

Deutscher Bundestag
18. Wahlperiode
Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Ausschussdrucksache 18(9)1159
27. März 2017



Stellungnahme zum

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer
Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler
und Verwalter von Wohnungseigentum (BT-Drs. 18/10190)

sowie

zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN

„Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und
modernisieren“ (BT-Drs. 18/8084)

- Diese Stellungnahme bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Berufszulassung von
WEG-Verwalter/innen -

Bonn, den 24.3.2017

Inhalt

	Seiten
I. Zusammenfassung	3
a. 12 Gründe für eine gesetzliche Berufszulassungsregelung für Verwalter von Wohnungseigentum	
b. Nachbesserungsbedarf beim Gesetzentwurf	4
II. Warum ein Gesetz für eine Berufszulassungsregelung für Verwalter von Wohnungseigentum?	5
a. Daten und Fakten zum Wohnungseigentum	
b. 12 Gründe für eine gesetzliche Berufszulassungsregelung für Verwalter von Wohnungseigentum	5
III. Stellungnahme zum Gesetzentwurf	14
IV. Stellungnahme zum Antrag von BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN	21
V. Anlagen	22
a. Ergebnisse der Befragung von Wohnungseigentümern über Schadenskosten	22
b. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft – Tabellen mit Gegenrechnung und Gegenüberstellung	29
c. Fallbeispielsammlung mit systematischem Überblick über häufige typische Verwaltungsdefizite	32

I. Zusammenfassung

I.a 12 Gründe für eine gesetzliche Berufszulassungsregelung für Verwalter

Kurz und knapp sind hier die Argumente für die Einführung einer Berufszulassungsregelung aufgeführt. Ausgeführt und erläutert werden diese ab Seite 5.

- **WEG-Verwalter verwalten enorme Immobilienwerte und hohe Hausgeldbeträge**
- **Unqualifizierte Verwalter verursachen hohe Schäden**
- **Die Schäden der Wohnungseigentümer sind erheblich höher als der Erfüllungsaufwand für die Verwalter zur Umsetzung des Berufszulassungsgesetzes**
- **Ständig wachsende Anforderungen an den Verwalterberuf erfordern Qualifizierung**
- **Es gibt kein/e etablierten Controlling-Verfahren für Wohnungseigentümer zur frühzeitigen Ermittlung von Defizite in der Verwaltungstätigkeit**
- **Diskrepanzen bei der Wertung des Berufes bzw. der Zuweisung von Verantwortung durch den Gesetzgeber bei freiem Berufszugang verstärken die Schieflage**
- **Wohnungsverwalter dürfen Rechtsdienstleistungen erbringen – ohne Berufsausbildung**
- **Hürden zum Gerichtsweg wurden aufgestockt - Zahl der WEG-Gerichtsverfahren ist trotzdem gestiegen**
- **Fehlende Spezialregelungen für WEGs in den sie betreffenden Gesetzen erfordern hohe Fachkompetenz bei Verwaltungen**
- **Qualitäts- und Gütesiegel sind keine kostengünstigen Alternativen zu einer angemessenen Berufsausbildung oder dem Sachkundenachweis**
- **Die Mitgliedschaft in einem Berufsverband ist kein Gütesiegel**
- **Deutschland ist ein Nachzügler, kein Vorreiter in Sachen Berufsanforderungen an WEG-Verwaltungen**
- **Unzureichendes Sanierungs-„know how“ bei WEG-Verwaltern erfordert Qualifizierung**

I.b. Nachbesserungsbedarf beim Gesetzentwurf

Damit das Gesetz seiner Zielsetzung – Verbesserung des Verbraucherschutzes – auch tatsächlich gerecht wird – sieht der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) noch deutlichen Nachbesserungsbedarf insbesondere beim Sachkundenachweis. Zum einen bei der Frage, wer diesen erbringen muss, zum anderen bei der „Alte-Hasen-Regelung“. Eine Kernforderung ist deshalb die Gleichstellung der Verwalter mit den Finanzanlagenvermittlern. Weiteren Nachbesserungen sieht WiE hier erforderlich:

- 1. Sachkundenachweis für alle Unternehmen und für alle Objektbetreuer
- analog Finanzanlagenvermittler und Immobiliendarlehensvermittler -**
- 2. Bestandsschutz-Regelung streichen**
- 3. Gesetzliche Einführung der Berufshaftpflichtversicherung (wie vorgesehen) und
zusätzlich die Einführung der Betriebshaftpflichtversicherung**
- 4. Wünschenswert wäre der Sachkundenachweis für die gewerblich tätigen
Sondereigentumsverwalter (Mietverwaltung)**

Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft ist im Vergleich mit den Schadenskosten der Wohnungseigentümer akzeptabel

Im Vergleich mit den Kosten für die Einführung der Berufszulassung und dem jährlichen Erfüllungsaufwand der Verwaltungen liegen die Schäden der Wohnungseigentümer bedingt durch unqualifizierter Verwaltungstätigkeiten deutlich höher. Eine Quantifizierung der Schäden im Rahmen einer Befragung unter Wohnungseigentümern ergab Gesamtschäden in Höhe von 26 Mio. Euro für Bauschäden, „Aufräumarbeiten“ und Rechtskosten (siehe Anlage VI.a, Tabelle 1.1 auf Seite 29). Werden nur 10% dieser Schadenskosten je Befragtem auf alle 10 Mio. Eigentumswohnungen „hochgeschätzt“, kommen Schadenskosten in Höhe von 1,284 Mrd. Euro zusammen. Diese Beträge liegen in einer so anderen Dimension, dass der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft akzeptabel ist. Auch die Ergänzung des Sachkundenachweises für alle Objektbetreuer (siehe Anlage VI.a, Tabelle 1.2 auf Seite 30) und selbst die Nichtberücksichtigung der Bestandsschutzregelung (siehe Anlage VI.a, Tabelle 1.3 auf Seite 30) kommen diesen geschätzten Schadenskosten nicht nahe. Dies spricht unbedingt für die Einführung des Sachkundenachweises für die Objektbetreuer (wichtigste Forderung) und auch für die Streichung der Alten-Hasen-Regelung (zweitwichtigste Forderung).

II. Warum ein Gesetz für eine Berufszulassungsregelung für Verwalter von Wohnungseigentum?

II.a Daten und Fakten zum Wohnungseigentum

Von den inzwischen an die 10 Millionen Eigentumswohnungen (dies sind mehr als 22% aller Wohnungen in Deutschland!) werden 42 % von den Eigentümern selbst bewohnt, die anderen 54 % vermietet, 4 % als Ferienwohnungen genutzt¹. Wohnungseigentum ist mehrheitlich kleines Immobilieneigentum. Die Größe der Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) variiert erheblich – sie liegt zwischen 2 Wohnungen und 1.960 Wohnungen, soweit bekannt. Wie viele Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) es in Deutschland gibt, ist nicht bekannt. 2011 wurden vom Zensus 1,8 Mio Gebäude im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften ermittelt. Die Zensus-Zahlen ergeben zwar durchschnittlich 5 Wohnungen pro Gebäude; da viele WEG-Gebäude aber mehr als 5 Wohnungen haben, andererseits zu einer WEG auch mehrere Gebäude gehören können, ist eine durchschnittliche WEG-Größe nicht zu errechnen. Die kleinen WEGs bis 10 Wohneinheiten verwalten sich zum Teil selbst (oder werden von einem Miteigentümer verwaltet), doch auch sie werden weit überwiegend von gewerblich tätigen Verwaltern verwaltet².

II.b 12 Gründe für eine gesetzliche Berufszulassungsregelung für Verwalter von Wohnungseigentum

1. WEG-Verwalter verwalten enorme Immobilienwerte und hohe Hausgeldbeträge

WEG-Verwalter/innen haben eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe. Sie tragen Verantwortung für hohe Immobilienwerte und für die Gelder (das Hausgeld) der Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs).

WEG-Verwaltungen verwalten das Hausgeld der Wohnungseigentümer, also bundesweit

- Bewirtschaftungsgelder³ in Höhe von mindestens 24 Mrd. Euro/Jahr
- Instandhaltungsrücklagen⁴ in Höhe von grob 9,6 Mrd. Euro/Jahr

¹ Quelle: Zensus 2011.

² Zu 75 % laut WiE-Umfrage „Modernisierung in der WEG“, 2017 (<https://www.wohnen-im-eigentum.de/umfrage-modernisierung-2016>)

³ Berechnung der durchschnittlichen Bewirtschaftungsgelder: 200 €/Wohnung/Monat x 12 x 10 Mio. Eigentumswohnungen (ETW).

⁴ Berechnung der durchschnittlichen Instandhaltungsrücklage: 12 €/m² x 80 m² Wohnfläche = 960 € x 10 Mio. ETW (1 € je Quadratmeter/Monat sind in sehr vielen WEGs üblich)

**Gesamt 33,6 Mrd. Euro / Jahr
(ohne die bereits über die letzten Jahre „angesparten“ Rücklagen)**

WEG-Verwaltungen sind als Dienstleister verantwortlich für **Gemeinschaftseigentum im Wert von mindestens 10.000 Mrd. Euro oder 10 Billionen Euro⁵**.

Trotz dieser enorm hohen Werte und Gelder kann bislang jede/r Erwachsene ohne Vorkenntnisse als WEG-Verwalter/in tätig werden. Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) fordert deshalb seit langem einen bundesweit einheitlichen Sachkundenachweis sowie Pflichtversicherungen für Verwalter. Denn es kann nicht sein, dass Personen mit einer Ausbildung als Hausmeister, Rechtsanwalt, Pferdepfleger, Architektin, Makler, Kauffrau, Reinigungsdienstleister oder sonstige Quereinsteiger, welche ihre Berufserfahrung nach dem Prinzip „Learning-by-doing“ erwerben wollen, sich einen Gewerbeschein ausstellen lassen und als WEG-Verwalter/in arbeiten können oder sogar verschiedene Tätigkeiten parallel ausüben, je nach Auftragslage.

