



DR. SCHRÖDER

Immobilien • Verwaltung

GRUNDBESITZ

Was tut eigentlich
ein Verwalter?

Wohnungseigentümer stellen oft die Frage: „Warum haben wir eigentlich einen Verwalter nötig? Meine Wohnung kann ich allein verwalten und will sie alleine verwalten! Und das wollen auch alle Miteigentümer für ihre Wohnungen!“

Die Unkenntnis von der Funktion des Verwalters von Wohnungseigentumsanlagen und von dem Sinn des Institutes des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat verschiedene Gründe.

Einmal ist es das Eigentumsdenken, welches den Erwerber einer Eigentumswohnung beherrscht und seine Vorstellung davon, daß er durch den Kauf der Wohnung aus dem Verwaltungsbereich seines früheren Hauseigentümers entlassen ist und daß er nunmehr sein eigener Hausherr wird. Bei der Werbung für den Kauf von Eigentumswohnungen wird immer herausgestellt, daß der Käufer Alleineigentümer seiner Wohnung werde, und das in einer Wohnanlage, die mit allen Vorzügen einer modernen Bautechnik erstellt sei. Daneben werden noch die steuerlichen Vorteile aus dem Eigentumswohnungserwerb herausgekehrt.

Selten werden aber die Wohnungseigentümer darüber aufgeklärt, daß Wohnungseigentum keineswegs sich nur als Alleineigentum an einer Wohnung darstellt, sondern ebenso sehr als Miteigentum an einer Gesamtanlage und daß diese Tatsache den Wohnungseigentümer in einen Rechtsverbund mit anderen Wohnungseigentümern bringt, der unauflöslich ist. Der Rechtsverbund bezieht sich auf die Erhaltung der Anlage in

ihren Gemeinschaftseigentumsteilen mit materiellen, geldlichen Leistungen in eine Gemeinschaftskasse und mit einer Begrenzung der Wohnungsnutzung durch das Nebeneinanderleben mit anderen Eigentümern.

Der Rechtsverbund im Gemeinschaftseigentum und in der Nutzung des Gemeinschaftseigentums bedarf, wie auf der Hand liegt, der Ordnung.

Die Aufgabe des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist, das Gemeinschaftseigentum funktionsfähig zu erhalten, die Beitragspflichten der Miteigentümer für den Zweckverband „Wohnungseigentumsanlage“ zu verwalten und das Nebeneinanderleben der Miteigentümer zu regeln.

Verwalterbestellung gesetzlich vorgeschrieben

Der Gesetzgeber hat aus guter Überlegung angeordnet, daß Wohnungseigentümergeinschaften einen Verwalter zu bestellen haben, so daß es keine Wohnungseigentumsanlage ohne einen Verwalter gibt.

Er hat berücksichtigt, daß es menschlicher Natur entspricht, Fürsorgedenken und Leistungen finanzieller Art von sich wegzuschieben, wenn es sich nicht um die Sicherung des unmittelbaren, persönlichen Lebensbereiches handelt. Die Gesamtanlage zwingt zu dauernden finanziellen Opfern und zwingt alle Miteigentümer in einen festen, unauflöslichen Rahmen.

Der Verwalter sichert das Funktionieren der Eigentümergeinschaft und hat dazu ganz bestimmte, durch das Gesetz fest umrissene und nicht abwandelbare Pflichten zu erfüllen.

Verwalter kein „Obereigentümer“

Der Verwalter ist aber nicht Vorgesetzter der Eigentümer oder eine Art „Obereigentümer“. Der Verwalter hat keine Verfügungsbefugnis über das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum. Der einzelne Eigentümer wird in seinen Rechten durch den Verwalter nicht eingeschränkt.

Der Verwalter hat eine nachgeordnete Funktion. Der Eigentümer bleibt Eigentümer. Seine Wohnung verwaltet er selbst. Das Gemeinschaftseigentum gestaltet er zusammen mit den anderen Eigentümern durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung. Diese setzt fest, wie das Gemeinschaftseigentum erhalten werden soll und wie es genutzt werden darf.

Wohnungseigentümer beschließen, Verwalter führt aus

Der Verwalter ist das ausführende Organ für diese Beschlüsse. Der Wille der Eigentümer wird durch den Verwalter nicht eingeschränkt, sondern ausgeführt.

