

Sachkundenachweis und Erlaubnispflicht für WEG-Verwalter

- Positionspapier -

wohnen im eigentum e. V. fordert bundesweit einheitliche Sachkundeprüfung und Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung für professionelle (gewerbliche) Wohnungsverwalter

Die Ausgangssituation - Verbraucherbeschwerden

Viele unserer Mitglieder sind Inhaber von Eigentumswohnungen. Von ihnen erfahren wir in der Rechtsberatung nahezu täglich, dass Probleme mit der Verwaltung ein ganz zentrales Thema in vielen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind. Bestätigt werden diese Erfahrungen durch eine Befragung, die der Verbraucherschutzverein *wohnen im eigentum* mit der Zeitschrift ZUHAUSE WOHNEN¹ durchgeführt hat: Von rund 400 Befragten war mehr als ein Drittel mit ihrer WEG-Verwaltung unzufrieden. Gut die Hälfte der Befragten kritisierte die Rolle des Verwalters bei der Instandhaltung des Gebäudes.

In einer Befragung von *wohnen im eigentum* aus dem Jahr 2006 und in den Beratungsgesprächen wird die Unzufriedenheit mit Missständen in der kaufmännischen und in der (bau)technischen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, ferner im Fehlen juristischer Fachkenntnisse sowie

¹ Das Ergebnis wird in der Ausgabe der Zeitschrift ZUHAUSE WOHNEN 3/2011 veröffentlicht.

fehlendem Engagement begründet. So wird kritisiert, dass einzelne Verwalter bzw. Mitarbeiter von Verwaltungsunternehmen

- keine ordnungsgemäße Buchführung beherrschen,
- Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen spät, fehlerhaft, unvollständig und/oder für den Laien unverständlich erstellen,
- Hausgeldzahlungen nicht ausreichend überwachen, betreiben und/oder sichern,
- nicht für den Aufbau entsprechender Instandhaltungsrücklagen sorgen und deshalb bei teuren Maßnahmen auf den Beschluss von Sonderumlagen drängen, die dann kurzfristig von den Eigentümern eingezahlt werden müssen,
- keine Trennung zwischen den Geldern für die laufende Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums und für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage vornehmen. Gelder werden vermischt und nicht getrennt angelegt,
- die Instandhaltungsrücklage nicht (oder zu gering) verzinslich anlegen oder ohne Beschluss der Eigentümerversammlung zur Deckung laufender Verwaltungskosten einsetzen,
- die Konten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft nach wie vor nicht als offene Fremdgeldkonten, sondern als (bestenfalls offene) Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters führen,
- in ganz schlimmen Fällen Vermögenswerte veruntreuen,
- Formalien im Zusammenhang mit der Erstellung der Tagesordnung, der Versendung der Einladung zur Eigentümerversammlung, der Durchführung der Versammlung, der Beschlussfassung sowie der Protokollführung, dem Inhalt des Protokolls und seiner rechtzeitigen Versendung an die Eigentümer nicht einhalten,
- ihnen erteilte Stimmrechtsvollmachten zu ihrem wirtschaftlichen Eigeninteresse (z. B. Wiederwahl) einsetzen und damit missbrauchen,
- ihren gesetzlichen und vertraglichen Kontroll- und Überwachungspflichten nicht oder nicht ausreichend nachkommen, so dass in der Folge Reparaturen und bauliche Maßnahmen nicht oder nur schleppend ausgeführt und/oder nicht überwacht werden,
- Aufträge eigenmächtig, d. h. ohne entsprechende Beschlüsse der Eigentümerversammlung vergeben,
- bei Neubauten das Gemeinschaftseigentum vorbehaltlos abnehmen, obwohl Baumängel bestehen,
- Gewährleistungsansprüche nicht sichern und/oder nicht (rechtzeitig) erforderliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung herbei führen, um diese Ansprüche innerhalb der Verjährungsfristen geltend zu machen,
- keine mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung vornehmen,

- Modernisierungsmaßnahmen nicht einleiten und sowohl wirtschaftlich sinnvoll und realisierbar planen als auch für die einzelnen Wohnungseigentümer moderat finanzierbar gestalten,
- energetische Modernisierungen verzögern oder vernachlässigen,
- über keinen oder über keinen ausreichenden Vermögensschadenshaftpflichtschutz verfügen.

