

# **Defizite in der Berufsqualifikation von WEG-Verwaltern - Ausgewählte Fallbeispiele -**

## Inhalt

Vorbemerkung	2
28 ausgewählte Fallbeispiele aus der Beratungspraxis	4
Fazit	21
Systematischer Überblick über häufige Verwaltungsdefizite	23

## Vorbemerkung

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2013 ist festgehalten, dass der Verbraucherschutz bei Dienstleistungen für Immobilieneigentümer ausgebaut werden soll, insbesondere bei der Fremdverwaltung von Wohnungen. Die Bundesregierung will dafür berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter gesetzlich verankern. Zum Nachweis der Notwendigkeit der Einführung beruflicher Anforderungen und Pflichtversicherungen und zur Beurteilung, welche gesetzgeberischen Maßnahmen erforderlich sind und welche Voraussetzungen hierfür vorliegen müssen, hat das Bundeswirtschafts- und Bundesbauministerium wohnen im eigentum und andere Verbände gebeten, bekannte Defizite bei der Tätigkeit von gewerblichen Wohnungseigentumsverwaltern aufzuzeigen und Fallbeispiele zu nennen.

Als Ergänzung und Erläuterung zu unseren bisherigen Stellungnahmen zu den Themen Sachkundenachweis<sup>1</sup> und Versicherungspflicht für Verwalter<sup>2</sup> sowie zum Thema Kontoführung<sup>3</sup> hier eine Auswahl von 28 Fallbeispielen aus unserer Beratungspraxis sowie einen systematischen Überblick über häufige Verwaltungsdefizite.

Wir bieten unseren Mitgliedern telefonische Beratung durch Rechtsanwälte und Architekten u.a. - dies wird über 3.000 mal pro Jahr wahrgenommen - beantworten Email-Anfragen, führen Gruppenberatungen durch, Vorträge mit Fragemöglichkeiten, organisieren Verwaltungsbeiratetreffen. Im Rahmen dieser Beratungen stellen Mitglieder die Probleme ihrer WEG vor. Teilweise werden diese Probleme über einen längeren Zeitraum in der Beratung begleitet, manchmal übernehmen Rechtsanwälte diese Ratsuchenden als Mandanten. Über diesen Weg erhalten wir einen realistischen Eindruck aus der Praxis in den WEGs. Die vorliegenden Fälle sind Einzelfälle, die aber typisch sind, da sie in ähnlichen Konstellationen immer wieder oder sogar häufig vorkommen.

Um einen Hinweis über die **Gewichtung der Probleme** zu geben, haben wir hier exemplarisch die Beratungen eines unserer Rechtsberater über einen Zeitraum von einem Jahr quantitativ ausgewertet. Dies hat folgendes Bild ergeben: Es fanden insgesamt 202 Beratungen statt. In 59 Prozent der Fälle ging es um Pflichtwidrigkeiten der Verwaltungen bzw. Probleme mit den Verwaltungen, konkret um

Jahresabrechnung, Kostenverteilung, Instandhaltungsrücklage:	27,7%
Weitere Pflichtverletzungen des Verwalters (u.a. im Zusammenhang mit Vermittlung von Bauunternehmen, Krediten und Fördermitteln, energetischer Sanierung, Versicherung von Immobilien):	10,9%
Verwalterbestellung, -abberufung, -entlastung, -neubestellung:	10,9%
Probleme mit Beschlussfassungen des Verwalters oder Umsetzung von Beschlüssen:	9,4%

Der ohnehin große Anteil von 59 Prozent Fragen zur Verwaltertätigkeit im Vergleich zu den gesamten Beratungen gewinnt noch an Gewicht, wenn man diese im Vergleich zur großen Vielfalt der Beratungsgegenstände insgesamt bedenkt. Da geht es neben Verwaltungsfragen

1 Siehe <http://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/Zugangsvoraussetzungen%20Verwalter-kurz%20121004.pdf>

2 Siehe <http://www.wohnen-im-eigentum.de/politik/verwalter-sachkundenachweis.html>

3 Siehe <http://www.wohnen-im-eigentum.de/Eigentumswohnung/verwalter/treuhandkonto/ergebnis.html>

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

zum Beispiel um Beiratsaufgaben, Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander, um die Hausordnung, Gemeinschaftsordnung, Probleme mit Miteigentümern oder Mietern etc.

Die folgende Zusammenstellung von Fallbeispielen ist eine Auswahl aus dem gesamten Verwalter-Themenspektrum der Beratungen von wohnen im eigentum. Mit dieser Auswahl wollen wir auch **den anspruchsvollen Umfang der Verwaltertätigkeit darstellen und auch würdigen**, auf die ständig wachsenden Anforderungen an den Verwalterberuf hinweisen – auch von Seiten des Gesetzgebers – sowie auf seine Verantwortung für das Vermögen der WEG, für ein sich gegenseitig respektierendes Zusammenleben der Eigentümer und Mieter sowie für den Werterhalt der Immobilie. Denn Wohnungseigentum ist in der Mehrheit „kleines“ Immobilieneigentum und viele Wohnungseigentümer haben ihre Wohnung zur Altersvorsorge erworben.

Es handelt sich hier zwar um Einzelfälle, aber nicht um Sonderfälle. Erkennbar wird auch, dass es sich häufig um eine Gemengelage von Problemen handelt. Fehlende Berufsqualifikation und Fachkenntnisse von Verwaltern gehen häufig einher mit fehlendem Engagement und wirtschaftlichen Eigeninteressen oder sogar Vorteilsnahme. Deshalb ist die Qualifikation ein wichtiger Baustein zur Verbesserung des Verbraucherschutzes für Wohnungseigentümer. Er muss aber unbedingt ergänzt werden durch Erleichterungen und Verbesserungen zur Verwalterkontrolle, denn:

**Verbraucherschutz = Verwalterqualifikation + Versicherungen + Verwalterkontrolle.**

Besonders hohe Qualifikationen und Berufserfahrungen sind dann gefordert, wenn es in WEGs einen Mehrheitseigentümer gibt, der Altersdurchschnitt der Wohnungseigentümer sehr hoch ist, die Interessenlage sowie finanzielle Situation der Eigentümer höchst unterschiedlich ist. Gerade für diese WEGs bedarf es gut ausgebildeter, hochqualifizierter, engagierter, sozial kompetenter und ethisch gefestigter Verwalter und Verwalterinnen.

**Es gibt sie, die guten Verwalterinnen und Verwalter.** Dass möchten wir hier ausdrücklich betonen. Diese sollten sich von dieser Fallbeispielsammlung auch nicht angesprochen oder sogar diskreditiert sehen. Denn hier geht es um die Verbesserungen für die Situation der Wohnungseigentümer und WEGs, deren Sorgen und Schwierigkeiten wir in der Beratung ständig erfahren und die auf Strukturprobleme zurückzuführen sind, die nur von der Politik und Gesetzgebung angegangen und verbessert werden können.

Grundsätzlich sollte die berufliche Qualifikation auch im eigenen Interesse der Verwalter und Verwalterinnen liegen, weil sie sich so besser vor juristischen Konsequenzen fehlerhaften Handelns schützen können: In vielen der vorgestellten Fallbeispiele stellt sich die Frage zivilrechtlicher und teilweise strafrechtlicher Haftung, ohne dass dem hier weiter nachgegangen wurde.

## 28 ausgewählte Fallbeispiele aus der Beratungspraxis.

Die hier vorgestellten Fälle<sup>4</sup> wurden ausgewählt aus den uns vorliegenden Beratungsanfragen. Wie bereits erwähnt handelt es sich hier zwar um Einzelfälle, aber nicht um Sonderfälle. Erkennbar wird auch, dass sich aus fehlendem oder unqualifiziertem Verwalterhandeln oft eine Gemengelage von Problemen entwickelt.

### I. Buchhaltung, Rechnungswesen

#### 1. Fehlerhafte Jahresabrechnung

##### 1.1 Unvollständige Jahresabrechnung, Vermischung von Gemeinschafts- und Sondereigentumsverwaltung u.a.

**1. Fallbeispiel:** Eine Ratsuchende aus einer kleineren WEG in Düsseldorf legt eine Jahresabrechnung vor, die lediglich 3 Kostenpositionen ausweist. Es handelt sich dabei nur um die Positionen, die nicht auf die Mieter umlegbar sind. Die Überprüfung der Jahresabrechnung inklusive weiterer Recherchen ergibt: Die Immobilie ist überwiegend vermietet und der Verwalter der WEG hat auch die Sondereigentumsverwaltung inne. Die gesamte Verwaltung führt er auf ein Konto zusammen:

- die laufenden Hausgelder,
- die Instandhaltungsrücklage der WEG,
- die Mieteinnahmen einschließlich
- der Betriebskostenvorschüsse der Mieter.

Das Konto läuft auf den Namen der Verwaltung und ist nicht einmal ein Treuhandkonto. Der Verwalter rechnet gegenüber den Miteigentümern nur die nicht umlegbaren Kosten ab und erstellt für die Mieter eine Betriebskostenabrechnung. Dies tut er unabhängig davon, ob die einzelne Wohnung vermietet ist oder nicht.

*Der Fall zeigt, dass der Verwaltung Grundkenntnisse und Basisqualifikationen fehlen. Die Verwaltung kennt einerseits §27 Abs. 5 WEGGesetz nicht (Trennung des Vermögens der WEG vom eigenen Vermögen) und hat zu keinem Zeitpunkt auf die Tatsache reagiert, dass die WEG ein eigenes Konto führen kann. Sie vermischt Mietgelder und WEG-Geldern. Schließlich verkennt sie, dass sie eine Gesamtabrechnung (§28 Abs.3 WEGGesetz) für die Wohnungseigentümergeinschaft zu erstellen hat.*

*Die Jahresabrechnung wurde vor Gericht erfolgreich angefochten. Erst auf deutlichen richterlichen Hinweis hin erfolgte die Einrichtung eines Kontos auf den Namen der WEG, die Trennung der Sondereigentumsverwaltung von der WEG-Verwaltung sowie die Trennung vom Geschäftskonto der Verwaltung. Ob in Zukunft eine vollständige Abrechnung erstellt wird bleibt abzuwarten. Der Verwalter ist von Beruf Architekt.*

---

4 Die Fallbeispiele werden anonymisiert vorgestellt. wohnen im eigentum kennt die Namen der Ratsuchenden, hat weitere Informationen zu den Fällen oder kann nachfragen.