Der Verwalter hat die Pflicht, bei der Willensbildung der Eigentümer beratend mitzuwirken. Stehen Probleme zur Lösung an, so hat er die Möglichkeiten zur Lösung in der Eigentümerversammlung aufzuzeigen, auf Vor- und Nachteile, insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht hinzuweisen und damit die Probleme transparent zu machen.

Der Verwalter hat die Pflicht, so die Effektivität der Gemeinschaft zu fördern, Vorurteile von Miteigentümern gegen

über anderen Miteigentümern abzubauen, Ablehnungen und Aversionen aufzulösen und die Möglichkeiten zu einer sachlichen Zusammenarbeit aller Miteigentümer aufzuweisen.

Je klarer die Beschlüsse der Gemeinschaft sind, um so besser kann der Verwalter sie ausführen. Je besser der Verwalter ist, um so klarer sind die Beschlüsse der Gemeinschaft.

Der Verwalter hat davon auszugehen, daß grundsätzlich kein Miteigentümer bereit ist, bei der Nutzung seines Alleineigentums vor anderen zurückzustecken, oder Beiträge für das Gemeinschaftseigentum zu erbringen, wenn nicht alle Miteigentümer dazu gleichmäßig herangeholt werden.

Überwachung des baulichen Zustandes

Alle Miteigentümer sind nach dem Wohnungseigentumsgesetz verpflichtet, zur Erhaltung des baulichen Zustandes des Gemeinschaftseigentums beizutragen. Das setzt dessen ständige Überwachung voraus.

Der Verwalter hat demzufolge die Pflicht, den baulichen Zustand des Gemeinschaftseigentums ständig unter Kontrolle zu halten. Dazu hat er Zwischenkontrollen durchzuführen sowie periodisch wiederkehrende Generalbegehungen zu veranstalten. Jedem Verwalter ist anzuraten, das Ergebnis jeder Kontrolle, jedenfalls aber jeder Generalbegehung in Zustandberichten oder Testbögen festzuhalten.

Der Verwalter hat die Miteigentümer aus seiner Kontrolle des Gemeinschaftseigentums über Art, Umfang

und Zeitpunkt notwendiger Reparaturen zu unterrichten.

Dazu berät er sie über den zweckmäßigsten Weg der Instandhaltung oder Instandsetzung. Beschließt die Eigentümergemeinschaft die Durchführung der Arbeiten, so hat er Kostenvorschläge einzuholen und die Aufträge einem Unternehmer zu erteilen, wenn der Verwalter eine vorangegangene Ermächtigung dazu seitens der Eigentümer erhalten hat.

Der Verwalter hat die Pflicht, Arbeiten, soweit notwendig, während ihrer Durchführung zu kontrollieren. Der Umfang der Kontrolle ergibt sich aus dem Gegenstand der Arbeitsleistung und aus der Person des Bauunternehmers und seinen Gehilfen. Nach Beendigung der Arbeiten hat er diese förmlich abzunehmen, ein wichtiger Vorgang, um Rechtsansprüche der Miteigentümer gegen den ausführenden Bauunternehmer zu erhalten bzw. zu begründen. Der Verwalter hat die Pflicht, sich dabei der Hilfe fachkundiger Personen zu bedienen, falls seine eigenen technischen Kenntnisse nicht ausreichen, das allerdings nur, wenn ihn die Eigentümer durch Beschluß zur Beiziehung von Sachverständigen ermächtigt haben. Alle Eigentümer werden bei Großplanungen und -sanierungen im eigenen Interesse zu beschließen haben, Bausachverständige beizuziehen.

Der Verwalter hat die Pflicht, den Gemeinschaften dafür geeignete Personen vorzuschlagen. Ein Verwalter kann nicht alles wissen, muß aber wissen, wo er die sachlich richtige Hilfe für die Gemeinschaft herbekommen kann.

Der Verwalter muß sich alle Planungs-

unterlagen aus der Errichtung des Bauwerkes übergeben lassen und diese ordnungsmäßig verwahren. Insbesondere hat er sich Revisionspläne für Wasserführungen, Stromleitungen, Heizungsanlagen pp. zu besorgen. Mit solchen Unterlagen ausgerüstet, können auch nach Jahren zielgerecht Mängel gesucht und behoben werden. Der Verwalter hat die Pflicht, technisch komplizierte Anlagen mit hohem Verschleiß (Fahrstuhl, Heizung, Pumpen etc.) durch fachkundige Firmen periodisch warten zu lassen.

