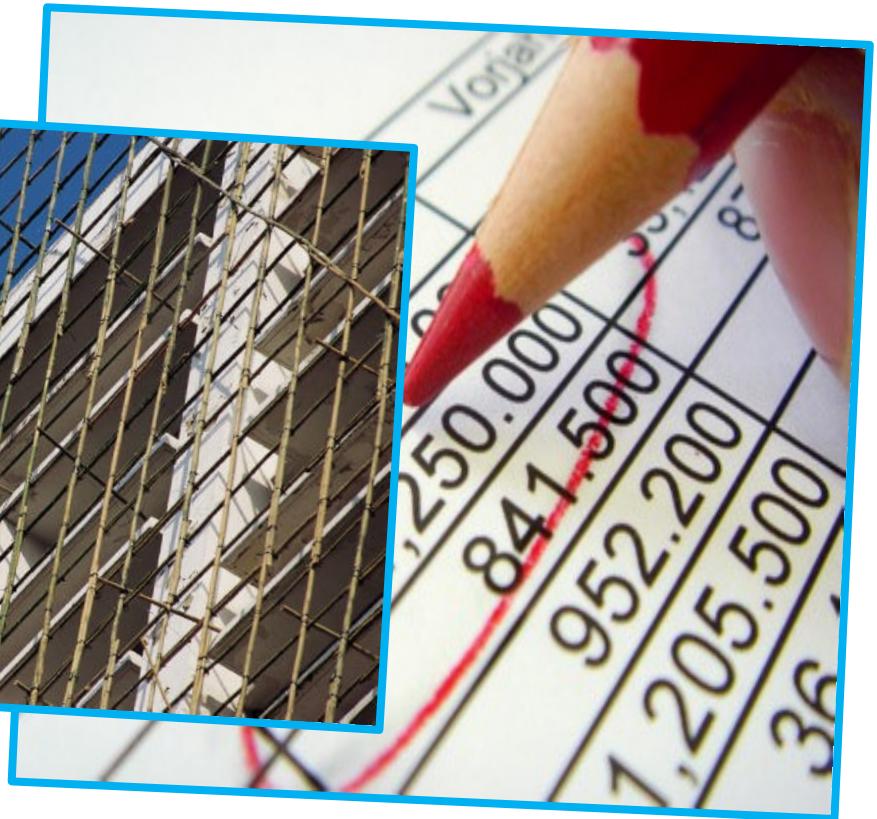


# Einfach erklärt ...



## Was ist eigentlich Hausverwaltung?

Alle kennen das Wort und viele haben sogar einen Hausverwalter. Aber was genau verbirgt sich hinter diesem Begriff?



Auch die Vermietung leer stehender Wohnungen gehört zu den Aufgaben eines Verwalters – nicht aber der Verkauf.

Hausverwaltung als Begriff sagt nichts anderes aus, als dass sich eine Person oder ein Unternehmen um alle Belange der Immobilie kümmert – im besten Fall so, wie es der Eigentümer selbst auch tun würde



Eine gute Hausverwaltung sorgt beim Eigentümer der Immobilie für eine große Entlastung bei den vielen Aufgaben und Bereichen wie Recht + Gesetz, Instandhaltung + Reparaturen, Vermietung und besonders im Umgang mit den Menschen

Wenn von „Haus- oder Immobilienverwaltung“ die Rede ist, schwingt bei vielen Menschen immer auch ein wenig Mißtrauen oder Unwissenheit über die eigentlichen Aufgaben mit. Wir haben es uns daher einmal zur Aufgabe gemacht, Licht in dieses Dunkel zu bringen und den

Beruf und seine Aufgaben zu durchleuchten. Was macht ein Hausverwalter? Wie wird er ausgebildet? Gibt es verschiedene Arten von Verwaltung? Seit wann gibt es diesen Beruf eigentlich und was genau macht ein Hausverwalter eigentlich? Antworten, die wir Ihnen geben möchten.

### Inhalt

- Historie und Geschichte
- Wie funktioniert Hausverwaltung!?
- Ein Verwalter erklärt seinen Beruf
- Arten der Verwaltung + Begriffserklärungen
- Wie die richtige Hausverwaltung finden?
- Eigentümer vs. Verwaltung

# Einfach erklärt ...

## Seit wann gibt es überhaupt „Hausverwaltung“?

Will man diese Frage beantworten, so gibt es zwei Möglichkeiten: Historisch betrachtet gibt es den Stand oder Beruf des Hausverwalters - in alten römischen Tagen „Major Domus“ genannt - schon seit mehr als 2000 Jahren. Schon im alten Rom



haben die reichen Bewohner dieser Stadt ihre Häuser von Verwaltern betreuen und bewirtschaften lassen ... auch wenn früher solche Aufgaben wie der Kauf und Verkauf von Sklaven und die Gestaltung von festlichen Gelagen mit zu den Aufgaben eines Major Domus gehörten.