## 1.2 Veraltetes Buchhaltungsprogramm, nicht aufeinander abgestimmte, intransparente Abrechnung

**2. Fallbeispiel:** Die Ratsuchende ist Miteigentümerin einer WEG im Norden Berlins mit ca. 40 Wohnungen. Sie legt eine Abrechnung vor, die 18 Seiten umfasst. Die Abrechnung umfasst insbesondere unterschiedliche und widersprüchliche Angaben der Gesamtkosten, der Einnahmen und der Höhe der Rücklage an verschiedenen Stellen der Abrechnung. Es werden teilweise Soll- und Istbeträge dargestellt, bzw. es ist unklar, was eigentlich dargestellt ist. Die Kontostände der Bankkonten sind nur teilweise wiedergegeben, umgekehrt werden Bankkontostände ohne Kontoverbindung angegeben. Damit ist schon die Schlüssigkeitsprüfung der Jahresabrechnung nicht möglich. Die Abrechnung enthält viele Angaben, aber die zur Schlüssigkeitsprüfung notwendigen Angaben sind nicht vorhanden. Bei näherer Prüfung zeigt sich, dass das Verwalterprogramm aus dem Jahr 1994 stammt (Angabe in der Fußzeile der Abrechnung). Ein neues Update wurde offensichtlich seitdem nicht mehr erstellt.

*Der Fall zeigt, wie notwendig nicht nur die Grundqualifikation, sondern auch die Pflicht zu kontinuierlicher Aus- und Fortbildung ist.*

*Die Verwaltung arbeitet mit Software auf einem Stand von vor 20 Jahren und ist sich der Problematik offensichtlich nicht einmal bewusst. Weder ist seitens der Verwaltung in dieser Zeit eine Darstellungs- und Berechnungsoptimierung erfolgt, noch findet die Rechtsprechung der letzten 20 Jahre Berücksichtigung (zum Beispiel das BGH-Urteil zur Buchung der Rücklage 04.12.2009 – V ZR 44/09)*

*Die umfangreichen Unterlagen machen die Abrechnung intransparent.*

## 1.3 Fehlende rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung

**3. Fallbeispiel:** Miteigentümer einer WEG in Berlin Hermsdorf baten um Unterstützung bei der Prüfung der Jahresabrechnung. Die Ratsuchenden hatten bereits seit 2009 die Jahresabrechnungen aus verschiedenen Gründen jährlich erfolgreich angefochten. Es gab sowohl formelle Fehler, es fehlte an der rechnerischen Schlüssigkeit, die Abrechnungen stellten keine reinen Einnahmen- und Ausgabenabrechnungen dar. So wurden jahresübergreifende Positionen unzulässigerweise abgegrenzt (zum Beispiel Versicherungsprämien, Kosten für Müllentsorgung und Winterdienst) und in die Jahresabrechnungen eingestellt. Die sogenannte Plausibilitätsprüfung (rechnerische Schlüssigkeit) fiel damit negativ aus. In der Folgezeit bemühte sich die WEG-Verwaltung wiederholt, die Abrechnungen zu verbessern, ohne Erfolg. Schließlich wurden die erstellten Jahresabrechnungen im Vorfeld immer wieder den Ratsuchenden zugestellt mit der Bitte, diese zu prüfen bzw. anwaltlich überprüfen zu lassen. Die Ratsuchenden verweigern das inzwischen. Sie fragen sich, ob sie schon im Vorfeld zur Mitarbeit verpflichtet sind. Im Augenblick ist die WEG seit 2009 ohne Abrechnung und die Verwaltung wird auf Erstellung korrekter Abrechnungen verklagt.

*Der Fall zeigt, dass der Verwaltung die Basisqualifikation fehlt, eine richtig strukturierte Jahresabrechnung nach der aktuell geltenden Rechtsprechung zu erstellen.*

*Aus der Beratungspraxis ist bekannt, dass viele Abrechnungen schon an formellen Fehlern wie fehlender Angabe der Bankkontostände, der fehlenden separaten Ausweisung der Soll- und Ist-Instandhaltungsrückstellung oder an unzulässigen Abgrenzungen scheitern. Die gängige Praxis der gerichtlichen Anfechtung ist aus Sicht von wohnen im eigentum keine*

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

*Lösung. Zum einen aufgrund der hohen Gerichtskosten, dann aufgrund des sich verschlechternden sozialen Klimas in den WEGs – aber auch deshalb, weil eine gerichtliche Aufhebung der Jahresabrechnungen nicht immer dazu führt, dass Verwaltungen nun neue Abrechnungen erstellen, die sowohl sachlich und rechnerisch richtig als auch rechtssicher dastehen. Zum Teil werden die Urteile ignoriert, zum Teil scheitern die Versuche, die Abrechnungen zu verbessern und manchmal werden gar keine Abrechnungen mehr erstellt und die Eigentümergemeinschaften bleiben mehrere Jahre ohne korrekte Abrechnung. Zu Problemen mit der Darstellung der Soll- und Ist-Rückstellung siehe auch Beispiel 11)*

**4. Fallbeispiel:** Miteigentümer einer WEG in Berlin mit ca. 12 Wohneinheiten haben mehrfach versucht, beim Verwalter Einsicht in die Verwaltungsunterlagen der WEG zu erhalten. Hierbei wurden sie regelmäßig auf sehr wenige zur Verfügung stehende Termine und zeitlich auf maximal 2 Stunden beschränkt. So wurde den Eigentümern eine ausführliche Prüfung der Belege faktisch unmöglich gemacht. Daraufhin ließen sie die Abrechnungen anwaltlich prüfen. Das Ergebnis: Es wurde festgestellt, dass die Abrechnung schon rechnerisch nicht schlüssig war und daher – ohne dass also Belegeinsicht erforderlich war – nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Außergerichtliche Schreiben, die darauf hinwiesen, fanden bei der Verwaltung kein Gehör, es wurde mit Unverständnis reagiert. Die Jahresabrechnung wurde angefochten, das Gericht hob sie auf. Der Konflikt zwischen der Verwaltung und den klagenden Miteigentümern verschärfte sich. In der Eigentümerversammlung wurden sie als kostenverursachende Querulanten dargestellt, so dass sich die betroffenen Eigentümer dann auf den nächsten Versammlungen anwaltlich vertreten ließen. Dadurch wurde bekannt, dass die Verwaltung die WEG nicht darüber informiert hatte, dass bereits drei aufeinanderfolgende Jahresabrechnungen gerichtlich aufgehoben worden waren. Die Verwaltung hatte die Gerichtsurteile ignoriert und weiterhin die Jahresabrechnungen nach ihrem Muster erstellt.

*Der Fall zeigt, wie Verwaltungen als Folge fehlender Qualifikation Defizite kaschieren und so die Kontrolle durch die Wohnungseigentümer weiter erschweren.*

*Der Fall zeigt die schwierige Situation einzelner Eigentümer, gegen fehlerhafte Abrechnungen anzugehen. Haben die Miteigentümer die Jahresabrechnung mehrheitlich beschlossen und müssen sie in der Regel die Kosten für das verlorene Gerichtsverfahren tragen, ohne dass die Abrechnungen nachvollziehbarer oder transparenter werden, werden die Kläger schnell als Querulanten stigmatisiert. Ist die Verwaltung nicht in der Lage, ihre Fehler in Folge zu korrigieren, da grundlegende Kenntnisse fehlen, endet die Zusammenarbeit mit dem Verwalter in der Regel in der Abberufung oder sogar im freiwilligen Rücktritt.*

## **2. Kein effektives Forderungsmanagement für die WEG**

### **2.1 Versäumnis der Beitreibung offener Hausgeldforderungen**

**5. Fallbeispiel:** In einer WEG in Berlin mit ca. 80 Eigentümern hat die Vorverwaltung ausstehende Hausgelder gegen einen Miteigentümer angemahnt und regelmäßig neue Ratenzahlungsvereinbarungen geschlossen. Es wurde nicht gezahlt. Der in der Folge beauftragte Rechtsanwalt entfaltete nur sehr schleppend Aktivitäten. Als der säumige Eigentümer verstarb, war ein fünfstelliger Betrag aufgelaufen. Die Forderungen waren zwischenzeitlich teilweise schon älter als drei Jahre. Da auch Schulden beim Finanzamt bestanden, betrieb dieses die Zwangsversteigerung der Wohnung. Der beauftragte

Rechtsanwalt versäumte den Beitritt zur Zwangsversteigerung, womit er die vorrangige Befriedigung der WEG aus der bevorzugten Rangklasse 2 des ZVG hätte erreichen können. Die Forderung hätte, wie der Versteigerungserlös später zeigte vollständig abgedeckt werden können. Die Versteigerungssumme wurde ohne Befriedigung der WEG an das Finanzamt und die im Ausland lebenden Erben ausgezahlt. Die Forderung ist nunmehr verjährt. Der Verwalter hatte zunächst zu lange gezögert, die Angelegenheit einem Rechtsanwalt zu übergeben, hat diesen dann womöglich nicht sorgfältig ausgewählt, jedenfalls aber über ein halbes Jahr sich nicht über den Sachstand der Angelegenheit bei der Kanzlei erkundigt.

**6. Fallbeispiel:** Ein Wohnungseigentümer aus Aachen berichtet, dass ein Miteigentümer 2008 ca. 2.500 € Außenstände hinterlassen habe. Der Verwalter hatte die Geltendmachung schlichtweg versäumt. Im Jahr 2011 seien einige Wohnungseigentümer per Zufall darauf gestoßen. Damit die Wohnungseigentümer keine Sonderumlagen leisten müssten, habe der Verwalter den Betrag 2012 vom Instandhaltungsrücklagenkonto - ohne Beschluss - abgebucht! Jegliche Sorgfaltspflicht sei hier missachtet worden, die Außenstände sind inzwischen verjährt. Dieses Handeln sei auch nicht von der Eigentümerversammlung beschlossen worden. Die Beirätekontrolle habe nicht gegriffen. Seine Frage: Wie muss die „Zahlung“ aus der Rücklage verbucht werden? Schließlich stellt er die Frage, ob dieses Handeln überhaupt ein Vorgang ordnungsgemäßer Verwaltung sei. „Jetzt werden Sie mir sagen, fragen sie doch den Verwalter selbst!“

*Diese Fälle zeigen zunächst ein Organisationsdefizit in den Verwaltungen sowie fehlende Kenntnisse zur Durchführung eines erfolgreichen Forderungsmanagements und fehlendes Wissen um die Wichtigkeit dieser Tätigkeit für das Vermögen und die Liquidität der WEG. Die Verjährungsfristen sind entweder nicht bekannt oder werden mangels Überwachung versäumt. Entstehende Engpässe werden dann durch Zweckentfremdung der Instandhaltungsrücklage aufgefangen, ohne dass dies in der Jahresabrechnung deutlich wird und ohne Rückführung der Gelder. Für die Beiräte ein schwer zu durchschauender Vorgang, wenn der Bestand der Rücklage als „Sollbestand“ angegeben ist und sich in der Höhe nicht verändert.*

*Aufgrund fehlender Qualifikation und Erfahrung schrecken Verwaltungen auch manchmal davor zurück, fehlende Hausgelder beizutreiben und in das Eigentum der säumigen Wohnungseigentümer vollstrecken zu lassen. Hier fehlt oft die genaue Kenntnis und die ausreichende Organisation zu Umsetzung der zum Beispiel in §27 Abs. 2 Ziffer 2,3,4 und Abs.3 Ziffer 2,3,4 und 6 WEGesetz geregelten Pflichten und gesetzlichen Vollmachten.*

