

PRESSEMITTEILUNG

Dezember 2024

Thema: Immobilien, WEG

Hausverwalter gesucht? – Was Wohnungseigentümer zu beachten haben

Die Bestellung eines Verwalters entlastet Wohnungseigentümer und schafft klare Zuständigkeiten. Doch welche konkreten Befugnisse hat der Verwalter? Wie wird er bestellt und wie wird er wieder abberufen? Und welche Rolle spielt er beim Verkauf einer Eigentumswohnung? Die Notarkammer Sachsen klärt über die rechtlichen Vorgaben auf.

Schlüsselrolle in der Wohnungseigentümergeinschaft

Stellt man sich die Wohnungseigentümergeinschaft als Unternehmen vor, wäre der Hausverwalter eine Art Geschäftsführer. „Er ist das ausführende Organ der Eigentümerversammlung“, weiß Dr. Tobias von Bressensdorf, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen. Der Verwalter kümmert sich um die Aufstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, ruft die Versammlung der Wohnungseigentümer ein, sorgt für die Einhaltung der Hausordnung und führt Beschlüsse der Eigentümerversammlung aus.

Der Verwalter übernimmt nicht nur interne Aufgaben, sondern vertritt die Gemeinschaft auch nach außen. Dabei handelt er in der Regel im Namen aller Eigentümer als Wohnungseigentümergeinschaft und nicht einzelner Personen. Seine Vertretungsmacht ist weitreichend. So kann er beispielsweise Verträge mit Hausmeisterfirmen oder Reinigungskräften abschließen. Einschränkungen gelten jedoch insbesondere bei

Grundstückskaufverträgen oder der Aufnahme von Darlehen für die Wohnungseigentümergeinschaft.

Recht auf Bestellung eines (zertifizierten) Verwalters

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, die Bestellung eines Verwalters zu beantragen. Dieser muss neuerdings als sog. zertifizierter Verwalter auch rechtliche, kaufmännische und technische Kenntnisse nachweisen, was grundsätzlich durch eine Prüfung bei der Industrie- und Handelskammer erfolgt, es sei denn er bringt bereits entsprechende Qualifikationen „von Haus aus“ mit, etwa als Volljurist oder Immobilienkaufmann. Soll bei kleineren Wohnanlagen mit acht oder weniger Wohnungen ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt werden, ist eine Zertifizierung dagegen nicht notwendig, sofern nicht mindestens ein Drittel der Wohnungseigentümer dies verlangt.

Verwalterbestellung, Abberufung und die maximale Dauer

Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung. Eine Übertragung dieser Entscheidung auf andere Organe wie den Verwaltungsbeirat ist nicht möglich. Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter auch jederzeit abberufen. Mit dem Verwalter wird regelmäßig ein Vertrag geschlossen, der Aufgaben und Pflichten näher konkretisiert und die Vergütung regelt. Dieser Vertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters. Die Dauer der Verwaltung beträgt höchstens fünf Jahre, bei der erstmaligen Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum sind es maximal drei Jahre.

Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung – öffentliche Beglaubigung und Ablauf

Eine bedeutsame Rolle nimmt der Verwalter auch bei der Veräußerung von Wohnungseigentum ein. Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung können vorsehen, dass eine Übertragung nur mit seiner Zustimmung erfolgen kann. Hierdurch sollen die Eigentümer vor dem Eintritt unzuverlässiger Personen in der Gemeinschaft geschützt werden. „Der Verwalter darf die Zustimmung aber nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern, etwa wenn der Erwerber finanziell unzuverlässig ist oder eine Störung des Gemeinschaftsfriedens droht“, erklärt Dr. von Bressensdorf. Ob eine Zustimmung erforderlich ist, ist regelmäßig im Grundbuch vermerkt.

Die Zustimmung ist ebenso wie die Verwaltereigenschaft gegenüber dem Grundbuchamt durch öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen. Für den Nachweis der Verwaltereigenschaft ist die Vorlage der Niederschrift über den Bestellungsbeschluss des Verwalters erforderlich. Unter der Niederschrift sind die Unterschriften vom Vorsitzenden der Eigentümerversammlung, von einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter öffentlich zu beglaubigen. „Nur durch das notarielle Verfahren kann der vollständige Nachweis über Bestellung des Verwalters und Abgabe der Verwalterzustimmung erbracht werden“, ergänzt Dr. von Bressensdorf. Um Verzögerungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, dass alle Beteiligten – unabhängig von einer konkreten Veräußerung – nach der Bestellung des Verwalters zeitnah einen Termin bei der Notarin oder dem Notar vereinbaren und das Protokoll beim Grundbuchamt hinterlegt wird.

Notarinnen und Notare als Ansprechpartner

Notarinnen und Notare stehen Wohnungseigentümern als zentrale Ansprechpartner zur Verfügung, sei es bei der Begründung oder dem Verkauf von Wohnungseigentum oder bei Fragen rund um den Nachweis der Bestellung von Hausverwaltern.

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgische Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

Pressekontakt:

Medienverbund der Notarkammern
Dr. Benjamin Karras
Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87
kontakt@medienverbund-notarkammern.de