

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Der Verwalter – ein Risiko für die WEG?

Für eine Wohnungseigentümergeinschaft ist es nicht nur schwierig, den richtigen Verwalter zu finden. Es kommt auch darauf an, dass der Verwalter die notwendige Qualifikation mitbringt. Ab 1. August 2018 gilt die neue Berufszulassungsregelung und Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter. Neu ist, dass für den Wohnimmobilienverwalter nun die Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung besteht. Demnach muss der Verwalter über geordnete Vermögensverhältnisse verfügen. Er muss seine Zuverlässigkeit vorweisen und den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung. Zudem ist der Verwalter zur Weiterbildung verpflichtet. Ob dies künftig ausreicht, wird die Praxis zeigen. Schließlich gehört die Verwaltung von Immobilien und deren Vermögen in die Hände von sachkundigen Verwaltern. Die Wohnungseigentümergeinschaft sollte über diese neuen berufsrechtlichen Regelungen hinaus darauf achten,



dass der Verwalter eine immobilienwirtschaftliche Ausbildung hat, über eine Referenzliste verfügt und vor allem einen ausreichenden Versicherungsschutz hat, der über die Berufshaftpflichtversicherung hinausgeht. Hier sollte auch

eine Vertrauensschutzversicherung, die z.B. über die Mitgliedschaft im Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. zu erhalten ist, abgeschlossen sein. Die Vertrauensschadenversicherung bietet Schutz vor Veruntreuung von Geldern der

Wohnungseigentümergeinschaft.

Neben der Bestellung als Organ durch die Eigentümerversammlung ist beim Abschluss des Dienstvertrages für den Verwalter darauf zu achten, dass insbesondere das WEG-Konto nicht auf den Namen des Verwalters geführt wird, dass der Verwalter keinen alleinigen Zugriff auf die Konten der WEG hat und bei Ausgaben über eine bestimmte Höhe, auch bei laufenden Kosten, der Beirat hinzuzuziehen ist. Um also Schäden von der WEG zu vermeiden, sollten die Kontobewegungen engmaschig kontrolliert und die Bank beauftragt werden, Duplikate der Kontoauszüge unmittelbar an den Verwaltungsbeirat zu senden. Es kann auch ein Online-Zugang zum Gemeinschaftskonto für den Beirat eingerichtet werden, um Fälschungen der Kontoauszüge vorzubeugen. Bei der jährlichen Kassenprüfung genügt es dann nicht, nur die Kontoendstände zu kontrollieren. Vielmehr sind

auch die einzelnen Kontobewegungen, zumindest stichprobenartig, zu überprüfen. Die oben genannten Neuregelungen sind nach diesseitiger Ansicht nicht wirklich genügend, sodass Eigentümer sich darüber hinaus selbst absichern sollten.

**Rechtsanwalt
Nikolaus Jung
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer**



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail:
beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org