## **2.2 Kein konsequentes Vorgehen gegen Mehrheitseigentümer - zur Hausgeldbeitreibung**

**7. Fallbeispiel:** Die Ratsuchende ist Miteigentümerin einer Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin. Eine muslimische Religionsgemeinschaft ist Mehrheitseigentümerin und unterhält in einem großen Teil ihres Sondereigentums eine Moschee. Damit hat diese Miteigentümerin einerseits die Stimmenmehrheit und gleichzeitig einen Großteil des Hausgeldes zu begleichen (ca. 80 %), da lediglich ca. 20 % der Wohnungen anderen Miteigentümern gehören. Die übrigen Eigentümer sind zum Großteil muslimische Mitglieder der Gemeinde, die sich in der Versammlung von der Mehrheitseigentümerin vertreten lassen und zudem schlecht Deutsch verstehen. Die Mehrheitseigentümerin ist mit fünfstelligen Hausgeldbeträgen im Rückstand und hat zudem bauliche Veränderungen ohne Genehmigungen vorgenommen. Zudem gibt es einen hohen Instandhaltungsrückstau. Die

Verwaltung hat in den letzten 5 Jahren bereits dreimal gewechselt. Keine der Verwaltungen hat die offenen Hausgelder bisher erfolgreich beigetrieben. Stattdessen sind fehlerhafte Jahresabrechnungen erstellt und genehmigt worden, in denen man schlussendlich fiktive Hausgeldzahlungen der Mehrheitseigentümerin eingestellt hat (teilweise der Rücklage entnommen). Dadurch wurden die der Mehrheitseigentümerin obliegenden Nachzahlungsverpflichtungen um einen erheblichen Teil reduziert, die offenen Forderungen kaschiert. In der Eigentümerversammlung selbst wurden dann Beschlüsse gefasst, in denen der Mehrheitseigentümerin weitere Nachzahlungen gestundet wurden. Die Verwaltung ist überfordert. Ohne zu zögern erkennt die Verwaltung bei diesen Stundungsbeschlüssen die Stimmen der Mehrheitseigentümerin an und verkennt die Regelung des §25 Abs.5 WEGesetz (Stimmverbot in diesen Fällen). Die darüber hinaus dennoch bestehenden offenen Forderungen werden nicht konsequent durchgesetzt. Es werden pro Forma Mahnungen versandt, der von der Hausverwaltung beauftragte Rechtsanwalt entwickelt kaum Aktivität. Die meisten Wohnungseigentümer sind Muslime und Mitglieder der muslimischen Gemeinde. Sie würden nicht gegen den Moscheeverein vorgehen wollen. Die Lage gestaltet sich insbesondere deshalb schwierig, weil die wenigen unabhängigen Einzeleigentümer wiederum nicht über die finanziellen Mittel verfügen, sich anwaltlich beraten, geschweige denn gerichtlich vertreten zu lassen. Kein Einzeleigentümer verfügt über eine Rechtsschutzversicherung. Die kritische finanzielle Situation der WEG und der zunehmende Wertverlust der Wohnanlage belastet das Zusammenleben.

*Dieser Fall zeigt, dass Verwaltungen von Problem-WEGs sehr viel an Fachwissen, Berufserfahrung, Berufsethos, Konfliktfähigkeit, soziale Kompetenz abverlangt wird - darin sind die wenigsten Verwalter ausgebildet. Neben hohem Fachwissen – in diesem Fall fehlen unter anderem fundierte Rechtskenntnisse -, fundierter Berufsausbildung und Berufserfahrung, viel soziale Kompetenz ist in diesen WEGs auch Konflikt- und Mediationsfähigkeit und ein hohes Engagement erforderlich. Der häufige Wechsel der Verwaltungen in diesem Fall zeigt eher, dass viele Verwaltungen diese Qualifikationen und das erforderliche Standing nicht hatten und schnell wieder aufgegeben haben. Für solche Konflikt-WEGs – deren Zahl zunimmt und die wahrscheinlich als Schrottimobilie<sup>5</sup> Zukunft haben werden – müssen einerseits die Verwalter besonders qualifiziert werden. Andererseits muss das Eingriffsrecht der einzelnen Wohnungseigentümer im Krisenfall erleichtert werden. Im Vordergrund dieser WEG steht natürlich die Problematik, dass der Verwalter in seinem Amt von der Mehrheitseigentümerin abhängig ist. Widersetzt er sich den Vorstellungen des Mehrheitseigentümers, muss er um seine Wiederwahl fürchten. Die vom Gesetz geforderte Neutralität widerspricht hier seinen wirtschaftlichen Eigeninteressen.*

### **3. Keine ordnungsgemäße Kontoführung, Vermögensvermischung**

#### **3.1 Verwaltung mehrerer WEGs auf einem Konto der Verwaltung**

**8. Fallbeispiel:** Die Ratsuchende ist Eigentümerin einer Ferienwohnung in einer Ferienwohnanlage in Heringsdorf. Im Rahmen einer Beratung zur Jahresabrechnung tritt folgende Konstellation zu Tage: Die Verwalterin ist eine Tochterfirma der ursprünglichen Bauträgerin, welche 2003 bis 2005 drei nebeneinanderliegende, völlig unabhängige WEGs gebaut und gegründet hat – keine Untergemeinschaften. Seit Übernahme der Verwaltung in 2005 wurden alle drei Wohnungseigentumsanlagen über ein Bankkonto der Verwalterin

<sup>5</sup> Beispiele für verwahrloste Wohnungseigentumsanlagen siehe wohnen im eigentum (Hrsg.): Unbekannt und unbeachtet. 60 Jahre Wohnungseigentum. Bonn 2011, S. 11, 16 u.a.



verwaltet, ohne dass es sich dabei um ein Treuhandkonto handelte. Auch die Instandhaltungsrücklagen wurden auf diesem Konto verwaltet. Erst nach mehreren gerichtlichen Anfechtungsverfahren und ausdrücklichen richterlichen Hinweisen erklärte sich die Verwaltung bereit, die Konten der drei WEGs zu trennen und legte neue offene Fremdgeldkonten an mit der jeweiligen WEG als Kontoinhaberin. Die neu eröffneten Konten hatten zu Beginn kein Vermögen, der Kontostand betrug „0“ ab Januar 2013, weil nicht mehr nachvollziehbar war, welche WEG über wie viel Vermögen verfügte. Die WEG der Ratsuchenden hat nun seit 2009 keine Abrechnung mehr, die Höhe des Vermögens und der Instandhaltungsrücklagen sind nicht bekannt. Ein Verwalterwechsel ist nunmehr erfolgt. Die WEG muss jetzt erhöhte Kosten auf sich nehmen, um die Jahresabrechnungen neu erstellen zu lassen, was nur möglich ist, wenn die Konten seit 2005 erneut gebucht werden. Erst dann kann genau festgestellt werden, welche WEG wie viel an Vermögen hat. Auffällig war, dass die Verwalterin sich ihrer Pflichten nicht bewusst war und tatsächlich erst nach richterlichen Hinweisen ein gewisses Problembewusstsein und eine Bereitschaft zur Änderung der Situation zeigte. Sie ist inzwischen freiwillig zurückgetreten, weil sie mit der Erstellung der Jahresabrechnungen überfordert war.

*Der Fall zeigt das Fehlen von Grundkenntnissen in der korrekten Verwaltung der Gelder der Eigentümer.*

*Trotz eindeutiger fehlender Qualifikation und mehrerer Hinweise und Eingaben von Wohnungseigentümern fand ein Umdenken erst nach dem Gerichtsurteil statt.*

*Gerichtsverfahren sollten keine Aus-, Fort- und Weiterbildung von Verwaltungen ersetzen.*

*Diese Art von Lernprozess für Verwaltungen ist für WEGs zu teuer.*

*Bekannt ist, dass es in Feriengebieten vergleichsweise viele WEGs, aber nur wenige Verwalter (also wenig Konkurrenz) und noch weniger kontrollierende Wohnungseigentümer gibt – somit fehlt auch eine gewisse Motivation (oder Druck) zur Aus- und Fortbildung.*

### **3.2 Unkenntnis korrekter Kontoführung für WEGs**

**9. Fallbeispiel:** Ratsuchender schildert folgenden Fall: „Unsere WEG in Potsdam (8 Wohnungen) wurde von der einer Immobilienvermittlungs GmbH in Berlin verwaltet. Diese stellt Ende April 2014 einen Insolvenzantrag und der Geschäftsbetrieb wurde eingestellt. Die Konten werden nun von der Insolvenzverwalterin geprüft und es ist nach wie vor nicht rechtssicher geklärt, ob es sich um echte Treuhandkonten oder nur um Geschäftskonten der Verwaltung handelt. Ein neues Konto kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht eröffnet werden, da es noch keinen hierzu bevollmächtigten Verwalter gibt.“ Aufgrund des Zahlungsverzugs der WEG gegenüber Ihren Energieversorgern und Dienstleistern drohen jetzt Kündigungen und Sperrungen, wenn nicht schnell gehandelt wird.

*Dieser Fall zeigt Unkenntnis über die ordnungsgemäße Kontoführung für WEGs*

*Dass die WEG-Gelder auf Eigenkonten der Verwaltung liegen, kommt eher selten vor (zeigt aber, wie schwierig manchmal Treuhandkonten von Geschäftskonten der Verwaltung zu trennen sind, wenn die von der Bank angebotene Kontogestaltung nicht eindeutig dem eines Treuhandkontos entspricht) - verbreitet sind aber Treuhandkonten. Dabei ist Kontoinhaber die Verwaltung, die WEG wird lediglich als wirtschaftlich Berechtigte genannt. Das hat gravierende Nachteile für die WEGs: Die Kontrolle der Kontoführung durch die WEGs ist erheblich erschwert oder oft unmöglich. Die Gläubiger der Verwaltung haben bei deren Pfändung und Insolvenz Zugriff auf die Eigentümergelder, diese müssen ihre Rechte oft erst gerichtlich durchsetzen, falls es dafür nicht zu spät ist. Ähnlich ist die Situation im Erbfall. Bei*

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

*Verwalterwechsel ist die Übergabe der Gelder erheblich erschwert. Seit der WEG-Reform von 2007 entsprechen nur noch Konten auf den Namen der WEG ordnungsgemäßer Verwaltung. Doch das wissen viele Verwalter nicht, Treuhandkonten sind verbreitet. Dafür trifft auch viele Kreditinstitute eine Mitverantwortung, die immer noch Treuhandkonten anbieten, geschweige denn Verwalter und WEGs aktiv aufklären. Allerdings ist aus den Beratungen auch bekannt, dass Verwalter oft – trotz Auftrag durch die Eigentümer – auf die Umstellung verzichten, wenn ihre Hausbank das ablehnt. Auch das eine deutliche Verkennung der Pflichten eines Verwalters. Fallbeispiele dazu – sowie ausführliche Informationen zur Problematik, Aktualität und Umstellung von Treuhandkonten mit weiteren Fallbeispielen siehe <http://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/verwaltung/treuhandkonto.html>*

## 4. Fehlende Instandhaltungsrücklage

### 4.1. „Geschrumpfte“ Instandhaltungsrücklage

**10. Fallbeispiel:** Die Ratsuchende aus Hamburg legt eine Jahresabrechnung vor, in der die Instandhaltungsrücklage, welche nicht auf einem gesonderten Konto geführt wird, einen Betrag ausweist, der um ca. 30.000,00 EUR höher liegt als der reale Bankkontostand. Der WEG wird damit die Höhe einer Rücklage vorgetäuscht, die real nicht vorhanden ist.