Die Erhaltungsfürsorge für das Gemeinschaftseigentum ist eine Hauptpflicht des Verwalters. Er kann jedoch nicht nach seinem freien Ermessen schalten und walten und dadurch den Eigentümern Kosten aufbürden, die sie nicht tragen möchten. Immer hat der Verwalter eine besondere Ermächtigung nötig, die durch Beschluß, Verwaltervertrag, Gemeinschaftsordnung oder dergleichen gewährt sein muß.

Nur in dringenden Fällen kann und darf der Verwalter in eigener Verantwortung tätig werden. Es ist dann sogar seine Pflicht, sofort tätig zu werden, und zwar regelmäßig dann, wenn es sich darum handelt, vom Gemeinschaftseigentum größere Schäden abzuwenden. Im Regelfall hat aber der Verwalter seine Vorstellungen über die Pflege des Gemeinschaftseigentums und über notwendige Erhaltungsarbeiten den Eigentümern zu unterbreiten und ihren Entscheid einzuholen.

Verwalter soll Gemeinschaftsbildung fördern

Der Verwalter hat die Pflicht, die Ei-

gentümer bei ihrer Willensbildung in den Versammlungen zu betreuen und zu führen, um sie zu einer funktionalen, echten Gemeinschaft zu gestalten. Das ist keine leichte Aufgabe. Die Wohnungseigentümer, die sich in einer Wohnungsanlage zusammenfinden, bilden zwar eine Rechtsgemeinschaft, aber keineswegs eine Lebensgemeinschaft. Die Mitglieder der Anlage sind mehr oder minder zusammengewürfelt. Sie kennen sich nicht untereinander. Sie finden sich nur durch ihr Individualinteresse zusammen, weil jeder von ihnen ein Anlage- und Erwerbsinteresse an seiner Einzelwohnung hat. So kommt es, daß jeder Wohnungseigentümer seinen anderen Miteigentümern gegenüber kritisch eingestellt ist, ein Ausfluß des Eigentumsdenkens eines jeden Eigentümers.

Der Verwalter hat die Aufgabe, die Gruppe der Einzeleigentümer zu einem Eigentümerverband zusammenwachsen zu lassen, in dem jeder Miteigentümer seine Gemeinschaftspflichten erkennt, erfüllt und die Nutzung seines Alleineigentums an seiner Wohnung nicht zum Nachteil und zur Belästigung seiner Anlage-Mitbewohner ausübt.

Organisation der Eigentümerversammlung

Der Verwalter hat die Pflicht, notwendige Eigentümerversammlungen organisatorisch hinzustellen. Die Miteigentümer äußern ihren Willen in der Versammlung. Der Verwalter hat dazu die Beschlußfassung zu organisieren. Von ihm werden die Tagesordnungs-

punkte gesammelt und den Eigentümern rechtzeitig bekanntgegeben. Je nach Thema hat der Verwalter den Tagesordnungspunkt den Miteigentümern vorher schriftlich zu erläutern. Jeder Eigentümer muß bei Erhalt der Einladung zur Versammlung wissen, worum es geht und welche Lasten zur Beschlußfassung gestellt werden.

Der Verwalter hat die Pflicht, bei den Versammlungen eine Tagungskontrolle durchzuführen. Eigentümerversammlungen sind keine öffentlichen Veranstaltungen, zu denen jeder Zutritt hätte. Besucher dürfen nur Miteigentümer sein. Die Vertreter von Miteigentümern müssen auf ihre Legitimation hin geprüft werden. Die Vollmachtsurkunden müssen zu den Tagungsakten genommen werden.

Der Verwalter hat die Versammlung zu leiten, es sei denn, daß die Miteigentümer eine andere Person zum Leiter bestellen. Er hat die Beschlußfähigkeit der Versammlung festzustellen. Wann diese gegeben ist, das ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft, hilfsweise aus dem WEG. Er hat die Versammlung auf ihre Beschlußfähigkeit hin ständig zu kontrollieren.