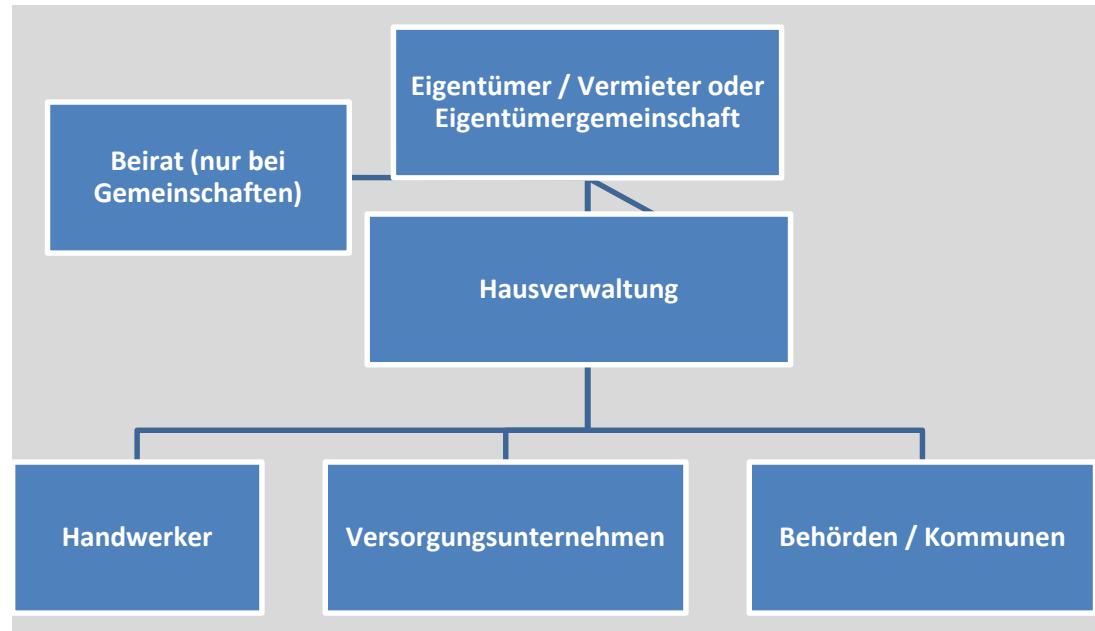
Rechtlich und auf die hiesigen Verhältnisse hin gesehen wurde der Hausverwalter erst mit der Inkraftsetzung des „Gesetzes über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht“, vom 15. März 1951 notwendig. Es gab zwar schon vor dem BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch)

welches um 1900 geschaffen wurde, Regelungen wie beispielsweise das Stockwerkeigentum. Dieses wurde aber insbesondere in südlichen Teilen Deutschlands schon damals als „Händeleigentum“ (Händel=Streit) bezeichnet, weil sich schon damals die unterschiedlichen Eigentümer der Stockwerke nicht immer ganz einig darüber waren, was wann und wie erledigt werden sollte.

Eine Ansicht, die der eine oder andere Eigentümer einer Eigentumswohnung wohl auch heute noch als aktuell bezeichnen würde. Aber dazu später an anderer Stelle.

Insgesamt kann der Beruf des Hausverwalters also als alt und als noch sehr jung bezeichnet werden.

## Wie funktioniert „Hausverwaltung“?



Die Hausverwaltung ist vom Auftraggeber beauftragter Sachwalter und Stellvertreter in allen Belangen rund um die Immobilie. Die gesetzlichen Grundlagen und Gesetze regeln die

Befugnisse und Verantwortungsbereiche. Ergänzt wird diese durch die individuelle Absprache zwischen Eigentümer und Verwaltung in Form des so genannten Verwalter-Vertrags.

Für die Ausübung der Aufgabe des Verwalters ist zudem eine Verwalter-Vollmacht notwendig, in der der Auftraggeber den Hausverwalter offiziell ermächtigt, die Position des Eigentümers wahrzunehmen und dessen Interessen zu vertreten. Der Verwalter darf damit dann auch den Eigentümer vor Gericht vertreten.

**Hausverwaltung ist vielschichtig**  
**Egal ob Zweifamilienhaus, Eigentümergemeinschaft, Geschäftshaus oder Mietkaserne: Der Hausverwalter kennt sich aus!**

## Berufsbild Hausverwalter

### Zwischen Meinung und Wirklichkeit

Verwalter leiden allgemein unter dem schlechten Meinungsbild ihres Berufsstandes – wirtschaftlich und in Sachen Image. Ursächlich dafür ist, dass sich jeder in Deutschland von heute auf morgen als Verwalter selbständig machen kann. Mit oder ohne entsprechende Fachausbildung.

