

Die Verwalterin dieses Hauses in Berlin-Neukölln sollte die Sanierung der Fassade vorantreiben. Doch irgendwann stürzten Balkonteile auf den Gehweg. Erst dann trennte sich die Eigentümergemeinschaft von ihr. Nun geht es voran.



Das Haus gehört uns

Eigentümergeinschaft. Wohnungseigentümer übertragen einem Hausverwalter viel Macht und Geld. Ohne gemeinsame Kontrolle geht das nicht gut.

Alle waren sich einig: Die Balkone sollten saniert werden, und zwar schnell. Wasser drang in die Trägerkonstruktionen ein, die Stahlträger waren bereits verrostet. Ein Architekt, der für die Wohnanlage tätig war, stellte einen „dringenden Handlungsbedarf“ fest.

Im September 2007 fasste die Eigentümergemeinschaft des Wohnhauses in der Hermannstraße in Berlin-Neukölln einstimmig einen Beschluss: Die Hausverwalterin soll einen Architekten beauftragen, damit dieser die Sanierung der Fassade aus schreibt und Angebote vorlegt. Über die

Angebote und die Finanzierung entscheidet die Gemeinschaft der 46 Einheiten auf einer Sondersammlung. So weit der Plan.

Doch der Architekt der Verwalterin habe kein Angebot vorgelegt, sagen einige Eigentümer rückblickend. Eine Sondersammlung habe nicht stattgefunden. In der Einladung zur Jahreseigentümerversammlung 2008 stand die Sanierung der Fassade nicht einmal mehr auf der Tagesordnung.

Verwalterin rastet, Stahlträger rostet

Die Verwalterin setzte den Beschluss der Eigentümer offenkundig nicht um, doch die fragten auch nicht nach. Abgesehen von den Wasserflecken an der Unterseite der Balkone, zeugte ja nichts von deren schlechtem Zustand.

Die Gemeinschaft sei im „Dämmer-schlaf“ gewesen, sagt die Eigentümerin Kristina Burot (links im Bild). Auch mit anderen Problemen – dem Spielkasino im Erdgeschoss und den überfüllten Mülltonnen in Innenhof – arrangierte sie sich.

FOTOS: SVEN HOBBISEFKEN

Unser Rat

Eigentümer. Vertrauen Sie als Wohnungseigentümer niemals blind dem Verwalter, den die Gemeinschaft eingesetzt hat. Besuchen Sie die Eigentümerversammlung, prüfen Sie die Jahresabrechnung und sprechen Sie mit Miteigentümern über Probleme und wichtige Vorhaben.

Käufer. Machen Sie sich vor dem Kauf einer Wohnung ein Bild von der Eigentümergeinschaft und der Hausverwaltung und lesen Sie wichtige Unterlagen (siehe S. 51). Fragen Sie nach, ob der bisherige Inhaber der Wohnung das Hausgeld bezahlt hat, ob die meisten Eigentümer vor Ort leben oder nur vermieten – und ob es einen Mehrheitseigentümer gibt, der die anderen überstimmen kann. Prüfen Sie, ob eine Sonderumlage ansteht und ob es in der Gemeinschaft Streit gibt.

Rat. Hilfe für Eigentümer und Käufer bieten Wohnen im Eigentum (www.wohnen-im-eigentum.de), Haus und Grund (www.hausundgrund.de) und der Verein Deutscher Wohnungseigentümer (www.vdwe.de).

Erst als im Juni 2011 die Unterseite eines Balkons auf den Gehweg stürzte, taten sich die Eigentümer zusammen. Sie beriefen eine Sonderversammlung ein, um die Zusammenarbeit mit der Verwalterin zu beenden. Die Frau stimmte dem vorzeitigen Ende ihrer Tätigkeit zu. Vergangenen Oktober übernahm eine neue Verwaltung das Ruder.

Geteilt und beherrscht

Verwalter haben viel Macht. Sie verfügen über das Geld der Eigentümer, vergeben lukrative Aufträge und verwahren Kontounterlagen und Rechnungen.