Diese Missstände, die wirtschaftliche Schäden für Eigentümer wie Volkswirtschaft zur Folge haben, zeigen, dass es vielen Verwaltern an beruflicher Qualifikation und an der erforderlichen Fachkompetenz mangelt.

Als eine der Hauptursachen für diese Defizite sieht *wohnen im eigentum* fehlende bundesweit einheitliche gesetzliche Vorgaben für die berufliche Qualifikation der Verwalter bzw. der in Verwaltungsunternehmen tätigen Mitarbeiter. Ein weiteres Problem ist sicher auch in den Schwierigkeiten der Eigentümergemeinschaften zu sehen, von einem unfähigen Verwalter loszukommen.

Fehlende gesetzliche Vorgaben für die berufliche Qualifikation von Verwaltern

Eine Tätigkeit als professioneller (gewerblicher) Verwalter setzt derzeit in Deutschland **keine spezifische Berufsausbildung** voraus. Es gibt weder eine Verpflichtung, entsprechende Sachkunde im kaufmännischen, technischen und juristischen Bereich nachzuweisen, noch sich fort- und/oder weiterzubilden. Die Verwaltertätigkeit unterliegt keinerlei Zugangsvoraussetzungen – weder nach der Gewerbeordnung noch nach sonstigen Spezialgesetzen oder -verordnungen. **Jeder, der sich berufen fühlt, kann sich als Wohnungsverwalter betätigen.**

Zwar gibt es inzwischen zahlreiche Aus- und Fortbildungsangebote, aber diese sind freiwillig und nicht standardisiert (siehe unten), d.h., die Schwerpunkte der Ausbildung werden je nach Anbieter unterschiedlich gesetzt. Daraus ergibt sich ein erheblicher Mangel an Transparenz für Wohnungseigentümergeinschaften.

Darüber hinaus ist es für die Wohnungseigentümergeinschaft schwierig und häufig mit zusätzlichen Kosten verbunden, von unfähigen Verwaltern loszukommen. Zwar kann der Verwaltervertrag gekündigt werden, aber ohne rechtmäßige Abberufung – denn der Verwalter ist per Gesetz notwendiges Organ der Wohnungseigentümergeinschaft – muss ihm dann sein Honorar weitergezahlt werden. Über eine Abberufung entscheidet die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. Da häufig nur eine Abberufung aus wichtigem Grund möglich ist und viele Verwalter sich dem Beschluss widersetzen, werden häufig kostenintensive

und zeitaufwendige Gerichtsverfahren erforderlich, um die Rechtmäßigkeit einer Abberufung zu klären.

Aus- und Fortbildungsangebote vorhanden – aber nicht einheitlich und nicht verbindlich vorgeschrieben

Erst seit den 80er Jahren bestehen spezielle Lehrgänge für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Als Ausbildungsberuf insbesondere für die Tätigkeit als Haus- und Grundstücksverwalter gibt es die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau vom 14. Februar 2006. Absolventen dieser Ausbildung haben sich erstmals in 2010 auf dem Markt beworben.

Der Schwerpunkt dieser Ausbildung liegt in der Pflege des Immobilienbestandes, die WEG-Verwaltung ist nur ein Ausbildungsmodul von mehreren. Vermittelt werden die „Grundlagen des Wohnungseigentums“. Zwar gibt es eine „Wahlqualifikationseinheit Wohnungseigentumsverwaltung“. In der Praxis kann diese Fachrichtung aber nicht bei allen Ausbildungsträgern gewählt werden.