*In der Jahresabrechnung gibt es keine getrennte Aufführung der Soll- und Ist-Rückstellungsbeträge. Damit wird die Differenz erst einmal nicht sichtbar. Die Jahresabrechnung ist damit fehlerhaft und entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, u.a. da das wichtige Leiturteil des BGH vom 04.12.2009 – V ZR 44/09 nicht umgesetzt wurde, das eine Darstellung der tatsächlich vorhandenen Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung fordert. Fehlendes Forderungsmanagement (Miteigentümer haben ihren Anteil zur Instandhaltungsrücklage nicht gezahlt), Zweckentfremdung der Instandhaltungsrückstellung für laufende Kosten, ein defizitärer Wirtschaftsplan können die Ursachen für das Schrumpfen der Rücklage sein und wären damit weitere Mängel im Verwalterhandeln. Ein mutmaßlicher Verdacht einer Veruntreuung muss erst geprüft werden.*

### 4.2 Zweckentfremdung der Instandhaltungsrücklage zur Deckung laufender Kosten

**11. Fallbeispiel:** Eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 170 Wohnungen in Adlershof hatte im Wege von Schadensersatzansprüchen gegen eine Baufirma einen Schadenersatzbetrag von 1 Mio. EUR erhalten. Des Weiteren verfügte die WEG 2010 noch über eine Rücklage von rund 300.000 EUR. Zwischenzeitlich wurde die Verwaltung gewechselt und nach der Übergabe wurde festgestellt, dass der Vorverwalter sich zur Deckung der laufenden Kosten regelmäßig aus der Rücklage bedient hatte, ohne die entnommenen Gelder zurückzuführen. Er hatte zum einen säumige Wohnungseigentümer nicht konsequent angemahnt und die Hausgelder nicht gerichtlich Beitreiben lassen. Des Weiteren blieben die jeweiligen Wirtschaftspläne – wohl auch um den Eindruck zu erwecken, dass die WEG wirtschaftlich günstig betrieben wird - weit hinter den tatsächlich entstandenen Kosten zurück. Das Hausgeld blieb gleich hoch, die Nachzahlungen waren moderat. Damit erfolgte eine Zweckentfremdung der Instandhaltungsrücklage und das Vermögen der WEG für eine anstehende Sanierung schmälerte sich laufend. Die WEG fragt sich nun, ob sie den

Vorverwalter gerichtlich belangen, insbesondere Schadensersatzansprüche geltend machen kann.

*Auch hier fand keine ordnungsgemäße Verwaltung statt. Zwar ist den einzelnen Wohnungseigentümern kein Schaden entstanden, weil die Eigentümer durch die Zweckentfremdung der Rücklage ihrerseits Hausgeld und Nachzahlungen gespart haben, wohl aber der WEG als Verband und Eigentümerin der Rücklage. Die Instandhaltungsrücklage ist reduziert, der Zustand des Wohngebäudes verschlechtert sich, die Jahresabrechnung ist nicht ordnungsgemäß erstellt. Die angeblich vorhandene Instandhaltungsrücklage ist nur ein Soll-Betrag, der Ist-Betrag war nicht ausgewiesen, eine Überprüfung nur anhand der Bankkontostände möglich.*

*Diese Fallbeispiele zeigen, dass diese Verwalter nicht die Qualifikation besitzen, WEG-Vermögen und Gelder von Wohnungseigentümer zu verwalten. Zu Beginn des Wirtschaftsjahres kommt es häufig zu Liquiditätsengpässen in WEGs. Versicherungsbeiträge u.a. werden fällig, die monatlichen Hausgeldzahlungen für Januar und Februar reichen für diese Ausgaben nicht aus. Für diese Fälle gibt es inzwischen (gesicherte) Rechtsprechung, in welcher Höhe Beiträge aus der Instandhaltungsrücklage entnommen und bis wann sie wieder der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden müssen. Eine qualifizierte Verwaltung kennt diese Rechtsprechung und handelt danach.*

*Da es keine gesetzliche Pflicht gibt, die Instandhaltungsrücklage auf einem getrennten Konto zu verwalten, kommt es häufig vor, dass die Rücklage auf dem laufenden Geschäftskonto verwaltet wird. Dadurch ist sie für Wohnungseigentümer wenig transparent, das Risiko einer Vermischung mit den Hausgeldern größer.*

## **II. Bautechnische und baurechtliche Qualifikationen (Instandhaltung, Sanierungen)**

### **1. Keine Bestandsaufnahme, keine Instandhaltungsplanung, nur Schadensbehebung**

**12. Fallbeispiel:** Der Miteigentümer einer WEG in Berlin mit 12 Wohnungen entdeckt einen Wasserschaden im Keller. Die Verwaltung ist nicht erreichbar, es scheint ein Rohrbruch vorzuliegen, weshalb der Eigentümer selbst die Notreparatur in Auftrag gibt. Es stellt sich heraus, dass die Verwaltung schon lange Kenntnis vom maroden Zustand der Wasserleitungen im Gebäude hat, den Eigentümern jedoch keine Vorschläge für einen längerfristigen Sanierungsplan vorgelegt hat. Eine dem Sanierungsbedarf angemessene Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet. Es kommt zum Streit zwischen der WEG und Verwaltung, wer für den entstandenen Kosten aufkommen muss. Der Miteigentümer wartet auf die Erstattung seiner Kosten.

*Der Fall zeigt Qualifikationsdefizite im baulich / technischen Bereich: Es fehlt an klaren Vorstellungen von den Verwalterpflichten und deren Umsetzung. Die meisten Verwalter haben im Rahmen ihrer Berufsausbildung keine angemessene baulich-bautechnische Ausbildung erhalten, um den Gebäudezustand beurteilen zu können.*

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

*Unter anderem deshalb gibt es in vielen WEGs keine baulich-technischen Bestandsaufnahmen und keine mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung mit darauf ausgerichteter Bildung der Instandhaltungsrückstellung. Dort reduziert sich die Instandhaltung auf Reparaturen und Schadensbehebungen. In größeren WEGs werden ggf. Gutachter hinzugezogen, nicht immer mit dem effektivsten Ergebnis.*

## **2. Sanierungsstau aufgrund fehlender Sanierungskennnisse**

**13. Fallbeispiel:** Der Ratsuchende ist Mitglied einer WEG mit 12 Wohnungen in einer denkmalgeschützten Immobilie in Köln. Es besteht großer Sanierungsbedarf, die WEG verfügt nicht über ausreichende finanzielle Rücklagen. Da der Verwalter sich nicht mit KfW-Fördermöglichkeiten auskennt und auch die relevanten Rechtsgrundlagen zur Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden sowie zum Miet- und Nachbarschaftsrecht (während der Bauphase) nicht kennt, ist er außerstande, ein Sanierungskonzept zu entwickeln und in der Eigentümersammlung vorzustellen, entsprechende Beschlussvorlagen zu fassen und passgenaue KfW-Fördermittel zu beantragen. Die dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden hinausgezögert, der bauliche Zustand des Denkmals verschlechtert sich zunehmend.

*Der Fall zeigt, dass zur Qualifikation Klarheit über die Aufgaben der Verwaltung gehört und darüber, wann zu deren Erfüllung externes Know-how hinzugezogen werden muss, wie hier etwa bei Fragen des Denkmalschutzes sowie in anderen Fällen zu Verordnungen etc.*

## **3. Keine Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen**

**14. Fallbeispiel:** Die Ratsuchende ist Miteigentümerin einer aus 16 Parteien bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft im Norden Berlins. Das Dach wurde zuletzt im Jahre 2006 komplett saniert. Insgesamt handelte es sich zum damaligen Zeitpunkt um die dritte Dachsanierung seit 1969. Seit 2010 hat die Ratsuchende immer wieder Wassereintritte in ihrer Wohnung. Auch andere Miteigentümer müssen Feuchtigkeit feststellen, die augenscheinlich vom Dach her kommt. Die Verwaltung wurde regelmäßig hierzu informiert. Diese beauftragt mit der Begutachtung des Daches und auch der Schäden innerhalb der Wohnungen regelmäßig dieselbe Baufirma, die regelmäßig zu dem gleichen Ergebnis kommt: die Feuchtigkeit entstünde durch fehlerhaftes Lüftungsverhalten der Eigentümer! Gewährleistungsansprüche gegen diese Firma hat die Verwaltung weder geprüft, noch geltend gemacht.

Die Ratsuchende hat sich aufgrund dieser Situation nunmehr in den Beirat berufen lassen und mit diesem zusammen mit anwaltlicher Beratung einen Beschlussantrag für die Eigentümersammlung formuliert, damit ein unabhängiger - vom Beirat ausgewählter - Gutachter mit der Begutachtung des Daches und der Schäden beauftragt wird. In einer weiteren außerordentlichen Eigentümersammlung wollen die Eigentümer, dem Ergebnis des Gutachtens entsprechend, weitere Maßnahmen beschließen. Es soll auch geprüft werden, ob die Verwaltung, welche die Feststellung der Ursache hinausgezögert und etwaige Gewährleistungsansprüche nicht objektiv hat feststellen lassen, in Haftung genommen werden kann. Die Gewährleistungsansprüche dürften zwischenzeitlich verjährt sein.