Sie müssen die Gemeinschaft über alles Wichtige auf dem Laufenden halten und einmal im Jahr eine Gesamtabrechnung erstellen, die für Laien verständlich ist. Im Büro des Verwalters darf jeder Eigentümer die Unterlagen der Gemeinschaft einsehen.

Doch fehlt der Zusammenhalt der Gemeinschaft, fehlt ihr das entscheidende Druckmittel, wenn etwas aus dem Ruder läuft. Denn um einen Verwalter abzube-

rufen und um einen neuen zu bestimmen, brauchen die Eigentümer eine Mehrheit. Die ist oft nicht leicht zu bekommen, denn die Gemeinschaften bestehen oft aus Dutzenden oder Hunderten Mitgliedern.

Auch in der Berliner Hermannstraße waren sich nicht alle einig. Mathias Holst und Petra-Ida Thünte (rechts im Bild) drängten darauf, die Verwalterin auf der Sonderversammlung vorzeitig abzurufen. Die Ehepartner sind gewählte Beiräte der Gemeinschaft und sollen die Hausverwaltung kontrollieren. Die beiden waren überzeugt, dass das Vertrauen zur Verwalterin irreparabel geschädigt war.

Doch ein anderer Eigentümer hatte bereits einen Versöhnungsvorschlag vorbereitet. Die Idee: Die Hausverwalterin stimmt selbst ihrem vorzeitigen Aus zu. Weil sie damit auf das Verwaltungshonorar verzichtet, erhält sie eine kleine Abfindung.

Diesem Vorschlag stimmten die Eigentümer zu. Thünte akzeptiert den Kompromiss mit Zähneknirschen. Sie habe sich nicht darauf verlassen wollen, dass es für die Abberufung eine Mehrheit gibt.

Für die Hausverwalterin ist der Fall damit erledigt. „Nichts, aber auch gar nichts“ wolle sie noch mit der Neuköllner Gemeinschaft zu tun haben, erklärte sie gegenüber Finanztest. Heute verwalte sie keine Eigentümergeinschaften mehr. Zu den Vorwürfen wollte sie sich nicht äußern.

Viele Beschwerden zu Verwaltern

Probleme mit der Verwaltung sind häufig, berichtet der Verein Wohnen im Eigentum, der rund 2600 telefonische Anfragen von Mitgliedern ausgewertet hat. Das Ergebnis zeigt, dass der Fall aus Berlin-Neukölln typisch ist. Besonders häufig beklagen Eigentümer, dass der Verwalter Beschlüsse nicht umsetze, bei Baumängeln untätig bleibe und bestimmte Handwerker und Hausmeister bevorzuge.

Selbst vor dem Griff in die Kasse sind Eigentümer nicht sicher. Ein Verwalter aus der Pfalz schaffte zwei Jahrzehnte lang Geld der Eigentümer beiseite und verprasste es. Da er mehrere Wohnanlagen betreute, konnte er das Geld hin und her schieben. Schöpfte irgendwer Verdacht, erstattete er die Summe aus fremden Topfen.

Erst als eine Gemeinschaft einen Wirtschaftsprüfer beauftragte, flog der Schwinden auf. Das Landgericht Frankenthal in der Pfalz verurteilte den gelernten Kaufmann im Jahr 2010 zu drei Jahren Haft.

Rätselhafte Jahresabrechnung

So viel kriminelle Energie sei ungewöhnlich, sagt Rechtsanwältin Nicole Köpke-Strauß aus Wesseling bei Köln, die Wohnungseigentümer berät. Viel häufiger seien Verwalter schlicht nachlässig. Zahlen zum Beispiel einzelne Eigentümer das Hausgeld nicht, haken sie nicht nach, sondern begleichen die Rechnungen mit dem Geld der anderen.

Solchen Schlendrian können Verwalter leicht kaschieren. In der Jahresabrechnung, die alle Eigentümer erhalten, fehlt dann der Stand der Rücklagen oder die Höhe der offenen Forderungen. Dabei sind diese Daten in der Abrechnung Pflicht.

