

Verwalter-Tipp: Laßt Wohnungseigentümer in die Nebenkostenabrechnungen schauen

Viele Wohnungseigentümer erhalten in diesen Tagen zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung die Abrechnung der Betriebskosten. Hat ein Eigentümer Zweifel an deren Richtigkeit, kann er noch vor der Versammlung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen. Darauf weist der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hin.

Das Einsichtsrecht steht jedem Wohnungseigentümer von Gesetzeswegen zu. „Die Verwaltungsdokumente inklusive sämtlicher Buchhaltungsunterlagen gehören der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter bewahrt sie lediglich auf und bearbeitet sie“, erklärt Steffen Haase, Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter. Jedes Mitglied der Gemeinschaft hat ein uneingeschränktes Einsichtsrecht, das sich auch auf die Abrechnung anderer Miteigentümer bezieht.

„Es gibt grundsätzlich nur einen sehr eingeschränkten Datenschutz innerhalb der Gemeinschaft“, sagt Haase. Ein besonderes rechtliches Interesse braucht für die Einsichtnahme nicht vorzuliegen, auch dann nicht, wenn die Wohnungseigentümerversammlung über die Jahresabrechnung und die Entlastung des Verwalters bereits beschlossen hat. Auch im Verwaltervertrag ist eine Beschränkung dieses Rechts nicht zulässig. Trotzdem, so Haase, gebe es immer wieder Verwalter, die grundlos die Einsichtnahme verweigerten. Solche Verwalter hätten häufig Angst, einen Fehler gemacht zu haben und sich rechtfertigen zu müssen. Haase zufolge gibt es unter den Verwaltern nicht wenige schwarze Schafe, weil schließlich jeder unabhängig von seiner Qualifikation eine Hausverwaltung aufmachen könne. Ein professioneller Verwalter, der sich zum Beispiel dem Gütesiegel des Verbands verschrieben habe, werde eine Einsichtnahme sicherlich nicht verweigern. Dies sei nicht vereinbar mit der Berufsordnung des Verbands der Immobilienverwalter, der sich alle Mitglieder des DDIV unterworfen hätten. Notfalls kann Haase zufolge jeder Wohnungseigentümer seinen Anspruch auf Einsichtnahme gerichtlich durchsetzen.

Außerdem riskiert ein Verwalter, der die Einsichtnahme verweigert, seine Abberufung und gefährdet seine Vertrauensstellung in der Eigentümergemeinschaft. Nicht viele Wohnungseigentümer machen allerdings von ihrem Recht auf Einsichtnahme Gebrauch, so die Erfahrung des Augsburger Verwalters. Dies liege daran, dass schon die Abrechnung durch den Verwaltungsbeirat in aller Regel abschließend geprüft und freigegeben sei. Die Überprüfung durch den Beirat reiche den Eigentümern meist, da die Gemeinschaft den Verwaltungsbeiräten insgesamt viel Vertrauen entgegen bringe und sie schließlich gewählt habe. Übrig blieben kritische Eigentümer, die die Arbeit ihres Verwalters oder Beirats außerhalb der Versammlung persönlich überprüfen möchten sowie Eigentümer, die mit ihren Mietern Probleme hätten.

„Aufgeschreckt durch die Medien werden die Mieter immer kritischer und haben zunehmend mehr Zweifel an der Richtigkeit ihrer Betriebskostenabrechnung“, glaubt Haase. Allerdings gibt es auch Regeln für die Eigentümer: Das Einsichtsrecht muss während der Bürozeiten des Verwalters wahrgenommen werden. Will ein Wohnungseigentümer sich darüber hinaus vom Verwalter Abschriften anfertigen oder Kopien schicken lassen, muss er für den Aufwand bezahlen.

Red.

Im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) sind bundesweit mehr als 1.300 Unternehmen organisiert. Seine Mitglieder verwalten mehr als 1,4 Millionen Einheiten mit einem Wert von rund 120 Milliarden Euro. Dabei bewirtschaften die Mitgliedsunternehmen etwa 84 Millionen Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und setzen pro Jahr zirka 2,1 Milliarden Euro um. Etwa die gleiche Summe investieren die Verwalter in die Bereiche Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung. Seit 20 Jahren setzt sich der DDIV für die Belange der Immobilienverwalter ein. Neben der politischen Arbeit widmet sich der Verwalterverband vor allem der Aus-, Fort- und Weiterbildung seiner Mitglieder, um die Qualität der Immobilienverwaltung in Deutschland nachhaltig zu gewährleisten.