2. Unqualifizierte Verwalter verursachen hohe Schäden

Für die materiellen Schäden, die naturgemäß bei fehlender Qualifikation entstehen, kommen in erster Linie die Wohnungseigentümer auf. Deren Schäden sind allerdings nicht bekannt, werden sogar mangels öffentlicher Erhebungen oder Statistiken in Frage gestellt. So steht im Bericht des Nationalen Normenkontrollrates (NKR): „Sowohl die Tätigkeit eines WEG-Verwalters als auch die eines Immobilienmaklers weist eine relativ geringe Schadensgeneigntheit auf, was sich auch in den relativ geringen Prämien der heute schon existierenden freiwilligen Haftpflichtversicherung widerspiegelt.“ (Stellungnahme des NKR zum Berufszulassungsgesetz vom 22.8.2016). Diese Schlussfolgerung des geringen Schadensrisikos basiert auf fehlenden, öffentlichen Schadenserfassungen und somit auch auf fehlenden Angaben im Gesetzentwurf. Der Verweis auf die niedrigen Prämien für die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für WEG-Verwaltungen ist naheliegend, entspricht aber nicht der komplexen Realität in WEGs:

- Die Versicherung ist freiwillig. Gerade die problematischen Verwaltungen werden eher keine freiwilligen Versicherungen abschließen.
- Anzunehmen ist, dass Schäden und Folgeschäden durch unqualifiziertes Handeln der versicherten Verwalter den Versicherungen häufig gar nicht gemeldet werden, weil WEGs diese nicht ersetzt bekommen (können); zu schwierig ist der Nachweis, zu riskant der Rechtsweg, der einzuschlagen wäre, zu zeitaufwendig das Gerichtsverfahren.

Mangels Daten und Wissen sowie **zum Nachweis der Notwendigkeit der Einführung beruflicher Anforderungen und Pflichtversicherungen** hat WiE bekannte Defizite bei der Tätigkeit von gewerblichen Wohnungseigentumsverwaltern bereits im Oktober 2014

5 Berechnung des Wertes des Gemeinschaftseigentums: Durchschnittlicher Wohnungswert von 150.000 € minus 50.000 € für den Wert des Sondereigentums = 100.000 € x 10 Mio Eigentumswohnungen = 10.000 Mrd. Euro

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

aufgezeigt und dafür einen **systematischen Überblick über häufige Verwaltungsdefizite** erstellt sowie eine **Fallbeispielsammlung** mit Erläuterungen zusammengestellt (s. 2.1 sowie ausführlich Anlage V.c ab S. 32). Aktuell hat WiE kurzfristig noch eine **Online-Umfrage bei Wohnungseigentümern** bzgl ihrer Schadenskosten durchgeführt (s. 2.2 sowie Anlage V.a ab Seite 22).

2.1 Zum Nachweis der Schäden: Fallbeispielsammlung und systematischer Überblick (siehe Anlage V.c)

Der systematische Überblick wird unterlegt mit Fallbeispielen. Bei dieser Fallsammlung handelt sich zwar um Einzelfälle, aber nicht um eine wahllose Ansammlung von Sonderfällen, sondern um eine bewusste Auswahl typischer Fälle, die einen systematischen Überblick über häufige Verwaltungsdefizite bieten.

Erkennbar wird bei den Fallbeispielen auch, dass es sich häufig um eine Gemengelage von Problemen handelt. Fehlende Berufsqualifikation und Fachkenntnisse von Verwaltern gehen häufig einher mit fehlendem Engagement (zeitlicher Überforderung) und wirtschaftlichen Eigeninteressen oder sogar Vorteilsnahme.

2.2 Befragung zur Quantifizierung der Schäden durch unqualifizierte Verwaltungshandlungen

Immer wieder nach einer Quantifizierung der Schäden gefragt, die Wohnungseigentümer aufgrund **unqualifizierter Verwaltertätigkeiten** erleiden, hat WiE aktuell im Rahmen einer Befragung - von den Wohnungseigentümern selbst - ihre Schäden bzw. die Schäden ihrer WEG quantifizieren lassen.

Bei der Ermittlung konzentrierte sich WiE auf zwei bzw. drei Schadens-Bereiche:

- **Kosten für die Erfassung und Beseitigung von Schäden:** zum einen um eine **chaotische WEG-Verwaltung** „aufzuräumen“ (sog. Verwaltungs-Mehrkosten nach einem Verwaltungswechsel), zum anderen um (durch unqualifizierte Verwaltungen verursachte oder nicht beseitigte) **Bauschäden u.ä.** zu erfassen und zu beseitigen⁶.
- **Rechtsverfolgungskosten:** Kosten für Rechtsberatung, Anfechtungsverfahren, Prozesse etc. wegen Verwaltungsfehlern, Abberufung einer unfähigen Verwaltung.

An der Online-Befragung vom 15.2.2017 – 18.3.2017 haben 634 Wohnungseigentümer aus fast ebenso vielen, also aus über 600 WEGs teilgenommen. Die Verteilung nach PLZ-Bereichen ergibt eine ungefähr gleichmäßige Streuung mit Schwerpunkten in Berlin, München, Köln/Bonn und Stuttgart.

Die Teilnehmer der Befragung kamen aus WEGs mit insgesamt fast 25.000 Wohnungen (53 Teilnehmer haben keine konkreten WEG-Größenangabe gemacht), das arithmetische Mittel ergibt eine durchschnittliche WEG-Größe von 41 Wohnungen/WEG.

Die Befragung liefert erste Zahlen, in welchen Kosten-Dimensionen sich Verwaltungsschäden bewegen bzw. anhäufen.

⁶ Wichtig: Das Problem der Veruntreuung wurde hier nicht behandelt. Da dieser Problembereich nicht auf fehlender Qualifikation beruht, wurde er nicht abgefragt.

Das Ergebnis der Online-Befragung (s. Anlage V.a):

Die Schäden der Wohnungseigentümer sind erheblich höher als der Erfüllungsaufwand für die Verwalter zur Umsetzung des Berufszulassungsgesetzes

- **Kosten für die Erfassung und Beseitigung von Schäden**

In 78,1 % der Fälle hatten die Wohnungseigentümer Schadenskosten.

46,1% der Teilnehmer beziffern die Kosten ihrer WEG zur Beseitigung von Verwaltungsschäden; der Gesamtbetrag beläuft sich auf

14.771.716 Euro

32% der Teilnehmer konnten ihre Schadenskosten nicht oder noch nicht beziffern. Werden die Schäden der 46 % **auf die 78 % Teilnehmer mit Schäden** insgesamt hochgerechnet, dann ergeben sich Schadenskosten in Höhe von

25.047.691 Euro

Daraus ergeben sich

durchschnittliche Schadenskosten je WEG von 53.520 €.

Übertragen auf 78,1 % aller Wohnungen der teilnehmenden WEGs (also 78,1 % der gesamten 25.000 Wohnungen) sind dies

1.284,50 Euro je Wohnung.

Auf 78% aller Eigentumswohnungen (also 7,8 Mio Eigentumswohnungen) hochgeschätzt kommt eine Summe von

10 Mrd. € Schadenskosten zusammen.

- **Rechtsverfolgungskosten**

Fast jede 2. WEG hat in den letzten 10 Jahren Gerichtsverfahren gehabt (45 %),
davon 8,9% mehr als 5 Verfahren.

254 Befragten (40,6%) gaben ihre Rechtskosten an,

Dies ergibt einen Betrag von **insgesamt 947.098 € an persönlichen Rechtskosten.**

Das sind **durchschnittlich 3.728 € an Rechtskosten** für die 254 Befragten.

Als geringste Kosten wurden 80 € angegeben, der höchste Betrag war 90.000 €.

Es kann und wird hier nicht weiter berechnet, wie hoch dann die Kosten für alle Eigentumswohnungen in Deutschland sein könn(t)en.

Weitergehende Informationen zur Befragung und Auswertung siehe Anlage V.a, ab Seite 22

Die Ergebnisse sind auch erste Schätzungen. Allein aufgrund dieser Befragungsergebnisse ergänzt durch die Fallbeispiele kann nachgewiesen werden und wird deutlich, dass die Schäden der Wohnungseigentümer aufgrund unqualifizierter Verwaltertätigkeiten immens

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

hoch sind, privat von den Wohnungseigentümern oder den WEGs getragen werden und den doch erheblich niedrigeren Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft rechtfertigen.

3. Ständig wachsende Anforderungen an den Verwalterberuf erfordern Qualifizierung

Hingewiesen werden muss auf die ständig wachsenden Anforderungen an den Verwalterberuf – von Seiten des Gesetzgebers und der Rechtsprechung. Seien es Aufgaben wie die regelmäßige Überprüfung der Warmwasserbereitung auf Legionellen, das strittige Thema der Rauchwarnmelder, die Umsetzung von Anforderungen aus dem Mietrecht oder „große“ neue Aufgaben wie die Organisation und Durchführung einer umfassenden Sanierung oder Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen. Die Anforderungen an die Verwaltungen nehmen zu und gehen vom Themen- und Aufgabenspektrum her „in die Breite“. Ohne eine fundierte Grundausbildung und ständige Fort- und Weiterbildung können Verwaltungen diesen Anforderungen nicht gerecht werden.

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.

4. Es gibt kein/e etablierten Controlling-Verfahren für Wohnungseigentümer, um frühzeitig Defizite in der Verwaltungstätigkeit zu ermitteln

Da Wohnungseigentum „Privatangelegenheit“ ist, gab es über Jahrzehnte weder gesetzliche oder rechtliche Vorgaben für die Verwaltungskontrolle (lediglich die wenigen „Kann“-Vorgaben für den Verwaltungsbeirat im WEGesetz) noch Initiativen oder Organisationen, die allgemeine Prüfstandards oder Werkzeuge entwickelten, um den Verwaltungsbeiräten und Wohnungseigentümern sachdienliche Verfahren zur Auswahl und Bestellung von Verwaltungen sowie Controlling-Verfahren zur Überprüfung von Verwaltungstätigkeiten an die Hand zu geben.

Das Fehlen solcher „Werkzeuge“ und Orientierungshilfen sind ein wesentlicher Grund, weshalb sehr viele WEGs kaum in der Lage sind – es sei denn sie haben entsprechende Fachleute als Miteigentümer in der WEG -, sachdienliche Auswahlverfahren durchzuführen und „gute“ Verwalter zu finden, zu bestellen und mit ihnen zusammenzuarbeiten bzw. sie zu überprüfen. Denn Wohnungseigentum ist in der Mehrheit „kleines“ Immobilieneigentum und viele Wohnungseigentümer haben ihre Wohnung zur Altersvorsorge erworben. Seitdem die Wohnungseigentümer und die WEGs zunehmend als Verbraucher akzeptiert werden, wächst allerdings das Verständnis für die strukturell bedingte Benachteiligung der Wohnungseigentümer als Verbraucher und die Erkenntnis, dass hier Verbesserungen erforderlich sind. Ein Beleg dafür ist der Gesetzentwurf für die Berufszulassung und der Antrag von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN.