Auch die Verwalterin des Hauses in Neukölln legte eine unvollständige Abrechnung vor. Für das Jahr 2010 sind offene Forderungen gar nicht aufgeführt. Thünte und Holst überprüften die Kontoauszüge und stellten fest, dass einzelne Eigentümer das Hausgeld nicht bezahlt haben.

Ausgaben waren ebenfalls ungenau aufgeschlüsselt. Der Punkt „Reparaturen“ enthielt Honorare für einen Architekten, dem die Hausverwalterin regelmäßig Aufträge zuschob. Als „sonstige Betriebskosten“ rechnete sie die Kopien für die Einladung zur Jahresversammlung und für Protokolle ab, obwohl diese Kosten zur Verwaltung zählen. All diese Kosten hätte sie nicht in Rechnung stellen dürfen, sagen die Beiräte.

Thünte und Holst forderten eine neue Abrechnung – doch die ließ auf sich warten. Es war ein Kräftemessen: die Verwalterin gegen das Beirätepaar.

Der Hausverwalter Michael Wendelstorf weiß, worauf es dabei

ankommt. „Die Eigentümer müssen sich einig sein, einer muss aber das Zepter in die Hand nehmen“, sagt der Geschäftsführer der Haveg Immobilien GmbH. Die Firma mit Sitz in Neubrandenburg verwaltet Häuser in Mecklenburg-Vorpommern und hat schon viele Eigentümergeinschaften übernommen, nachdem der bisherige Verwalter nicht mehr wiedergewählt wurde.

Ohne Zusammenhalt fehlt der Eigentümergeinschaft das Druckmittel – die Mehrheit.

Vorzeitiger Abschied vom Verwalter

Haben die Eigentümer den Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, können sie ihn jederzeit mit einfacher Mehrheit abberufen. Läuft die Bestellung hingegen nach bis zu fünf Jahren aus, kann der Verwalter zuvor nur abgewählt werden, wenn das Vertrauen zerstört ist. Das kann der Fall sein, wenn der Verwalter ...

- keine Beschlussammlung mit den Entscheidungen der Gemeinschaft führt (Wohnungseigentumsgesetz, Paragraph 26, Absatz 1),
- ein Insolvenzverfahren durchläuft (Bayerisches Oberlandesgericht [BayObLG], Az. 22 BR 102/04),
- Familienangehörige begünstigt und die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verweigert (BayObLG, Az. 22 BR 66/04),
- eigenmächtig den Einbau eines Fahrstuhls in Auftrag gibt (BayObLGR, 22 BR 181/03),
- keine Gebäudeversicherung abschließt, obwohl er dazu verpflichtet ist (Oberlandesgericht [OLG] Düsseldorf, Az. 3 Wx 89/05),
- Honorar für eine nachweislich nicht erbrachte Leistung entnimmt (OLG Köln, 16 Wx 219/07),
- trotz mehrerer Anläufe keine korrekte Jahresabrechnung vorlegt (OLG Düsseldorf, 3 Wx 46/05),
- eine Beirätin beschimpft und ihr den Rücktritt nahelegt (OLG Köln, Az. 16 Wx 37/07),
- ungefragt einen Fernwärmevertrag für zehn Jahre abschließt (Landgericht Berlin, 85 T 327/06),
- als Bauleiter für das Haus tätig war und bekannte Mängel nicht protokolliert hat (Amtsgericht Augsburg, Az. 30 C 2739/08).

Spiel um Mehrheiten

Thünke und Holst luden die Nachbarn in ihre geräumige Dachgeschosswohnung ein, um sie für die Ablösung der Verwalterin zu gewinnen. Doch das „Spiel um Mehrheiten“, wie Thünke es nennt, ist keineswegs einfach. Wie in vielen anderen Häusern wohnen viele Eigentümer nicht in der Anlage in Neukölln, sondern vermieten ihre Wohnung.

Als die Gemeinschaft 1984 gegründet wurde, lebten fast alle Eigentümer im Großraum München. Einige von ihnen sind bis heute dabei. Um sich an den Entscheidungen zu beteiligen, können sie ihr Stimmrecht per Vollmacht jemandem übertragen – etwa der Hausverwalterin, die so ihre Position auf Versammlungen stärken konnte.