Ein Hausverwalter hat aber oft einen deutlich schwierigeren Job, als zum Beispiel der Immobilienmakler. Verwaltung ist ohnehin viel komplexer, als Viele es wahrhaben wollen.

Von Verwaltern wird erwartet - ohne das dies offen angesprochen wird - dass sie Fähigkeiten zeigen, die mindestens neun eigenständige Berufsbilder in sich vereinen:

- Jurist (mindestens 50 %)
- Bautechniker
- Finanzfachmann
- Steuerexperte
- Buchhalter
- Kommunikationsprofi
- Psychologe
- Kummerkasten
- Versicherungsagent

Im krassen Gegensatz dazu steht die Wertschätzung der Eigentümer und Vermieter: Sie sind als Verwalter/in ja „nur für die Erstellung der Abrechnung“ zuständig. Die anderen Kleinigkeiten sind quasi nebenher zu erledigen.

So zumindest das Ergebnis einer Befragung von sowohl Immobilienbesitzern als auch solchen, die kein Haus oder Wohnung ihr eigen nennen.

Eine Hausverwaltung für Mietshäuser oder -Wohnungen (auch Mietverwaltung oder "Wohnungsverwaltung" genannt) beschäftigt sich im Bereich der Immobilienwirtschaft mit der Verwaltung von vermieteten Wohnhäusern (meist Mehrparteienhäuser), Wohnanlagen, Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekten. Unter "Hausverwalter(in)" versteht man eine selbständige Person, welche eigene oder fremde Häuser und Wohnungen verwaltet.

Die Hausverwaltung wird oft mit dem Hausmeister verwechselt. Der Hausmeister ist jedoch nur angestellt, z.B. bei der Hausverwaltung oder einem externen Dienstleister, und verrichtet überwiegend handwerkliche Tätigkeiten, während es sich bei der Hausverwaltung um eine büromäßige Tätigkeit handelt.

Einen gesetzlichen Aufgabenkatalog für die Verwaltung von Mietobjekten gibt es nicht. Insofern ergeben sich die Aufgaben einer Hausverwaltung einzig aus der getroffenen vertraglichen Vereinbarung zwischen Objekteigentümer(n) und Hausverwaltung. Betreffend der zu vereinbarenden Aufgaben kann unterschieden werden zwischen der **kaufmännischen Verwaltung**, wie beispielsweise der Vereinnahmung und Verwaltung des Mietzinses (im Auftrage des/der Eigentümer), die Anpassung der Mieten, Verhandeln und Gestalten von Mietverträgen und Nachträgen sowie vieler anderer Aufgaben und einer **technischen Verwaltung wie** Betrieb und Kontrolle von Einrichtungen (z. B. Klingelanlage, Heizung, Aufzug), Kontrolle/Überwachung von Dienstleistern (z. B. Reinigung, Gartenpflege), Durchführen/Kontrolle von Instandhaltungsmaßnahmen (Wartung, Inspektion, Instandsetzung) und vielem mehr. (Quelle: Wikipedia)

## Hausverwaltung - Eine Begriffserklärung



## Ein Hausverwalter über seinen Beruf ... Eine (nicht) ganz ernst gemeinte Beschreibung

„Ich bin Hausverwalter. Stell dir vor, du wärst Eigentümer in dem Haus, das ich verwalte. Innerhalb deiner vier Wände hast du, mit wenigen Ausnahmen (z.B. Lärm) absolut freie Hand. Außerhalb deiner vier Wände sieht das aber ganz anders aus. Dort hast du nur begrenzte Rechte. Damit du mit deinen Mitbewohnern, die mit dir im Haus wohnen, nicht in die Quere gerätst, ist ein Vermittler von Nöten! Einer, der alles, was Ihr in der Eigentümerversammlung beschließt, ausführt: zum Beispiel Handwerker beauftragt, Versicherungen abschließt, sich um den Strom, das Wasser und das Abwasser kümmert, die Leerung der Mülltonnen und den Hausmeisterdienst organisiert usw. Bezahlt werden diese Kosten von einem Konto, auf das hoffentlich auch du deinen Anteil Wohngeld eingezahlt hast. Der erwähnte Vermittler führt das Konto und regelt auch die Korrespondenz mit der Bank.