*Fehlende Qualifikation geht mit nicht souveränem Handeln einher.*

*Die Wohnungseigentümer haben jetzt selbst das Heft des Handelns in die Hand genommen. Dies ist nicht immer einfach, nicht qualifizierte Verwaltungen treten nicht souverän auf, sondern boykottieren ignorieren die Einwände und Eingaben der Eigentümer sehr lange bzw. nehmen diese erst dann ernst, wenn die Eigentümer anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen oder vor Gericht gehen. Auch dieser Fall zeigt, dass viel Aufwand und Eigeninitiative erforderlich ist, um Änderungen in der Verwaltung zu erreichen. Sie müssen sich in Gerichtsurteile einarbeiten und Fachbücher lesen. Einzelne Eigentümer übernehmen zudem Aufgaben des Verwalters in eigener Regie – manchmal mit einem hohen Haftungsrisiko. Dies erfordert Zeit, Durchsetzungsvermögen, Fachwissen und die Fähigkeit, sich in ein fremdes Aufgabenfeld einzuarbeiten. Nicht wenige Gemeinschaften haben keine Miteigentümer, die hierzu bereit oder in der Lage wären.*

#### **4. Überhöhte Kosten und Wertverlust der Immobilie**

*Der folgende Fall zeigt, dass Qualifikation ein sehr wichtiger Punkt ist – der zweite wichtige Punkt die Kontrolle durch die Eigentümer, denn Qualifikation schützt diese weder gegen Interessenlosigkeit der Verwaltung, noch gegen Interessen-Filz – in der Praxis ein häufiges Problem*

**15. Fallbeispiel:** Erfahrungsbericht von Dipl.-Ing. Architekt Walter Schlombs aus einer WEG in Berlin mit ca. 120 Wohnungen, Baujahr der Wohngebäude 1925, umgewandelt in Wohnungseigentum 1998: „Die Gebäude waren vormals im Eigentum einer großen, städtischen Wohnungsgesellschaft und wurden von technisch gut ausgebildeten Fachkräften baulich unterhalten. Die Fachkräfte hatten die berufliche Qualifikation für die Beurteilung von Unterhaltungsmaßnahmen, weiterhin lag eine Instandhaltungsplanung vor und es gab eine bautechnische Dokumentation der Gebäude. Zum Zeitpunkt der Überführung in Wohnungseigentum waren die Gebäude in einem sehr guten Zustand. Der Verwalter der WEG beschäftigt jetzt fast ausschließlich kaufmännisches oder für die Wohnungswirtschaft ausgebildetes Personal – keine Berufsfachkräfte für die Bauunterhaltung. Es liegt kein Instandhaltungsplan vor und keine bautechnische Dokumentation der Gebäude, ohne die noch offene Gewährleistungsansprüche von Baumaßnahmen nicht eingefordert werden können. Die Gebäude altern natürlich, sie müssen kontinuierlich fachgerecht in Stand gehalten werden. Vorausschauende Instandhaltungsplanung ist essentiell für den Erhalt der Bausubstanz und den dauerhaften Werterhalt der Immobilie. Das Vertragsangebot des Verwalters für die Wohnungseigentümergeinschaft beinhaltet zwar auch die Betreuung der bautechnischen Bauunterhaltung – für den baulich-technischen Bereich fehlt aber das Fachpersonal, das die Erforderlichkeit einer Bauunterhaltungsmaßnahme erkennen kann. Das wohnungswirtschaftlich ausgebildete Personal ist ohne einen internen fachkompetenten technischen Ansprechpartner in Bauunterhaltungsfragen verständlicherweise hilflos.

- Es weiß nicht, wann Bauunterhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Es fehlt die Fachkompetenz, um eine erforderliche Maßnahme zu beurteilen.
- Es fehlt die Kompetenz, die entsprechenden Handwerksfirmen auszuwählen und zu kontrollieren.

Das Fehlen dieser Fachkompetenz führt dazu:

- dass Handwerksbetriebe alle möglichen Leistungen zu weit überhöhten Preisen anbieten und ohne Ausführungskontrolle ausführen können.

Dazu ein Beispiel: Es lag bei der jährlichen Eigentümerversammlung folgender

Beschlussvorschlag des Verwalters vor:

„Beschluss über die Durchführung einer Sichtkontrolle der Gasanlage nach den Regelungen der TRGI (2008), welche die Grundlage für die Überprüfung von Gasanlagen bildet, ist durch den Betreiber der Gasinstallation, jährlich eine Sichtkontrolle der Gasanlage vorzunehmen. Diese Prüfung umfasst die Sichtkontrolle der Gasleitungen im Keller einschließlich der Überprüfung der Verbindungsstellen mittels Gasschnüfler. Die Kosten der jährlichen Sichtkontrolle betragen ca. 5.000 €.“ Der Aufgabenbereich umfasst 8 Gebäudeaufgänge mit Gasanschluss im Keller. Die zu prüfende sichtbare Gasleitung beträgt pro Gebäudeaufgang 5-10m. Der Gesamtaufwand beträgt max. 2 Std, Gesamtkosten ca. 100 €. Die Prüfung ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die TRGI (2008) ist eine technische Richtlinie für Gasinstallateure. Die Sichtprüfung muss nicht durch eine Fachkraft erfolgen. Der Beschluss wurde - nach Erläuterung der fachlichen und rechtlichen Zusammenhänge meinerseits - nicht gefasst.

- dass nicht erforderliche oder bautechnisch nicht sinnvolle Maßnahmen durchgeführt werden.
- dass die Wohnungseigentümer keinen Überblick über zukünftige Unterhaltungsmaßnahmen und deren mögliche Kosten haben.

Die fehlende bautechnische Kompetenz beim Verwalter der WEG hat folgende, gravierende Auswirkungen:

Sie führt zu beträchtlichen Mehrkosten in der baulichen Unterhaltung. Weiterhin zu kontinuierlichem Wertverlust der Gebäude, wegen fehlerhafter, falscher oder fehlender Bauunterhaltung. Und somit langfristig zu erheblichen Vermögensschäden für die Eigentümer.

Lösungsansatz für den Problembereich „Bauliche Unterhaltung“ bei WEGs: Abhilfe kann nur geschaffen werden, wenn entsprechendes baufachtechnisches Personal, das ausschließlich die Interessen der Eigentümer vertritt, bei dem Verwalter eingestellt wird. Für die Ermittlung des erforderlichen Personalbedarfs wäre eine wissenschaftliche Studie, gefördert vom Bundesbauministerium, sehr hilfreich. Der erforderliche Bedarf von technischem Personal für die unterschiedlichen Größen von WEGs könnte z.B. bei Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften etc., die auch Wohneinheiten technisch im Eigentum verwalten, ermittelt werden. Mit dieser Ausstattung von kaufmännischem und bautechnischem Fachpersonal bei der Wohnungseigentumsverwaltung könnte eine für die Immobile werterhaltende Entwicklung erreicht werden.“ (Walter Schlombs, Dipl. Ing. Architekt)

*Die Fälle 15, 16 und 17 zeigen, dass unverzichtbarer Bestandteil der Verwalterqualifikation Baufachkompetenz ist. Das lässt sich in der Regel nur durch entsprechend ausgebildetes Personal in der Verwaltung sicherstellen. Außerdem gehört zur Qualifikation das Wissen, wie eine ordnungsgemäße Ausschreibung aussieht, um das für die WEG günstigste Angebot zu ermitteln.*

**16. Fallbeispiel:** Der Verwaltungsbeirat einer WEG mit über 300 Wohnungen in München hält auf einem Beiratstreffen einen PPP-Vortrag über seine „Unterstützung“ der Verwaltung. Es standen über mehrere Jahre verschiedene Baumaßnahmen an: die Reparatur undichter Flachdächer (1), die Abdichtung von Tiefgaragen-Dehnungsfugen (2), die Verbesserung der Tiefgaragenbeleuchtung (3), der Einbau von Warmwasserzählern (4), die Aufzugswartung (5) u.a.

**zu 1 - Flachdächer:** Nach einer Flachdachsanieierung hatte keine Abnahme stattgefunden, bald darauf drang Niederschlagswasser unter die Bitumenabdeckung, bildeten sich

Wasserlachen und es entstanden Wasserschäden im Flachdach. Nach mehreren erfolglosen Nachbessern prüfte der Beirat schließlich selbst und erkundigte sich nach dem Stand der Technik bezüglich Wandanschlüssen bei anderen Firmen, rügte die Mängel und ließ die Baufirma mit neuem Konzept nacharbeiten. Es stellte sich heraus, dass die Wandanschlüsse nicht sorgfältig und nach dem Stand der Technik ausgeführt worden waren, Schienen und Schrauben fehlten, Dämm-Material nicht eingebaut war. Erst nach fast 5 Jahren wurden die Sanierungsmängel für die WEG kostenfrei beseitigt. Der Verwaltung wurde der Vorwurf der mangelhaften Baubetreuung und Mängelbeseitigung gemacht.

**Zu 2 - Tiefgaragen-Dehnungsfugen:** Der Verwalter beauftragt einen Bau-Ingenieur und Betonexperten zur Erstellung eines Gutachtens zur nachträglichen Abdichtung von Tiefgaragen-Dehnungsfugen. Das Gutachten enthält keine Analyse des Schadens, es werden zwei Sanierungsvorschläge gemacht direkt mit dem Angebot einer ausführenden Firma. Die Außensanierung sollte 33.000 € kosten, die Innensanierung 22.500 € bei 2-jähriger Gewährleistung. Der Beirat recherchiert selbständig und erhält Kostenvoranschläge von mehreren Firmen von 2.500 € mit einer Gewährleistung von 10 Jahren. Der Beirat informiert selbständig die Wohnungseigentümer (der Verwalter weigert sich) und erreicht, dass die Eigentümerversammlung das kostengünstige Angebot beschließt.

**Zu 3 - Tiefgaragenbeleuchtung:** Der Verwalter informiert die WEG über zwingende neue Anforderungen der Garagenverordnung und fordert die Eigentümer auf, die Anzahl der Leuchtkörper erhöhen zu lassen. Kostenpunkt: 50.000 €. Der Beirat informiert sich bei der obersten Baubehörde nach dem Bestandsschutz für die Wohnanlage aus den 70er Jahren. Die Baubehörde bestätigt den Bestandsschutz. Der Verwaltungsbeirat vermutet allerdings ein Energieeinsparpotential bei den älteren Leuchtkörpern, holt Angebote ein, lässt sich beraten, analysiert diese und stellt fest, dass das Einsparpotential nur sehr gering wäre, aber die Helligkeit der Tiefgarage selbst bei einer größeren Anzahl an Leuchtkörpern abnehmen würde. Die Antwort einer Firma dazu: „So genau wie Sie rechnet das doch keiner (in WEGs) nach“. Über die Recherchen etc. werden Berichte verfasst, diese in den Eigentümerversammlungen zum Beschluss vorgelegt.

**Zu 4 und 5 - Warmwasserzähler und Aufzugswartung:** Ähnliche Erfahrungen macht der Beirat mit dem Warmwasserzählereinbau, der Aufzugswartung etc. Summa Summarum: Der Beitrag des Verwaltungsbeirates zur Kosteneinsparung in der WEG beträgt (von 2003 – 2012) 334.000 €. Der Vertrag des Verwalters wird nicht mehr verlängert.