Zu der bayerischen Fraktion gehört auch ein ehemaliger Beirat, der die Verwalterin persönlich gekannt haben soll. Für eine Stellungnahme war er nicht erreichbar.

Weil die Interessen der Eigentümer unterschiedlich sind, seien wichtige Abstimmungen ein taktisches Spiel, sagt der Beirat Holst. Dann gelte es auszuloten: Wer kommt, wer überträgt wem mit einer Vollmacht das Stimmrecht, wie positionieren sich bislang unbekannte Eigentümer? „Es ist wie im Wahlkampf“, sagt er.

Querulanten im Haus

Manche Eigentümer können keine Hausmacht aufbauen. Sie müssen damit leben, dass ein einzelner Eigentümer die Mehrheit der Stimmen hat, weil ihm der größte Teil des Hauses gehört.

Das ist zum Beispiel in ostdeutschen Bundesländern häufig der Fall. Aus großen Anlagen wurden einige der Wohnungen verkauft, eine Genossenschaft, ein kommunales Unternehmen oder ein Großinvestor behielt den Rest. Sieht die Teilungserklärung vor, dass die Stimmen nach den Miteigentumsanteilen oder der Anzahl der Wohnungen gewichtet sind, kann der Großeigentümer den Verwalter im Alleingang bestimmen und Beschlüsse durchboxen.

Jeder Eigentümer kann dann gegen Beschlüsse vor Gericht ziehen und so eine Entscheidung kippen. In seltenen Fällen haben Eigentümer vor Gericht sogar die Abberufung des Verwalters durchgesetzt. Das Oberlandesgericht Rostock etwa setzte einen Verwalter ab, der über Jahre hinweg keine nachvollziehbare Abrechnung erstellte und die Jahresversammlung nicht einberief

(Az. 3 W 181/08). Geklagt hatte ein Mitglied einer kleinen Gemeinschaft, der die anderen drei Eigentümer – einer von ihnen war zugleich der Verwalter – gegen sich hatte.

So ein Gerichtsverfahren sei langwierig und nervenaufreibend, sagt Wilhelm Schütz vom Verein Deutscher Wohnungseigentümer. In der Hausgemeinschaft stünden klagende Eigentümer schnell als „Querulanten“ oder „Prozesshansel“ da. Nicht jeder halte diesem Druck stand.

Auf der Suche nach einem Verwalter

Die bisherige Verwalterin saß noch im Sattel, da sahen sich die Beiräte Thünke und Holst schon nach einem anderen Verwalter um. Die Suche ist nicht einfach. Der Beruf ist nicht geschützt, eine Qualifikation nicht vorgeschrieben.

Die Beiräte sprachen mit mehreren Verwaltern, einige hatten ihnen Eigentümer anderer Wohnanlagen empfohlen. Auf einem Fragebogen sollten die Kandidaten Angaben zu ihrer Firma, ihrer Qualifikation und den angebotenen Leistungen machen. Auch forderte das Paar Musterdokumente wie eine Jahresabrechnung und einen Wirt-

schaftsplan an und fragte, welche Wohnanlagen die Verwalter bereits führten. Einigen Verwaltern zeigten sie das Neuköllner Haus. Zum Schluss stellten sich drei Kandidaten auf der Eigentümerversammlung vor.

Zunächst sollte sich ein Kandidat das Wohnhaus

und Unterlagen wie die Teilungserklärung und die Beschlüsse ansehen, sagt die Berliner Rechtsanwältin Annett Engel-Lindner. „Sonst kann niemand ein seriöses Angebot machen.“ Als Honorar seien 16 bis 25 Euro je Wohnung und Monat üblich.

Neu verwaltet, schnell saniert

Die neue Verwaltung in der Hermannstraße arbeitet bereits. Die Balkone wurden im Eilverfahren abgenommen. Neue Brüstungen sind bestellt, bis Herbst soll die Fassade saniert sein, dann kommt der Anstrich. Für das aufwendige Projekt hat die Gemeinschaft ihre Geldreserve aufgestockt, eine weitere Sonderumlage wird folgen.

