

1

Das Problem

Die Verwaltungstätigkeit ist manchen Miteigentümern einer Wohnanlage ein Dorn im Auge, weil sie oftmals nicht mit der gebotenen Sorgfalt erledigt wird. So beschweren sich Eigentümer regelmäßig über die Art und Weise der Rechnungslegung durch den Verwalter. Häufig zum Beispiel besteht der Verdacht, dass Scheinrechnungen für Hausreinigungen ausgestellt wurden, die niemals stattgefunden haben. Oder die Buchhaltung ist lückenhaft: Es fehlen beispielsweise mehrere Buchungsposten oder sie sind nicht vollständig ausgewiesen. In manchen Fällen werden auch Baumaßnahmen ohne die erforderliche Planung und baufachliche Begleitung durchgeführt. Bei einer Sanierung etwa kommen auf diese Weise oft eine Vielzahl von Nachträgen zustande, die das Projekt erheblich verteuern. Tragen müssen die Kosten am Ende die Eigentümer.

2

Aufgaben und Befugnisse

Die Pflichten des Verwalters sind einerseits in der Gemeinschaftsordnung geregelt, andererseits im Verwaltervertrag und der hiervon sinnvollerweise getrennt abgefassten Verwaltervollmacht. Auch das Gesetz enthält in §§ 27 und 28 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) Regelungen über seine Aufgaben und Befugnisse, die insbesondere dann gelten, wenn die Eigentümer Näheres nicht geregelt haben. Der Wirtschaftsplan ist von besonderer Bedeutung, weil in ihm die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung, die anteiligen Zahlungspflichten der Eigentümer und die Beitragsleistung für die Instandhaltungsrücklage ausgewiesen sind. Über den Wirtschaftsplan, der möglichst frühzeitig,

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE VERWALTUNG VON WOHNANLAGEN

Welchen Anforderungen ein Verwalter bei der Bewirtschaftung von Wohnanlagen gerecht werden muss, erläutert
Stephan J. Bultmann



BERLINER ZEITUNG/MAX LAUTENSCHLAGER

Wohnigentum: Der Verwalter vertritt die Interessen der Eigentümergemeinschaft. Doch wer kontrolliert ihn?

am besten bis zum Ablauf des 1. Quartals eines Jahres, vorgelegt werden sollte, wird ein Mehrheitsbeschluss gefasst. Man sollte „schwammige“ Regelungen über die Verwaltungspflichten meiden, weil sie für die Eigentümer meist von Nachteil sind.

3

Kontoführung

Die Eigentümer beurteilen den Umgang des Verwalters mit ihrem Geld und dem Konto der Gemeinschaft meist skeptisch. Hier fehlt es

oftmals an Transparenz. Davon können die vorwiegend ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeiräte, die den Verwalter unterstützen, aber nach § 29 WEG auch überwachen sollen, ein Lied singen. Denn über die Konten werden die Wohngelder, Sonderumlagen und sämtliche Zahlungsvorgänge, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Gemeinschaft stehen, abgewickelt. Kontoinhaber sollte die Eigentümergemeinschaft sein, und das aus zwei Gründen: Zum einen wird dadurch der Verwalterwechsel erleichtert, denn der neue Verwalter erhält nur eine neue Kontovollmacht. Zweitens sind die Gelder der Eigentümer so dem Zugriff der Gläubiger des Verwalters entzogen, also „vollstreckungssicher“ und „insolvenzfest“.

4

Verwaltungsbeirat

Die Eigentümer sollten den Verwalter bei seinen Aufgaben durch einen Verwaltungsbeirat unterstützen. Dieser Beirat, der aus drei gewählten Eigentümern besteht, kann den Wirtschaftsplan vorprüfen, so dass die Eigentümer eine größere Gewährleistung für die Richtigkeit der Zahlen haben. Auch bei der Rechnungsprüfung am Jahresende legt der Verwalter den Beiräten die Jahresabrechnung vor, die dann den Eigentümern in der Versammlung nach dem Ergebnis ihrer Prüfung emp-

5

Wenn Gefahren drohen

Ist „Gefahr im Verzuge“, etwa wenn durch einen Sturm Schaden an der Wohnanlage entstanden ist oder zu entstehen droht, kann und muss der Verwalter im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Sicherungs- und Schutzmaßnahmen auf Kosten der Gemeinschaft beauftragen, um weiteren Schaden abzuwenden. Unterlässt er dies, kann er sich gegenüber der Eigentümergemeinschaft schadenersatzpflichtig machen. Wenn dagegen eine Sonderumlage wegen Eilbedürftigkeit im schriftlichen Verfahren beschlossen werden soll, ohne eine Eigentümerversammlung durchzuführen, ist Einstimmigkeit erforderlich (§ 23 Abs. 3 WEG). Auch dann, wenn in einer ordentlichen Versammlung ein Mehrheitsbeschluss ausreichen würde.

6

Anspruch auf Schadenersatz

Verwalter verweisen nicht selten auf die Beschlüsse der Eigentümerversammlung, um sich aus der Verantwortung zu stehlen. Etwa wenn die Eigentümer Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum aus Kostengründen scheuen, weil sie nicht unmittelbar davon betroffen sind. Wenn der Verwalter die Schadensbeseitigung verschleppt, haftet er der Gemeinschaft und kann gegenüber dieser, aber auch gegenüber einzelnen Eigentümern, schadenersatzpflichtig sein.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.