

Berufszugangs-Voraussetzungen für Verwalter beschlossen

Am letzten Sitzungstag (22.6.2017) des Bundestages wurde noch mit den Stimmen der CDU/CSU und SPD das Gesetz zur Einführung von Berufszugangsvoraussetzungen für gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter und Immobilienmakler beschlossen (BT-Drucksache 18/12831). Nicht mit beschlossen wurde der viel diskutierte Sachkundenachweis für Verwalter, der eine „Alte-Hasen-Regelung“ enthalten sollte. Es war zumindest der Einstieg in etwas mehr Verbraucherschutz durch die jetzt vorgeschriebene Versicherungs- und Fortbildungspflicht für Verwalter. Auf die eigene Kontrolle bei der Auswahl des Verwalters und bei dessen späterer Arbeit sollte aber nachwievor kein Wohnungseigentümer verzichten.

Ein langer Weg - wir erinnern uns

Hausgeld-Vergleich/Hausverwalter-Check e.V. hat bereits am 10.11.2008 eine Petition beim Bundestag für Berufszugangsvoraussetzungen und eine Qualifizierung für Verwalter unterstützt. Im Januar 2010 wurde in einem Handlungspapier auf die nicht mehr zu tolerierenden Missstände bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen anhand einer Auswahl von typischen Fällen hingewiesen und Änderungen des Gesetzgebers und der Verwalterverbände angemahnt. Dies hat Wirkung gezeigt.

Am 28.2.2012 fand in Berlin dann bereits das zweite Treffen zur gemeinsamen Absprache von Zugangsvoraussetzungen und Mindestqualifikationen zwischen den Verwalterverbänden DDIV/VDIV und BVI sowie den Verbraucherschutzvereinen für Wohnungseigentümer statt, darunter auch Hausgeld-Vergleich/Hausverwalter-Check e.V. Schon beim ersten Gespräch war Einigkeit darüber erzielt worden, dass für den Zugang zum Verwalteramt der Abschluss einer Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung zwingende Voraussetzung werden sollte. Mit solch einer Versicherung können eventuelle Vermögensschäden der Eigentümer, die durch Handlungen oder Unterlassungen eines Verwalters verursacht wurden, zumindest bis zur Höhe der Versicherungssumme ausgeglichen werden.

Schon bisher hatte Hausgeld-Vergleich/Hausverwalter-Check e.V. von der Bestellung eines Verwalters ohne Versicherung gewarnt. Beim zweiten Treffen sollte aber auch eine Einigung für den wesentlich schwierigeren und arbeitsintensiveren Bereich angestrebt werden:

Welche Mindestqualifikation sollte für Verwalter-Einsteiger gelten?

Dazu vertrat Hausgeld-Vergleich/Hausverwalter-Check e.V. basierend auf Beratungsgesprächen mit Wohnungseigentümern, eigenen Beobachtungen und auf Gerichtsverfahren die Meinung:

1. Die überwiegenden Fälle der kritisierten und teilweise unhaltbaren Zustände entstehen durch bereits langjährig im Markt befindlichen Verwalter, die teilweise auch Mitglieder in den Verwalterverbänden sind.
2. Die verbreitete These, die öffentlich gewordenen Probleme mit Verwaltern seien auf unausgebildete und noch unsachkundige Berufseinsteiger zurückzuführen und eine Sachkundeprüfung für Einsteiger könnte sowohl Tagesprobleme als auch das Image der Verwalterbranche heben, sei deshalb eine Fehlbeurteilung und ein Irrweg.
3. Eher ergibt sich das Gegenteil. Einsteiger sind in der Regel übervorsichtig, lassen sich noch beraten und zeigen sich kooperativer als langjährig tätige Verwalter. Dies ist schon deshalb

nachvollziehbar, weil sich diese Anfänger-Verwalter keine Fehler und massive Kritik leisten können, um wirtschaftlich voranzukommen. Zudem sind ihnen Möglichkeiten der Gegenwehr noch unbekannt, wie sie langjährig tätige Verwalter im Verbund mit „Prominenten-Anwälten“ immer wieder zu nutzen verstehen.

Aus diesem Grunde räumte Hausgeld-Vergleich/Hausverwalter-Check e.V.

