



**Eigentümer +
Vermieter**

vs. Hausverwaltung



Was Kunden denken und wie die Praxis in der Verwaltung aussieht

Gestern habe ich schon zum dritten Mal in dieser Woche meinen Verwalter angerufen und mich über meinen lauten Nachbarn beschwert. Dabei will ich doch nur in Ruhe meinen Feierabend genießen. Als Antwort höre ich von ihm nur die Aussage, dass ich mich doch erst einmal selbst mit meinem Nachbarn auseinandersetzen soll. Das verstehe ich nicht ... und will es auch nicht. Einmal im Jahr die Abrechnung erstellen und dann meine Beschwerde missachten. Ich glaube, wir brauchen einen neuen Verwalter.

Warum kümmert sich mein Verwalter nicht um meine Beschwerde?

Als Verwalter der Eigentümergemeinschaft bin ich für die Belange der gemeinschaftlichen Dinge zuständig. Nirgendwo steht, dass ich mich auch noch um die zwischenmenschlichen Probleme kümmern soll oder darf. Zudem ist es mir in der Vergangenheit schon oft passiert, dass ich in solchen Fällen „aufgelaufen“ bin. Habe ich bei dem Verursacher angerufen und den Beschwerdeführer genannt, hat dieser sich - wohl um den Hausfrieden mit dem Nachbarn nicht zu gefährden - von seiner Aussage zurückgezogen und ich stand als der Dumme da.

Die Einladung zur jährlichen Eigentümerversammlung meiner Gemeinschaft kommt immer erst knapp 2 Wochen vor Versammlungstermin. Ich muss mir für diesen Termin oft frei nehmen und ärgere mich, dass ich nur schwer langfristig planen kann. Ich bin doch in Job und Privatleben schon genug mit Terminen belastet. Auch wenn er mir mit der Einladung viele Infos zusendet, so habe ich selten die Zeit, diese vor der Versammlung ganz zu lesen. Warum schickt unser Verwalter die Einladung nicht mal früher raus? Müßte doch gehen, oder?

Warum kommt die Einladung zur Eigentümerversammlung eigentlich immer so spät?

Als Verwalter stehe ich in der Versammlungsphase im Spannungsfeld vieler Umstände, die von Eigentümern kaum oder gar nicht gesehen werden. Zunächst einmal findet die EV fast immer in der gleichen Woche des Jahres statt, kommt also nicht so überraschend. Zudem hänge ich in puncto Termin doch auch von den Wünschen der Beiräte und der Zulieferung der von einem externen Dienstleister erstellten Heizkostenabrechnung ab ... und nicht zu vergessen, habe ich ja nicht nur eine Gemeinschaft in der Verwaltung. Alle wollen ihre Termine haben. Außerdem wird uns die Einladungsfrist in der Teilungserklärung vorgeschrieben.

Als neue Eigentümerin der Gemeinschaft habe ich vor dem Kauf natürlich die Informationen zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen und dazu die Höhe der aktuellen Rücklage abgefragt. Jetzt stehen wir erneut vor dem Beschluss einer Reparatur, die aus der Rücklage finanziert werden soll. Gibt es eigentlich Vorgaben dazu, wie hoch die Rücklage einer Gemeinschaft sein soll oder darf? Gibt es Mindest- und Höchstbeträge in der Gesamtsumme und in der monatlichen Zuführung?

Wie hoch muss eigentlich eine Instandhaltungsrücklage sein?

Eine gesetzlich reglementierte Mindest- oder Höchstgrenze für die angemessene Rücklage (so der Begriff im Wohnungseigentumsgesetz) gibt es nicht. Diese kann es auch nicht geben, Da der Bestand der Rücklage individuell und auf das Objekt und die Gemeinschaft auszurichten ist. Um eine finanzielle Schieflage zu vermeiden, ist seitens der Verwaltung eine langfristige Planung - zwischen 5 und 10 Jahren - sinnvoll. Diese Planung ist jedoch nur grob und kann jederzeit durch unvor-sehbare Reparaturen oder behördliche Auflagen korrigiert werden.

Ich bin schon lange Jahre Mitglied einer Eigentümergemeinschaft, aber eine Sache stößt mir immer wieder auf: Die Leitungsschadenwasser-versicherung wird von unserem Verwalter abgeschlossen und dieser zahlt auch die Jahresprämien. Tritt aber ein Rohrbruch in meiner Wohnung auf, wie bei mit vor einigen Jahren geschehen, ist die Beseitigung der Schäden jedoch nicht automatisch Aufgabe des Verwalters. Warum eigentlich? Müsste der Verwalter nicht die Schäden bearbeiten, die aus der von ihm verwalteten Versicherungspolice beglichen werden?

Warum ist die Beseitigung eines Rohrbruchs in meiner Wohnung nicht Verwaltersache?

Der WEG-Verwalter betreut rechtlich gesehen das Gemeinschaftseigentum. Tritt nun im Sondereigentum einer Wohnung ein Rohrbruch auf, ist dieser zwar über die vom Verwalter betreute Gebäudeversicherung abgedeckt, die Beseitigung der Schäden aber nicht seine Sache. Es kommt immer darauf an, wo genau der Schaden verursacht oder entstanden ist. Liegt die Ursache im Sondereigentum (Zuführung zur Hauptleitung), sind Sie als Eigentümer verantwortlich. Tritt der Schaden am Gemeinschaftseigentum auf (Hauptleitung) so ist der Verwalter für die gesamte Abwicklung verantwortlich. Dies ist im Wohnungseigentumsgesetz und den entsprechenden Gerichtsurteilen so festgelegt.

Als Eigentümer, Vermieter oder Beirat habe ich oft gar keine genaue Ahnung davon, was und wie die Hausverwaltung arbeitet. Die diversen Aufgaben einer Verwaltung sind komplexer als vermutet. Häufigeres Nachfragen nach dem WARUM wäre wohl von meiner Seite angebracht. Insgesamt ist die professionelle Betreuung und Bewirtschaftung einer Immobilie keine leichte Aufgabe. Ganz zu schweigen von den Diskussionen rund um die Instandhaltungen und Sanierungen. Dies kann ich schon daran ermessen, wie lange wir als Eigentümer teilweise zu diesen Punkten in der Eigentümer-versammlung diskutieren ... und dort sind teilweise auch erfahrene Techniker unter den Eigentümern.

FAZIT

Der Job des Verwalters ist interessant und vielseitig. Leider vergesse ich oft über dem Stress im Tagesgeschäft, meinen Kunden zu erzählen, was ich warum und mit welchem Aufwand für die Gemeinschaft tue ... und von welchen Faktoren ich oft abhängig bin. Ich glaube, das werde ich zukünftig ändern und den Eigentümern mehr und besser erklären, warum manche Dinge einfach nicht so gehen, wie sie sich das vorstellen. Oft sind mir faktisch auch einfach durch die Gesetze die Hände gebunden und ich muss zusehen, wie ich die Wünsche meiner Kunden durchsetze, ohne hier in Konflikte zu geraten.