos umgehen – und sei es nur, weil sie überfordert sind“, sagt Jörg Gollnick, Insolvenzverwalter bei Bonncom. Generell sind die Dienste von Hausverwaltungen häufig Streitpunkt bei Eigentümern wie bei Mietern: Mal trödelt die Verwaltung bei dringend notwendigen Arbeiten, mal reagiert sie auf Anfragen spät oder gar nicht, mal lassen Abrechnungen ewig auf sich warten.

Die Branche hat ein Qualitätsproblem – was nicht zuletzt daran liegt, dass sie kaum Regularien kennt. „Jeder Klempner muss, bevor er ein Geschäft aufmacht, eine Ausbildung absolvieren. Hausverwalter hingegen darf jeder werden“, sagt Holger Jakobs, Vorstand des Verbraucherschutzvereins Wohnen im Eigentum.

Und so mangelt es vielen Anbietern an kaufmännischer, bautechnischer oder juristischer Sachkunde – von Dienstleis-

tungsorientierung ganz zu schweigen. Experten schätzen, dass sich in Deutschland bis zu 10 000 hauptberufliche Verwalter verdingen. Hinzu kommen noch ungezählte „Bettkantenverwalter“, die ihre Arbeit im heimischen Schlafzimmer aus oder vom Küchentisch aus erledigen – so ähnlich wie einst Else Kling und ihr Mann Egon in der TV-Serie „Lindenstraße“.

Selbst Martin Kaßler, Geschäftsführer des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), räumt ein: „Die fehlenden Zugangsvoraussetzungen führen leider dazu, dass sich am Markt etliche schwarze Schafe tummeln.“ Die meisten Anbieter werben damit, „professionell“ zu arbeiten, und verweisen auf „langjährige Erfahrung“. Wie wenig hinter diesen Versprechungen steckt, merken Kunden oft erst, wenn es zu spät ist. Und einen unliebsamen Verwalter loszuwerden ist gar nicht so einfach. /

### Verträge sind schwer kündbar

Etwa sechs Millionen Eigentümer müssen sich in regelmäßigen Abständen mit dem Thema Hausverwaltung auseinandersetzen. Laut Gesetz sind sie dazu verpflichtet, einen Verwalter zu bestellen, der ihr Gebäude bewirtschaftet. Statistisch zahlt jeder Eigentümer jährlich 1800 Euro in die Rücklage zur Instandhaltung seines Anwesens, insgesamt rund 14 Mrd. Euro.

Doch wo findet man einen Profi, dem man vertrauen kann? Was sind seine Pflichten, was die Rechte der Eigentümer, und wie viel darf ein Verwalter kosten?

Der erste wichtige Schritt ist die Vorauswahl. Klingt banal, ist aber entscheidend: Denn der Verwalter wird auf Zeit

bestellt, längstenfalls fünf Jahre. Ist die Tinte unter dem Vertrag trocken, sind die Eigentümer an ihren Partner gebunden. Der Verwalter muss schon Gelder veruntreuen, Protokolle fälschen oder wiederholt die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft ignorieren, bevor ihm außerordentlich gekündigt werden kann.

Es empfiehlt sich, nur hauptberufliche Anbieter in Betracht zu ziehen, die in einem Branchenverband organisiert sind, etwa dem DDIV oder dem Bundesfachverband der Immobilienverwalter. Wer vorsortiert, darf davon ausgehen, dass die ausgewählte Firma Mindestvoraussetzungen genügt, ihre Mitarbeiter also beispielsweise regelmäßig zu Fortbildungen schickt. Das Eigeninteresse, gute Arbeit zu leisten, ist hoch: Unzuverlässigen Mitgliedern droht der Rauswurf, versichern die Verbandschefs.

Die Tätigkeit des Verwalters ist überaus anspruchsvoll. Er muss die Immobilie instand halten – also zum Beispiel Treppenhaus oder Tiefgarage reinigen lassen, sich um die Hausgeldvorauszahlungen und die Jahresabrechnungen kümmern, die Konten der Eigentümergemeinschaft verwalten und diese im Ernstfall vor Gericht vertreten. Schlampen Handwerker, ist es der Verwalter, der eine Nachbesserung fordern oder die Kosten drücken muss – notfalls per Klage. Zudem organisiert er die Eigentümerversammlungen und setzt deren Beschlüsse um.

Es bräuchte eigentlich einen Expertenstab an Immobilienkaufleuten, Juristen und Bautechnikern, um diese Aufgaben adäquat zu erledigen. Die Größe allein ist nicht das entscheidende Kriterium, warnen Verbraucherschützer.

Wie schnell vermeintliche Profis überfordert sind, zeigt der Fall einer ►

# Kummer kommt von kümmern

Hausverwalter. Sie müssen Kaufleute, Bautechniker und Juristen in einer Person sein – brauchen aber nicht mal eine abgeschlossene Berufsausbildung. Wie soll man da einen kompetenten Anbieter finden? Ein Leitfadens

Eigentümergeinschaft aus München: Deren Verwalter drängte sie, eine 1984 gebaute Tiefgarage sanieren zu lassen. Ein neues Gesetz schreibe eine hellere Beleuchtung vor. Zudem müssten die Wände mit Spezialfarbe gestrichen werden.

Die veranschlagten 50 000 Euro seien gut angelegt. Denn wenn die Sanierung unterbleibe, drohten Bußgelder von bis zu 160 000 Euro. Eine klare Ansage. Die Eigentümer waren jedoch skeptisch, recherchierten nach und fanden heraus: Die neuen Vorschriften gelten lediglich für Neubauten, nicht aber für Bestandsimmobilien.