5. Diskrepanzen bei der Wertung des Berufes bzw. der Zuweisung von Verantwortung durch den Gesetzgeber bei freiem Berufszugang verstärken die Schieflage

5.1. Wohnungsverwalter dürfen Rechtsdienstleistungen erbringen – ohne Berufsausbildung

Das Rechtsdienstleistungsgesetz stellt hohe Anforderungen an den Berufszugang und die Erlaubnis zur Durchführung von Rechtsberatungen. Rechtsberatung darf hauptsächlich nur von Rechtsanwälten erbracht werden. Zu den wenigen Ausnahmen gehören die Immobilienverwalter. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG gelten Rechtsdienstleistungen als erlaubte Nebenleistungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit eines Haus- und Wohnungsverwalters. Hier zeigt sich eine große Diskrepanz zwischen der Berufszulassung für Rechtsanwälte einerseits und WEG-Verwaltern andererseits, die nicht einmal einen Sachkundenachweis brauchen und auch keine zwingende Haftpflichtversicherung für den Fall von Falschberatungen vorweisen müssen.

5.2. Hürden zum Gerichtsweg wurden aufgestockt - Zahl der WEG-Gerichtsverfahren ist trotzdem gestiegen

Der Gerichtsweg ist im Wohnungseigentum der zurzeit einzige etablierte Problemlösungsweg.

Derzeit können einzelne Wohnungseigentümer, Gruppen von Wohnungseigentümern oder sogar die Mehrheit der Wohnungseigentümer nur mit sehr viel Engagement und Geld gegen unwirtschaftliches, schadenverursachendes Handeln von Verwaltungen vorgehen. Finden Wohnungseigentümer innerhalb der WEG keinen Ausweg, müssen sie den Gerichtsweg einschlagen. Hierfür hat ihnen der Gesetzgeber eine besondere Hürde auferlegt: Mit dem Argument, die WEG-Gerichtsverfahren aufgrund ihrer Vielzahl und der Belastung der Gerichte reduzieren zu müssen, wurde 2007 im Rahmen der WEGesetzes-Reform die Zivilprozessordnung für WEG-Verfahren eingeführt. Sie ersetzte das verbraucherfreundlichere FGG-Verfahren (mit dem Amtsermittlungsgrundsatz). Das erschwerte und verteuerte die Gerichtsverfahren. Trotzdem ist die Zahl der Gerichtsverfahren gestiegen – mangels Schlichtungsstellen bzw. bekannter und etablierter Verfahren zur Streitbeilegung. Die WEG-Verfahren vor den Amtsgerichten beliefen sich 2004 auf 20.402 Verfahren und sind bis zum Jahr 2012 auf 28.131, also um 38%, gestiegen. Quelle: Marie-Luise Graf-Schlicker: „Der Zivilprozess vor dem Aus? Rückgang der Fallzahlen im Zivilprozess.“ Vortrag auf dem 70. Deutschen Juristentag. Veröffentlicht in: AnwaltsBlatt 7 / 2014, S. 573-577

5.3. Fehlende Spezialregelungen für WEGs in den sie betreffenden Gesetzen erfordern hohe Fachkompetenz bei Verwaltungen

In der Regel werden Gesetze, die auch WEGs betreffen, verabschiedet ohne Berücksichtigung der Besonderheiten des Wohnungseigentums(gesetzes) bzw. ohne spezielle Regelungen für die Umsetzung in den WEGs. Aufgrund solcher fehlenden gesetzlichen Vorgaben für WEGs müssen die Verwaltungen die Umsetzung der Gesetze selbst klären und ordnungsmäßige wie möglichst rechtssichere Vorgehensweisen entwickeln.

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

Bei unterschiedlicher Meinung müssen Wohnungseigentümer und Verwalter die Gerichte in Anspruch nehmen. Ein Beispiel hierfür ist die Einführung von Rauchwarnmelder. Anstatt dass die Gesetzgeber (in den Bundesländern) klar regelten, ob und wie die WEG-Verwaltung für die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht sorgen muss oder ob dies allein in der Verantwortung der Wohnungseigentümer und Vermieter bleibt, ließen sie diese Frage offen. Die Folge waren gegensätzliche Vorgehen der Verwaltungen auf der Basis unterschiedlicher juristischer Einschätzungen, Streitigkeiten in den WEGs, Mehrkosten für Wohnungseigentümer, ggf. Mehrarbeit für Verwaltungen und Gerichtsverfahren bis zum BGH, um die Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten zu klären.

Ein weiteres schwieriges Feld ist das Mietrecht. Mietrecht und WEG-Recht sind nicht miteinander abgestimmt, obwohl ca. 60% der Eigentumswohnungen vermietet werden. Unabhängig der Berufszulassungsregelung hier ein Appell an Gesetzgeber und Politik, Gesetze so auf den Weg zu bringen, dass WEGs sie ohne rechtlichen Klärungsbedarf und „Lehrgeldzahlungen“ umsetzen können.

6. Qualitäts- und Gütesiegel sind keine kostengünstigen Alternativen zu einer Berufsausbildung oder dem Sachkundenachweis

Die Entwicklung, breite Einführung und Nutzung von Gütesiegeln für Verwaltungen – wie vom NKR vorgeschlagen – ist keine kostengünstige Alternative, sondern ebenso mit Kosten verbunden wie die Einführung einer Erlaubnispflicht und eines Sachkundenachweises. Die Gütesiegel-Idee wurde über die Jahre mehrfach diskutiert und wieder verworfen.

Folgende weitere Argumente sprechen dagegen:

- Dienstleistungen sind nicht vergleichbar mit industriell hergestellten Produkten, die normiert und qualitativ gleichwertig in hoher Stückzahl produziert werden können.
- Eine Standardisierung und Vereinheitlichung von Dienstleistungen ist schwierig und kompliziert und führt zu einem hohen Verwaltungsaufwand (siehe Umsetzung der ISO 9000 zur Standardisierung von Abläufen) und hohen Kosten (die Zertifizierung nach ISO 9000 kostet einem kleinen Unternehmen mit bis zu 10 Mitarbeitern um die 6000 Euro⁷ – ohne Berücksichtigung der internen Personalkosten für die Umsetzung etc.). Über die Qualität der Dienstleister sagt sie im Vergleich zum Aufwand wenig
- aus.
- Die Kontrollen von Dienstleistungen müssen viel umfassender sein als die Kontrollen von industriell hergestellten Produkten. Dies verteuert den Prozess.
- Wie sind für andere Berufsbereiche als die Verwaltungen keine Siegel bekannt, die für komplexe Dienstleistungen eine gleichbleibend gute Qualität garantieren.
- Komplexe Gütesiegel erschließen sich Verbrauchern in der Regel nicht. Ein Siegel muss bekannt und einfach nachvollziehbar sein, nur dann wird es genutzt.
- Ein Gütesiegel ist freiwillig und wird dann nur von einem Teil der Verwaltungen nachgefragt und eingesetzt werden. Damit kann keine Qualifizierung aller Verwaltungen erreicht werden. Zu beachten ist auch: Werden die Anforderungen an den Erhalt eines Gütesiegels niedrig angesetzt, werden neue, unerfahrene Verwaltungen dieses zu Marketingzwecken und zum Markteinstieg nutzen. Werden

7 Quelle: <https://www.gruenderlexikon.de/magazin/sinn-und-zweck-der-iso-zertifizierung-1398>

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

die Anforderungen hoch angesetzt, werden allenfalls die erfahrenen Verwaltungen in den Genuss kommen können (die ein Gütesiegel für ihre Akquise in der Regel nicht mehr brauchen).

7. Die Mitgliedschaft in einem Berufsverband ist kein Gütesiegel

In einer Antwort des BMWI vom 25.5.2010 an Wohnen im Eigentum e.V. hieß es, dass die freiwillige Zugehörigkeit von Verwaltungen zu Berufsverbänden eine Art Gütesiegel sei, auf die sich die Wohnungseigentümer verlassen könnten. „Wegen der dortigen strengen Aufnahmebedingungen, der Berufsordnungen, zu deren Einhaltung sich die Mitglieder verpflichten, und wegen der ständigen Fortbildung gilt die Mitgliedschaft als aussagekräftiges „Gütesiegel“. Dieses Gütesiegel ist auch für den Verbraucher hinreichend transparent.“

Dieser These muss WiE widersprechen – aus folgenden Gründen:

- Berufsverbände sind die Interessenvertreter der jeweiligen Berufsgruppe.
- Sie kontrollieren und überwachen nicht die Tätigkeiten ihrer Mitglieder. Den Beschwerden von Wohnungseigentümern werden sie in der Regel nicht nachgehen können, sondern die Beschwerden an die jeweiligen Mitgliedsunternehmen (Verwaltung) weiterleiten mit der Bitte um Klärung.
- Sie haben keine Sanktionsmöglichkeiten, nur den Ausschluss bei kriminellen Handlungen.
- Positiv zu bewerten ist das Fortbildungsangebot der Verwalterverbände und ihr Bemühen zur Klärung offener Verwaltungsfragen für ihre Mitglieder.

Aus diesen Gründen reicht es in keiner Weise, die Mitgliedschaft von Verwaltungen in einem Berufsverband als Auswahl- und Qualitätskriterium anzusehen oder in einem „Qualitätssiegel“ eine Alternative zu Berufszulassungsregelungen zu sehen, wie dies der NKR in seinem Bericht vorgeschlagen hat.

8. Deutschland ist ein Nachzügler, kein Vorreiter in Sachen Beruhsanforderungen an WEG-Verwaltungen

Länder mit einer hohen Wohnungseigentumsquote wie Frankreich, Österreich, Italien und Spanien haben die Berufszulassung für WEG-Verwaltungen längst geregelt. Seit 2002 müssen Immobilienverwalter in **Österreich** ihre Befähigung, einen guten Leumund sowie das Fehlen von Konkursen nachweisen. Als Befähigungsnachweis gelten verschiedene (Universitäts-, Berufsschul-) Abschlüsse in Kombination mit ein- oder zweijährigen fachlichen Tätigkeiten. Zur Ausübung des Gewerbes ist eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von 400.000 € je Schadensfall bzw. 1,2 Mio Euro jährlich erforderlich. Nach einem Bericht der österreichischen Zeitung „Der Standard“ vom 17.2.2017 ist für die konzessionierten Hausverwalter in Österreich seit Januar 2017 nun sogar eine Vertrauensschadensversicherung Pflicht, die Betrugsfälle bis zu einer Höhe von 2 Mio € abdeckt.

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

In **Frankreich** gibt es bereits seit 1965 Regelungen für die Tätigkeiten der Verwalter, die sukzessive erweitert wurden. Wählt die WEG einen Unternehmer als Verwalter, dann muss dieser drei Bedingungen erfüllen: Er arbeitet als Treuhänder und muss dazu

- eine ausreichende finanzielle Absicherung nachweisen, damit der WEG im Falle seines Konkurses ihre Gelder zurückgezahlt werden können,
- eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen,
- einen Gewerbeausweis zur Immobilienverwaltung besitzen, ausgestellt von der jeweiligen, zuständigen Präfektur.

