

HAUSVERWALTUNG



Bildquelle: Den Rise / Shutterstock.com

Aufgaben und Kosten im Überblick

bia|lo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Hausverwaltung

Aufgaben und Kosten im Überblick

von Max Geißler

Mangels sicherer und attraktiver Anlagealternativen investieren immer mehr Familien in Immobilien zur Kapitalanlage. Obwohl die Preise hoch sind, bietet Immobilienbesitz viele Vorteile.

Wer eine Wohnung zur Kapitalanlage kauft oder eine Mietimmobilie erbt, der muss sich um die ordnungsgemäße Verwaltung des Objekts kümmern. Doch das Durchführen von Eigentümerversammlungen, die Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und das Durchsetzen der Hausordnung sind kein Zuckerschlecken.

Viele Eigentümer überlassen solche unliebsamen Aufgaben lieber einer professionellen Hausverwaltung. Zumal der Aufwand je nach Art und Größe des Gebäudes enorm sein kann. Erfahren Sie, welche Aufgaben und Pflichten eine Hausverwaltung hat, wie viel sie kostet und auf welche Punkte Sie bei der Wahl einer Hausverwaltung achten sollten

Was genau ist ein Hausverwalter?

Jede Immobilie muss bewirtschaftet werden, um ihre Funktion und ihren Wert zu erhalten. Genau das tut eine Hausverwaltung. Sie übernimmt für den Eigentümer all jene Aufgaben, die der Immobilienbesitzer sonst selbst wahrnehmen müsste: Der Verwalter kümmert sich um alle Belange der Vermietung, um Reparaturen und um die Erhaltung des Anwesens.

Hausverwalter können selbstständige Personen sein oder eigenständige Firmen, die im Auftrag des Immobilieneigentümers dessen Häuser, Wohnungen oder Gewerbeobjekte verwalten.

Gut zu wissen: Der Hausverwalter ist nicht identisch mit dem Hausmeister. Während letzterer oft bei der Hausverwaltung angestellt ist und in deren Auftrag handwerkliche Tätigkeiten ausführt, erledigt der Hausverwalter administrative Aufgaben.



Mit einem Klick zur gewünschten Plattform:



Was sind die Aufgaben einer Hausverwaltung?

Bei Hausverwaltungen sind zwei grundlegende Typen zu unterscheiden: Die sogenannte **Miethausverwaltung** und die **WEG-Verwaltung**.

Miethausverwaltung

Die Mietverwaltung kümmert sich um vermietete Objekte eines Alleineigentümers. Das Aufgabengebiet wird im Verwaltervertrag genau geregelt. Die Arbeitsfelder umfassen zum Beispiel:

- die Mietersuche und die Mieterbetreuung
- das Mietzahlungsmanagement
- die Betriebskostenabrechnung
- bauliche und technische Betreuung
- sowie die Instandhaltung des Objekts

Im Unterschied zur WEG-Verwaltung muss sich die Mietverwaltung nicht um Vorbereitung sowie Durchführung von Eigentümerversammlungen kümmern. Der Mietverwalter arbeitet jedoch eng mit dem Eigentümer zusammen und stimmt alle Aufgaben und Pflichten mit ihm ab.



Bildquelle: Jirsak / Shutterstock.com

WEG-Verwaltung

Im Gegensatz zur Mietverwaltung kümmert sich der WEG-Verwalter um Immobilien einer Wohnungseigentümergeinschaft. Meist handelt es sich dabei um eine gewerblich registrierte Dienstleistungsfirma. Die Eigentümer können aber auch einen Miteigentümer als Hausverwalter berufen. Die Entscheidung darüber treffen die Eigentümer im Rahmen eines Mehrheitsentscheids.

Die WEG-Verwaltung wird zumeist auf fünf Jahre bestimmt. Während dieser Zeit haftet der Verwalter für das Vermögen der Eigentümergemeinschaft. Die Aufgaben der WEG-Verwaltung sind im Wohneigentumsgesetz (WEG) geregelt. Sie können aber durch die Eigentümergemeinschaft erweitert oder eingegrenzt werden. Der Aufgabenkatalog umfasst unter anderem:



Bildquelle: beebos / Shutterstock.com

- Einberufen der Wohnungseigentümerversammlung und deren Beschlüsse durchführen
- den Wirtschaftsplan aufstellen
- die Finanzen und Rücklagen der Eigentümergemeinschaft verwalten
- für die Einhaltung der Hausordnung sorgen
- Angebote für Handwerker einholen
- den für das Objekt zuständigen Hausmeister überwachen
- sich um die Instandhaltung des Objekts kümmern
- die Jahresabrechnung der Hausgelder vornehmen
- offene Forderungen eintreiben und
- Schäden an Eigentümer und Versicherungen melden.

