

## **Checkliste Immobilienverwaltung**

Verfasser: Dr. Thomas Bach, Geschäftsführer der Haus- und Grund Immobilien GmbH, Vortrag im Rahmen des 11. Eigentümerforums im Quartier Rheinische Straße am 26.01.2012.

### **I. Hausverwaltung: Muss das sein?**

- **Unterscheidung zwischen privatem Hauseigentümer und gewerblichem Hauseigentümer, bzw. Wohnungsgesellschaften ist notwendig.**
- **Bedarf in der Regel nur für private Hauseigentümer!**
- **Hausverwaltung in Eigenregie: Sind bereits Erfahrungen aufgrund eines gewachsenen Immobilienbestandes vorhanden? Ist die fachliche Kompetenz gegeben (durch Ausbildung im Immobilienbereich, juristische oder betriebswirtschaftliche Hintergründe)? Kann die Hausverwaltung zeitlich (neben Job und Familie) bewältigt werden)?**
- **Wenn auch nur eine der vorhergehenden Fragen bei realistischer Überlegung verneint werden muss, lautet die klare Empfehlung:**
- **Beauftragung einer professionellen Hausverwaltung!**
- **Vorteile:**
- **Die Werthaltigkeit und der Erhalt einer Immobilie sind bei guten Hausverwaltungen abgesichert, da die jeweilige Immobilie mit dem notwendigen Fachwissen verwaltet wird.**
- **Insbesondere im Rahmen der aktuellen Diskussion um energieeffiziente Sanierung von Bestandsimmobilien**

**(Wärmedämmung etc.) kann die Hausverwaltung den Eigentümer bezüglich sinnvoller Maßnahmen beraten.**

- **Nicht jede Maßnahme eignet sich für ältere Immobilien, und es muss immer auch eine Abwägung zwischen dem langfristigen Werterhalt, bzw. einer möglichen Wertsteigerung einer Immobilie und den wirtschaftlichen Möglichkeiten des jeweiligen Eigentümers stattfinden.**
- **Die Hausverwaltung kann im Regelfall auch bezüglich der möglichen Sonderfinanzierungen (KfW) bei Sanierungsmaßnahmen beratend tätig sein und im Einzelfall auch Ansprechpartner vermitteln.**
- **Aktuelle juristische Rahmenbedingungen (Rechtsprechung, etc.), die für bestehende Mietverhältnisse und bei Abschluss von neuen Mietverträgen relevant sind, werden beachtet (Beispiel: Fristenregelung bei Schönheitsreparaturen).**
- **Bei Änderungen der technischen Anforderungen an eine Bestandsimmobilie (Beispiele: Energieeinsparverordnung; Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen ) kann die Hausverwaltung die notwendigen Maßnahmen innerhalb der vorgeschriebenen Fristen vorbereiten und die Durchführung der Maßnahmen dann rechtzeitig mit dem Eigentümer abstimmen.**
- **Die Hausverwaltung verfügt im Regelfall über einen großen Pool von Handwerksfirmen und kann im Falle von Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen immer mehrere Vergleichsangebote einholen.**
- **Die Hausverwaltung prüft regelmäßig alle bestehenden Verträge (Versicherungen, Wartung etc.); hierdurch kann es zu teilweise erheblichen Kosteneinsparungen (insbesondere für die Mieter) kommen.**
- **Sämtlicher Schriftverkehr mit den Mietern wird von der Hausverwaltung geführt.**

- **Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen werden von der Hausverwaltung organisiert, durchgeführt und rechtlich einwandfrei dokumentiert.**
- **Es werden regelmäßige Objekt- und Verkehrssicherheitsbegehungen durchgeführt.**
- **Bei Wohnungsleerständen sucht die Hausverwaltung neue Mieter; es werden Anzeigen in Tageszeitungen und im Internet geschaltet und Wohnungsbesichtigungen durchgeführt.**
- **Mietinteressenten werden hinsichtlich ihrer Solvenz überprüft.**
- **Nebenkostenabrechnungen werden unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der vorgeschriebenen Fristen erstellt und an die Mieter verschickt.**
- **Sämtlichen Einnahmen und Ausgaben werden zeitnah verbucht; die für die Steuererklärung notwendigen Unterlagen werden vorbereitet und dem Eigentümer oder dessen Steuerberater zur Verfügung gestellt.**
- **Mit der Beauftragung einer Hausverwaltung kann die Haftung des Hauseigentümers in verschiedenen Bereichen auf die Verwaltung übertragen werden (z.B. Organisation des Winterdienstes; Durchführung von Reparaturmaßnahmen etc.).**
- **Nachteile:**
- **Hausverwaltung kostet Geld!**
- **Die Kosten können nicht auf die Mieter umgelegt, sondern lediglich steuerlich geltend gemacht werden!**