- einer professionellen Kontrolle der vorhandenen Verwalter,
- der Installierung einer(m) Ombudsfrau/mann als neutrale Beschwerdestelle und
- punktueller Änderungen des WEG

grundsätzlich Vorrang gegenüber einer vermutlich nur bürokratisch auszuförmulierenden Sachkundeprüfung und Erlaubnispflicht für Neueinsteiger ein. Eine Sachkundeprüfung und Erlaubnispflicht könnte zudem nur die in den Markt drängenden neuen Verwalter treffen, also nach Schätzung nur 1% der Verwalter.

Die derzeitige Zielsetzung der Arbeitsgemeinschaft sei deshalb neu auszurichten, zumal bereits mehrere Petitionen an den Deutschen Bundestag zur Einführung eines beruflichen Befähigungsnachweises durchaus nachvollziehbar erfolglos blieben.

Hausgeld-Vergleich/Hausverwalter-Check e.V. schlug deshalb vor, zunächst die Kenntnisbereiche und Qualitätskriterien zwischen den Verwalterverbänden und Verbraucherschutzvereinen einvernehmlich zu klären, die jeder Verwalter (auch die bereits tätigen) im Sinne der Gesetzgebung und nach Forderungen der Verbraucher erfüllen sollte.

Diese Klärung der erforderlichen Kenntnisse und Qualitätskriterien stellt ohnehin die Basis für eine Zugangsvoraussetzung für Neueinsteiger dar, so dass solch einer Ausformulierung Vorrang einzuräumen wäre. Hausgeld-Vergleich/Hausverwalter-Check e.V. hatte zu diesem Ziel die Mindestkenntnisse und sonstigen Erfordernisse für tätige und neue Verwalter aufgelistet und der Arbeitsgruppe zur Verfügung gestellt.

Wegen der doch zu großen Zielsetzungsunterschiede in der Arbeitsgruppe einigte man sich zunächst nur auf die Schaffung einer einheitlichen Checkliste zur Verwaltersuche. Solche Checklisten waren aber bisher in unterschiedlichen Ausgestaltungen bereits verfügbar.

Es kam jetzt nach fast 10 Jahren (!) nach den ersten Bemühungen zu einer äußerst bescheiden zu bezeichnenden Regelung. Ob dies nun ein Einstieg war und die maßgeblichen Regelungen noch folgen werden, bleibt abzuwarten.

Am früheren Prinzip hat sich jedenfalls nichts geändert. Stets liegt es allein an den Eigentümern, wen sie als Verwalter aussuchen, wie sie dessen Qualifikation vor der Wahl prüfen und was sie sich in den Folgejahren an Arbeitsweisen des Verwalters gefallen lassen. Die Hoffnung vieler Eigentümer, dass der Staat ihre Aufgaben übernehmen wird, war wohl ein krasser Irrtum.

Was bleibt, sind die alten Fragen:

- a) Warum trennen sich Verwalterverbände nicht von Mitgliedern, die gegen zu erwartende Verhaltensregeln verstoßen?**
- b) Und warum trennen sich Eigentümer nicht von unakzeptablen Verwaltern?**

Verwalterverbände wie der BVI z.B. erklären, dass die Mitgliedschaft im BVI ein Gütesiegel innerhalb der Branche und als Auszeichnung für jedes Mitgliedsunternehmen zu verstehen ist.

Die Mitgliedschaft im DDIV/VDIV soll ebenso als Qualitätssiegel wahrgenommen werden. Betroffene Eigentümer haben aber immer wieder den Eindruck, dass sie mit „Qualität“ trotzdem nicht verwaltet werden..

Es würde sich also anbieten, dass beide Verbände gelegentlich eine Überprüfung vornehmen würden, wer von den Verbandsmitgliedern zur Führung eines Qualitätssiegels weiterhin berechtigt ist und somit Vorbild für Neueinsteiger sein könnte.

Priorität hat deshalb vor weiteren gesetzlichen Detailregelungen die Installierung einer neutralen Anlaufstelle, an die sich Wohnungseigentümer und Mieter wenden können und die die Kompetenz hat, Verwalter mit Bußgeldern zu belegen und aus den Verbänden auszuschließen, wenn dies angemessen oder überfällig ist.

Und vollkommen unverständlich bleibt das Verhalten von Eigentümern, die Verwalter nicht gewissenhaft auswählen, nicht zu kontrollieren, Verwalter zu entlasten, unakzeptable Arbeit nicht abzumahnern und aus Bequemlichkeit wiederwählen. **Wer bei solchem eigenen Unterlassen nach dem Gesetzgeber ruft, ist nicht ernst zu nehmen.**

Norbert Deul