Die Arbeit der WEG-Verwaltung kann durch einen Verwaltungsbeirat unterstützt werden, der sich aus Wohnungseigentümern zusammensetzt. Die Einberufung eines Verwaltungsbeirats ist jedoch nicht gesetzlich vorgeschrieben, sie liegt im Ermessen der Eigentümer.

Sondereigentumsverwaltung

Jedes Gebäude untergliedert sich in Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum. Zum Gemeinschaftseigentum gehören zum Beispiel Außenwände, Dach, Treppenhäuser und Fahrstuhl. Das Sondereigentum bilden die einzelnen Wohnungen. Das Gemeinschaftseigentum wird von der WEG-Verwaltung verwaltet, das Sondereigentum vom Eigentümer. Ist die Eigentumswohnung vermietet, können Sie als Eigentümer die Verwaltung der Wohnung an eine Sondereigentumsverwaltung (SEV) delegieren. In der Praxis übernimmt dies häufig die zuständige WEG-Verwaltung.

Positiv: Die Kosten für die Sondereigentumsverwaltung sind steuerlich absetzbar.

Tipps:

Als Vermieter haben Sie viele Möglichkeiten Steuern zu sparen, zum Beispiel durch steuerliche Abschreibungen oder durch Abzug von Schuldzinsen. Mehr dazu erfahren Sie im entsprechenden Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/tipps-fuer-vermieter/>. Steuerboni wiken auch bei der vergünstigten Vermietung an Angehörige. Was es dabei zu beachten gibt, lesen Sie hier: <https://www.biallo.de/recht-steuern/ratgeber/mietvertrag-mit-angehoerigen/>.

Rechte und Pflichten von Hausverwaltungen

Rechte und Pflichten	Dafür ist die Verwaltung nicht zuständig
Auswahl des Mieters, Abschluss des Mietvertrages und Ansprechpartner für alle Mietangelegenheiten. Überwachung Mietzahlungen, Durchsetzung von Mieterhöhungen bzw. Bearbeitung von Mietminderungen.	Verwaltung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums
Erstellung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für Mieter, ggf. Mahnung dieser und Bearbeitung von Widersprüchen	Einberufung von Eigentümerversammlungen, Kontrolle und Durchsetzung der Hausordnung
Veranlassung von Reparaturen innerhalb der Eigentumswohnung, zum Beispiel Sanitäreanlagen, Armaturen, Heizungsregler, Schlüsselbestellungen etc.	Die Erstellung des Wirtschaftsplans sowie die Betreuung der Gelder und Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum
Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen, Abschluss von Wartungsverträgen	Beauftragung teurer, kostenintensiver Sanierungsmaßnahmen oder Reparaturen
Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern, Verhandlung mit Behörden	Kontoeröffnung oder Kreditaufnahme auf eigenen Namen
Strom- oder Internetverträge im Namen der Eigentümer abschließen	
Prüfung der Versorgerkosten	



Hausverwaltung & Kosten

Viele Faktoren spielen bei der Preisgestaltung einer Hausverwaltung eine Rolle. Allgemein gilt: Die Höhe der Preise orientiert sich vor allem an der Zahl der zu verwaltenden Wohneinheiten, an der Ausstattung und dem Zustand des Objekts sowie an der Region und der Lage der Immobilie. Allgemein gilt: Große Städte sind meist teurer als ländliche Regionen.

Wichtig:

Vor Vertragsabschluss sollten Sie unbedingt das Kleingedruckte lesen! Nicht wenige Hausverwalter berechnen ihren Kunden zusätzliche Kosten. So kommt es immer wieder vor, dass Porto- und Telefonkosten extra verlangt werden, obwohl diese zu den Basisaufgaben einer Hausverwaltung gehören. Die Entlohnung ist im Wohnungseigentumsgesetz genau definiert. Sie deckt die gesetzlich festgelegten Tätigkeiten ab, lediglich für Zusatztätigkeiten können Sonderhonorare vereinbart werden.

Pauschalpreise:

In der Praxis haben sich sowohl für die WEG-Verwaltung als auch für die Miethausverwaltung pauschale Preise durchgesetzt. Realistisch sind Kosten zwischen 15 und 30 Euro pro Wohneinheit/Monat.