Er hat der Gemeinschaft zu helfen, klare Beschlüsse zu formulieren und präzise herauszuarbeiten, was die Mehrheit der Eigentümer will. Es gehört viel Fachwissen und echtes Können dazu, Beschlüsse so zu formulieren und zur Abstimmung vorzuschlagen, daß keine Auslegungsschwierigkeiten im Nachhinein entstehen können.

Der Verwalter muß ferner dafür sorgen, daß die Protokolle keine Ablauf-

protokolle, sondern Beschlußprotokolle sind. Der Ablauf der Versammlung interessiert meist nicht, hingegen sehr das, was beschlossen worden ist. Die Beschlüsse der Gemeinschaft schaffen Gemeinschaftsrecht. Für den Verwalter heißt das, mit der Autonomie der Eigentümergemeinschaft, das heißt mit dem Recht der Miteigentümer zu eigengestalteter Gemeinschaftsverwaltung, geschickt, aber auch vorsichtig umzugehen.

Zwingende Pflicht des Verwalters ist es, die gefaßten Beschlüsse durchzuführen. Von der Pflicht kann er nicht befreit werden. Er trägt immer die Verantwortung für die Durchführung der Beschlüsse.

Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat

Dem Verwalter kann zur Erleichterung seiner Verantwortung ein Beirat beigegeben werden. Der Verwalter hat die Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat zu gestalten. So, wie der Verwalter gegenüber den Eigentümern kein Weisungsrecht hat, so hat der Verwaltungsbeirat kein Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter. Er hat eine Beratungsaufgabe gegenüber dem Verwalter und eine Kontrollaufgabe hinsichtlich der Geldverwaltung und der Rechnungslegung über die Vermögenslage der Gemeinschaft.

Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens

Hiermit kommen wir zu einem Zenthema der Verwalterpflichten: Er

hat das innergemeinschaftliche Vermögensbild der Gemeinschaft zu gestalten und zu verwalten. Er muß die Bewirtschaftungskosten der Gemeinschaft für ihre Gesamtanlage in den Griff bekommen. Dazu gehört eine Vorkalkulation kommender Bewirtschaftungskosten für eine laufende Rechnungsperiode (meist das Kalenderjahr) und Aufbau eines entsprechenden Wirtschaftsplans.

1. Der Wirtschaftsplan

Die Eigentümer bestimmen, ob der Wirtschaftsplan für die kommende Wirtschaftsperiode verbindlich sein soll. Aus dem Wirtschaftsplan ergeben sich die Beiträge der Eigentümer zu den Bewirtschaftungskosten. Die Annahme des Wirtschaftsplans begründet die Rechtspflicht für alle Miteigentümer, die beschlossenen Beiträge zu leisten. Der Verwalter hat sie in monatlichen oder in anderen Zeitabständen einzuziehen, Rückstände gegebenenfalls einzuklagen und das eingehende Geld zu verwalten.

Er darf den Wirtschaftsplan nicht zu knapp, aber auch nicht zu üppig fassen. Er muß Sachkenntnisse haben, um einen Wirtschaftsplan wirtschaftsnah zu gestalten. Ein Verwalter sollte Sicherheitszuschläge für Preissprünge einbauen.

Der Verwalter hat den Wirtschaftsplan so aufzustellen, daß jeder Miteigentümer ihn mit den Wirtschaftsplänen der vorangegangenen Zeiten vergleichen kann und einen Kostenvergleich ziehen kann. Der Wirtschaftsplan muß also lesbar gestaltet sein.

Der Verwalter muß sich darüber im

klaren sein, daß der Wirtschaftsplan die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft für die laufende Rechnungsperiode zu sichern hat. Dafür hat der Verwalter zu sorgen.

2. Instandhaltungsrückstellung

Ein weiteres, schwieriges Kapitel ist die Pflicht, die Miteigentümer anzuhalten, laufend Beiträge aufzubringen, die ausreichen, um eine Rücklage für demnächst kommende Groß-Instandhaltungsarbeiten aufzubauen. Alle Miteigentümer haben Beiträge zur Rücklage zu erbringen. Wie hoch die Rücklage zu sein hat, um die im Zeitpunkt der erstfälligerwerdenden Großinstandhaltung erforderlichen Mittel präsent zu haben, das muß der Verwalter errechnen. Er hat entsprechende Vorschläge den Miteigentümern zu machen. Folgen diese seinen Vorschlägen nicht und setzen sie keine oder zu niedrige Beiträge fest, so geht das auf deren Verantwortung. Beitragsumfang, Höhe sowie Fälligkeit sind prinzipiell Gegenstand der Miteigentümer-Eigenverantwortung.

