

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.

Seit 01.08.2018 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 Kassen-



Rechtsanwalt Nikolaus Jung

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

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

Haus & Grund Frankfurt am Main

Wir sind für Sie da – und setzen uns als Eigentümerschutzgemeinschaft engagiert für Ihr privates Eigentum ein: persönlich, vertraulich und kompetent.

Mit unseren Rechts- und Fachanwälten kümmern wir uns um Ihre ganz persönlichen Rechtsfragen rund um Ihre Immobilie. Seit 1883 vertritt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. die Anliegen von mehr als 10.000 Mitgliedern und nimmt über gezielte Interessenvertretung auch Einfluss auf politische Diskussionen und Entscheidungen.

Sie können sich auf eine starke Gemeinschaft verlassen.

Kontaktieren Sie uns und erfahren Sie mehr.
Wir freuen uns auf Sie!

Kennen Sie schon unseren Newsletter?
Jetzt abonnieren unter www.haus-grund.org



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Frankfurt am Main

Tel.: 069/959 291-0