Kosten Miethausverwaltung

Laut Branchenbarometer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschlands (VDIV) lag der durchschnittliche Kostensatz in der Miethausverwaltung im Jahr 2020 bei 24,45 Euro pro Wohneinheit und Monat.

Kosten Wohnungseigentumsverwaltung

In der WEG-Verwaltung betragen die Durchschnittskosten 2020 laut VDIV 22,23 Euro pro Wohneinheit und Monat.

Beispielrechnung:

Besitzen Sie zwei Eigentumswohnungen und lassen diese extern verwalten, fallen durchschnittliche Kosten von rund 45 Euro pro Monat an. Übers Jahr gesehen summieren sich die Ausgaben auf 540 Euro.

Mit dem kostenlosen
biallo.de Newsletter
immer aktuell informiert



Prozentuale Preise:

Statt Pauschalen pro Wohneinheit ist auch eine prozentuale Preisgestaltung möglich. Hier haben sich Preise von fünf bis sechs Prozent der Nettomonatsmiete je Verwaltungseinheit durchgesetzt. Kostet eine Mietwohnung 1.000 Euro Kaltmiete, würden die Verwaltungskosten entsprechend 50 bis 60 Euro betragen.

Wer trägt die Kosten einer Hausverwaltung?

Beauftragen Sie als Eigentümer zur Verwaltung Ihrer Immobilie eine Hausverwaltung, müssen Sie die hierfür entstehenden Kosten in vollem Umfang selbst tragen. Sie dürfen die Kosten für die Hausverwaltung nicht auf die Mieter umlegen. Denn Verwaltungskosten zählen nach Paragraph 1 Absatz 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) nicht zu den absetzbaren Betriebskosten. Lediglich der Aufwand für die Abrechnung der Nebenkosten ist auf den Mieter umlegbar.

Gleiches gilt übrigens, wenn Sie die Verwaltungsaufgaben für Ihrer Immobilie selbst erledigen. Auch dann dürfen Sie dafür keine Gebühren von Ihren Mietern verlangen.



Tipp:

Als Vermieter bleiben Sie aber nicht auf den kompletten Kosten sitzen. Sie dürfen die Kosten für die Hausverwaltung steuerlich absetzen – und zwar als Werbungskosten in der Anlage V. Das Finanzamt akzeptiert aber nur Kosten, die mit Zahlungsbelegen nachgewiesen werden. Heben Sie daher alle Belege auf und begleichen Sie Rechnungen immer per Überweisung oder Geldkarte.

Bildquelle: tomertu / Shutterstock.com

Worauf sollten Eigentümer bei der Vertragsgestaltung achten?

In Deutschland Hausverwalter zu werden, ist relativ einfach. Bislang gibt es keine staatliche Prüfung oder Zulassung für Hausverwalter, man braucht lediglich einen Gewerbeschein. Für Laien ist es daher nicht leicht zu erkennen, welcher Verwalter gut ist und welcher nicht. Als Eigentümer sollten Sie den potentiellen Vertragspartner genau prüfen. Um zu sehen, ob die Verwaltung seriös und wirtschaftlich arbeitet, sind folgende Punkte wichtig:

- Ist die Hausverwaltung hauptberuflich tätig? Firmiert sie als juristische Person mit entsprechendem Risikoschutz?
- Ist sie schon lange im Geschäft?
- Ist die Verwaltung Mitglied in einem Berufsverband wie dem IVD (Immobilienverband Deutschland) oder dem DDIV (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter)? Die Mitgliedschaft bietet einen guten Anhaltspunkt, ob ein Verwalter seriös arbeitet oder nicht. Unseriöse Verwalter werden in der Regel aus den Verbänden ausgeschlossen.
- Befindet sich das Unternehmen in der Nähe und ist es gut erreichbar?
- Kann es überzeugende Referenzen aufweisen?