Nicht immer geht die Sache glimpflich aus. Eigentümer sollten sich daher unbedingt vergewissern, dass der Verwalter eine Vertrauens- und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen hat. Kann der im Falle eines Schadens nämlich nicht zahlen, bleiben die Eigentümer auf den Kosten sitzen.

Es muss nicht gleich um Abertausende Euro gehen, für Verdruss sorgt schon eine Firma, die nicht erreichbar ist, wenn es darauf ankommt. Eine 24-Stunden-Hotline ist daher ein Muss. Außerdem sollten der Verwalter oder seine Mitarbei-

## »Jeder Klempner muss eine Ausbildung absolvieren. Hausverwalter hingegen darf jeder werden«

Holger Jakobs, Verbraucherschützer

ter nicht länger als eine halbe Stunde brauchen, um an Ort und Stelle die Dinge selbst in die Hand zu nehmen.

Bleibt die Frage nach den angemessenen Vergütungen. Hier gilt: Billig ist oft teuer. „Viele Anbieter locken neue Kunden mit Dumpingpreisen“, sagt Verbraucherschützer Jakobs. Orientierung bei der Vergütung bietet eine Studie der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft von 2010. Danach fallen in Gebäuden mit bis zu zehn Wohneinheiten im Schnitt zwischen 19 und 24 Euro pro Wohnung und Monat an. In Anlagen mit mehr als 100 Einheiten liegen die Sätze zwischen 17 und 20 Euro. „Je nach Lage, Ausstattung und Region kann es aber auch deutlich teurer werden“, sagt Verwaltervertreter Kaßler.

### Kleinkram als Kostentreiber

Manch günstige Offerte stellt sich im Nachhinein als Lockangebot heraus: Eigentümer sollten stets prüfen, was in der Grundvergütung enthalten ist – und was nicht. Vermeintliche Nebensächlichkeiten wie extra zu begleichende Posten für Kopien, Rundschreiben, Überweisungen oder zusätzlich eingesetztes Personal können schnell zum Kostentreiber werden.

Doch was tun, wenn der Verwalter seine Aufgaben schlampig erledigt, dringende Tätigkeiten aufschiebt, kaum erreichbar ist oder sich mit Ausreden um Arbeiten windet? Streitet man sich aus eher kleinen Anlässen, tun Eigentümer gut daran, durchzuhalten und einfach den Vertrag auslaufen zu lassen.

Denn geht ein geschasster Verwalter gegen seinen Rauswurf vor, müssen nämlich die Eigentümer beweisen, dass die Zusammenarbeit nicht mehr zumutbar war. Das ist schwierig und bei untereinander zerstrittenen Eignern fast unmöglich. Hat der Verwalter Erfolg, zahlen die Kunden dreifach: für zwei Verwalter und den Justizapparat.

Wer viel Geld für den Erwerb einer Wohnung ausgegeben und allzu knapp kalkuliert hat, verschließt indes oft die Augen vor derlei Gefahren – und greift wider besseres Wissen zum billigsten Anbieter. Selbst die geprellten Bonncom-Kunden haben aus ihren schlechten Erfahrungen wenig gelernt. Etliche der betroffenen Eigentümergeinschaften haben sich nach dem Totalausfall ihres alten Verwalters erneut für das preiswerteste Angebot entschieden. ■

## Immobilienkauf Teures Päckchen

Beim Erwerb eines Neubaus gibt es den Verwaltervertrag meist gleich dazu

**Gut gemeint** Neubauten haben unbestreitbare Vorteile: Sie sind auf dem neuesten Stand der Technik – und wenn es doch mal Probleme gibt, haben Eigentümer fünf Jahre Zeit, um Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger oder die verantwortlichen Firmen geltend zu machen. In vielen Fällen obliegt diese Aufgabe dem Hausverwalter, etwa wenn die Fassade nicht richtig verputzt ist oder die Zentralheizung den Dienst versagt. Das Problem ist nur: Den ersten Verwalter einer neuen Wohnanlage können sich die Eigentümer nicht immer aussuchen. Oft wählt ihn der Bauträger aus und bestellt ihn per Teilungserklärung. Die Erwerber sollen von Anfang an in einer ordnungsgemäß verwalteten Anlage leben. Somit erhält der Verwalter sein Amt bereits beim Notar.

**Schlecht umgesetzt** Bauträger setzen in dieser Konstellation oft Verwalter ein,

die ihnen besonders verbunden sind. Schlecht für die Eigentümer: In den ersten Jahren kommt es bei einem Neubau entscheidend darauf an, etwaige Gewährleistungsansprüche mit Nachdruck zu verfolgen. Das aber funktioniert nicht, wenn Verwalter und Bauträger Interessen verfolgen, die mit denen der Eigentümer kollidieren. Die Gefahr, dass zulasten der Eigentümer gekungelt wird, ist groß. Oft werden Ansprüche zu spät oder nicht vehement genug geltend gemacht. Niemand will schließlich einen Bauträger vergraulen, der auch künftig lukrative Aufträge garantiert.

**Rasch abgelöst** Die Laufzeit von Erstverträgen ist per Gesetz auf maximal drei Jahre begrenzt. Wird das Mandat nicht verlängert, bleiben bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist also wenigstens zwei Jahre Zeit, mit einem unabhängigen Nachfolger etwaige Forderungen durchzusetzen. *Catrin Gesellensetter*