3. Zahlungskontrolle und Beitreibung der Rückstände

Der Verwalter muß eine Zahlungskontrolle einführen und durchführen, um keine Rückstände bei den Betriebskosten und zu der Instandhaltungsrücklage der einzelnen Miteigentümern entstehen zu lassen.

Sollte das doch eintreten, so hat er die Gerichtsverfahren zum zwangsweisen Einzug der Rückstände zu organisie-

ren. Er hat also den Anwälten das Prozeßmaterial vorzulegen, fällige Vorschüsse an Gericht und Anwalt zu leisten und bei dem Anwalt dafür Sorge zu tragen, daß gerichtliche Entscheidungen so schnell wie möglich zur Vollstreckung kommen. Der Verwalter muß bedenken, daß Miteigentümer, die mit ihren laufenden Beiträgen rückständig werden, aller Erfahrung nach meist noch anderweitig verschuldet sind und durch ihre Leistungsausfälle schnell Schäden in Höhe von Tausenden von E einer Gemeinschaft zufügen können. Eine Zwangsversteigerung der fraglichen Eigentumswohnung hilft meist nicht, da die fragliche Wohnung in all diesen Fällen regelmäßig bis unter die Pfannen mit Hypotheken ausgelastet ist. Die Zwangsverwaltung bringt meist nur wenig oder jedenfalls nur etwas für die Zeit, die nach Anordnung der Zwangsverwaltung zu laufen beginnt. Das muß ein Verwalter beachten und ständig im Auge behalten.

Klare Rechnungsführung über Gelder und Vermögen der Gemeinschaft ist Grundlage der Abgrenzung der Rechte und Pflichten unter den Miteigentümern selbst. Es entspricht trauriger Erfahrung, daß Eigentümergeinschaften bei Ablösung von unklar arbeitenden Verwaltern regelmäßig vor dem Faktum stehen, daß die Wirtschaftsvorgänge abgelaufener Perioden nicht rekonstruiert werden können und sich damit die Notwendigkeit herausstellt, daß nichtaufklärbare Vorgänge den Wohnungseigentümern nur im Schätzungswege angelastet werden können. Die Versuche, verpfuschte Abrechnungen „geradezu-

ziehen“, bilden regelmäßig Grund zu gerichtlicher Auseinandersetzung unter den Miteigentümern.

4. Abrechnung

Die Abrechnung des Verwalters sollte, eine in sich selbst abgeschlossene Periodenabrechnung sein. Jede Abrechnungsperiode beginnt mit Null ohne Bankbestand und stellt alle Einnahmen und alle Ausgaben anschließend dar. Daraus ergibt sich eine Summe, die man nur als Zwischensumme bezeichnen kann. Der Überschuß aus der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ist keine Periodenabrechnung. Diese entsteht erst aus der Saldierung von Forderungen, Verbindlichkeiten und Vermögenswerten, die bei der Gemeinschaft am letzten Tage der Periode bestehen und die im einzelnen aufzuteilen und den Miteigentümern darzustellen sind.

Wird keine Periodenabrechnung aufgebaut, dann werden Bankanfangs- und -endbestände in kontinuierliche Abrechnung beibehalten und Fehler mitgeschleppt mit der Folge, daß nicht aufgeklärte Einzelvorgänge, die oft Jahre zurückliegen, nicht mehr aufklärbar werden.