*Da die Verwaltung nicht zur baulichen Unterhaltung der Wohnanlage in der Lage war, hat in diesem Fall der Verwaltungsbeirat die Aufgaben der Verwaltung übernommen, also eine Art Parallelverwaltung geführt: für die WEG maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln, Vergleichsangebote einzuholen, diese nicht nur rechnerisch, sondern auch inhaltlich zu prüfen, Gutachter zu überwachen, Baumaßnahmen zu überwachen, Mängel zu rügen und Vorschriften zu überprüfen. Dem Beirat war das Haftungsrisiko seiner Tätigkeit bewusst.*

**17. Fallbeispiel:** In einer WEG in einer Kleinstadt in Süddeutschland – bestehend aus 5 Wohnungen - besteht ein hoher Instandhaltungsrückstand. Heizungsanlage und Stränge müssten saniert werden, die Fenster sind verzogen, die Heizkosten liegen relativ hoch. Die Mieter mindern bereits. Zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen führt der Ratsuchende diverse Gespräche mit dem Verwalter. Der Verwalter legt ihm im Zuge dessen jeweils ein Angebot von ein und derselben Heizungs- und Fensterfirma vor, welche dem Ratsuchenden weit überteuert erscheinen. Der Verwalter preist die beiden anbietenden Firmen als ihm bekannt und zuverlässig an. Ein energetisches Sanierungskonzept wird nicht entwickelt, das Einholen weiterer Angebote überlässt er den Wohnungseigentümern.

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

*Dieses Vorgehen kommt sowohl in kleineren als auch größeren WEGs immer wieder vor. Der Verwalter wählt eine Firma aus, mit der er für verschiedene WEGs in ständiger Geschäftsbeziehung steht. Die Einholung von Vergleichsangeboten unterlässt er. Zur Vermeidung von Verzögerungen wird die präsentierte Firma dann häufig von der WEG beauftragt.*

## **5. Fehlendes Baufachwissen zur Informationsbeschaffung und zur Einhaltung gesetzlicher Vorschriften (hier Asbestsanierung)**

**18. Fallbeispiel:** Ein Mitglied fragt an: „Unsere WEG mit 80 Wohnungen in Bonn stammt aus den frühen 70er Jahren. Zahlreiche Mieter und Eigentümer bohren und flexen in Unkenntnis des vorliegenden asbesthaltigen Baustoffs in die Fassadenplatten (Balkonbereich). Einige Bäume reiben vom Wind bewegt an der asbesthaltigen Fassadenplatte entlang und niemand unternimmt etwas, um diesen Missstand zu beheben. Ich habe jetzt auf eigene Kosten zwei Materialproben unseres Hauses auf Asbest untersuchen lassen. Den aktuellen Untersuchungsbericht habe ich Ihnen beigelegt. Ein Anlass diese Untersuchung durchzuführen war unsere Spekulation, ob oder ob nicht Asbest in unseren Fassadenplatten enthalten ist - dies ist leider der Fall, es handelt sich um Chrysotilasbest. Auf die zuvor an die beiden Verwaltungen diesbezüglich gestellte Frage wurde nicht geantwortet. Letzte Woche gab es einen weiteren Grund für diese Untersuchung: Das Bonner Haustechnik-Unternehmen MMB hatte den Auftrag, in der Wohnung unseres Nachbarn ein Abwasserrohr zu ersetzen (der Auftrag kam von der Verwaltung). Dieses Rohr wurde heraus gebrochen und die Bruchstücke lagen einige Zeit offen in einem Behälter vor unserer Wohnungstür. Dies entspricht nicht den professionellen Regeln bei der Instandhaltung von asbesthaltigen Baustoffen (siehe TRGS 519). Die Bezirksregierung Köln habe ich zu diesem Vorfall informiert; dort werden jetzt weitere Maßnahmen initiiert (wir reden hier über einen Straftatbestand - Körperverletzung). Meine Frage ist immer noch nicht geklärt, wie Käufer und Mieter davon abgehalten werden können, unprofessionell mit diesen asbesthaltigen Baustoffen umzugehen. Gibt es aus Ihrer Sicht eine Handhabe die Verwaltungen D... (für die Wohnungseigentümer) und die Dt. Annington (für die Mieter) in die Pflicht zu nehmen, entsprechende Regeln und Verhaltensweisen an die Eigentümer und Mieter herauszugeben, zu verbreiten und zu kommunizieren? Gibt es womöglich eine Vorgehensweise, die Verwaltung in die Verantwortung zu nehmen, dass sie ein ungeeignetes Haustechnik-Unternehmenn (hier: MMB) zu Instandsetzungsarbeiten beauftragt, ohne deren Befähigungsnachweis für Asbestsanierungen zu hinterfragen? Was kann ich machen? Haben Sie Ideen?“

*Dieses Fallbeispiel zeigt fehlendes Baufachwissen zur Informationsbeschaffung und fehlendes Problembewusstsein, wie mit Gefahrenstoffen umgegangen werden muss. Hier fehlt wieder die Klarheit über die Aufgaben der Verwaltung und darüber, wo im Not-, Gefährdungs- und Schadensfall Fachwissen eingeholt werden kann und wann zur Analyse und Umsetzung externes Know-how hinzugezogen werden muss.*



### III. Weitere wichtige Verwaltungsaufgaben

#### 1. Zu lange Vertragslaufzeiten

**19. Fallbeispiel:** Im Fall einer WEG in Berlin mit 176 Wohneinheiten betreibt die Mehrheitseigentümerin auch gleichzeitig ein Heizkraftwerk. Der Wärmelieferungsvertrag mit dem Heizwerkbetreiber lief über zwanzig Jahre hinweg und entsprach nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Bei den Vertragsverhandlungen über eine Verlängerung unterstützte der Verwalter die Mehrheitseigentümerin tatkräftig – zum wirtschaftlichen Nachteil der übrigen Wohnungseigentümer. Ein Wohnungseigentümer holte sich Rechtsberatung ein und wurde darauf hingewiesen, dass bei einem Vertragsabschluss mit einem Miteigentümer dieser selbst nicht mit abstimmen dürfe. Ob der Eigentümer sich mit diesem Rechtsrat in der Eigentümersammlung durchsetzen konnte, ist nicht bekannt.

*Dieser Fall zeigt, dass zur grundlegenden Qualifikation auch ein klares Bewusstsein über Pflichten und Stellung der Verwaltung gehört, was ein Mindestmaß an Unabhängigkeit von Einzeleigentümer-Interessen verlangt.*

*Verwaltungen bestätigen, dass sie bei Übernahme von WEG-Verwaltungen häufig feststellen, dass der vorherige Verwalter langfristige Verträge nicht überprüft, mögliche Kündigungsfristen mit Dienstleistern (Versicherungen, Stromanbieter, Wartungsverträge etc.) nicht in angemessenen Zeiträumen geprüft und Kosteneinsparpotentiale nicht ausgeschöpft hat. Zur wirtschaftlichen Verwaltung einer WEG gehört es, in zeitlich angemessenen Abständen Marktrecherchen und Ausschreibungen durchzuführen. Dabei sollte auch nicht nur auf den Preis, sondern auch auf die Vertragsleistungen und -bedingungen geachtet werden.*

*Daneben gibt es auch Fälle aus der Beratungspraxis, in denen Verwalter direkt nach Amtsübernahme – zum Teil ohne Beschluss – Versicherungsverträge neu abschließen, die nicht unbedingt zum Vorteil der WEGs sind. Hier steht zu vermuten, dass diese Verwalter eng mit Versicherungsmaklern zusammenarbeiten.*

*Im o.g. Fallbeispiel hält sich der Verwalter außerdem nicht an das Neutralitätsgebot. Er darf keinem Wohnungseigentümer Vorteile verschaffen. Diese Fallkonstellation tritt in ähnlichen Varianten immer wieder auf, wenn zum Beispiel Miteigentümer der WEG Hausmeister-, Gärtner- oder Handwerkerdienstleistungen anbieten. Im Rahmen der Berufsausbildung sollte auch das Thema „Berufsethos“ auf dem Lehrplan stehen.*

#### 2. Fehlende Kenntnisse bei der Abwicklung von Versicherungsschäden

**20. Fallbeispiel:** Die Miteigentümerin einer Berliner WEG berichtet von einem Leitungswasserrohrbruch, durch welchen neben dem Gemeinschaftseigentum auch ihr Sondereigentum in Mitleidenschaft gezogen wurden. Sie berichtet, dass die Verwaltung auf dem Standpunkt stehe, dass über die Wohngebäudeversicherung lediglich das Gemeinschaftseigentum versichert und der Schaden am Sondereigentum von der Sondereigentümerin selbst zu tragen sei. In der Beratung wird ihr mitgeteilt, dass die Gebäudeversicherung nicht zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum unterscheidet, sondern das Gebäude insgesamt versichert. Hiervon wusste der Verwalter offensichtlich nichts. Infolge der Beratung wird der Gesamtschaden bei der Versicherung geltend gemacht

und auch von dieser übernommen. Auf diese Weise wurde ein Streit zwischen der Eigentümerin und der WEG verhindert, ob der Schaden am Sondereigentum von der WEG zu tragen wäre.

**21. Fallbeispiel:** Ein Ratsuchender einer WEG in Berlin teilt mit, dass nach einem Sturm ein Wasserschaden im Gemeinschaftseigentum aufgetreten ist. Die Verwaltung kümmert sich jedoch nicht um die Schadensbehebung. Der Eigentümer befürchtet den Verlust der Ansprüche mangels Meldung des Schadens bei der Versicherung. Er fragt an, wie er die Verwaltung dazu bewegen kann, aktiv zu werden.

*Die Fälle zeigen fehlende Grundkenntnisse bei der Abwicklung von Versicherungsschäden. Die Fälle weisen einerseits auf fehlende Fachkenntnisse der jeweiligen Verwalter bei der Abwicklung von Versicherungsschäden, was zu finanziellen Schäden der WEGs führen kann. Darüber hinaus entwickelt sich aufgrund fehlender Sachkunde von Verwaltern über Versicherungsleistungen oft ein völlig unnötiger Streit unter den Miteigentümern über die Erstattung von Schäden am Sondereigentum durch die WEG.*

## IV. Durchführung von Eigentümerversammlungen und Beschlussfassungen

### 1. Unvollständige Anwesenheitslisten und nicht richtig ermittelte Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung

**22. Fallbeispiel:** Ein Mitglied einer WEG in Graal-Müritz bittet um anwaltliche Vertretung in der Eigentümerversammlung. Aufgrund diverser bereits angefochtener Jahresabrechnungen und eines Wasserschadens ist die Situation konfliktreich. Der mündliche Bericht der Anwältin: Der Verwalter führt in die Versammlung ein, indem er zunächst die Beschlussfähigkeit feststellt. Soweit einige Eigentümer mitteilen, dass sie einen anderen Eigentümer vertreten, akzeptiert er dies ohne Vorlage und Überprüfung der schriftlichen Vollmacht. Die Anwältin widerspricht dem Vorgehen und erhält als Antwort: „Ach, wissen Sie, wir haben hier unsere eigenen Gesetze“. Nach langer Diskussion um die Jahresabrechnung, die diverse Fehler enthält, dann aber mit Mehrheit beschlossen wird, geht es um einen Balkonanbau. Kosten je Miteigentümer: Ca. 10.000 €. Der Verwalter stuft die Maßnahme als Modernisierung ein. Er lässt abstimmen und zählt aus, dass eine Dreiviertelmehrheit der Stimmen vorhanden und mit Ja gestimmt habe und auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vorliegen. Die Anwältin widerspricht, denn selbst unter Berücksichtigung der nicht vorgelegten Vollmachten fehlt eine Stimme. Der Verwalter greift zum Telefon und ruft einen Miteigentümer an. Der Versammlung wird mitgeteilt, dass der Miteigentümer am Telefon gesagt habe, er stünde im Stau und er würde dem Balkonbau zustimmen. Der Verwalter bietet der Anwältin an, das Telefonat zu übernehmen. Die Anwältin weigert sich und informiert, dass nur anwesende oder durch Vollmacht vertretene Miteigentümer abstimmen können. Nach kurzer Überlegung sagt der Verwalter, dass er nicht genau wisse, ob die Vertreterin eventuell Recht habe und dass er der WEG ein Klageverfahren ersparen wolle. Der Beschluss wird sodann als nicht zustande gekommen verkündet.