The image shows a 'Gewerbe-Anmeldung' form from Frankfurt am Main. The form is tilted and contains the following visible information:

- Name der eingetragenen Gemeinde:** Frankfurt am Main
- Gewerbe-Anmeldung** nach § 14 GewO oder § 55 b GewO
- Gemeindefachzeichen:** 006 412 0
- Name des Geschäftsinhabers:** [redacted]
- Name des Geschäfts:** [redacted]
- Familienname:** [redacted]
- Geburtsname:** [redacted]
- Geburtsdatum:** [redacted]
- Staatsangehörigkeit:** deutsch
- Anschrift der Wohnung:** [redacted]
- Vorname:** [redacted]
- Geburtsort und -land:** [redacted]
- Geschlecht:** Männlich
- Liegt eine Beteiligung der öffentlichen Hand vor?:** Ja
- Zahl der gesetzlichen Vertreter:** [redacted]
- Anschriften (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort):** [redacted]
- Telefon-Nr., Telefax-Nr., freizeilig: e-mail/web:** [redacted]
- Datum des Beginns der Tätigkeit:** [redacted]

Bildquelle: frankfurt.cde

Tipps zur Wahl des Verwalters:

- Legen Sie die Zusammenarbeit langfristig an. Wenn die Verwaltung die Immobilie kennt, kann sie weitsichtig agieren und das Objekt effizient in Schuss halten. Jeder Verwalterwechsel ist mit Einarbeitungszeit und Aufwand verbunden.
- Achten Sie auf die Qualifikation und ausreichenden Versicherungsschutz des Verwalters. Der IVD rät, sich bei der Verwalterauswahl über die fortwährende Weiterbildung der Verwaltern zu informieren, denn die Gesetze und Verordnungen ändern sich ständig.
- Fragen Sie, ob regelmäßige Vor-Ort-Termine möglich sind. Die Verwaltung sollte nicht meilenweit von Ihrer Immobilie entfernt sein, damit der Verwalter im Notfall schnell vorbeikommen kann.
- Da Immobilienverwalter große Vermögenswerte verantworten, sollten sie über einen entsprechenden Versicherungsschutz verfügen. Laut IVD sollte eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung vorhanden sein. Diese kommt im Schadensfall für finanzielle Verluste der Eigentümer auf und sollte Schäden von mindestens 100.000 Euro zweimal pro Jahr abdecken. Alle Verwalter im Immobilienverband IVD besitzen eine solche Versicherung. Ebenso wichtig ist eine Vertrauensschadensversicherung. Diese Police schützt Eigentümer vor den Folgen von Veruntreuungen und entlastet Verwalter und WEG-Beiräte.



Für wen ist die Beauftragung einer Hausverwaltung sinnvoll?

Ob die Beauftragung einer Hausverwaltung sinnvoll ist oder nicht, liegt im individuellen Ermessen. Wer genügend Zeit hat und eine gewissen Vorliebe für administrative und verwalterische Aufgaben, der kann die Verwaltung seiner Immobilie in Eigenregie übernehmen. Eigentümer, die mehrere Wohnungen oder Mietshäuser besitzen, werden aber schnell an zeitliche Grenzen stoßen. Der Arbeitsaufwand und die zeitliche Belastung sind nicht zu unterschätzen. Entsteht längerer Leerstand, kann dies viel Geld kosten.

Sieben Gründe für eine externe Hausverwaltung

1. Zeitersparnis
2. Gute Kenntnis des regionalen Mietmarktes
3. Wissen um die neuesten Gesetze
4. Erledigung unangenehmer Aufgaben wie Kündigung oder Zwangsräumung
5. Führen gerichtlicher Auseinandersetzungen
6. Gute Kontakte zu Handwerkern
7. Einholen von Gutachten und Genehmigungen

Faustregel:

Allgemein gilt, dass ab etwa zehn Wohneinheiten das Ausgliedern der Verwaltertätigkeit an eine externe Hausverwaltung empfehlenswert ist. Wer hingegen „nur“ ein Ein- oder Zweifamilienhaus besitzt oder einige wenige Mietwohnungen, der benötigt nicht in jedem Fall eine externe Verwaltung.

Kann man als Eigentümer die Immobilienverwaltung selbst übernehmen?

Ja, das ist grundsätzlich möglich. Spezielle Prüfungen oder Zulassungen sind bislang nicht erforderlich. Möchten Sie Ihre Mietimmobilie selbst verwalten, sind allerdings grundlegende Kenntnisse in Mietrecht, Verwaltungsrecht und in kaufmännischer Hinsicht hilfreich.



Bildquelle: Billion Photos / Shutterstock.com

Tipp:

Soll die Immobilienverwaltung in Eigenregie durchgeführt werden, kann eine spezielle Immobilienverwaltungs-Software die Arbeit unterstützen und effizient gestalten. Produkte wie „Lexware Hausverwalter Plus“ oder „WISO Hausverwalter 365“ helfen bei einer Vielzahl von Aufgaben, wie sie eine typische Hausverwaltung ausführt.

Wie und wann kann man einer Hausverwaltung kündigen?