Die Abrechnung über eine Periode stellt nicht nur eine Abrechnung zwischen dem Verwalter auf der einen Seite und der Gesamtheit der Miteigentümer auf der anderen Seite dar, sondern zugleich auch eine Abrechnung aller Miteigentümer untereinander. Daran denken vielfach Verwalter nicht. Jede Eigentümergemeinschaft sollte das von ihrem Verwalter verlangen. Zur ordnungsgemäßigen Rechnungsführung gehört eine dement-

sprechende Rechnungslegung. Die Geldverwaltung beinhaltet gleichzeitig die Pflicht zur effektiv günstigsten Geldbenutzung. Ein Verwalter

muß Skonti bei den Lieferanten ausnutzen und zur Zeit nicht benötigte, oder erst nach Monaten benötigte Geldbestände zinsgünstig bei der Bank anlegen. Je mehr Verwaltungen ein Verwalter führt, um so mehr ist er in der Lage, günstige Sonderkonditionen bei der Bank, mit der er arbeitet, für alle Eigentümergemeinschaften auszuhandeln. Dabei ist es die Pflicht des Verwalters, die Bankkonten auf den Namen der Gemeinschaft anzulegen und alles Gemeinschaftsgeld unmittelbar und sofort diesem Gemeinschaftskonto zuzuführen. Der Verwalter hat die zwingende Pflicht, Fremdgeld und Eigengeld streng voneinander getrennt zu halten.

Ein Verwalter muß einen vollkaufmännisch organisierten Betrieb hinter sich stehen haben, wenn er sich in seiner Rechnungsführung das Prinzip der „gläsernen Taschen“ bewahrheiten will und auf jeden Tag abschlußbereit seiner Gemeinschaft gegenüber treten will.

Versicherungspflichten

Zu den Pflichten des Verwalters gehört es ferner, Gefahren von der Gemeinschaft abzuwenden, die sich aus der Verkehrseröffnung bei der Wohnanlage ergeben. Die Haftpflichtgefahr der Eigentümergemeinschaft muß er durch günstigen, aber auch ausreichenden Versicherungsschutz abdecken.

Ebenso gehört es zu den Pflichten

des Verwalters, die Gefahren aufzufangen, die der Wohnanlage von Feuer, Wasser, Sturm und Heizöl drohen.

Aufstellung der Hausordnung

Eine weitere aber auch schwer zu erfüllende Pflicht des Verwalters besteht darin, dafür zu sorgen, daß sich das Einzelleben der Miteigentümer in dem Rahmen bewegt, den die Gemeinschaft durch eine Hausordnung für das Verhalten der Miteigentümer festgelegt hat.

Zunächst hat der Verwalter dafür zu sorgen, daß die Miteigentümergeinschaft eine sachdienliche für ihre Wohnanlage maßgeschneiderte Hausordnung beschließt. Man kann Hausordnungen niemals nach anderen Mustern abschreiben. Jede Hausordnung muß der besonderen Sozialstruktur der Gemeinschaft, den örtlichen und baulichen Gegebenheiten angepaßt sein. Der Verwalter muß nicht nur für Reinhaltung, Beleuchtung, Feuerschutz und polizeiliches Ordnungsrecht sorgen, sondern ebenso gemeinsame Fragen regeln lassen, wie Haustür-Schluß, Tierhaltung, Abfallbeseitigung, aber auch zeitanteilige Nutzung von Gemeinschaftsräumen, wie Waschküche, Trockenräume, Sauna, Schwimmbad, und Ordnung und Sauberhaltung von Kinderspielplätzen. Nicht zu den Pflichten des Verwalters gehört es, Eigentümer, die er wiederholt vergeblich um Unterlassung angehalten hat, gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Der Verwalter hat kein eigenes Klagerecht, wie sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz ergibt. Werden Eigentümer rückfällig im Verstoß gegen die Hausord-

nung, so hat der Verwalter die Pflicht, die oder den belästigten Eigentümer über die zweckmäßigen gerichtlichen Schritte aufzuklären, die sie ergreifen können. Auch muß ein Verwalter den Eigentümer darauf aufmerksam machen, wenn ein Mieter seiner Wohnung sich nicht an die Hausordnung hält. Die von der Eigentümergeinschaft beschlossene Hausordnung ist für jeden Miteigentümer unbedingt verbindlich. Wenn ein Miteigentümer seine Wohnung vermietet hat, wird dadurch kein Abmahnrecht des Verwalters gegenüber dem Mieter begründet, wohl aber eine Abmahnpflicht gegenüber dem Vermieter mit der Aufforderung, seinerseits dafür zu sorgen, daß sich der Mieter hausordnungsmäßig verhält.