*Nach diesem Bericht kennt der Verwalter in diesem Fall nicht einmal die grundlegendsten*

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

*Formalien zur Durchführung und Bedeutung der Eigentümerversammlung.*

## **2. Unqualifizierte Leitung und Moderation von Eigentümerversammlungen**

**23. Fallbeispiel:** Ein Wohnungseigentümer einer WEG mit 72 Wohnungen in Bruchköbel suchte Rat für eine Notverwaltung: Der bisherige Verwalter hatte einen Vertrag bis zum 31.12. Die Eigentümerversammlung fand im Juni statt. Der Verwalter änderte zu Beginn der Versammlung eigenmächtig die Tagesordnung und wollte spontan seine Vertragsverlängerung verhandeln. Gleichzeitig stellte er die Bedingung, seinen Vertrag um 5 Jahre und nicht um 3 Jahre verlängert zu bekommen. Die Eigentümer sahen keinen Grund und wollten darüber erst im Herbst beschließen. Da sagte er ins Mikrofon: "Damit lege ich mit sofortiger Wirkung mein Amt nieder. Ihr könnt euch einen anderen Verwalter suchen", packte seine Aktenmappe und war weg, so die Schilderung des Wohnungseigentümers. Die Wohnungseigentümer blieben verblüfft zurück, fragten sich, wie sie die Verwaltung nun neu organisiert bekommen und wie sie ihn in die Pflicht nehmen könnten. Beispielsweise liefen alle Konten auf seinen Namen und die örtliche Sparkasse ließ ihnen durch die Rechtsabteilung mitteilen, dass sie ihnen keine Auskunft über die Kontenstände geben könnte.

*Dieser Fall zeigt nicht nur fehlende Kompetenz zur Leitung von Eigentümerversammlungen, sondern insbesondere eine gravierende Unkenntnis der eigenen Pflichten, Verantwortlichkeiten und Haftung des Verwalters.*

## **3. Fehlerhafte und unzulässige Stimmenauszählungen**

**24. Fallbeispiel:** Eine WEG in Berlin mit 80 Wohnungseigentümern, von denen 90 % ihre Wohnung in den 60er Jahren gekauft haben und hochbetagt sind, soll den Beirat gemäß Teilungserklärung neu wählen. Eine Miteigentümerin, welche ebenfalls über 80 Jahre ist, lässt sich in der Versammlung anwaltlich vertreten. Der Anwalt berichtet Folgendes: Zur Wiederwahl stellen sich die langjährigen Beiräte, darunter der Schwiegersohn des ehemaligen Hausmeisters, der selbst nur Mieter und nicht Miteigentümer ist. Der Anwalt weist den Verwalter darauf hin, dass die Beiräte aus den Reihen der Eigentümer stammen müssen. Der Verwalter ignoriert diesen Hinweis. Im Wege der Blockwahl (Abstimmung über alle 3 Beiräte gleichzeitig) erfolgt die Abstimmung. Der Verwalter fragt in die Runde, wer mit Ja stimmt. Viele heben die Hand, andere nicht. Der Verwalter blickt in die Runde, zählt nichts aus und nimmt eine grobe Schätzung vor. Er verkündet sodann das Beschlussergebnis als positiv zustande gekommen.

*Dieser Fall zeigt Desinteresse und Fahrlässigkeit an der Einhaltung wichtiger Formalia, auch dies ist ein Zeichen fehlender Qualifikation.*

#### **4. Unzureichender Beschlussantrag, -fassung und fehlende oder unklare Beschlussverkündung in der Versammlung**

**25. Fallbeispiel:** Eine Hamburger Architektin hat sich eine kleine Eigentumswohnung in einem 14geschossigen Hochhaus in Berlin (Baujahr 1957) gekauft, in dem eigentlich eine umfassende Sanierung durchgeführt werden müsste. Sie moniert intransparente und unzureichende Beschlussvorlagen und „Flickschusterei“ in allen Bereichen der Verwaltung. Aktuelles Beispiel ist die Modernisierung des Aufzugs: „Als Entscheidungsvorlage hat die Hausverwaltung der Einladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung an die WEG ein Konvolut mit zum Teil nicht aktuellen Angeboten, Gutachten, Gefährdungsanalyse zugesandt – insgesamt 67 Seiten - ohne eine Zusammenfassung und präzisierte Auflistung der Maßnahmen inkl. jeweiligem Preisangebot. Das Durcharbeiten durch die Unterlagen ist eine Zumutung, auch für bauversierte Eigentümer. Eine bewusste und faire Beschlussentscheidung durch die Wohnungseigentümer kann gar nicht erfolgen. Meine Frage: Muss eine solche Beschlussvorlage im juristischen Sinne als Entscheidungsgrundlage akzeptiert werden oder wie geht man damit um?“

*Dieser Fall zeigt Kompetenzüberschreitung und unprofessionelles Vorgehen der Verwaltung. Werden auf der Grundlage solcher Vorlagen Beschlüsse gefasst und werden sie bestandskräftig, dann erhält die Verwaltung einen großen Handlungsspielraum und eine unzulässige Entscheidungskompetenz, da es an genauen Handlungsvorgaben für den Verwalter fehlt. Der Verwalter kann über die Auswahl der Firma, den Preis und Leistungsumfang (mit)entscheiden und diese manipulieren. Unqualifizierte Verwalter sind sich dieser Kompetenzüberschreitungen (und des Haftungsrisikos) oft gar nicht bewusst.*

**26. Fallbeispiel:** Eine Wohnungseigentümerin aus einer WEG in Essen mit 48 Wohnungen fragt an: „Bis Ende 2016 müssen alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Unser Verwalter schlägt eine Installation und spätere Wartung durch die Firma verimmo vor, die mir eine Art Tochterfirma der Deutschen Annington zu sein scheint, der unsere Wohnungen früher gehörten. Deshalb bin ich da etwas skeptisch. Außerdem gibt es folgende Varianten: Vollaussstattung aller Wohnungen und der Gemeinschaftsräume oder lediglich Ausstattung der Gemeinschaftsräume. Ich sehe da etliche zusätzliche Kosten auf mich bzw. die anderen Eigentümer und Mieter zukommen – und das, obwohl die meisten vermutlich schon für sich selbst Rauchwarnmelder installiert haben. Wozu raten Sie? Können Sie andere Firmen nennen, die solche Installationen bzw. Wartungen durchführen, so dass ein Preisvergleich stattfinden kann? Die Beschlussvorlage ist ohne Preisangabe – wenn wir jetzt beschließen, dass verimmo diese Aufgaben übernimmt, können wir ja zumindest im nächsten Jahr nicht sagen, dass uns der Preis zu hoch ist. Dass gleichzeitig der Verwalter bevollmächtigt werden soll, notfalls einen Rechtsanwalt zu beauftragen, falls sich jemand dagegen sperrt, in seiner Wohnung diese Arbeiten durchführen zu lassen, ist vermutlich „normal“ oder?“

*Ein Beschluss auf Basis dieser Vorlage ist entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Preisangabe ist unverzichtbarer Bestandteil der Zustimmung zu einem Angebot. Außerdem sind grundsätzlich mehrere Angebote einzuholen. Diese Fehler sind verbreitet und zeigen Unkenntnis über die Anforderungen an Vorbereitung und Verabschiedung von Beschlüssen – außerdem ein ausgeprägtes Desinteresse an den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer.*

**27. Fallbeispiel:** Nicht wenige Verwaltungen haben SEPA-Umstellungskosten (10 € - 20 € je Wohnung) ohne Beschlussvorlage einfach in die Jahresabrechnung aufgenommen, entweder offen oder versteckt unter „Verwaltergebühr“ oder „sonstige Betriebskosten“. Einige Verwaltungen führen auch hohe Bankservicegebühren der Hausbank München (das sind anscheinend Lizenzgebühren für betriebliche Verwaltungssoftware) unter oder zusätzlich zu den Kontoführungsgebühren in der Jahresabrechnungen auf, ohne vorliegenden Beschluss der Eigentümerversammlung. Die Bankgebühren dieser WEGs haben sich daraufhin verdoppelt oder sogar verdreifacht.

*Handelt es sich hier um Nicht-Wissen oder den Versuch „Vielleicht merkt es ja keiner“?*

## V. Sonderfall Veruntreuung

*Eine bessere Qualifikation der Verwalter schützt die Eigentümer nicht grundsätzlich vor dem Risiko der Veruntreuung. Um Verbraucherschutz wirksam zu erreichen, sind zusätzlich effektive Kontrollen von Verwalterhandeln und Kontoführung durch die Eigentümer, die Abschaffung von Treuhandkonten und verpflichtende Versicherungen (in diesem Fall Vertrauensschadenshaftpflicht) notwendig.*

**28. Fallbeispiel:** 2013 – 2014 wurde wohnen im eigentum 14 Fälle von Veruntreuung bekannt. Vorgestellt wird hier ein Fall aus dem Raum Köln/Bonn: Die Verwaltung verwaltete ca. 80 WEGs mit schätzungsweise 2000 – 3.000 Wohnungen im Raum Bonn. Seit Ende 2013 ermittelt die Staatsanwaltschaft, die WEGs fürchten um ihre Gelder. Geschätzt wird, dass WEG-Gelder in Höhe von 3-4 Mio. Euro fehlen. Die Restbeträge der ehemaligen Treuhandkonten (spekuliert wird über 10% der WEG-Gelder) liegen seit Ende 2013 auf einem Transitkonto bei der Sparkasse Köln/Bonn. Sie sieht sich nicht in der Lage, das verbliebene Geld den WEGs zuzuordnen, verweigert den Eigentümern Auskunft und beruft sich auf das Bankgeheimnis. Eine Ursache für das Desaster: Das Geld auf den Treuhandkonten, die auf den Namen der Verwaltung liefen, wurde von der Verwaltung zwischen den Konten der WEGs hin- und her gebucht. Den WEGs wurden als Nachweis Kopien von Sparbüchern vorgelegt, bei denen die Namen der WEG, denen sie zugeordnet waren, gefälscht waren. So wurden dieselben Sparbücher mehreren WEGs vorgelegt.