Inzwischen bieten unterschiedliche Bildungsträger (Auswahl siehe Anlage) – Fach(hoch)schulen und Akademien teils in Zusammenarbeit mit der IHK und den Verwalter-Berufsverbänden – Aus-, Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Dort können unterschiedliche, allesamt (mehr oder weniger) auf die Bedürfnisse der Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung ausgerichtete Qualifikationen und zum Teil zertifizierte Abschlüsse erworben werden. Das Spektrum reicht von Kurzseminaren über Fern- und Telelehrgänge sowie die Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/frau bis zum sechs- bzw. zehensemestriigen Studium mit Diplom, Bachelor- oder Masterabschluss.

Neben dem

- Immobilienkaufmann (IHK)

sind beispielhaft zu erwähnen (Liste der Bildungsträger siehe Anlage):

- Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)
- Geprüfter Haus- und Grundstücksverwalter (ZFU-Nr. 716 2006),
- Fachkaufmann für die Verwaltung von Wohnungseigentum IHK (regional: Stuttgart, Berlin Düsseldorf, Chemnitz),
- Immobilien-Ökonom (VWA = Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie),
- Lehrgang Haus- und Grundstücksverwalter (Dachverband der Deutschen Immobilien Verwalter DDIV),
- Lehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in in Kooperation mit dem Verband nordrhein-westfälischer Immobilienverwalter (VNWI),

- E-Learning Programm **RiQ.ViA** – interaktives Lernmodul für angehende Immobilienverwalter, entwickelt vom DDIV in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) und der LEG Immobilien Management GmbH speziell für die Wohnungseigentumsverwaltung,
- Diverse (Duale) Studiengänge an (Fach)Hochschulen und Berufsakademien beispielsweise in den Fächern BWL/Immobilienwirtschaft, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Interdisziplinäres Vermögensmanagement, Studienrichtung Immobilienwirtschaft, Facility Management, Immobilienmanagement, Real Estate Management mit den Abschlüssen Bachelor, Master oder Diplom,
- Darüber hinaus können Wohnungsverwalter eine Zertifizierung ihrer Qualitätssicherungssysteme beim TÜV-Süd erwerben.

Die Defizite – zusammengefasst

Es gibt mittlerweile zwar zahlreiche Aus- und Fortbildungsangebote, aber

- keine bundesweit einheitlichen (Mindest)Standards für die Ausbildung,
- keine Verpflichtung zur Fort- und Weiterbildung
- keine Verpflichtung zur Sachkundeprüfung durch eine staatlich anerkannte Organisation,
- kein geschütztes Berufsbild „Immobilienverwalter“,
- keine Pflicht zum Abschluss und zum Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung (Vermögensschadensversicherung),
- keine Verpflichtung zur Vertrauensschadensversicherung und
- keinerlei staatliche Kontrolle dieser Berufsgruppe, die ebenso wie Bank- und Anlageberater, Bauträger, Baubetreuer, Versicherungsvermittler und -berater „Herr“ über beachtliche Vermögenswerte insbesondere privater Verbraucher ist.

Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte können angesichts der sehr unterschiedlichen Bildungsangebote die Qualifikation verschiedener Bewerber kaum beurteilen.

Im Übrigen ändert ein neues Berufsbild nichts an der unbefriedigenden Fachkompetenz vieler Verwalter von Wohnungseigentum, die schon länger in diesem Beruf tätig sind oder – ohne eine Ausbildung nachweisen zu müssen – als Mitarbeiter ohne Qualifikationsnachweis in Verwaltungsunternehmen eintreten.

Die Folgen: Finanzielle, wirtschaftliche und volkswirtschaftliche Kosten und Schäden

Eine unprofessionelle Verwaltung mindert den Wert von Wohnanlagen in mehrfacher Hinsicht. In erster Linie müssen die Wohnungseigentümer für die finanziellen Folgen einer unfähigen Verwaltung (für nicht wirtschaftliches Handeln des Verwalters, für die finanziellen Schäden, für Gerichtsverfahren etc.) aufkommen. Zu beachten sind allerdings auch große **volkswirtschaftliche Schäden sowie Umwelt- und Klimaschäden**, die auftreten, wenn energetische Modernisierungen unterbleiben, Bauschäden nicht rechtzeitig beseitigt werden oder die erst aufgrund fehlerhafter Instandsetzungen entstehen

Darüber hinaus werden die **Gerichte** durch alle Instanzen mit Rechtsstreitigkeiten überzogen, die Kosten verursachen, zeitintensiv und bei einheitlichen Sachkundevorschriften und Sicherheiten vielfach vermeidbar wären. Die umfangreiche Rechtsprechung rund um das Thema Verwaltungstätigkeit und Verwalterqualifikation kann allenfalls als teure „Hilfestellung“ angesehen werden und sie schafft – bestenfalls – nur eine Einzelfallgerechtigkeit.