Er führt die Bücher, die das Gemeinschaftseigentum betrifft. Der Hausverwalter tritt nicht immer auf den Plan, wenn etwas Unangenehmes in einer Wohnung passiert: Wenn z.B. das Klo nicht funktioniert, weil der Nachbar die Windeln von seinem Nachwuchs in der Toilette entsorgt hat. Wohl aber geht es den Hausverwalter etwas an, wenn dadurch auch in den Wohnungen anderer Leute die Toiletten verstopft sind, etwa weil diese ins selbe Fallrohr münden. Der Hausverwalter muss also alle technischen Einrichtungen, die gemeinschaftlich benutzt werden, kennen. Da gehört auch die Einrichtung deiner Wohnung dazu, denn Strom, Wasser, Abwasser und Kabelfernsehen kommen über ein gemeinschaftlich benutztes Netz. Ich kenne in den Häusern, die ich verwalte, alle Schieber an Versorgungssträngen, alle Verteiler, ich weiß genau, wo die Hebeanlagen sitzen und wie sie funktionieren. Die Plätze der

Stromzuführungen sind mir ebenso bekannt wie die der Telefone. Ich habe sämtliche Kniffe drauf, wenn mal was nicht funktioniert. Ich kenne alle Notfunktionen der Toranlage der Tiefgarage sowie der Heizungsanlage. Auch die Grundrisse der Wohnungen sind mir geläufig, was bei Wasserschäden nicht unwichtig ist. Ich kenne alle Mieter und Eigentümer und darf im Notfall die meisten Wohnungen betreten.... In letzter Zeit muss ich oft mit der Polizei oder der Feuerwehr telefonieren, weil immer wieder irgendein Idiot meint, die Mülltonnen abfackeln zu müssen. Dann muss ich herausfinden, wer das war, um es der Versicherung zu melden. Ich Sorge dafür, dass die Briefkästen richtig beschriftet sind, mache Zwischenablesungen der Heizkosten- und Wasserzähler bei Umzügen. Einmal im Jahr muss ich eine Hausabrechnung erstellen und eine Gegenrechnung der Vorauszahlungen sowie der

tatsächlichen Kosten. Ich berufe eine Eigentümerversammlung ein, leite sie und führe dazu ein Protokoll. Auch ans Budget fürs Folgejahr muss ich denken. Eine Reihe dieser Aufgaben sind übrigens im WEG (Wohneigentumsgesetz) definiert. Der Umfang der technischen Kenntnisse und Fähigkeiten ist aber bei meinem Job nicht unbedingt vorausgesetzt. Ich kümmere mich aber trotzdem darum. Das macht doch einen guten Hausverwalter aus, nicht wahr, dass er nicht nur Kaufmann ist, sondern auch zumindest im Grunde die Handwerker versteht? Nicht zuletzt ist das für die Rechnungsprüfung sehr wichtig. Noch Fragen? Ich meine, dass jetzt jedem der Unterschied zum Hausmeister klar sein sollte. Ich sage ihm, was er zu tun hat, denn er weiß das nämlich nicht und er will es in der Regel auch gar nicht wissen. Er putzt und hält den Garten sauber und mäht den Rasen und tauscht defekte Glühbirnen aus.“



**WELLHÖNER  
GROUP**

### „Hausverwaltung auf Probe“

Sie möchten sich einer Verwaltung nicht ausliefern,  
sondern erst einmal testen? Gerne!

Wir von Wellhöner Immobilien bieten Ihnen die  
Möglichkeit, unsere Leistung 6 Monate zu testen.

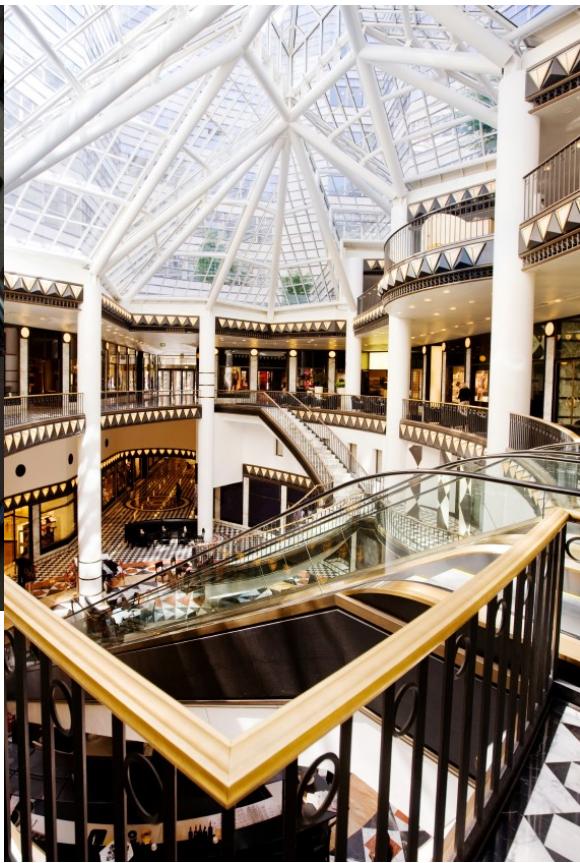
Kontakt: [info@wellhoener.group](mailto:info@wellhoener.group)



