

Kostenlose Arbeit des Verwalters

Wer unsere Branche nicht oder nur oberflächlich kennt, könnte der Meinung sein, dass der Verwalter einen zu hohen Gebührensatz nimmt. Immerhin gibt es nicht nur die Pflichten nach WEG, WEG-Rechtsprechung etc. - die Stellung des Verwalters kommt immer häufiger als Hilfsorgan des Staates ins Spiel, sei es durch Rauchwarnmelder, Zensus, Trinkwasserverordnung, Eichgesetz, Pflichtseminare, und ein Ende ist nicht absehbar. Die Arbeitszeiten sind familienfeindlich und der tägliche Stress immens.

Allein das Thema Eigentümerversammlung bringt so manchen dazu die Verwaltertätigkeit in der Beliebtheitskala der Berufe im unteren Bereich anzusiedeln. Deswegen gibt es jedoch keinen Grund zu jammern, denn andere anspruchsvolle Jobs haben auch ihre Nachteile. Es sollte eine Selbstverständlichkeit sein, die Erbringung einer Dienstleistung angemessen zu bezahlen. Der Immobilienmakler arbeitet offenbar gerne umsonst, auch ohne staatliche Quersubventionierung. Die Mehrheit der Kollegen nimmt zwar Bestimmungen über Sondervergütungen in den Verwaltervertrag auf, jedoch werden dennoch viele, auch recht zeitaufwendige und entsprechend umsatzträchtige Positionen nicht abgerechnet.

Es ist interessant, dass bei den üblichen mehrjährigen Verträgen oft derselbe Euro-Betrag je Einheit verlangt wird – und dies für die gesamte Laufzeit. Es stellt sich die Frage, ob Eigentümer selbst drei, vier oder gar fünf Jahre keinen Lohnzuwachs erzielen. Dies erschwert eine ordentliche Anpassung nach Vertragsende. Eine jährliche prozentuale Anpassung wäre oft sinnvoller und erfahrungsgemäß problemlos durchsetzbar. Ein klassisches Beispiel für verschenktes Geld ist die regelmäßig im Verwaltervertrag stehende Sondervergütung für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren. Hierzu gibt es zwei Motive für diese Untätigkeit: ein vermeintlich zu hoher Aufwand für die Erfassung und Berechnung.

Der andere Grund ist, dass es manchem Verwalter unangenehm ist, seinen Kunden diese Position in die Abrechnung zu stellen oder direkt zu berechnen. Dies ist das falsche Berufsverständnis. Es sollte jedem Eigentümer unangenehm sein, keine Einzugsermächtigung zu erteilen. Ein Erklärungsversuch ist, dass die enorme Arbeitsdichte des Verwalters mit unzähligen kleinteiligen Aufgaben kaum zeitnah zu erfüllen ist. In den vergangenen Jahren haben viele Feierabend- oder Küchentischverwalter aufgeben müssen, da die Komplexität nur vom Profi bewältigt werden kann und auch oft das nötige Wissen fehlt.