Diese Gesetzeslücke kann auch nicht **im Sinne seriöser Hausverwalter** sein, die sich auf dem Immobilienmarkt mit den „schwarzen Schafen“ ihrer Branche auseinandersetzen müssen, vom Imageschaden der Branche und dem Vertrauensverlust bei Wohnungseigentümern betroffen sind. Schließlich müssen die engagierten und qualifizierten Verwalter die Fehlleistungen ihrer Vorgänger mit zusätzlichem Zeitaufwand (wenn auch in der Regel auf Kosten der Eigentümergemeinschaften) bereinigen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Politik, Wirtschaft und Fachöffentlichkeit die Tragweite dieser Missstände bis heute nicht erkennen oder anerkennen wollen.

Forderungen an den Gesetzgeber

Die Bundesregierung wertet bisher die Berufswahlfreiheit für geschätzte 10.000 – 25.000 Verwalter höher als den Verbraucherschutz der Besitzer von 6,4 Mio. Eigentumswohnungen².

Angesichts der derzeitigen Missstände und Fehlentwicklungen fordert *wohnen im eigentum* für **gewerblich tätige** ImmobilienVerwalter für Wohnungseigentum (ausdrücklich nicht für den als Verwalter ehrenamtlich tätigen Miteigentümer einer kleinen Wohnanlage):

- **bundesweit einheitliche (Mindest)Standards** für die Ausbildung von Verwaltern (analog dem Gesetzentwurf zum Anlegerschutz und zur Funktionsverbesserung des Kapitalmarktes, siehe BT-Drucksache 17/3628),
- einen **verbindlichen Sachkundenachweis** für die Ausbildung von WEG-Verwaltern bei einer staatlichen oder staatlich anerkannten Stelle,
- die Einführung einer **Erlaubnispflicht** im Sinne der Gewerbeordnung, wobei die Erlaubnis an den Nachweis der Sachkunde geknüpft sein muss. Dazu gehört, dass Verwalter
 - in geordneten Vermögensverhältnissen leben müssen,
 - ein amtliches Führungszeugnis beibringen müssen,
 - eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorlegen müssen,
 - in den letzten fünf Jahren keinen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahren über ihr Vermögen gestellt haben,
- die Festlegung verbindlicher Kriterien für das gewerberechtliche Erfordernis der **Zuverlässigkeit**. Dazu gehört, dass Verwalter
 1. eine **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** abschließen und nachweisen müssen,
 2. Sicherheitsleistungen für die Entgegennahme von Vermögenswerten bieten müssen (Vertrauensschadensversicherung, Bürgschaft),
 3. nicht für dasselbe Objekt mit dem Bauträger wirtschaftlich verbunden sein dürfen (dieses Verbot muss sich auch auf Tochtergesellschaften des Bauträgers und/oder des Verwalters beziehen).

Entsprechende Vorgaben können in die Makler- und Bauträgerverordnung aufgenommen oder in einer eigenen Verordnung geregelt werden.

- die Einführung eines Verwalterregisters (als Mindestforderung).

² Quelle: Kott/Behrends: Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte. Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichproben von 2008. Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 10/2009

Einheitliche berufliche Qualifikationsvorgaben tragen zur Marktberreinigung bei, schaffen Transparenz und fördern den Wettbewerb.

Die Verkürzung der gesetzlichen Beststellungsfristen bei der Erstbestellung sowie die Aufnahme legal definierter „wichtiger Gründe“ für die (vorzeitige) Abberufung des Verwalters in das Wohnungseigentumsgesetz sind weitere wichtige Vorgehensweisen, um die Qualität der Verwaltertätigkeit zu verbessern.