In **Italien** gilt seit August 2014 eine „Verordnung über die Kriterien und die Methoden zur Schulung von WEG-Verwaltern und deren obligatorische Fortbildung“ (D.M. 140/4014). Nach dieser müssen Verwalter Ausbildungskurse zur Eigentumsverwaltung absolvieren, um die für die Berufszulassung benötigten Testate zu erhalten, und sich regelmäßig in Kursen über die Materie der WEG-Verwaltung weiterbilden. Die Kurse müssen zertifiziert sein.

Über **Spanien** ist bekannt, dass im dortigen Wohnungseigentumsgesetz ausdrücklich auf die Qualifikation des Verwalters eingegangen wird. Er muss nach Abs. 6 WEG-ES über eine „ausreichende berufliche und gesetzlich anerkannte Qualifikation“ verfügen.

Diese vom Wissenschaftlichen Dienst des Dt. Bundestags (Az.: WD7-3000-175/16) und Wohnen im Eigentum zusammengetragenen Informationen ermöglichen zwar keinen Rechtsvergleich der verschiedenen gesetzlichen Anforderungen an den Verwalterberuf. Dazu liegen zu wenige Daten vor, zumal eine Berücksichtigung des jeweiligen Wohnungseigentumsrechts erforderlich wäre, um die Bedeutung der Vorgaben einschätzen zu können. Trotzdem belegen diese Informationen, dass die Notwendigkeit für Berufszulassungsregelungen in vielen Ländern gesehen wird, dass es darüber breiten gesellschaftlichen Konsens gibt und Deutschland weder Vorreiter noch Pionier ist, sondern eher Nachzügler.

9. Unzureichendes Sanierungs“Know-how“ bei WEG-Verwaltungen erfordert Qualifizierung

Ohne die Wohnungseigentümer sind die Klimaschutzziele nicht zu erreichen, denn von den schätzungsweise 10 Mio Eigentumswohnungen befinden sich ca. 75% in Wohngebäuden, die älter sind als 25 Jahre. Hier besteht zunehmend Sanierungsbedarf. Da WEG-Verwaltungen gut qualifiziert sein müssen, um diese Aufgabe angemessen anzugehen und für die WEGs fachgerecht wie zufriedenstellend umzusetzen, ist das in einer Befragung von über 2.000 Wohnungseigentümern aufgezeigte Defizit an Qualifikation bei den Verwaltungen ein weiteres wichtiges Argument für die Einführung einer Berufszugangsregelung für gewerblich tätige WEG-Verwalter. Die Ergebnisse der Umfrage können hier als Kurz- oder Langfassung heruntergeladen werden: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/umfrage-modernisierung-2016>.

III. Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerblich tätige Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

III.a Würdigung des Gesetzentwurfes

Mit dem Gesetzentwurf will die Bundesregierung der Vereinbarung im Koalitionsvertrag nachkommen, den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren und Immobilieneigentümer ausbauen zu wollen, insbesondere bei der Fremdverwaltung von Wohnungen. Denn eine unprofessionell arbeitende Verwaltung mindert den Wert von Wohnungseigentumsanlagen und verursacht Schäden und Kosten für die einzelnen Wohnungseigentümer, die Mieter und die Gemeinschaft, siehe Anlage V.a. Es entstehen auch beträchtliche volkswirtschaftliche Schäden, wenn zur Altersvorsorge erworbene Wohnungen an Wert verlieren und diese Eigentümer dann auf staatliche Hilfen angewiesen sind. Umwelt- und Klimaschäden treten ein, wenn energetische Modernisierungen unterbleiben, Bauschäden nicht rechtzeitig beseitigt oder Gebäude Mängel behaftet saniert werden⁸.

Durch berufliche Anforderungen an die Verwalterqualifikation soll mit diesem Gesetzentwurf zukünftig unprofessionelles und schadenträchtiges wie unwirtschaftliches Handeln reduziert werden, mit einer Versicherungspflicht die WEGs abgesichert werden.

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V., der sich seit Jahren für die Einführung eines Sachkundenachweises und der Versicherungspflicht eingesetzt hat, begrüßt den Gesetzentwurf und bewertet ihn als weitgehend positiv. Allerdings sieht WiE auch Nachbesserungs- und Klärungsbedarf, wie im Folgenden ausgeführt wird.

Es ist notwendig und wichtig, dass das Gesetz nun verabschiedet wird. Wird es in der vorliegenden „Light“-Version verabschiedet, hat es auf jeden Fall Signalwirkung für die Verwaltungen und Wohnungseigentümer und ist eine „Investition“ in die Zukunft. Werden noch Erweiterungen vorgenommen, dann ist es ein wichtiger Baustein zur Verbesserung des Verbraucherschutzes für Wohnungseigentümer.

Dabei kann es allerdings nicht bleiben. Zu einer deutlich auffallenden Verbesserung des Verbraucherschutzes wird es dann kommen, wenn dieses Berufszulassungsgesetz von einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ergänzt wird, mit der die Verwaltungs- und Kontrollstrukturen der Eigentümergemeinschaften überarbeitet, konkretisiert und aktualisiert werden, denn:

Verbraucherschutz = Verwalterqualifikation + Versicherungen + WEGesetz-Reform

Hier geht der Antrag von Bündnis90 / DIE GRÜNEN in die richtige Richtung.

⁸ Zum Nachweis der Notwendigkeit der Einführung beruflicher Anforderungen und Pflichtversicherungen haben das Bundeswirtschafts- und Bundesbauministerium Verbände gebeten, bekannte Defizite bei der Tätigkeit von gewerblichen Wohnungseigentumsverwaltern aufzuzeigen und Fallbeispiele zu nennen. Diese können unter https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/Fallbeispiele_Defizite_Qualifikation_140912.pdf heruntergeladen werden.

III.b. Stellungnahme – Nachbesserungsbedarf gegeben

Damit das Gesetz seiner Zielsetzung – Verbesserung des Verbraucherschutzes – auch tatsächlich gerecht wird – sieht WiE noch Nachbesserungsbedarf insbesondere beim Sachkundenachweis: Zum einen bei der Frage, wer diesen erbringen muss, zum anderem bei der „Alte-Hasen-Regelung“. Zudem sollte eine Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtend eingeführt werden und die Sondereigentumsverwaltung geregelt werden.

1. → Sachkundenachweis für alle Unternehmen und alle Objektbetreuer - analog Finanzanlagenvermittler oder Immobiliendarlehensvermittler -

1.1 Sachkundenachweis für große Wohnungsunternehmen u.a. klarstellen

Es muss unbedingt geprüft werden, ob alle Unternehmen(sformen), auch solche, die nur in einer Unternehmens-Abteilung WEG-Verwaltung durchführen, hier angemessen Berücksichtigung finden. Aus der Sicht von WiE fehlt bezüglich der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften eine Klarstellung, ob und in welchem (Personal-)Umfang eine Delegation des Sachkundenachweises vom Vorstand auf personalführende Mitarbeiter vorgesehen ist. Für die Kreditinstitute ist hier eine Anwendungsregelung vorgegeben, für große Wohnungsunternehmen nicht.

Problem: Kein durchgängiges Prinzip des Sachkundenachweises für die WEG-Verwaltung erkennbar

	Wer	Erlaubnispflicht	Sachkundenachweis
Wohnungseigentums-Verwaltung (Einzelunternehmen, GmbH etc.)	Inhaber oder Geschäftsführer	Ja, Erlaubnispflicht gemäß § 34 c Abs. 1 Nr. 4 GewO neu / G-Entwurf	Ja, Sachkundenachweis soweit Alte-Hasen-Regelung (AHR) oder gleichgestellter Beruf nicht gilt
	Angestellte Objektbetreuer	-----	Nein, die Qualifikation (Sachkunde) ist durch den Gewerbetreibenden zu überprüfen, § 34 c Absatz 2a
(Miet-)Wohnungsgesellschaft/-genossenschaft (u.a. große fachfremde Unternehmen mit einer WEG-Abteilung)	Vorstand / Geschäftsführung	Ja, Erlaubnispflicht (§ 34 c Abs. 1 Nr. 4 GewO / Entwurf). Ein Antrag ist zu stellen.	Keine Klarstellung der Möglichkeit oder Erfordernis der Delegation des Sachkundenachweises auf die relevanten Abteilungen oder Bereiche
	Abteilungsleiter / Bereichsleiter / Objektbetreuer	-----	Nein, die Qualifikation (Sachkunde) ist durch das Unternehmen zu überprüfen. § 34 c Absatz 2a GewO / Entwurf
Kreditinstitute (§ 34 c Abs. 5 Nr.1 GewO / Entwurf)	Vorstand / Geschäftsführung	Erlaubnispflicht soll auf Sachkundenachweis beschränkt werden	Ja, es besteht die Möglichkeit bzw. Erfordernis der Delegation.

		§ 34 c Abs. 5 Nr. 1 GewO / Entwurf	
	Abteilungsleiter / Bereichsleiter o.a.?	-----	Ja, der Sachkundenachweis ist durch <i>eine angemessene Zahl</i> von beim Antragsteller beschäftigten Personen zu erbringen

Bieten Kreditinstitute WEG-Verwaltung an, so ist

„der Nachweis der Sachkunde durch eine angemessene Zahl von beim Antragsteller beschäftigten natürlichen Personen (zu erbringen), denen die Aufsicht über die unmittelbar (...) mit der Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des WEGesetzes befassten Personen übertragen ist und die den Antragsteller vertreten dürfen.“ (siehe Art. 1 Pkt. 3 f, Satz 3)

Hier sieht WiE Anwendungsdifferenzen und ggf. Regelungslücken, wenn Mitarbeiter von Kreditinstituten einen Sachkundenachweis erbringen müssen (was als dringend notwendig erachtet wird), personalführende Mitarbeiter von großen (Miet)Wohnungsunternehmen aber nicht (wohl aufgrund der Branchennähe). Dabei wird nicht beachtet, dass spezielle Fachkenntnisse erforderlich sind, um WEGs zu verwalten. Diese Fachkenntnisse sind nicht mit dem Mietrecht identisch oder kompatibel.

1.2. Sachkundenachweis für alle Objektbetreuer

In vielen Verwaltungen sind Objektbetreuer als zuständige Verwalter für bestimmte WEGs tätig. Die Wohnungseigentümer erleben nur diesen Objektbetreuer als ihren Ansprechpartner und Verwalter, so dass die Qualität der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums dieser WEGs weitgehend von dessen Qualifikation abhängt. Für diese Mitarbeiter fordert WiE ebenfalls den Sachkundenachweis und somit eine **Gleichstellung der Vorgaben für WEG-Verwalter mit den Vorgaben für Finanzanlagenvermittler gemäß GewO §34f Abs. 4 und Immobiliendarlehensvermittler gemäß §34i Abs. 6**. In diesem Gesetzentwurf wird nicht deutlich, warum es für WEG-Verwaltungen geringere Qualifikationsanforderungen geben soll.