Verwalterberuf stellt hohe Anforderungen

Wenn die Frage gestellt wird, was der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage eigentlich tue, so spiegelt sich darin auch wider, daß es sich bei dem Verwalterberuf nach dem Wohnungseigentumsgesetz um einen jungen Beruf handelt, für den sich bis heute noch kein festgefügtes Berufsbild entwickelt hat.

Eins ist aber sicher: Bei dem Verwalter nach dem WEG handelt es sich um einen qualifizierten Beruf mit einer hoch intensiven Dienstleistung. Der Verwalter muß bautechnisch versiert sein, organisatorisch begabt sein, mit fundierten rechtlichen Kenntnissen im Wohnungseigentumsbereich ausgestattet sein, buchhaltungsmäßig auf dem laufenden zu sein, mit Menschenkenntnis ausgestattet sein und außerhalb eines 8-Stunden-Tages arbeitsbereit sein.

Die Einzelinteressen und das heute vorhandene Anspruchsdenken vieler Wohnungseigentümer machen dem Verwalter die Arbeit oft schwer. Für die Verwaltungstätigkeit nach dem Wohnungseigentumsgesetz, die ganz grundsätzlich verschieden ist von der Verwaltungstätigkeit für einen Hausbesitzer gegenüber seinen Mietern, profilieren sich immer mehr Personen, die die Tätigkeit hauptberuflich ausüben; der nebenberufliche Verwalter setzt meist Enttäuschungen. Bei der Auswahl des Verwalters ist den Wohnungseigentümern im Interesse des Selbstschutzes anzuraten, in erster Linie auf die personelle und sachliche Qualifikation zu achten, um eine langfristige, partnerschaftliche Zusammenarbeit aufzubauen. Eine Gemeinschaft ist so gut wie deren Verwalter. Die Zahl der Gemeinschaften, die durch die Wahl eines nichtqualifizierten Verwalters Schäden in die Hunderttausende von E erlitten haben, ist erheblich.

Leistungsgerechte Bezahlung für gute Verwaltung

Klare Erkenntnis der Rechte, Pflichten und Aufgaben des Verwalters und die klare Begrenzung der Tätigkeit des Verwalters auf diesen Pflichtenkreis sind Grundlage für eine gedeihliche Zusammenarbeit. Einem Verwalter werden Millionenwerte zur Werterhaltung und Bewirtschaftung anvertraut. Es ist erstaunlich, wie oft sich Eigentümergemeinschaften bei der Erwählung eines Verwalters vom Niedrigpreis-Angebot leiten lassen. In Großstadtbereichen liegt die angemessene Verwaltergebühr pro Einheit und

Monat mindestens bei 15 E. Hinzu kommt die Mehrwertsteuer. Ob sonstige Auslagen zu ersetzen sind und in welchem Umfang Sonderleistungen zu vergüten sind, das mag im einzelnen bei Abschluß des Verwaltervertrages ausgehandelt werden. Wenn sich aber der Wohnungseigentümer vor Augen hält, eine verantwortungsbeladene, spannungsreiche und dauerintensive Dienstleistung unter Vertrag zu nehmen, wird er sich schnell entscheiden, ob er einen hauptberuflich tätigen und kaufmännisch sowie technisch wohlorganisierten Verwalter unter Vertrag nimmt, oder einen „Auch“-Verwalter bestellt. Jeder Miteigentümer sollte sich vor Augen halten, daß der Gesetzgeber bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen schon Verwaltungskosten in Höhe von 150 E je Wohnung und Jahr für angemessen hält. Der Gesetzgeber hat diesen Betrag für Sicherheit nicht ohne vorgängige scharfe Prüfung gesetzlich festgelegt. Von diesem Betrag ausgehend wird die angemessene Gebühr für den Verwalter des Wohnungseigentumsgesetzes mindestens zu berechnen sein.

Was tut also der Verwalter? Er betreut das Gemeinschaftseigentum und verwaltet als Treuhänder das Gemeinschaftsvermögen, berät die Miteigentümer, gestaltet ihr Zusammenleben und führt die Gruppe von Einzeleigentümern in einem geordneten Rechts- und Zweckverbund, in eine Gemeinschaft.

Dr. Schröder GmbH Nchf.

Postfach 623109 · 22407 Hamburg
Telefon (0 40) 5 23 05 90 (Zentrale)
Telefax (0 40) 52 30 59 50
-Mitglied RDM-