„Anlegerschutz“ für Wohnungseigentümer

Der Verbraucherschutz bei Versicherungsvermittlungen ist mit der Versicherungsvermittlungsverordnung (VersVermV von 2007) gestärkt worden, zur Verbesserung des Anlegerschutzes liegt ein Gesetzentwurf vor (Bt-Drucksache 17/3628). Das Finanzanlagenvermittlerrecht soll ebenfalls verbraucherorientiert verbessert werden. In allen diesen Regelungsbereichen sind freie Berufe betroffen. **Es gibt keinen Grund**, die Verwaltertätigkeit als weniger verantwortungsvoll und schadensträchtig im Hinblick auf die Verwaltung von Verbraucher-Vermögenswerten einzuschätzen als den Umgang mit anderen Anlagevermögen³. Deshalb setzt *wohnen im eigentum* darauf, politische Unterstützung für diese Art des Anlegerschutzes zu finden. Die Übertragbarkeit ist gegeben.

Empfehlungen für Eigentümergemeinschaften

Bis diese Schutzregelungen Eingang in die Gesetzgebung gefunden haben, kann den Eigentümern der 6,4 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland nur dringend empfohlen werden, sich intensiv über ihre Möglichkeiten und Rechte insbesondere im Zusammenhang mit der Auswahl, der Bestellung, der Überwachung und der Abberufung von Verwaltern zu informieren.

wohnen im eigentum rät allen Wohnungseigentümern, die größtmögliche Sorgfalt auf die Verwalterauswahl zu verwenden und Verwalterverträge für eine Laufzeit von höchstens zwei Jahren abzuschließen. Als Hilfestellung bietet der Verein umfangreiches Informationsmaterial (Muster-Verwaltervertrag, Checklisten zur

³ Zu berücksichtigen ist, dass die Eigentumswohnung vielen Verbrauchern auch zur Altersvorsorge dienen soll.

Nach einer Studie des DIW lag der Anteil des (Brutto-)Immobilienvermögens am Geldvermögen im Jahr 2008 im Westen Deutschlands bei 39,7 %, im Osten bei 28,7 % (Wochenbericht des DIW 36/2009). Laut Bundeszentrale für politische Bildung entfielen im Jahr 2006 in Deutschland sogar 46,3 % des Vermögens privater Haushalte auf Immobilien, 43,6 % auf Geldvermögen. Bundeszentrale für politische Bildung, <http://www.bpb.de/wissen/CHTDJW,0,0,Verm%F6gensentwicklung.html>

Bewertung und Auswahl der Verwalter, Skripte zu Themen wie Verwalterentlastung und -abberufung u.a.), Vorträge sowie kostenlose telefonische Rechtsberatung für Mitglieder rund um die Themen Verwaltersuche, Verwaltervertrag und Verwaltertätigkeit an.

Sandra Weeger-Elsner, Gabriele Heinrich
*in Zusammenarbeit mit
Holger Jakobs,
Max Wiest.

Bonn, Januar 2011

Liste der Bildungsträger

Diese Liste ist nicht abschließend und auch nicht als Empfehlung geeignet, da Inhalte und Qualität der jeweiligen Bildungsangebote nicht überprüft wurden

- Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.; www.sfa-immo.de
- Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen/Geislingen; www.fh-nuertingen.de
- Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft; www.bba-campus.de
- Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.; www.vtw.de
- Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ); www.e-b-z.de
- Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft; www.awi-vbw.de
- TÜV Süd AG; www.tuev-sued.de
- Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie (bundesweit); www.vwa.de
- Grundig Akademie; www.grundig-akademie.de
- DIHK; www.dihk.de
- Vgl. auch: die Übersicht über immobilienpezifische Ausbildungsgänge (pdf-Datei) bei www.vnwi.de Ausbildung/Fortbildung sowie <http://www.immobilienvorwalter-nrw.de/Default.aspx?tabid=94>
- Einen Überblick über immobilienpezifische Studiengänge bieten die Websites www.fachhochschulen.de, www.ausbildungplus.de und www.studieren.de .