Diese Unterscheidung wird auch vom Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz des Bundesrates (Bundesrat-Drucksache 496/1/16) nachgefragt und die geringeren Anforderungen an angestellte Mitarbeiter von WEG-Verwaltungen kritisiert. WEG-Verwalter verwalten die Bewirtschaftungsgelder und hohe Rücklagen von WEGs, die oft im sechs- bis siebenstelligen Euro-Bereich liegen. Viele WEGs müssen außerdem hohe Beträge „ansparen“, um ihre Sanierungen finanzieren zu können. Es gibt hier also keinen Unterschied zwischen Finanzanlagevermittlern und WEG-Verwaltern in Bezug auf ihre Verantwortung für Fremdgelder.

Analog den Vorgaben für Finanzanlagenvermittler (GewO 34f Absatz 4) und Immobiliendarlehensvermittler GewO §34i (siehe auch GewO § 157 Abs. 3 Darlehensvermittler) sollte deshalb *der Pkt. 3 d des Gesetzentwurfes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum durch folgenden neuen Absatz ersetzt werden:*

„Gewerbtreibende dürfen direkt für die Verwaltung von WEGs zuständige und

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

verantwortliche Personen nur beschäftigen, wenn sie sicherstellen, dass diese Personen über einen Sachkundenachweis verfügen.“

2. → Bestandsschutz-Regelung streichen

(Punkt 9, §161 Übergangsregelungen zu §34c, hier **Abs. 3, Satz 2**)

Die Bestandsschutz-Regelung, sog. „Alte-Hasen“-Regelung, ist zu überdenken. Nach dem Gesetzentwurf werden Gewerbetreibende, die bereits seit mehr als 6 Jahren als Wohnungseigentums-Verwalter/in tätig sind, von der neuen Pflicht zur Ablegung einer Sachkundeprüfung ausgenommen. WiE ist bewusst, dass dies eine übliche Bestandsschutzregelung bei der Einführung von neuen Berufszulassungsvoraussetzungen im Gewerbebereich ist. Gleichwohl sollte erwogen werden, ob nicht eine allgemein und für alle einzuführende Sachkundeprüfung der Problem-Situation in vielen WEGs besser und angemessener gerecht wird. Diese Auffassung wird auch vom Bundesrats-Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz (Drucksache 496/1/16) vertreten.

Soll die Berufszulassungsregelung nicht erst in der nächsten Verwaltergeneration greifen, muss die Bestandsschutzregelung gestrichen oder eingeschränkt werden. Sonst hat sie erst einmal hauptsächlich Signalwirkung für die Verwaltungen (-> sich aus- und fortzubilden) und für die Wohnungseigentümer (-> die Qualifikation der Verwaltungen genau zu überprüfen) und ist eine Investition in die Zukunft.

Als Verbraucherschutzverband tritt WiE für eine nachträgliche Qualifizierung, also Prüfung aller bereits tätigen Verwaltungen ein. Es gibt weitere gewichtige Gründe (siehe unten unter „Begründung“), die nach Meinung von WiE gegen eine sogenannte Alte-Hasen-Regelung sprechen. Für bereits langjährig tätige gewerbliche Verwalter sollte **eine fünfjährige Übergangsregelung zur Ablegung der Sachkundeprüfung eingeführt werden**. Sie müssen keine mehrjährige Ausbildung mehr durchlaufen, aber sie sollen nachweisen, dass sie ihr Fach beherrschen. Bestimmte Fortbildungen sind dabei anzuerkennen.

Begründung:

1. Ununterbrochene, intensive Gewerbetätigkeit als Verwalter schwer überprüfbar

Bei der Bestandsschutzregelung wird von einer Qualifizierungsfiktion ausgegangen, also der Mutmaßung, dass sich ein - von seiner Ausbildung her berufsferner - Gewerbetreibender aufgrund seiner jahrelangen Tätigkeit als Verwalter/in qualifiziert hat. Der Nachweis der jahrelangen Verwaltungstätigkeit wird sich allein an der Gewerbeanzeige, einer einfachen Anmeldung, oder am Handelsregistereintrag und ggf. einigen Verwalterverträgen orientieren. Aufgrund dieser Unterlagen ist eine sachgemäße Überprüfung der Qualifikation nicht möglich. Abgesehen davon, dass die Tätigkeit trotz Gewerbescheins unterbrochen worden sein kann, also über längere Zeiträume geruht haben kann, wurden Gewerbeanmeldungen bisher auch sehr unspezifisch durchgeführt. So ist es z.T. möglich, verschiedene Tätigkeiten gleichzeitig anzumelden – wie z.B. Hausmeisterservice, WEG-Verwaltung, Reinigungsdienste. Diese werden als gleichgewichtig anerkannt, ohne dass der tatsächliche

Tätigkeitsschwerpunkt eine Rolle spielt.

Solches Vorgehen spiegelt sich in der Werbung mit einer Palette von Dienstleistungen „rund um Haus und Wohnung“⁹, die alle von der Gewerbeanmeldung gedeckt sein werden - wobei der tatsächliche Schwerpunkt der Tätigkeiten nicht erkennbar ist, d.h. sich dann wohl nach den akquirierten Aufträgen richtet.

Schließlich gibt es viele Immobilienmakler, Facility-Manager etc., die nebenberuflich die WEG-Verwaltung durchführen.

Wenn also alle diese Gewerbetreibenden nur auf der Basis eines langjährig existierenden „Gewerbescheines“ und wenig aussagekräftiger Unterlagen – unabhängig beruflicher Ruhephasen, einer Haupttätigkeit als Immobilienmakler, Hausmeister (Facilitymanager) oder auch Architekt oder Rechtsanwalt – als ausreichend qualifiziert gelten, dann ist dies eine Benachteiligung derjenigen, die jetzt neu in dieses Berufsfeld eintreten und Prüfungen ablegen müssen.

Außerdem: Entspricht es der Zielvorgabe für mehr Verbraucherschutz, wenn nun auch langjährige Hausmeister oder Immobilienmakler, die bisher im Nebenerwerb WEGs verwaltet haben, sich WEG-Verwalter nennen dürfen und keine Sachkundeprüfung für die WEG-Verwaltung ablegen müssen?

2. Bestandsschutzregelung hemmt Eigeninitiative für Fort- und Weiterbildung

Da die gesetzlichen (und gerichtlich entwickelten) Anforderungen an den Verwalterberuf wie auch der wachsende Umfang gesetzlich geforderter Zusatzaufgaben (Legionellenprüfung, Rauchwarnmelder etc.) ständig steigen, hemmt eine solche Bestandsschutzregelung Initiativen und Förderungen für mehr Fort- und Weiterbildung.

3. Fehlvorstellungen auf Seiten der Wohnungseigentümer bzgl Sachkundeprüfung

Der Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz des Bundesrates (DrS. 496/1/16, Seite 6) gibt darüber hinaus zu bedenken, dass den Verbrauchern die Ausnahmeregelung (Bestandsschutz) nicht offenzulegen ist. „Bei der Berufsausübung ist nicht offenzulegen, dass sich der Gewerbetreibende keiner Sachkundeprüfung unterzogen hat. Dies kann auf der Seite von Verbrauchern bzw. Wohnungseigentümern zu Fehlvorstellungen führen.“

3. → Berufshaftpflichtversicherung und Betriebshaftpflichtversicherung gesetzlich einführen (s. Punkt 3c) cc) im Gesetzentwurf)

Die Einführung einer Verpflichtung zum Vorhalten einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung hält Wohnen im Eigentum für unabdingbar. WiE schätzt, dass bereits jetzt an

§ 34 c Absatz 2a GewO / Entwurf 9 Beispiel-Werbeanzeige: „Als erfahrene Facility-Manager erarbeiten wir mit Ihnen den Umfang der von uns zu übernehmenden Leistungen und bewirtschaften Ihre Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Ihren Vorgaben. Wir bieten: Mietverwaltung, WEG-Verwaltung, Reinigungs- und Hausmeisterdienste.“ Ein weiteres Beispiel: In einem Merkblatt der IHK Hannover wird auf die Zulassungsvoraussetzungen für die Tätigkeit als „Hausverwalter und Hausmeisterservice“ hingewiesen.
http://www.hannover.ihk.de/fileadmin/data/Dokumente/Themen/Dienstleistungen/Merkblatt_Hausverwaltung.pdf

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

die 80% aller WEG-Verwaltungen über eine solche Versicherung verfügen, allein aus Gründen des Selbstschutzes. Allerdings ist davon auszugehen, dass gerade die unqualifizierten Verwaltungen über solch eine Versicherung nicht verfügen, so dass sie die von ihnen verursachten Vermögensschäden nicht aus eigener Finanzkraft abdecken (können). Deshalb ist eine gesetzliche Versicherungspflicht hier zum Schutz der Verbraucher erforderlich.

Darüber hinaus hält WiE die Einführung einer verpflichtenden Betriebshaftpflichtversicherung für notwendig, da mit dieser Versicherung Sach- und Personenschäden innerhalb der verwalteten Liegenschaften abgedeckt werden. Verursacht durch herabfallende Bauteile, ungesicherte Treppen oder Geländer, schadhafte Dachluken, Stolperfallen, Schäden in Dach oder Gemäuer mit kostenträchtigen Folgeschäden durch Wassereintritt an die Gebäudehülle kann es zu

- Personenschäden oder zu
- Sachschäden kommen.

Häufig wird davon ausgegangen, dass diese Schäden von der Wohngebäudeversicherung der WEG abgedeckt werden. Dies ist nicht der Fall, die Wohngebäudeversicherung deckt nur Schäden Dritter ab, nicht die Schäden der Wohnungseigentümer.

Die jährlichen Prämien der Betriebshaftpflichtversicherung liegen bei ca. 100 €. Es wird davon ausgegangen, dass etwa 60% der Verwaltungen diese Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen haben. Diesen Betrag zur Absicherung der verwalteten WEGs müsste jede Verwaltung aufbringen können. Wenn nicht muss an der Solidität der Versicherung gezweifelt werden.

4. Sachkundenachweis auch für die Sondereigentumsverwalter wünschenswert

Um hier keine gewerblichen Verwaltungen mit unterschiedlicher Qualifikationsniveaus und kein „Schlupfloch“ für „ausbildungsresistente“ Verwaltungen zu schaffen, macht es zur Optimierung dieses Gesetzes Sinn, zusätzlich zur Einführung des Sachkundenachweises für Objektbetreuer und nach Streichung der Alten-Hasen-Regelung den Sachkundenachweis auch auf die Sondereigentumsverwalter auszuweiten.

5. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft: Gegenprüfung und Gegenüberstellung mit den Schadenskosten der Wohnungseigentümer

Anmerkungen zum einmaligen Umstellungsaufwand (Tabelle 1.1 siehe Anlage V.b)
Eine Sachkundeprüfung gleichgestellter Berufe scheint bei der Kostenermittlung nicht berücksichtigt zu sein

Im Gesetzentwurf wird von einem einmaligen Umstellungsaufwand für die Wirtschaft von 12,2 Mio. € für Makler und Verwalter ausgegangen, ohne Makler ergibt sich hier ein einmaliger Umstellungsaufwand für Verwalter von 5,345 Mio. Euro inklusive der Prüfungsgebühren. Bei dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der „Alte-Hasen-Regelung“ 50% der Verwaltungen (konkret ca. 8.850) eine Sachkundeprüfung

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

ablegen müssen (bezogen auf eine jährliche Fluktuation von 10% der Verwalter). Bei dieser Berechnung wird nicht berücksichtigt, dass nicht jeder neue Verwalter eine Sachkundeprüfung ablegen müssen. WiE geht davon aus, dass ein Teil davon (geschätzt 30%) eine einer Sachkundeprüfung gleichgestellte Berufsausbildung, z.B. als Immobilienkaufmann, vorweisen kann. Aus diesem Grund hat WiE vom einmaligen Umstellungsaufwand für Verwaltungen die Sachkundeprüfungskosten um 30% auf 3,1 Mio € reduziert.

Anmerkungen zum neuen, erhöhten jährlichen Erfüllungsaufwand der Wirtschaft (Tabelle 2 siehe Anlage V.b auf Seite 31):

Laufende Haftpflichtversicherungen sind keine neuen, zusätzlichen Kosten

Im Gesetzentwurf wird von einem zukünftig erhöhten jährlichen Erfüllungsaufwand für Makler und Verwalter von 20 Mio. Euro ausgegangen. Für die Verwalter würde der erhöhte jährliche Erfüllungsaufwand bei 18,68 Mio. Euro liegen, bedingt durch die Berufshaftpflichtversicherung für alle Verwalter. WiE geht davon aus, dass 80% der Verwaltungen bereits jetzt über eine Berufshaftpflichtversicherung verfügen. Diese können dann nicht als neue, erhöhte Belastung für Verwaltungen hinzugerechnet werden. Werden 80% der Versicherungen abgezogen, reduziert sich der erhöhte jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft auf 4,5 Mio. Euro.

Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft ist im Vergleich mit den Schadenskosten der Wohnungseigentümer akzeptabel

Im Vergleich mit den Kosten für die Einführung der Berufszulassung und dem jährlichen Erfüllungsaufwand der Verwaltungen liegen die Schäden der Wohnungseigentümer deutlich höher. Die Befragung unter 634 Wohnungseigentümern aus nahezu 600 WEGs ergab Gesamtschäden in Höhe von 26 Mio. Euro für Bauschäden, „Aufräumarbeiten“ und Rechtskosten (siehe Anlage V.a). Werden nur 10% dieser Schadenskosten je Befragtem auf alle 10 Mio. Eigentumswohnungen „hochgeschätzt“, kommen Schadenskosten in Höhe von 1,284 Mrd. Euro zusammen. Diese Beträge liegen in einer so anderen Dimension, dass der Erfüllungsaufwand mehr als akzeptabel ist. Auch die Ergänzung des Sachkundenachweises für alle Objektbetreuer (siehe Tabelle 1.2 auf Seite 30) und selbst die Nichtberücksichtigung der Bestandsschutzregelung (siehe Tabelle 1.3 auf Seite 30) kommen diesen geschätzten Schadenskosten nicht nahe. Dies spricht unbedingt für die Einführung des Sachkundenachweises für die Objektbetreuer und auch für die Streichung der Alten-Hasen-Regelung.

Fazit:

Die Reihenfolge der Ergänzungen entspricht der Wichtigkeit, die Wohnen im Eigentum ihnen beimisst.

Die neuen Qualifikationsanforderungen müssen eindeutig und klar geregelt sein sowie für alle gelten, für alle Unternehmen und alle Objektbetreuer. Hier liegt nun die Verantwortung beim Bundestag, eine nachvollziehbare Berufszulassungsregelung zu schaffen, auf die sich die Wohnungseigentümer und die Mieter in den WEGs verlassen können und die einen substanziellen Zugewinn sowie mehr Verbraucherschutz bringt.

IV. Stellungnahme zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren“

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) begrüßt diesen Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, der sowohl die Berufszulassung für gewerbliche Verwaltungen von Wohnungseigentum als auch eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetz) fordert - mit weitgehend ähnlichen Positionen wie WiE – und damit schon den nächsten wichtigen Schritt mitbedenkt und mitbehandelt. So wichtig und richtig jetzt die Berufszulassungsregelung für Verwalter ist, so hält auch WiE als weiteren, nächsten Schritt für mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer eine Reform des WEGesetzes für erforderlich.

Zu einer weitergehenden, deutlich sich auswirkenden Verbesserung des Verbraucherschutzes wird es dann kommen, wenn das Berufszulassungsgesetz durch Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz ergänzt wird. Dazu sind die Vorgaben an die Verwaltungs- und Kontrollstrukturen der Eigentümergemeinschaften im WEGesetz zu überarbeiten, zu konkretisieren und zu aktualisieren, es müssen wichtige, aufeinander bezogene Regelungen im WEGesetz und Mietrecht harmonisiert, die Absicherung der WEG-Gelder klargestellt, Schlichtung als ein Weg der Konfliktlösung in WEGs eingeführt, die Zukunftsaufgabe der WEG-Gebäudesanierung besser geregelt werden und vieles mehr.

Seitdem die Wohnungseigentümer zunehmend als Verbraucher akzeptiert werden und der BGH den Verbraucherstatus der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) definiert hat, wächst das Verständnis für die strukturell bedingte Benachteiligung der Wohnungseigentümer als Verbraucher und die Erkenntnis, dass auch im Wohnungseigentumsgesetz Konkretisierungen und Verbesserungen im Sinne dieser Verbraucher erforderlich sind. Ein wichtiger positiver Beleg dafür ist dieser Antrag von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN.

Verbraucherschutz = Verwalterqualifikation + Versicherungen + WEGesetz-Reform

V. Anlagen

V.a. Befragung zur Quantifizierung von Schäden aufgrund unqualifizierter Verwaltertätigkeit

Über die Schäden und Schadenskosten unqualifiziert arbeitender Verwaltungen existieren keine Statistiken, keine wissenschaftlichen Studien und keine sonstigen Erfassungen. In den bisherigen politischen Gesprächen wurde WiE deshalb immer wieder nach einer Quantifizierung der Schäden gefragt, die Wohnungseigentümer aufgrund **unqualifizierter Verwaltertätigkeiten** erfahren. Im Rahmen einer kurzfristig vom 15.2.-18.3.2017 durchgeführten Befragung hat WiE solche Schadenskosten ermittelt.

Die Befragung liefert erste Zahlen, in welchen Dimensionen sich Verwaltungsschäden bewegen bzw. anhäufen können. Die Ergebnisse ermöglichen auch erste Schätzungen und sind ein wichtiger Beleg zur Begründung der **Notwendigkeit von gesetzlichen Vorgaben an den Verwalterberuf**.

Bei der Ermittlung konzentrierte sich WiE auf zwei Schadens-Bereiche:

- **Kosten für die Beseitigung von Schäden:** um eine chaotische WEG-Verwaltung "aufzuräumen" (sog. Verwaltungs-Mehrkosten), und zur Erfassung und Beseitigung von Bauschäden, die unqualifizierte Verwaltungen ganz oder teilweise zu verantworten haben.
- **Rechtsverfolgungskosten** (Kosten für Rechtsberatung, Anfechtungsverfahren, Prozesse etc. wegen Verwaltungsfehlern, Abberufung einer unfähigen Verwaltung).

Wichtig: Der Problembereich der Veruntreuung wurde hier nicht abgefragt, da Veruntreuung nicht (unbedingt) auf fehlender Qualifikation beruht.

Die Teilnehmer der Befragung

An der Befragung haben **634 Wohnungseigentümer** teilgenommen (Stand: 18.3.2017), die Befragten kommen aus dem gesamten Bundesgebiet. In der Regel hat ein/e Wohnungseigentümer/in je WEG die Fragen für die WEG beantwortet, erkennbar an den angegebenen fünfstelligen Postleitzahlen (PLZ). Es gibt nur wenige gleichlautende Postleitzahlen. Im Abgleich mit anderen Faktoren wie z.B. der WEG-Größe wurde festgestellt, dass in der Regel nur ein Wohnungseigentümer je WEG geantwortet hat. Die Erfassung der Postleitzahlen zeigt eine **breite bundesweite Streuung** mit Schwerpunkten in den städtischen Agglomerationen.

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

Die Erfassung der PLZ-Bereiche gibt folgende räumliche Verteilung wieder:

- PLZ 1 74 (insbesondere Berlin)
- PLZ 2 53 (insbesondere Hamburg)
- PLZ 3 31
- PLZ 4 73
- PLZ 5 85
- PLZ 6 76
- PLZ 7 78
- PLZ 8 73 (insbesondere München und Umgebung)
- PLZ 9 28
- PLZ 0 19
- Rest ohne PLZ-Angabe

Die Verteilung nach WEG-Größen:



Da bis auf 53 Teilnehmer alle Befragten zusätzlich ihre konkrete WEG-Größe angegeben haben, kann festgestellt werden, dass die Teilnehmer dieser Befragung Miteigentümer in WEGs mit insgesamt 25.000 Wohnungen (konkret ohne die 53 Befragten: 23.506 WE) sind. Nach dem arithmetischen Mittel liegt die durchschnittliche WEG-Größe bei 41 Wohnungen.

Die Umfrage-Teilnehmer:

- **634 Teilnehmer** aus dem gesamten Bundesgebiet
- **Rund 600 WEGs** mit insgesamt knapp **25.000 Wohnungen**.
- **Durchschnittliche WEG-Größe: 41 Wohnungen**

Das Ergebnis: Schlechte Verwaltungen sind sehr teure Verwaltungen

1. Schadenskomplex:

Kosten für Aufräumarbeiten durch nachfolgende Verwaltung und Bauschäden

Für die Frage 2 „**Welche Schäden hatten / haben Sie durch WEG-Verwaltungen?**“ wurden 5 Schadensbereiche als Antworten vorgegeben, auch Mehrfachnennungen waren möglich. In folgender Rangfolge wurden die Schäden angekreuzt:

- 70 % „Untätigkeit der Verwalter (fehlende Beschlussumsetzung, Nichteinhaltung von Fristen)“
- 48 % „unvollständige, fehlerhafte Beschlussfassung“
- 47 % „keine, fehlerhafte oder unvollständige Jahresabrechnungen“
- 43 % „chaotische, unvollständige Aktenführung“
- 40 % „fehlerhafte, nicht ordnungsmäßige Buchführung“
- 33,8 % Sonstiges

Untätigkeit ist nicht unbedingt ein Hinweis auf fehlende berufliche Qualifikation. Trotzdem wurde diese Antwortmöglichkeit vorgegeben, dann fehlende Managementqualifikation kann zu unstrukturiertem Zeitmanagement, aktionistischem Handeln oder Nicht-Handeln führen. Außerdem fehlen nicht selten die Kenntnisse und das Bewusstsein über die Bedeutung der Folgen bei Fristüberschreitungen etc.

