



Schauspieler Tom Gerhardt als "Hausmeister Krause".

Immobilien: Schlechte Noten für Verwalter

Hausverwalter. Käufer von Wohnungen teilen das Haus nicht nur mit den Nachbarn. Über das Objekt wacht auch ein Verwalter – und das nicht immer im Interesse der Eigentümer. So bringt manche Immobilie mehr Ärger als Wohlstand.

Fehlerhafte Jahresabrechnungen, Kungeleien mit Handwerkern, versäumte Termine, verlorene Dokumente, unterschlagenes Geld, falsche Auskünfte, unvollständige Protokolle – die Liste der Vorwürfe gegen manchen Hausverwalter ist lang. Einer aktuellen Mitgliederbefragung der Schutzgemeinschaft für Wohnungseigentümer und Mieter e.V. zu Folge, gibt es neben zahlreichen guten Verwaltern viele schwarze Schafe. So gaben 51,7 Prozent von insgesamt 578 Teilnehmern an, dass Eigentümern die Einsicht in Unterlagen verwehrt wurde. 58,7 Prozent kennen Fälle, in denen Verwalter Kritikern mit gerichtlichen Schritten gedroht haben. Auch der Bonner Verbraucherschutzverein Wohnen im Eigentum e.V. bestätigt: Kritische Eigentümer werden häufig beschimpft und unter Druck gesetzt. Über 2600 telefonische Anfragen zum Thema mangelhafte Hausverwaltung seien allein im vergangenen Jahr eingegangen, sagt Geschäftsführerin Gabriele Heinrich.

"Das Problem ist, dass es keine geregelten Ausbildungswege oder Mindestqualifikationen für Hausverwalter gibt. Jeder kann das machen", sagt Gerold Happ, Referent beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland in Berlin. Es könne gar vorkommen, dass ein verurteilter Straftäter unbehelligt als Hausverwalter weiterarbeiten darf. Auch Heinrich moniert: "Solange Verwalter sicher sein können,

für einen Zeitraum von fünf Jahren ihr Geld zu erhalten, ohne eine adäquate Leistung erbringen zu müssen, kann die Qualität der Verwaltung nicht gesichert werden." Sie fordert daher, das Berufsbild des Verwalters gesetzlich zu regeln. Derzeit seien alle Eigentümergemeinschaften gut beraten, Kandidaten vor Vertragsschluss eingehend zu prüfen, meint Steffen Haase vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter. "Achten Sie darauf, dass der Hausverwalter einem Berufsverband angehört", lautet eine Empfehlung. "Durch die Aufnahmekriterien unterwirft er sich praktisch einer freiwilligen Selbstkontrolle", so Haase.

Die Verwaltercheckliste des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter e.V. und Haus + Grund Bayern gibt es kostenfrei unter www.ddiv.de Die Checklisten "So finden Sie den geeigneten Verwalter!" und "Wie gut arbeitet Ihr Hausverwalter?" können zum Preis von drei Euro bestellt werden unter bestellung@wohnen-imeigentum.de Prüfungstipps, Fragebögen sowie Muster für Briefe, Anträge und Anfechtungen sind unter

www.hausgeld-vergleich.de teils gratis, teils gegen Gebühr erhältlich.

Haben Sie weitere Fragen zu diesem Thema, steht Ihnen der Capital Experten Service zur Verfügung. Montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 21.00 Uhr sind die Experten aus den Bereichen Steuern, Recht, Vorsorge und Finanzen erreichbar. Abonnenten wählen die Rufnummer (01803) 277478, Nichtabonnenten die (09001) 347358.

Capital-Abonnenten haben pro Jahr 60 Freiminuten zur Verfügung und zahlen während dieser Zeitspanne für Anrufe aus dem deutschen Festnetz lediglich die Verbindungsgebühr von neun Cent pro Minute. Die Nichtabonnenten zahlen für einen Anruf aus dem deutschen Festnetz 2,90 Euro pro Minute (bei Mobilfunkanrufen kann der jeweilige Betrag abweichen).

Petra Uhe

capital.de

© 2009 capital.de © Fotos / Illustrationen: ddp