**WELLHÖNER  
GROUP**



**Mietverwaltung:** Ein Eigentümer/ Vermieter besitzt ein vermietetes Mehrfamilienhaus und läßt dieses von einer Hausverwaltung verwalten



**Gewerbeverwaltung:** Ein Eigentümer besitzt ein Wohn- und Geschäftshaus oder ein ausschließlich genutztes Objekt und läßt dieses von einer Hausverwaltung verwalten

**Gemeinschaftseigentum  
Sondereigentum  
Teileigentum**

Bei der Klärung der Zugehörigkeit der jeweiligen Gebäudebestandteile ist auch hier wieder die Teilungserklärung zu Rate zu ziehen. Diese legt fest, was zu den einzelnen Begrifflichkeiten gehört. Ist etwas nicht klar, gilt entweder die gesetzliche Regelung oder ein eventueller Beschluss der Gemeinschaft. Grundsätzlich gilt aber – und das ist bitte nur als allgemeine Erläuterung der Begriffe zu verstehen – folgende Erklärung:

**WEG, SE, Miete, Zinshaus, Gewerbe ...**

**Welche Unterschiede es gibt und was Sie bedeuten**

**Verwalter einer WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)**

Die für eine WEG agierende Hausverwaltung wird von der Gemeinschaft per Beschluss und in Abstimmung mit den Bestimmungen Ihrer Teilungserklärung zum Verwalter des Gemeinschaftseigentums gewählt. Der maximale Bestellungszeitraum beträgt 5 Jahre. Wie lang ein aktuell tätiger Verwalter jeweils bestellt ist, können Sie dem Protokoll der Eigentümerversammlung oder der vom Verwalter zu führenden Beschlussammlung entnehmen.

Das Gemeinschaftseigentum beschränkt sich - einfach ausgedrückt - auf alle Räumlichkeiten, die der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen. Dies bedeutet aber nicht, dass sich nicht auch Gemeinschaftseigentum in Ihrer Wohnung befinden könnte. Die Fenster Ihrer Wohnung sind beispielsweise zwingend (vom Gesetzgeber vorgegeben) Gemeinschaftseigentum.

**Eigentümergeinschaft**

Gemeinschaft aller aktuell im Grundbuch (WEG) eingetragener Eigentümer des gesamten Objekts und aller darin befindlicher Wohnungen / Garagen / Gewerbe (siehe Teilungserklärung)

**Teilungserklärung**

In der Teilungserklärung - diese erhält jeder Eigentümer zwingend

bei Kauf seiner Wohnung vom Notar – sind alle Daten, Zahlen und Fakten rund um die Gemeinschaft schriftlich fixiert. Abrechnungsjahr, Verteilungsschlüssel, Zahl der Wohnungen und deren Aufteilungen usw. Änderungen der Teilungserklärung sind - in nur ganz wenigen Fällen möglich - ausnahmslos in der Eigentümerversammlung zu beschließen.

**Eigentümerversammlung**

**DAS** wichtigste Organ der Eigentümergeinschaft. Alle Vorhaben

Reparaturen oder Regelungen sind von der Gemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung und unter dem Vorsitz des Verwalters, der diese EV leitet und vorbereitet, zu diskutieren und mittels Beschlüssen zu fixieren. Diese Beschlüsse werden im Versammlungsprotokoll schriftlich festgehalten. Die Versammlung hat mindestens einmal jährlich stattzufinden und wird mit der Einladung zur EV, die die einzelnen Tagesordnungspunkte enthält, bekannt gemacht und terminiert.

**WEG-Verwaltung:** Ein Objekt – bestehend aus mehreren Eigentumswohnungen, spricht Eigentümergeinschaft, läßt das Gemeinschaftseigentum von einer Hausverwaltung verwalten



**Gemeinschaftseigentum:** Hierunter versteht man alle Gebäudebestandteile, die der allgemeinen Nutzung aller Eigentümer unterliegen wie beispielsweise das Treppenhaus, die Kellerräume, die Gartenanlage oder das Dach. Vereinfacht spricht man auch davon, dass der Bereich des Gemeinschaftseigentums an der Wohnungstür der einzelnen Wohnung aufhört. Dort beginnt das

**Sondereigentum:** Dieses unterliegt – ebenfalls in der TE festgelegt – der alleinigen Nutzung des einzelnen Wohnungseigentümers. **ABER:** Ausnahmen bestätigen die Regel! Fenster, Teile der Rohrleitungen oder in der Regel der oberste Belag der Terrasse sind Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum ist meist der Bestandteil der Immobilie, der zu Wohnzwecken bestimmt ist.

**Teileigentum:** Dieses - dem Sondereigentum ähnlichen - Eigentum wird in aller Regel nicht zu Wohnzwecken genutzt. Meist sind Keller, Garagen oder Tiefgaragen- oder Außenstellplätze als Teileigentum ausgewiesen.