Ein wichtiges Ergebnis dieser Frage:

Große Unzufriedenheit – fast 50 % der Befragten bestätigen alle Schadensbereiche

Auf die Frage 3 „**Welche Kosten sind Ihrer WEG durch die o.g. Schäden entstanden (ohne Rechtskosten)**“ weisen

- 78 % der Wohnungseigentümer Schadens(beseitigungs)kosten aus und
- Die Gesamtschäden der beteiligten WEGs liegen im 2-stelligen Millionenbereich

In 16,6 % der Fälle hatten die WEGs sowie die Wohnungseigentümer selbst keine Mehrkosten, in 5,4 % hat die neue Verwaltung die Mehrarbeit zur Beseitigung der Kosten nicht in Rechnung gestellt. Auffällig ist, dass 32 % der Teilnehmer Mehrkosten angeben ohne diese beziffern zu können, nicht mal eine Schätzung abgeben können. Erklärungen dazu werden unter „Sonstiges“ in Frage 4 aufgeführt. Wie sich herausstellt, liegt dies nicht an dem Nicht-Wissen der Beteiligten, sondern an anderen Faktoren, siehe unten.

- Auf **insgesamt 14.771.716 Euro beziffern 46 % der Teilnehmer** ihre Kosten zur Beseitigung von Verwaltungsschäden.
- Spitzenreiter sind die Bauschadens(beseitigungs)kosten

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

Diese enorm hohe Schadenssumme (ohne Rechtskosten) basiert auf

1. Fehleinschätzungen des Bau(teil)zustandes der Wohnanlagen und Versäumnisse der Verwaltungen, die zu Bauschäden und hohen Baukosten zur Beseitigung dieser (z.T. verschleppten) Schäden führten, sowie der fehlenden Geltendmachung von Gewährleistungsrechten (Fristversäumnisse) und
2. Mehrkosten für „Aufräumarbeiten“ durch die nachfolgende oder die nachfolgenden Verwaltungen.

Die angegebenen WEG-Schadenskosten verteilen sich wie folgt:

1 x 100 €	
1 x 155 €	
1 x 500 €	
1 x 1750 €	
...	
2 x 500.000 € (19 WE, 163 WE)	
1 x 900.000 € (66 WE)	
1 x 1.500.000 € (12 WE)	
1 x 1.600.000 € (340 WE)	
1 x 2.500.000 € (6 WE)	
Summe	14.771.716 €

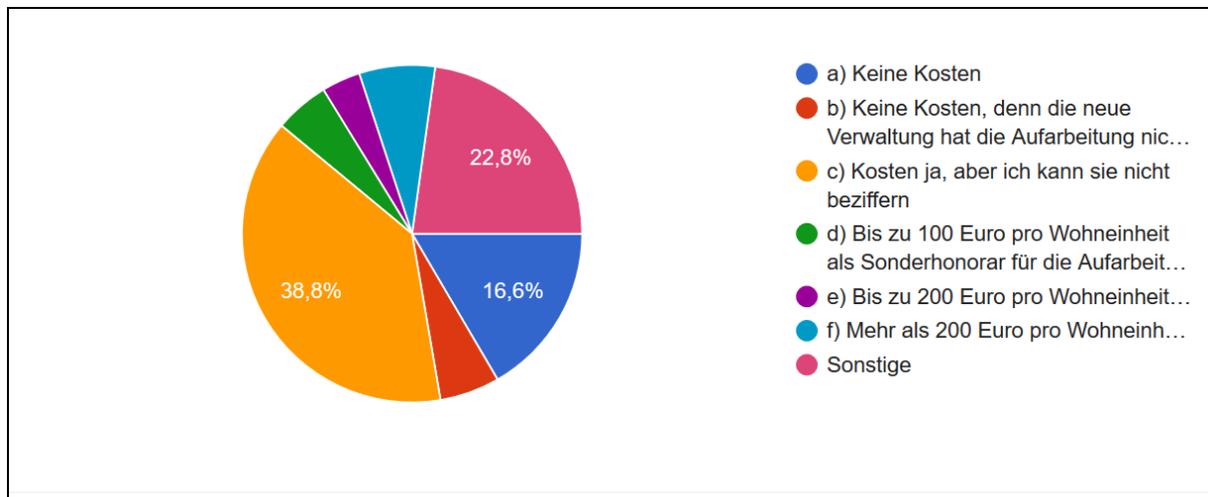
Hierzu eine der vielen ausführlichen persönlichen Kommentare: „Es wurden umfangreiche, unwirtschaftliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Beschluss beauftragt. Hinzu kommen jahrelang vernachlässigte Instandhaltungen, welche zu erheblichen Schäden geführt haben. Beschlüsse wurden zudem nicht oder sehr verspätet umgesetzt. Die Eigentümer, welche Kapitalanleger sind und daher nicht im Objekt wohnen, wurden seitens der Verwalter nicht oder unwahrheitsgemäß unterrichtet. Wir hatten diese Erfahrungen gleich mit mehreren Verwaltern, welche jeweils bei Feststellung der durch sie verursachten Schäden ihre Ämter niedergelegt haben. Ein Schadensersatzverfahren gegen den letzten Verwalter läuft noch.“

Hochgerechnet auf 78 % aller Teilnehmer ergeben sich Schadenskosten

- in Höhe von insgesamt **25.047.691 Euro**. Die
- durchschnittlichen **Kosten je WEG** (78% der WEGs sind absolut 468 WEGs) betragen **53.520 Euro**.
- Übertragen auf 78,1 % aller Wohnungen der Teilnehmer-WEGs sind dies **1.284,50 Euro je Wohnung**.

Werden die 3 „Spitzenreiter“ als extreme Sonderfälle, welche die Statistik verschärfen, in der Gesamtsumme nicht berücksichtigt, bleiben immer noch Schäden in Höhe von insgesamt **9.171.716 Euro**. Das sind für 78,1 % aller Befragten immer noch 33.230 € je WEG und bezogen auf 78% aller Wohnungen und **797 € je Wohnung**.

Frage 4: „**Welcher Kostenanteil für Aufräumarbeiten entfiel auf jede/n Wohnungseigentümer/in in Ihrer WEG - nur für Aufräumarbeiten? (keine Rechtskosten**“ durch die nachfolgende/n Verwaltung/en.



Deckungsgleich mit den Antworten auf Frage 3 ist die Angabe, dass 22,3 % der Befragten keine Kosten haben. Abweichungen gibt es bei denen, die Kosten hatten, diese aber nicht beziffern können. Diese Antwort haben 38,8% angekreuzt gegenüber 32% in Frage 3. Erklärungen finden sich dazu unter „Sonstiges“, das mit 22,7 % einen auffällig hohen Anteil einnimmt.

Aufgrund des unterschiedlichen Informationsstandes wussten die Befragten häufig nicht, welche der Antwortmöglichkeiten sie wählen sollten. Dies lag darin, dass

- die Kosten unterschiedlich verteilt wurden, nicht nach Wohneinheit, sondern nach Miteigentumsanteil oder Wohnungsgröße oder so, dass nur sie nur von einigen Wohnungseigentümern getragen werden konnten;
- die Kosten noch nicht vollständig ermittelt und umlegbar sind, da das Gerichtsverfahren mit der Schadensermittlung noch läuft etc.;
- es einen Vergleich mit dem Verwalter gab und er die Kosten übernommen hat;
- es noch keinen Verwalterwechsel gab oder dieser gerade erst stattgefunden hat, weshalb die Kosten noch nicht ermittelt werden konnten.

Die Angaben zu den Kosten für die „Aufräumarbeiten“ liegen hier deutlich geringer als die unter 3 aufgeführten Schadenskosten. Da es hier um Aufräumarbeiten durch nachfolgende Verwaltungen geht, fehlen hier die Kosten der Bauschäden.

Unter „Sonstiges“ finden sich auch Anmerkungen und persönliche Stellungnahmen wie z.B. „Der exorbitante Zeitaufwand, zur Korrektur bzw. zur Vermeidung von Verwaltungsfehlern wurde nur von einem Miteigentümer, nämlich mir, getragen (24 WE)“

2. Schadenskomplex: Die Rechtsverfolgungskosten

Frage 5: „**Wie viele Gerichtsverfahren wegen Verwaltungsfehlern gab es für Ihre WEG in den letzten 10 Jahren?**“

Fast jede 2. WEG war in den letzten 10 Jahren von Gerichtsverfahren betroffen (45 %), davon hatten 8,9 % mehr als 5 Verfahren. Trotzdem schreiben viele, sie würden Gerichtsverfahren gerne vermeiden und die Schäden lieber selbst zahlen (wollen).

Frage 6: „**Wie hoch waren Ihre persönlichen Rechtskosten (Rechtsanwalt, Gerichtskosten u.a. für Streitigkeiten wegen Verwaltungsfehlern) in den 10 Jahren insgesamt geschätzt?**“

haben 254 Teilnehmer (40,6%) sehr präzise beantwortet, andere auf- oder abgerundet.

Persönliche Rechtskosten in Höhe von insgesamt 947.098 € werden von 254 Teilnehmern (40,6%) angegeben.

206 Befragte haben diese Frage nicht beantwortet und 174 gaben an, dass sie bisher keine Rechtskosten hatten.

Das sind durchschnittlich **3.728 € an Rechtskosten** für die 254 Befragten.

Die Rechtskosten verteilen sich wie folgt

1 x 20	
1 x 80	
1 x 90 €	
5 x 100 €	
.....	
5 x 60.000	10 WE, 15 WE, >100 WE, 36 WE, 32 WE
1 x 65.000	108 WE
1 x 70.000 €	75 WE
2 x 80.000 € €	? WE, 39 WE
1 x 90.000 €	70 WE
Summe	947.098 Euro

Frage 7 zur **Höhe der Rechtsverfolgungskosten der WEGs** wurde wie folgt beantwortet:

34,1% haben keine Rechtskosten

28,4 % können diese nicht beziffern

12,6 % < 5.000 €

10,1 % < 10.000 €

11,2 % < 50.000 €

3,4 % < 100.000 €

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

Auch hier gibt es einen großen Anteil an Wohnungseigentümern, die die Rechtskosten nicht benennen können. Ihre Gründe:

- Die Rechtsschutzversicherung hat die Kosten übernommen.
- Der Prozess hat gerade erst angefangen oder läuft noch
- Die Verwaltung hat die Kosten übernommen.
- Es gibt diverse Einzelrechnungen, die man (bisher noch) nicht zusammengerechnet hat.

