

# Verwalter auf Abwegen

**Kapitalanleger legen Verwaltung und Vermietung ihrer Eigentumswohnung oft in fremde Hände. Dabei werden sie häufig über den Tisch gezogen.**

— Die Wohnanlage „Am Forum“ mit rund 300 Eigentumswohnungen in Homburg nahe Saarbrücken zeigt, wie es Käufern vermieteter Eigentumswohnungen gehen kann. Dort verschwand 1999 der Haus- und Mietverwalter Volker Eckert mit dem Hausgeld der Eigentümer und den Mieteinnahmen in die USA – mit rund 3,5 Millionen Euro.

Die Energieversorger stellten wegen unbezahlter Rechnungen Strom und Heizung ab. Erst der neue Hausverwalter brachte wieder Ordnung in die Wohnanlage. Die Fahndung nach dem früheren Verwalter läuft noch immer.

## Untätige Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung brauchen Besitzer von Eigentumswohnungen für die laufende Instandhaltung und die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten.

Eine Mietverwaltung müsste nicht sein. Trotzdem sind viele Anleger dankbar, wenn ihnen beim Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung als Kapitalanlage ein „Rundum-Sorglos-Paket“

angeboten wird. Dann kümmert sich ein Mietverwalter um die Suche nach neuen Mietern, das Eintreiben der Miete sowie um notwendige Reparaturen.

Die Rundumbetreuung funktioniert leider oft nicht. Die Eigentümer der Wohnungen in der Schwelmer Straße 15 in Düsseldorf sind gleich mit mehreren Verwaltern reingefallen. Dieses reine Mietshaus wurde 1974 fertig gestellt und im Jahr 1991 in 24 Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Leidensgeschichte der Wohnungskäufer dauert nun schon über ein Jahrzehnt.

1999 trennte sich die Wohnungseigentümergeinschaft nach längeren Querelen vom ersten Hausverwalter. Die neu engagierte Düssel Verwaltung GmbH aus Düsseldorf sollte alles besser machen. Doch von der im Briefkopf der Firma behaupteten „Kompetenz in Immobilienmanagement“ merkten die Wohnungseigentümer zweieinhalb Jahre nichts.

Die Düssel Verwaltung blieb weitgehend untätig: Notwendige Reparaturen

am Haus wurden nicht ausgeführt, die Jahresabrechnungen nicht an die Eigentümer verschickt.

Einladungen zu ordentlichen Eigentümerversammlungen gab es auch nicht. Entsprechend konnten die Eigentümer auch nicht über Jahresabrechnungen abstimmen. Dabei muss eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz mindestens einmal im Jahr eine solche Versammlung der Eigentümer einberufen.

## Eigentümer setzten Verwalter ab

Die Wohnungseigentümer machten jetzt kurzen Prozess. Sie forderten eine außerordentliche Eigentümerversammlung. Die muss einberufen werden, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer das verlangt.

Auf der Versammlung Ende Juni 2002 ging es hoch her. Zwar legte die Düssel Verwaltung dort erstmalig Jahresabrechnungen für 2000 und 2001 vor. Die anwesenden Eigentümer verweigerten dem Hausverwalter jedoch die Genehmigung der Abrechnungen und die Entlastung.

Sie beriefen die Düssel Verwaltung fristlos aus wichtigem Grund ab und wählten einstimmig einen neuen, mittlerweile den dritten Hausverwalter. Sie hoffen nun aufgrund der guten Referenzen des neuen Hausverwalters, dass künftig alles besser funktioniert.

## Trennung auch vom Mietverwalter

Zuvor hatten sich die meisten Eigentümer bereits von der im Jahr 1999 beauftrag-



*Viele Besitzer kümmern sich jetzt selbst um ihre Wohnungen in Düsseldorf. Das spart Mieter und Vermieter Geld und Nerven.*

ten Vermögensberatung Theile VGT aus Monheim getrennt. Diese Firma hatten sie zusätzlich zur Hausverwaltung für die Mietverwaltung der Wohnungen engagiert.

Sie sollte die Kautionen, Mieten und Nebenkosten einziehen, sich um Reparaturen in den Wohnungen kümmern und die Nebenkostenabrechnung machen. Gerd Theile, der jährlich 221 Euro pro Eigentümer und Wohnung nebst Stellplatz für die Mietverwaltung kassierte, schloss auch die Mietverträge mit den Mietern.

Später berichteten die Mieter den Eigentümern, dass Theile von ihnen eine Provision verlangt hatte. Dabei ist das einem Makler, der gleichzeitig Verwalter der Wohnung ist, durch das Wohnungsvermittlungsgesetz verboten.

Die Mieteinnahmen sollte Theile an die Eigentümer weiterleiten. Das habe er nicht vollständig getan, werfen ihm mehrere Wohnungsbesitzer vor. Sie hätten das lange nicht gemerkt, weil in den Mietvertragskopien, die Theile ihnen überlassen hatte, niedrigere Mieten angegeben seien als in denen der Mieter. Auch habe das Mietverhältnis in Wirklichkeit früher begonnen als in ihrer Vertragskopie steht. Eigentümer Herbert Klein\* zum Beispiel, verlor dadurch innerhalb von zwei Jahren gut 3 000 Euro.