- **Es ist nicht ganz einfach einen guten Hausverwalter zu finden!**

## **II. Was muss ich bei der Auswahl einer Hausverwaltung beachten?**

- **„Hausverwalter“ ist kein geschützter Beruf; grundsätzlich kann jeder das Gewerbe ausüben, auch wenn er nicht über entsprechende berufsspezifische Qualifikationen verfügt!**
- **Hausverwalter kann eine juristische Person (GmbH etc.) oder auch eine Einzelfirma sein.**
- **Bei der ersten Kontaktaufnahme sollte man dem potentiellen Verwalter die Anzahl der zu verwaltenden Wohneinheiten mitteilen und ihn fragen, ob er Interesse an einer Verwaltung hat.**
- **Weiterhin sollte nachgefragt werden, ob der Verwalter ausschließlich im Bereich der Hausverwaltung tätig ist, oder ob es noch weitere Geschäftsfelder gibt und wie diese Tätigkeiten personell abgedeckt sind.**
- **Die personelle Besetzung und insbesondere die Qualifikation der Mitarbeiter muss abgefragt werden.**
- **Die technische Ausstattung muss hinterfragt werden (Hardware, Software etc.). Wie lange arbeiten die Mitarbeiter schon mit der aktuellen Software (gibt es regelmäßig Updates etc.)?**

- **Die Bürozeiten (Erreichbarkeit) sollten abgefragt werden.**
- **Wenn grundsätzliches Interesse auf Verwalterseite besteht, sollte der Verwalter aufgefordert werden, ein Angebot zur Verwaltung der Wohnanlage einschließlich eines umfassenden Leistungsverzeichnisses zu übersenden (auch Muster von Abrechnungen, Nebenkostenabrechnungen etc. sollten angefordert werden). Darüber hinaus sollte man sich einen Vertragsentwurf übermitteln lassen.**
- **Gleichzeitig sollte eine Referenzliste (Kontakt mit Eigentümern, für die der Verwalter tätig ist aufnehmen) angefordert werden.**
- **Schließlich sollte die Verwaltung einen Nachweis im Hinblick auf eine aktuell bestehende Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung übersenden.**
- **Nach Erhalt des Angebotes muss zunächst überlegt werden, ob die angebotene Verwaltergebühr akzeptabel ist.**
- **Dabei ist es ganz wichtig, dass geprüft wird, ob es sich um eine pauschale Gebühr handelt, in welcher sämtliche Leistungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung enthalten sind, oder ob eine Grundgebühr in Ansatz gebracht wird und einzelne Leistungen dann zusätzlich berechnet werden.**
- **Die Empfehlung lautet in jedem Falle, eine pauschale Gebühr zu vereinbaren.**
- **Die Höhe der Verwaltergebühr richtet sich im Regelfall nach der Anzahl der Wohneinheiten sowie nach dem Zustand des zu verwaltenden Objektes; ein seriöser Verwalter wird daher in seinem Angebot zunächst eine Gebührenspanne angeben.**

- **Die Verwaltergebühr für ein durchschnittliches Mietobjekt mit acht bis zehn Wohneinheiten liegt bei einer gut ausgestatteten Hausverwaltung augenblicklich bei etwa 20,- Euro pro Wohneinheit/Monat zuzüglich Mehrwertsteuer.**
- **Gegebenenfalls wird noch eine gesonderte Gebühr für die Verwaltung von Garagen/Stellplätzen berechnet. Diese Gebühr sollte einen Betrag von 4,- Euro pro Stellplatz/Garage zuzüglich Mehrwertsteuer nicht überschreiten.**
- **In der Verwaltergebühr sollten sämtliche Leistungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung enthalten sein.**
- **Bei der Verwaltergebühr für Gewerbeobjekte wird entweder auch eine Gebühr pro Einheit angesetzt (diese Gebühr liegt durchschnittlich etwa 10,- Euro über der Verwaltergebühr für eine Wohneinheit) oder es wird bei größeren Gewerbeobjekten ein bestimmter Prozentsatz von der Jahresnettomiete als Verwaltergebühr berechnet.**
- **Hinsichtlich der Vertragslaufzeit sollte zunächst eine Laufzeit von zwei Jahren vereinbart werden; bei guter Zusammenarbeit kann dann auch ein längerfristiger Vertrag abgeschlossen werden.**
- **Wenn das Angebot in Ordnung ist, sollte mit dem Verwalter ein Ortstermin zur Besichtigung des Mietobjektes vereinbart werden; anschließend sollte der Verwalter ein abschließendes Angebot zur Verwaltung erstellen.**
- **Der letzte Schritt vor einer möglichen Einigung/Beauftragung sollte ein Besuch in den Büroräumlichkeiten des Verwalters sein; hier kann man sich ein abschließendes persönliches Bild von seinem neuen Verwalter machen.**