Kurzgefasst die wichtigsten Ergebnisse dieser Befragung:

- **Große Unzufriedenheit – fast 50 % der Befragten bestätigen alle Schadensbereiche**
- **Die Gesamtschäden der beteiligten WEGs liegen im 2-stelligen Millionenbereich**
- **78 % der Befragten weisen Schadens(beseitigungs)kosten aus.**
- **Auf insgesamt 14.771.716 Euro beziffern 46 % der Teilnehmer ihre Kosten zur Ermittlung und Beseitigung von Verwaltungsschäden.**
- **Spitzenreiter sind die Bauschadens(beseitigungs)kosten**
- **Fast jede 2. WEG hatte in den letzten 10 Jahren ein oder mehrere Gerichtsverfahren**
- **Persönliche Rechtskosten in Höhe von insgesamt 947.098 € werden von 254 Teilnehmern (40,6%) angegeben.**

Anlage V.b.

Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft – Tabellen zur Gegenrechnung und Gegenüberstellung

Tabelle 1.1: Gegenrechnung und Vergleich der einmaligen Umstellungskosten für die Wirtschaft mit den ermittelten Schadenskosten der Wohnungseigentümer

A	B	C	D	E	F	G
Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft						
Anlage V.b						
1.1 Einmaliger Umstellungsaufwand für die Wirtschaft						
	Kosten n Gesetzentwurf f f Makler und Verwalter	Gesetzentwurf Makler und Verwalter (M+V)	Kosten nur für Verwalter	Schadenskosten der Wohnungseigentümer		
Aufwand f Verwalter	Beantragung der Erlaubnis als WEG- Verwalter (betrifft alle gewerbetreibenden Verwalter)	861.400	861.400	Schäden pro Wohnung (bei 25.000 Wohnungen)	Schätzung bezogen auf 10 Mio WE, wenn 10% der Schadenskosten aus der Befragung zugrundegelegt werden	Rechtskosten sind nicht hochrechenbar. Summe bei 254 von 634 Befragten, keine konkrete Nennung bei 206 Befragten
	Nachträgliche Sachkundeprüfung (Anm. A, s.u.)	2.400.000	944.000 €			
	Prüfungsgebühren, Anm. s.u. B	8.900.000	3.540.000			
	(Zw-) Summen	12.161.400	5.345.400			
	Abzug 30 %		-472.000			
	Abzug 30 %		-1.770.000			
	Kosten für Schäden (u.a. Bauschäden) und ihre Beseitigung			1.284,50 €	1,284 Mrd. €	
	Rechtskosten					947.098
		Gesamtsumme	3.103.000	im Vergleich zu	1.284.000.000	

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

Tabelle 1.2 Einmaliger Umstellungsaufwand für die Verwaltungen, wenn Gewerbetreibende und Objektbetreuer Sachkundenachweis erbringen müssen (mit Bestandsschutz-Regelung – Alter-Hasen-Regelung)

	A	B	C	D	E	F	G
1	1.2 Einmaliger Umstellungsaufwand für die Wirtschaft, wenn Gewerbetreibende und Objektbetreuer Erlaubnispflicht und Sachkundenachweis erbringen müssen - unter Berücksichtigung der 6jährigen Bestandsschutzregelung (Alte-Hasen-Regelung=AHR)						
2	Annahme: Die Anzahl der Objektbetreuer wird auf 40.000 geschätzt, Gewerbetreibende auf 17.700						
3							
4	Aufwand für Verwaltungen		Kosten für Verwalter		Schadenskosten der Wohnungseigentümer		
5					Schätzung bezogen auf 10 Mio WE, wenn nur 10% der Schadenskosten aus der Befragung zugrundegelegt werden	Rechtskosten sind nicht hochrechenbar. Bei 634 Befragten kam diese Summe zusammen.	
6	Erlaubnisbeantragung	gilt für alle Objektbetreuer	973333				
7	nachträgliche Sachkundeprüfung a 106,6 €	gilt f 70% der Objektbetreuer, die nicht unter die AHR fallen, nach Abzug von 30% wg gleichgestellter Berufe	1.492.400				
8	Prüfungsgebühren a 400 €	die nicht unter die AHR fallen, nach Abzug von 30% wg gleichgestellter Berufe	5.600.000				
9		Kosten f Objektbetreuer	8.065.733				
10							
11	plus Umstellungsaufwand für die Gewerbetreibende, siehe Tabelle 1.1		3.103.000				
12		Gesamtkosten					
13							
14		Kosten für (Bau)Schäden der Wohnungseigentümer und ihre Beseitigung			1,284 Mrd. €		
15		Rechtskosten von 254 Wohnungseigentümern (beispielhaft)				947.098	
16		Gesamtkosten	11.168.733	im Vergleich zu	1.284.000.000	947.098	
17							
18							

Tabelle 1.3: Einmaliger Umstellungsaufwand für alle gewerbetreibenden Verwalter und alle Objektbetreuer ohne Alte-Hasen-Regelung

	A	B	C	D	E	F
1	1.3 Einmaliger Umstellungsaufwand für die Wirtschaft, wenn alle Gewerbetreibende und alle Objektbetreuer Erlaubnispflicht und Sachkundenachweis erbringen müssen - ohne Berücksichtigung der 6jährigen Bestandsschutzregelung (Alte-Hasen-Regelung=AHR)					
2						
3	Aufwand f Verwaltungen		Kosten für Verwalter		Schadenskosten der Wohnungseigentümer	
4					Schätzung bezogen auf 10 Mio WE, wenn 10% der Schadenskosten aus der Befragung zugrundegelegt werden	Rechtskosten sind nicht hochrechenbar. Bei 634 Befragten kam diese Summe zusammen.
5	Erlaubnispflicht f alle Gewerbetreibende		861400			
6	nachträglicher Sachkundenachweis für 70% aller Gewerbetreibende (Abzug 30% gleichgestellte Berufe) = 106,6 €		1.320.774			
7	Prüfungsgebühren von 400 € für 70% aller Gewerbetreibende (Abzug 30% gleichgestellter Berufe)		4.956.000			
8						
9	Erlaubnispflicht f alle Objektbetreuer		973.333			
10	nachträglicher Sachkundenachweis für 70% aller Objektbetreuer (Abzug 30% gleichgestellte Berufe) = 106,6 €		2.984.800			
11	Prüfungsgebühren von 400 € f 70% aller Objektbetreuer nach Abzug von 30% gleichgestellter Berufe		11.200.000			
12		Kosten für Schäden der Wohnungseigentümer (u.a. Bauschäden) und ihre Beseitigung			1,284 Mrd. €	
13		Rechtskosten von 254 Wohnungseigentümern (beispielhaft)				947.098
14		Gesamtkosten	22.296.307	im Vergleich zu	1.284.000.000	
15						

Tab. 2: Erhöhten jährlicher Erfüllungsaufwand für Verwalter

	A	B	C	D
2	Anlage V.b			
3	Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft			
4	2. Erhöhter jährlicher Erfüllungsaufwand f Wirtschaft			
5				
6	Aufwand	Kosten für M+V nach Gesetzentwurf		Kosten nur für Verwalter
7	Haftpflichtversicherung	17.700.000		17.700.000
8	Sachkundenachweis für Berufseinsteiger	476.502	f 10% der M+V	188.800
9	Antrag auf Erlaubnis f V	86.140	f 10% der V	86140
10	Prüfungsgebühren	1.788.000	f 10% der M+V	708000
11	Summe	20.050.642		18.682.940
12	abzgl. bestehender Berufshaftpflichtversicherungen		Abzug, da ca. 80% der Verwaltungen bereits seit Jahren über eine Haftpflichtversicherung verfügen	-14.160.000
13				
14			Gesamtkosten für Verwalter	4.522.940
15				



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

September 2014

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 Sachkundenachweis¹⁰ und Versicherungspflicht für Verwalter¹¹ sowie zum Thema Kontoführung¹² 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%

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

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

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

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 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 Handels 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 Fälle¹³ 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 WEGesetz 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 WEGesetz) 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.

¹³ 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 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 Schrottimmobilie¹⁴ 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.

14

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

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 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 Feriengemeinden 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 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 Leiterteil 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

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

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 Schadensersatzbetrag 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 Wohnungseigentümern 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. 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. Sanierungstau aufgrund fehlender Sanierungskennntnisse

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 Eigentümerversammlung 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 Wassereinträge 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 entstände 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 Eigentümerversammlung formuliert, damit ein unabhängiger - vom Beirat ausgewählter - Gutachter mit der Begutachtung des Daches und der Schäden beauftragt wird. In einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung 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 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 Baufachkräfte 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 Eigentümersammlung 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 Gasschnüffler. 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 Gesamtzeitaufwand 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 Außensanieierung sollte 33.000 € kosten, die Innensanieierung 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.

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

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

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 Vertragsschluss mit einem Miteigentümer dieser selbst nicht mit abstimmen dürfe. Ob der Eigentümer sich mit diesem Rechtsrat in der Eigentümerversammlung 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 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: Vollausstattung 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

- Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter -

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 Jahresabrechnung 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 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 (Kontoinhaber ist die WEG)
- Verwaltung mehrerer WEGs auf einem Konto der Verwaltung (inzwischen wohl seltener, kommt aber noch vor)

5. Defizite bei der Instandhaltungsrücklage

- „Geschrumpfte“ Instandhaltungsrückstellung (Soll-Betrag ist größer als Ist-Betrag),
- Zweckentfremdung der Instandhaltungsrückstellung zur Deckung laufender Kosten
- Riskante Geld-Anlage der Instandhaltungsrückstellung
- Unklare Abgrenzung von Hausgeld und Instandhaltungsrückstellung

II. Bautechnische und baurechtliche Qualifikationen (Instandhaltung, Sanierungen)¹⁵

- Keine Bestandsaufnahme der Wohnanlagen, keine Instandhaltungsplanung, nur Schadensbehebung
- Keine Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen
- Sanierungsstau aufgrund fehlender Sanierungskennnisse
- 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
- Unzureichender Beschlussantrag, -fassung und fehlende oder unklare Beschlussverkündung in der Versammlung
- Fehlende oder nicht aktualisierte Beschluss-Sammlung

¹⁵ Aufgrund der Wichtigkeit der Verwalterqualifikation zur baulichen Unterhaltung, Sanierung etc. wurde dieses Thema vor die Verwalteraufgabe – Moderation der Eigentümerversammlung - gestellt.

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

Wohnen im Eigentum e.V. ist bundesweit aktiv und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: wohnen-im-eigentum.de