## Fazit

Die obige Darstellung ist beispielhaft, die genannten Fallbeispiele lassen sich jedoch verallgemeinern, sie sind nach den Erfahrungen der Beraterinnen und Berater typisch. Die Beispiele verdeutlichen, dass die fehlende Fachkompetenz auf allen Ebenen negative Folgen hat: Streit in der Gemeinschaft, teure Gerichtsverfahren, finanzielle Verluste der einzelnen Wohnungseigentümer oder der WEG, ein zunehmender Instandsetzungsbedarf oder Sanierungsstau, Wertverlust der Immobilie, im Extremfall Entwicklung der WEG zur Schrottimmobilie sowie Resignation (oder Wohnungsverkauf) der an sich interessierten und

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

engagierten Wohnungseigentümer/innen.

Den Risiken oder Gefahren kann zwar jede/r Einzeleigentümer vorbeugen (helfen) oder die Schäden (zum Teil mit Verlusten) beheben (helfen), dies erfordert jedoch Fachkenntnisse, Überzeugungskraft, Durchsetzungsvermögen sowie einen hohen bis manchmal fast nicht zu leistenden persönlichen, zeitlichen und finanziellen Einsatz. Dies kommt dann dem Aufwand einer Zweit-, Parallel- oder sogenannten Schattenverwaltung gleich. Die fehlende Transparenzbereitschaft mancher Verwaltungen, die fehlenden Kontrollmöglichkeiten, fehlende Fachkenntnisse sowie entsprechende Erfahrungen und fehlende gesetzliche Vorschriften zur Vereinfachung der Kontroll-Rechte der Eigentümer erschweren die Situation für Wohnungseigentümer erheblich.

Wohnen im Eigentum unterstützt die Wohnungseigentümer/innen mit „Hilfe zur Selbsthilfe“. Wir stärken ihnen mit Beratung, Aufklärung, Schulung, Materialien etc. „den Rücken“, wenn sie in die Auseinandersetzung mit dominanten, aber inkompetenten Verwaltern treten müssen und informieren über ihre rechtlichen Möglichkeiten und mögliche Vorgehensweisen. Verwaltungsbeiräten vermitteln wir, wie sie ihr Amt angehen und ausführen können, welche Aufgaben sie haben, welche die Verwaltung hat und wie sie die Verwaltung nach dem „Vier-Augen-Prinzip“ kontrollieren können und sollten. Diese Informations-, Beratungs-, Schulungs- und Vernetzungsangebote reichen aber nicht aus, um die Situation sechzig Jahre nach Einführung des WEGesetzes den realen Verhältnissen im Wohnungseigentum, in der Rechtsprechung und in der Gesetzgebung anzupassen.

Es bleibt daher immens wichtig, die Verwaltung durch einen bundesweit einheitlichen, gesetzlich vorgeschriebenen Sachkundenachweis mit Versicherungspflicht und Kontrollregelungen in die Lage zu versetzen, die vereinbarte Dienstleistung auf der Grundlage von Recht, Gesetz und Stand der Technik vollständig zu erbringen, einen souveränen Moderationsstil an den Tag zu legen und zu wissen, dass sie die Dienstleister sind.

# Systematischer Überblick: häufige Verwaltungsdefizite

28 Fallbeispiele können nicht annähernd das ganze Spektrum selbst der wichtigsten Verwaltungsfehler illustrieren, wie sie uns aus den täglichen Beratungen bekannt sind. Deshalb hier ergänzend dazu ein systematischer Überblick (selbst diese Liste ist nicht umfassend). Er lässt auch erkennen, wie breit eine praxistaugliche Verwalterqualifikation angelegt sein muss.

## I. Buchhaltung, Rechnungswesen

### 1. Fehlerhafte, nicht nachvollziehbare Jahresabrechnung

- Unvollständige Jahresabrechnung, es fehlen wichtige Bestandteile der Jahresabrechnung (z.B. Darstellung der Hausgeldrückstände, der Ist- und Soll-Instandhaltungsrücklage, der Bankkontostände zu Beginn und zum Ende des Jahres)
- Wichtige BGH-Leiterteile werden nicht umgesetzt (z.B. Entscheidung zur Heizkostenabrechnung von 2012 (V ZR 251/10) oder zur Instandhaltungsrückstellung von 2009 (V ZR 44/09))
- Falsche Kostenverteilungsschlüssel
- Abgrenzungsfehler und Umsetzungsprobleme (bei den Heizkosten (Abschläge statt Verbrauch), bei den Versicherungen u.a.)
- Veraltete Software, nicht aufeinander abgestimmte Software, nicht professionelle Abrechnungs-Darstellungen mit Excel-Tabellen u.a.
- Rechenfehler, fehlende Belege, unübersichtliche Ablage u.a.
- u.a.

### 2. Fehlerhafter Wirtschaftsplan oder zu niedrig kalkulierter Wirtschaftsplan

### 3. Kein effektives Forderungsmanagement für die WEG

- Versäumnis der Beitreibung offener Hausgeldforderungen

### 4. Keine ordnungsgemäße Kontoführung, Vermögensvermischung

- Keine rechtskonforme Kontoführung – Führung von Treuhandkonten (Konto läuft auf dem Namen der Verwaltung) statt Fremdgeldkonten (Kontoinhaberin ist die WEG)
- Verwaltung mehrerer WEGs auf einem Konto der Verwaltung (inzwischen wohl seltener, kommt aber noch vor)

### 5. Defizite bei der Instandhaltungsrücklage

- „Geschrunpfte“ Instandhaltungsrückstellung (Soll-Betrag ist größer als Ist-Betrag),
- Zweckentfremdung der Instandhaltungsrückstellung zur Deckung laufender

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

- Kosten
- Riskante Geld-Anlage der Instandhaltungsrückstellung
- Unklare Abgrenzung von Hausgeld und Instandhaltungsrückstellung

## **II. Bautechnische und baurechtliche Qualifikationen (Instandhaltung, Sanierungen)<sup>6</sup>**

- Keine Bestandsaufnahme der Wohnanlagen, keine Instandhaltungsplanung, nur Schadensbehebung
- Keine Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen
- Sanierungsstau aufgrund fehlender Sanierungskennntnisse
- Überhöhte Instandhaltungskosten
- Grundsätzlich: fehlende (bau)technische Grundkenntnisse u.a. für Ausschreibungen, Erstellung von Leistungsverzeichnissen, zur Einholung von Kostenvoranschlägen und Vergleichsangeboten, zur Analyse und Aufbereitung der Vergleichsangebote, zur Auftragsvergabe, zur Überwachung der Baumaßnahmen, Rechnungsprüfung, Abnahme und Mängelrüge etc.
- Fehlende Fachkenntnisse zur Auswahl und Kontrolle von Gutachtern und Baubetreuern
- Fehlende Kenntnisse bautechnischer Vorschriften u.a.
- Fehlendes Baufachwissen zur Informationsbeschaffung und weiter zur Einhaltung gesetzlicher Vorschriften

**=> Wertverlust der Immobilie trotz Mehrkosten für die Eigentümer**

## **III. Weitere wichtige Verwalteraufgaben**

- Fehlende Kenntnisse zum Abschluss und zur regelmäßigen Überprüfung notwendiger und passgenauer Versicherungen, Wartungsverträge und anderer erforderlicher Verträge
- Fehlende Kenntnisse bei der Abwicklung von Versicherungsschäden

## **IV. Durchführung von Eigentümerversammlungen und Beschlussfassungen**

- Unvollständige, nicht fristgerechte Einladungen zur Eigentümerversammlung
- Unvollständige Anwesenheitslisten und nicht ordnungsgemäss ermittelte Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung
- Unqualifizierte Leitung und Moderation von Eigentümerversammlungen, fehlende Qualifikation zur Moderation des Meinungs- und Willensbildungsprozesses der Versammlung
- Fehlerhafte und unzulässige Abstimmungen und Stimmenauszählungen
- Keine Beachtung der Regelungen in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

---

<sup>6</sup> Aufgrund der Wichtigkeit der Verwalterqualifikation zur baulichen Unterhaltung, Sanierung etc. wurde dieses Thema vor die Verwalteraufgabe – Moderation der Eigentümerversammlung - gestellt.



- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

- Unzureichender Beschlussantrag, -fassung und fehlende oder unklare Beschlussverkündung in der Versammlung
- Fehlende oder nicht aktualisierte Beschluss-Sammlung

## V. Rechtskenntnisse

fehlen

- im Wohnungseigentumsrecht - ohne jeglichen Sachkundenachweis werden dem Verwalter Rechtsdienstleistungen gemäß **Rechtsdienstleistungsgesetz (§5 RDG)** als erlaubte Nebenleistungen im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit zugestanden, also die Rechtsberatung der Wohnungseigentümer.
- im Mietrecht,
- im privaten und öffentlichen Bau- und Immobilienrecht,
- Grundkenntnisse im Versicherungsrecht u.a.
- über relevante Verordnungen (EnEV, TrinkwasserVO u.a.)

## VI. Transparenzbereitschaft

- Verweigerung der Akteneinsicht
- Verweigerung der Einsichtnahme und Möglichkeit zur Kopie der Eigentümerliste
- Fehlende Anlagen für Beschlussanträge
- nicht aufbereitete Kostenvoranschläge u.a. Materialien, die für Beschlüsse erforderlich sind
- fehlende oder unzureichende Erläuterungen von Kostenvoranschlägen und Vertragsentwürfen etc.

## VII. Wissen um die eigenen Kompetenzgrenzen

Kompetenzüberschreitung durch

- Handeln ohne Beschluss
- Verursachung von Kosten ohne Beschluss
- Überschreitung der Vorgaben im Beschluss

## VIII. Neutralitätsgebot

- Verletzung der Neutralitätspflicht, Schaffung eigener Vorteile oder Zusatzeinnahmen bis hin zur Vorteilsnahme
- Verwalter schafft einigen Eigentümern Vergünstigungen (Hausmeister, Beirat etc.)
- Verwalter begünstigt Mehrheitseigentümer, Abhängigkeit vom Mehrheitseigentümer
- Stigmatisierung kritischer, nachfragender Wohnungseigentümer zu Querulanten
- fehlende Kommunikationsfähigkeit, fehlende Kompetenz bei der Gruppenmoderation und Meinungsbildungsprozess

- Fallbeispiele unzureichender Verwalterqualifikation -

- Nutzung von Stimmrechtsvollmachten zum eigenen Vorteil bei
  - Entlastung
  - Wiederberufung
  - gegen eigene Abberufung

Bonn, September 2014

Dieser Bericht wird von der Akademie der Wohnungseigentümer Berlin mitgetragen.