Nach diesen Erfahrungen kündigten mehrere Eigentümer den mit Theile abgeschlossenen Mietverwaltungsvertrag fristlos und erstatteten Strafanzeige gegen ihn. Seitdem ist Theile nicht mehr erreichbar.

### Selbstverwaltung ist billiger

Die meisten Eigentümer der Schwelmer Straße wollen nun keine Mietverwaltung mehr. Sie geben nur noch die Verwaltung des Hauses in fremde Hände. Um die Verwaltung und Vermietung ihrer Wohnungen kümmern sie sich ab sofort selbst.

Sie suchen neue Mieter selbst aus und lassen sich die Mieten direkt auf ihr Konto überweisen. Kein Vermieter kann gezwungen werden, die Mietwohnungsverwaltung in fremde Hände zu legen. Die Hausverwaltung endet an der Wohnungstür. Die Kapitalanleger müssen jetzt mehr Zeit aufwenden als früher. Doch die Gefahr von finanziellen Verlusten ist viel geringer. —●

\* Name von der Redaktion geändert.

## ● Fallen für Kapitalanleger in Immobilien

Eigentümer, die anderen ihre Immobilie anvertrauen, gehen Risiken ein. Viele sind unnötig.

**Mietervermittlung.** Makler, die auf das schnelle Geld erpicht sind, vermitteln unzuverlässige oder zahlungschwache Mieter und verzichten auf schriftliche Selbstauskünfte von Mietinteressenten. Risiko: Die Eigentümer bekommen einen Problemmieter, der den Hausfrieden stört und die Miete nicht zahlt.

**Mietgarantie.** Käufer, die Eigentumswohnungen als Kapitalanlage erwerben, werden von Bauträgern häufig mit einer Mietgarantie geködert. Eine Mietgarantie sichert dem Käufer eine feste Miete für die ersten fünf bis zehn

Jahre nach dem Kauf zu. Risiko: Mietgarantiegeber können Pleite gehen. Die „garantierte“ Miete fällt dann aus.

**Mietverwaltung.** Eine Mietverwaltung durch Dritte kostet Gebühren und ist bei Eigentumswohnungen in der Regel überflüssig. Risiko: Übernimmt der Mietverwalter auch das Eintreiben der Miete, besteht die Gefahr, dass er die Mieteinnahmen veruntreut.

**Hausverwaltung.** Gebühren an den Hausverwalter sind hinausgeschmissenes Geld, sofern dieser seine Kernaufgaben wie zum Beispiel die Vergabe von Instandhaltungsarbeiten am Haus oder die jährlichen Verwalterabrechnungen nicht oder schlecht erfüllt. Risiko: Hausverwalter verschwindet mit dem Hausgeld der Eigentümer.

## ● Selbsthilfe für Wohnungsvermieter

Wer sich selbst um Vermietung und Verwaltung seiner Wohnung kümmert, spart viel Geld.

**Neuvermietung.** Sie können Mietangebote in Tageszeitungen oder in Internetportalen (z. B. [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)) veröffentlichen. Vereinbaren Sie telefonisch oder per E-Mail Besichtigungstermine und besichtigen Sie gemeinsam mit Mietinteressenten die von Ihnen angebotene Wohnung. Lassen Sie Ihren künftigen Mieter eine schriftliche Selbstauskunft über seine beruflichen und finanziellen Verhältnisse ausfüllen und schließen Sie mit ihm selbst einen Mietvertrag. Behalten Sie das letzte Wort bei der Auswahl, wenn Sie einen Makler mit der Vermittlung beauftragen.

**Mieterbetreuung.** Lassen Sie die vereinbarten Mieten direkt auf Ihr Konto fließen. Nehmen Sie Mieterbeschwerden entgegen und veranlassen Sie notwendige Reparaturarbeiten in Ihrer Eigentumswohnung. Schicken Sie Ihrem Mieter nach Erhalt der Jahresabrechnung vom Hausverwalter möglichst schon bis Ende Juni eines Jahres

die Betriebskostenabrechnung für das vergangene Jahr. Sofern Sie dennoch einen zuverlässigen Mietverwalter einschalten, übertragen Sie ihm aus Sicherheitsgründen nicht das Eintreiben der Mieten.

**Hausverwaltung.** Prüfen Sie zusammen mit den anderen Eigentümern mindestens drei Angebote von Hausverwaltern. Klären Sie den Leistungsumfang der Hausverwaltung und lassen Sie sich Referenzen zeigen. Erkundigen Sie sich, ob der Hausverwalter eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen hat oder dem Garantiefonds des Bundesfachverbandes Wohnungsverwalter (BFW) angehört.

Achten Sie darauf, dass der aus dem Kreis der Wohnungseigentümer gewählte Beirat seine Kontrollfunktionen wie Beleg- und Kontenprüfung gewissenhaft wahrnimmt.

**Verwaltungsvergütung.** Für Hausverwalter sind Gebühren von jährlich 200 bis 300 Euro pro Wohnung und 20 bis 30 Euro pro Tiefgaragen-Stellplatz inklusive Mehrwertsteuer üblich. Ein Mietverwalter erhält im Monat rund 15 Euro pro Wohnung.