**SE-Verwaltung (SE = Sondereigentum):** Ein einzelner Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnungen läßt diese Wohnung bzw. das Mietverhältnis von einer Hausverwaltung verwalten

## Wie Sie den richtigen Hausverwalter für Ihre Immobilie(n) finden

Zunächst einmal sollten Sie wissen, dass der Beruf des Verwalters nicht geschützt ist. Jeder kann sich „Verwalter“ nennen und auch als solcher auftreten. Die Aufgabe eines Verwalters ist aber sehr komplex und anspruchsvoll, wenn man bedenkt, dass dieser sich in buchhalterischen, vielen rechtlichen, technischen und baubetrieblichen und vor allem im zwischenmenschlichen Bereich auskennen sollte.

### WEG / Miete / SE / Gewerbe ?

Zunächst einmal sollten Sie wissen und angeben können, für welche Art von Objekt Sie einen Verwalter suchen. Aus den Unterschieden ergibt sich auch immer eine andere Aufgabenverteilung, die zum Teil gesetzlich vorgeschrieben ist oder aber einzeln ausgehandelt werden kann.

### Beginn und Dauer der Verwaltung

Wann soll die Verwaltung beginnen und wie lange sollte diese laufen. Für WEG-Verwaltungen gilt eine maximale Bestellungszeit von 5 Jahren. Danach muß dann auf jeden Fall erneut über die Verwaltung im Rahmen einer Eigentümer-versammlung beschlossen werden. Bei allen anderen Verwaltungs-arten ist die Dauer frei verhandelbar.

### Daten zum Verwaltungsobjekt

Verwalter benötigen zur Angebotsabgabe einige Daten zum Objekt. Diese sollten Sie wahrheitsgetreu angeben, da weder Ihnen noch dem Verwalter gedient ist, wenn Sie Probleme oder ggf. die Anzahl der Wohnungseinheiten nicht korrekt wiedergeben. Der Verwalter benötigt daher mindestens folgende Informationen:

- Anzahl der Wohnungseinheiten/TG-Stellplätze
- Baujahr
- Regionale Lage - Stadt / Stadtteil
- Bei Miet- und Gewerbe-Objekten den Betrag der Bruttojahresmiete
- Anstehende oder bereits laufende Prozesse ( Miet-/Hausgeldklagen oder z.B. Bauprozesse )

- Anstehende oder bereits laufende Sanierungen oder Reparaturen
- Warum sind Sie mit dem bisherigen Hausverwalter unzufrieden ?

### Auswahl des Dienstleisters

Unter dem Aspekt, dass ähnlich wie bei Maklern, der Berufsstand nicht geschützt ist, gelten die Mitgliedschaften bei den verschiedenen Berufsverbänden durchaus als Qualitätsmerkmal, da sich diese einige Regeln auferlegt haben, die Nichtmitglieder meist nicht erfüllen.

Mitglieder dieser Verbände müssen sich Geschäftsordnungen unterwerfen, Aufnahme Richtlinien erfüllen und einen Wissenstand nachweisen. An eine Mitgliedschaft in einem Verwalterverband kann der Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gebunden sein.

Auch sollten Sie auf solche Dinge wie Alter des Unternehmens, Referenzen von anderen Kunden, nachweisbares Fachwissen des Unternehmers und seiner Mitarbeiter und auch der Zahl der Mitarbeiter achten. Verwaltung ist eine personengebundene Dienstleistung und muß daher auch von Menschen erbracht werden. Erreichbarkeit und Kommunikation sind daher ein sehr wichtiger Faktor.

Auch sollten Sie auf die Nutzung einer den rechtlichen Anforderungen genügenden Hausverwaltungs-Software achten. Lassen Sie sich vom Verwalter Muster für Abrechnungen zeigen. Sind diese leicht verständlich und nachvollziehbar ?

### Tipps

Der in der Regel abzuschließende Verwaltervertrag (nicht zwingend erforderlich!) regelt nicht nur die Kompetenzen, die Sie selbst mit dem Verwalter aushandeln können, sondern auch die Rechte und Pflichten sowie die Vergütung des Verwalters. Prüfen Sie, ob für einzelne Teilleistungen (z.B. Vermietungen, Abwicklung von Sanierungs-/ Modernisierungsarbeiten) zusätzliche Gebühren in Rechnung gestellt werden.



**Herr Marcus Wellhöner,  
Geschäftsführer, Wellhöner  
Immobilienmanagement  
GmbH & Co. KG, Mülheim**

### Im Interview: Was heißt für Sie Hausverwaltung?

Diese Info-Zeitung gibt Ihnen einen Eindruck davon, wie die Verwaltung einer Immobilie, egal welcher Art, grundsätzlich funktioniert.