Alle Eigentümer müssen sich beteiligen, obwohl nicht alle für diese teure Sanierung gestimmt haben. Die Minderheit muss damit leben, dass die Mehrheit die Verwaltung bestimmt und im Haus das Sagen hat. ■

Jeder darf sich Verwalter nennen. Eine Qualifikation ist nicht vorgeschrieben.



Die Ehepartner Petra-Ida Thünte und Mathias Holst haben die Pläne vor sich, wie die Hausfassade einmal aussehen könnte. Im Mai entscheiden die Eigentümer, ob die Fassade vorwiegend gelb oder rot gestrichen wird.

Wichtige Dokumente

So können Eigentümer die Hausverwaltung kontrollieren

Teilungserklärung. Prüfen Sie – am besten vor dem Kauf einer Wohnung – welcher Teil der Anlage als Sondereigentum Ihnen allein zusteht und was als Gemeinschaftseigentum allen gehört. Sehen Sie nach, wie viele Miteigentumsanteile Sie haben, wie die Kosten aufgeteilt und die Stimmrechte zugeordnet werden und welche Bestimmungen für den Verwalter gelten.

Beschlussammlung. Der Verwalter muss Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft bis Juli 2007 zurück aufbewahren – auch Gerichtsurteile zur Gemeinschaft und Beschlüsse, für die es keine Mehrheit gab. So können Sie nachvollziehen, ob es Streit gab, ob größere Vorhaben anstehen und ob der Verwalter alle Beschlüsse umgesetzt hat. Führt der Verwalter keine Beschlussammlung, kann er vorzeitig abberufen werden (Checkliste, S. 50).

Jahresabrechnung. Die Posten in der Abrechnung müssen konkret benannt werden. Haken Sie nach, wenn Posten wie „sonstige Reparaturen“ oder „An-

waltskosten“ nicht erläutert werden. Rechnen Sie: Kontostand zu Jahresbeginn plus Einnahmen minus Ausgaben. Das Ergebnis muss mit dem Kontostand zum Jahresende übereinstimmen. Vergleichen Sie die Jahresabrechnung mit dem Wirtschaftsplan, den der Verwalter für das Jahr aufgestellt hat.

Belege. Gibt es einen Beirat, eine gewählte Eigentümervertretung, muss er die Jahresabrechnung prüfen und Belege wie Kontoauszüge und Rechnungen einsehen. Andere Eigentümer dürfen die Unterlagen im Büro des Verwalters einsehen und kopieren (Bundesgerichtshof, Az. V ZR 66/10).

Einladung zur Versammlung. Prüfen Sie, ob die Tagesordnung alle anstehenden Fragen enthält. Besuchen Sie die Versammlung oder bevollmächtigen Sie einen vertrauten Menschen, Sie zu vertreten. Wen Sie bevollmächtigen dürfen, kann durch die Teilungserklärung eingeschränkt sein. Die Ergebnisse der Versammlung gehören in ein Protokoll. Beschlüsse müssen Sie

spätestens einen Monat nach der Versammlung anfechten und dafür innerhalb eines weiteren Monats eine Begründung einreichen.

Verwaltervertrag. Der Verwalter sollte vertraglich verpflichtet sein, Hausgeldrückstände von säumigen Miteigentümern einzutreiben, das Protokoll der Versammlung binnen zwei bis drei Wochen zu versenden und für Aufträge ab einer bestimmten Rechnungshöhe und für längerfristige Verträge die Zustimmung des Beirates einzuholen. Eigentümer können diese Pflichten auch per Beschluss festlegen. Prüfen Sie, für welche Leistungen der Verwalter eine Extravergütung fordern darf.

Kontounterlagen. Die Gemeinschaft sollte Inhaberin der Konten sein, nicht der Verwalter. Dann können Eigentümer von der Bank leichter Auskunft verlangen; das Geld ist bei Insolvenz des Verwalters sicher; das Konto lässt sich leichter übertragen, falls der Verwalter geht. Wer Inhaber ist, steht in den Kontounterlagen.