

Verwalter

Überblick

Eine gesetzliche Berufszulassung für Verwalter gibt es nicht. Das heißt, jeder kann Verwalter werden, auch ohne Berufsausbildung, Berufserfahrung oder Qualifikationsnachweis. Notwendig ist lediglich ein Beschluss über die Bestellung durch die Gemeinschaft. Es besteht hier also keinerlei gesetzlicher Schutz für zum Teil sehr große Geldwerte. Die Gemeinschaften sind auf sich selbst gestellt und müssen sich ihr eigenes Bild über ihren Verwalter machen.

1 Anforderungen an den Verwalterberuf

Oftmals bieten ungelernte Verwalter ihre Dienste zu Dumpingpreisen an. Die Eigentümer sehen dies als gute Möglichkeit, Geld zu sparen, werden aber oftmals eines Besseren belehrt und zahlen dann ein gehöriges Lehrgeld. Wählen so geschädigte Eigentümer anschließend einen ausgebildeten und berufserfahrenen Verwalter, so muss dieser viel Zeit und auch Geld investieren, um eine Basis zu schaffen, mit der er arbeiten kann, wenn er diese Gemeinschaft übernimmt.

Um endlich ein Berufsbild zu schaffen, haben sich in Deutschland Verwalter in Verbänden organisiert. Der Verwalterberuf verlangt ein hohes Wissen in verschiedenen Bereichen.

Hinweis

Weiterbildung

Um sich dieses Wissen anzueignen, müssen Seminare und Tagungen besucht bzw. Fachliteratur- und Zeitschriften gelesen werden. Der Besuch von Verbandstagungen gehört ebenso dazu wie der Besuch von Fachlehrgängen. Durch ständige Weiterbildung in allen Bereichen qualifiziert sich ein Verwalter. Schon alleine um diese Kosten decken zu können, muss die Verwaltervergütung in einer angemessenen Höhe liegen. Eine lange Berufserfahrung rundet diesen Beruf auch in den Punkten Menschenkenntnis und Pädagogik ab.

2 Kriterien der Verwalterauswahl

Bei der Verwalterauswahl kann eine Gemeinschaft folgende Voraussetzungen verlangen:

- Bonitätsnachweis des Verwalters
- Ausbildung oder grundlegende Kenntnisse im kaufmännischen Bereich
- Kenntnisse im Bereich der Wohnungswirtschaft und entsprechende Berufserfahrung
- Kenntnisse rechtlicher Art
- Kenntnisse in technischen Bereichen
- Vorlage einer Jahresabrechnung, des Wirtschaftsplanes und Nachweis über die Art der Buchhaltung
- Nachweis der letzten Weiterbildungsmaßnahme
- Ungefähre Anzahl der verwalteten Einheiten
- Bei großen Gemeinschaften wird häufig nachgefragt, ob auch die Kapazitäten vorhanden sind, das heißt ausgebildete Angestellte, besetzte Telefone, Notrufnummer, Softwareprogramme, Büroräume, Büroausstattung etc.

- Versicherungen für den Verwalter
- Mitglied in einem Fachverband

Hinweis

Vertrauensstellung

Ein Verwalter muss verlässlich sein (zumal er fremde Vermögenswerte betreut) und die Belange der Gemeinschaft nicht in der Öffentlichkeit kundtun. Die Eigentümer müssen ihrem Verwalter in finanzieller und wirtschaftlicher Hinsicht vertrauen können. Oftmals ist er Streitschlichter zwischen verschiedenen Parteien. Er sollte versuchen, jedes Problem möglichst objektiv zu betrachten und sich nicht auf eine Seite stellen. Nur so kann er zu einem harmonischen Zusammenleben beitragen.

Seine Aufgabe ist außerdem die Sicherung des **Gemeinschaftseigentums**. Er muss Schäden abwehren, dazu benötigt er rechtliche und technische Kenntnisse. Sind bereits Schäden aufgetreten, wird er sich um eine ordnungsgemäße, schnelle und gut durchorganisierte Beseitigung kümmern. Auf Grenzen wird er stoßen, wenn die Gemeinschaft Anforderungen stellt, denen er nicht gewachsen ist oder andererseits Anforderungen nicht akzeptiert, die dringend notwendig für die Gemeinschaft sind. In beiden Fällen kann er sich durch Fachliteratur oder seinen Fachverband weiterhelfen lassen.

3 Rechte und Pflichten des Verwalters

Die Rechte und Pflichten des Verwalters sind in **§ 27 WEG** geregelt. Dieser ist unanfechtbar. Der Verwalter kann somit nicht in seinen Aufgaben eingeschränkt oder gar ausgeschlossen werden.

Gemäß **§ 27 Abs. 1 WEG** ist er berechtigt und verpflichtet:

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der **Hausordnung** zu sorgen;
2. die für die ordnungsgemäße **Instandhaltung und Instandsetzung** des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten.

Gemäß **§ 27 Abs. 2 WEG** ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

1. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
2. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
3. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
4. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
5. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch

Beschluss der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

6. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in **§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG** bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind. **§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG** lautet: "Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.")

§ 28 WEG enthält weitere Verwalterpflichten zu Wirtschaftsplan und Rechnungslegung.

Gemäß **§ 28 Abs. 1 WEG** hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
 3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in **§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG** vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.
- **§ 28 Abs. 2 WEG** : Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen **Wirtschaftsplan** entsprechende Vorschüsse zu leisten.
 - **§ 28 Abs. 3 WEG** : Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.
 - **§ 28 Abs. 4 WEG** : Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.
 - **§ 28 Abs. 5 WEG** : Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

Weitere Verpflichtungen des Verwalters ergeben sich aus:

- **§ 24 Abs. 1 WEG** : Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen.
- **§ 24 Abs. 2 WEG** : Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- **§ 24 Abs. 4 WEG** : Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens eine Woche betragen.
- **§ 24 Abs. 5 WEG** : Den Vorsitz in der **Wohnungseigentümerversammlung** führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.
- **§ 23 Abs. 2 WEG** : Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.
- **§ 23 Abs. 3 WEG** : Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.
- **§ 25 Abs. 4 WEG** : Ist eine Versammlung nicht gemäß Abs. 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese

Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen (§ 25 Abs. 3 WEG besagt: "Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.").

- § 43 Abs. 1 WEG : Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, entscheidet im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit:
 - Nr. 2.: auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 - Nr. 4.: auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Gültigkeit von **Beschlüssen** der Wohnungseigentümer.

4 Verbände

Es gibt verschiedene Verbände für Hausverwalter. Jeder hat seine eigenen Aufnahmebedingungen. Kriterien können sein, dass eine entsprechende Fachausbildung vorliegen muss, da es sich um eine hauptberufliche Tätigkeit als Verwalter handelt oder auch wie lange man schon als Verwalter tätig ist.

Mit der Prüfung von Jahresabrechnungen oder Wirtschaftsplänen etc., die durch den jeweiligen Verwalter erstellt wurden, muss gerechnet werden.

Adressen:

BFW

Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8
10117 Berlin
www.wohnungsverwalter.de
Tel.: 030/3087-2917

DDIV

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Karlstr. 53
80333 München
www.immobilienerwalter.de
Tel.: 089/553916

BDIW

Bundesverband der Deutschen Immobilienwirtschaft
Kontakt: Christoph Keuter
Kehn 67
47918 Tönisvorst
www.bdiw.de
Tel.: 02156/98970

Außerdem stehen viele Regional- und Landesverbände zur Verfügung.