In den Begriffserklärungen sind einige Fakten schon erläutert, so dass die grundlegenden Aufgaben und deren Verteilung klar sind.

Wie in allen von Menschen geschaffenen Strukturen, kommt es auch in der Verwaltung auf die zwischenmenschliche Ebene an. Verwaltung ist ein personen-gebundenes und auf Vertrauen basierendes Verhältnis.

Wir sind daher der Meinung und vertreten diese im aktiven Umgang täglich:

**„Wissen wird durch Information geschaffen und wenn beide Faktoren vorhanden sind, kommt das Vertrauen fast von selbst hinzu.“**

Diesem Motto treu bleibend, möchten wir im täglichen miteinander der Verwaltungsarbeit erreichen, dass Sie sich möglichst wenig mit Dingen der Verwaltung auseinandersetzen müssen. Dafür haben Sie ja uns!

Andererseits dürfen wir nur im Rahmen der uns im Verwaltervertrag erteilten Aufgaben und Ermächtigungen tätig werden.

Hinzu kommen die umfangreichen und in den letzten Jahren immer komplizierter gewordenen gesetzlichen Bestimmungen. Diese schränken die Möglichkeiten des freien Handelns in weiten Teilen ein.

Wo an anderer Stelle schnell eine Entscheidung getroffen werden kann, ist dies in einer Eigentümergemeinschaft nicht immer möglich.

Oft müssen erst diverse Angebote bei mehreren Firmen eingeholt oder Beschlüsse in der jährlichen Eigentümerversammlung gefasst werden.

Das Zauberwort in diesem Umfeld heißt: gute Kommunikation in beide und aus beiden Richtungen. Mit anderen Worten: Je mehr man miteinander spricht, um so besser.

In diesem Sinne möchten wir Sie auffordern, sich bei allen Fragen mit uns in Verbindung zu setzen. Wir beraten Sie gern oder klären Sie über die jeweiligen Sachverhalte gerne auf.

**... denn wir möchten, dass wir die Verwaltergebühr wert sind ...**



**WELLHÖNER  
GROUP**

**Wellhöner Immobilienmanagement  
GmbH & Co. KG**

Leineweberstr. 4  
45468 Mülheim an der Ruhr

Fon: 0208 - 77 89 93 90

Web: [www.wellhoener.group](http://www.wellhoener.group)

Email: [info@wellhoener.group](mailto:info@wellhoener.group)





## Eigentümer + Vermieter

## vs. Hausverwaltung



### Was Kunden denken und wie die Praxis in der Verwaltung aussieht

Gestern habe ich schon zum dritten Mal in dieser Woche meinen Verwalter angerufen und mich über meinen lauten Nachbarn beschwert. Dabei will ich doch nur in Ruhe meinen Feierabend genießen. Als Antwort höre ich von ihm nur die Aussage, dass ich mich doch erst einmal selbst mit meinem Nachbarn auseinandersetzen soll. Das verstehe ich nicht ... und will es auch nicht. Einmal im Jahr die Abrechnung erstellen und dann meine Beschwerde missachten. Ich glaube, wir brauchen einen neuen Verwalter.

#### Warum kümmert sich mein Verwalter nicht um meine Beschwerde?

Als Verwalter der Eigentümergemeinschaft bin ich für die Belange der gemeinschaftlichen Dinge zuständig. Nirgendwo steht, dass ich mich auch noch um die zwischenmenschlichen Probleme kümmern soll oder darf. Zudem ist es mir in der Vergangenheit schon oft passiert, dass ich in solchen Fällen „aufgelaufen“ bin. Habe ich bei dem Verursacher angerufen und den Beschwerdeführer genannt, hat dieser sich - wohl um den Hausfrieden mit dem Nachbarn nicht zu gefährden - von seiner Aussage zurückgezogen und ich stand als der Dumme da.

Die Einladung zur jährlichen Eigentümerversammlung meiner Gemeinschaft kommt immer erst knapp 2 Wochen vor Versammlungstermin. Ich muss mir für diesen Termin oft frei nehmen und ärgere mich, dass ich nur schwer langfristig planen kann. Ich bin doch in Job und Privatleben schon genug mit Terminen belastet. Auch wenn er mir mit der Einladung viele Infos zusendet, so habe ich selten die Zeit, diese vor der Versammlung ganz zu lesen. Warum schickt unser Verwalter die Einladung nicht mal früher raus? Müßte doch gehen, oder?

#### Warum kommt die Einladung zur Eigentümerversammlung eigentlich immer so spät?

Als Verwalter stehe ich in der Versammlungsphase im Spannungsfeld vieler Umstände, die von Eigentümern kaum oder gar nicht gesehen werden. Zunächst einmal findet die EV fast immer in der gleichen Woche des Jahres statt, kommt also nicht so überraschend. Zudem hänge ich puncto Termin doch auch von den Wünschen der Beiräte und der Zulieferung der von einem externen Dienstleister erstellten Heizkostenabrechnung ab ... und nicht zu vergessen, habe ich ja nicht nur eine Gemeinschaft in der Verwaltung. Alle wollen ihre Termine haben. Außerdem wird uns die Einladungsfrist in der Teilungserklärung vorgeschrieben.

Als neue Eigentümerin in der Gemeinschaft habe ich vor dem Kauf natürlich die Informationen zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen und dazu die Höhe der aktuellen Rücklage abgefragt. Jetzt stehen wir erneut vor dem Beschluss einer Reparatur, die aus der Rücklage finanziert werden soll. Gibt es eigentlich Vorgaben dazu, wie hoch die Rücklage einer Gemeinschaft sein soll oder darf? Gibt es Mindest- und Höchstbeträge in der Gesamtsumme und in der monatlichen Zuführung?

#### Wie hoch muss eigentlich eine Instandhaltungsrücklage sein?

Eine gesetzlich reglementierte Mindest- oder Höchstgrenze für die angemessene Rücklage (so der Begriff im Wohnungseigentumsgesetz) gibt es nicht. Diese kann es auch nicht geben, Da der Bestand der Rücklage individuell und auf das Objekt und die Gemeinschaft auszurichten ist. Um eine finanzielle Schieflage zu vermeiden, ist seitens der Verwaltung eine langfristige Planung - zwischen 5 und 10 Jahren - sinnvoll. Diese Planung ist jedoch nur grob und kann jederzeit durch unvorhersehbare Reparaturen oder behördliche Auflagen korrigiert werden.

Ich bin schon lange Jahre Mitglied einer Eigentümergemeinschaft, aber eine Sache stößt mir immer wieder auf: Die Leitungsschadenwasserversicherung wird von unserem Verwalter abgeschlossen und dieser zahlt auch die Jahresprämien. Tritt aber ein Rohrbruch in meiner Wohnung auf, wie bei mit vor einigen Jahren geschehen, ist die Beseitigung der Schäden jedoch nicht automatisch Aufgabe des Verwalters. Warum eigentlich? Müsste der Verwalter nicht die Schäden bearbeiten, die aus der von ihm verwalteten Versicherungspolice beglichen werden?

#### Warum ist die Beseitigung eines Rohrbruchs in meiner Wohnung nicht Verwaltersache?

Der WEG-Verwalter betreut rechtlich gesehen das Gemeinschaftseigentum. Tritt nun im Sondereigentum einer Wohnung ein Rohrbruch auf, ist dieser zwar über die vom Verwalter betreute Gebäudeversicherung abgedeckt, die Beseitigung der Schäden aber nicht seine Sache. Es kommt immer darauf an, wo genau der Schaden verursacht oder entstanden ist. Liegt die Ursache im Sondereigentum (Zuführung zur Hauptleitung), sind Sie als Eigentümer verantwortlich. Tritt der Schaden am Gemeinschaftseigentum auf (Hauptleitung) so ist der Verwalter für die gesamte Abwicklung verantwortlich. Dies ist im Wohnungseigentumsgesetz und den entsprechenden Gerichtsurteilen so festgelegt.

Als Eigentümer, Vermieter oder Beirat habe ich oft gar keine genaue Ahnung davon, was und wie die Hausverwaltung arbeitet. Die diversen Aufgaben einer Verwaltung sind komplexer als vermutet. Häufigeres Nachfragen nach dem WARUM wäre wohl von meiner Seite angebracht. Insgesamt ist die professionelle Betreuung und Bewirtschaftung einer Immobilie keine leichte Aufgabe. Ganz zu schweigen von den Diskussionen rund um die Instandhaltungen und Sanierungen. Dies kann ich schon daran ermessen, wie lange wir als Eigentümer teilweise zu diesen Punkten in der Eigentümerversammlung diskutieren ... und dort sind teilweise auch erfahrene Techniker unter den Eigentümern.

#### FAZIT

Der Job des Hausverwalters ist interessant und sehr vielseitig. Leider vergesse ich oft über dem Stress im Tagesgeschäft, meinen Kunden zu erzählen, was ich warum und mit welchem Aufwand für die Gemeinschaft tue ... und von welchen Faktoren ich oft abhängig bin. Ich glaube, das werde ich zukünftig ändern und den Eigentümern mehr und besser erklären, warum manche Dinge einfach nicht so gehen, wie sie sich das vorstellen. Oft sind mir faktisch auch einfach durch die Gesetze die Hände gebunden und ich muss zusehen, wie ich die Wünsche meiner Kunden durchsetze, ohne hier in Konflikte zu geraten.