Miethausverwaltung:

Bei der Miethausverwaltung werden Verträge üblicherweise über ein Jahr abgeschlossen und verlängern sich automatisch um ein weiteres Jahr, sofern der Vertrag drei Monate vor Vertragsende nicht gekündigt wird. Ein bloßes „Auslaufen lassen“ des Vertrages ist in der Regel nicht möglich, da sich der Vertrag automatisch verlängert, wenn keine fristgemäße ordentliche Kündigung erfolgt.

Etwas anders sieht die Sache aus, wenn die Mietimmobilie veräußert wird. Dann endet der Verwaltervertrag und damit auch die Mietverwaltung.

Neben der ordentlichen Kündigung haben Sie das Recht zur fristlosen außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Wichtige Gründe, die Sie zur fristlosen Kündigung des Mietverwaltervertrags berechtigen, sind etwa die Veruntreuung und Unterschlagung von Geldern, die Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit des Verwalters oder erhebliche Verletzungen der Pflichten aus dem Verwaltervertrag wie etwa keine Erstellung der Betriebskostenabrechnung.

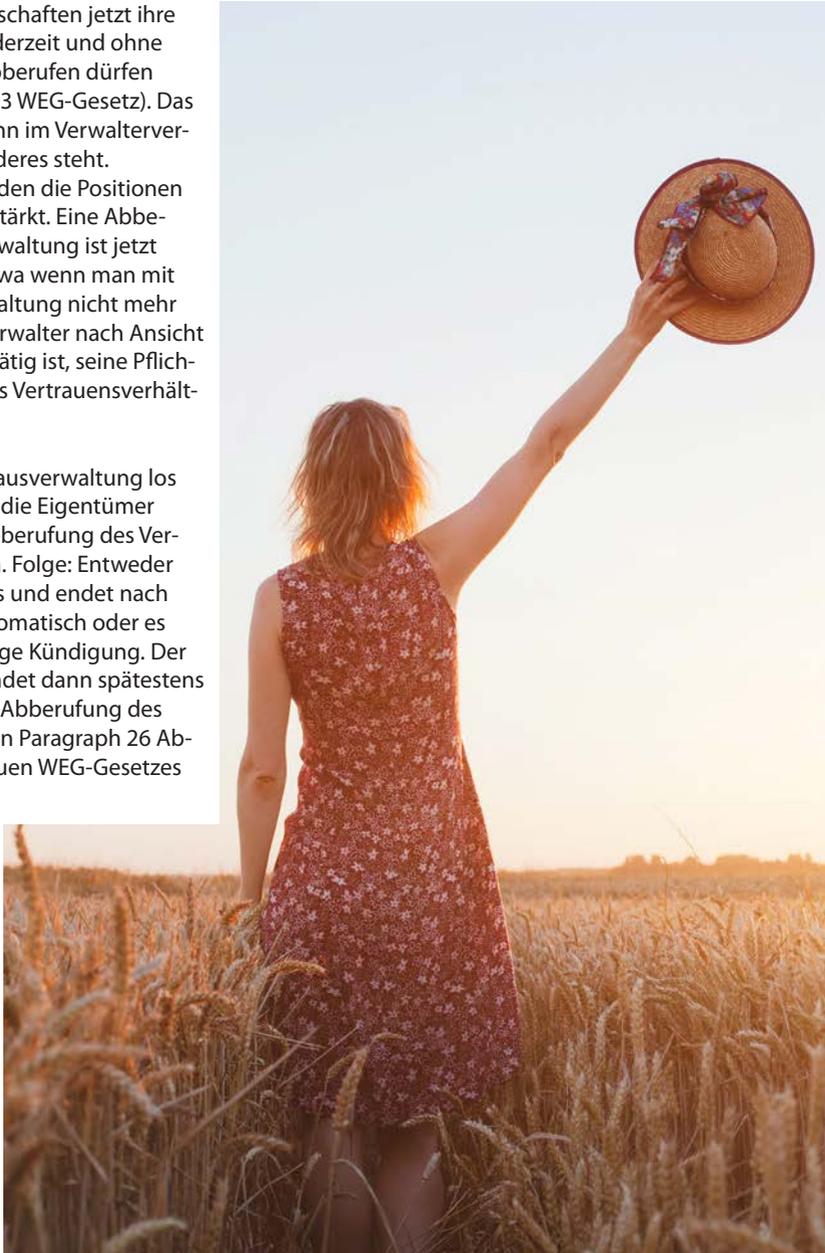
Die fristlose außerordentliche Kündigung muss dem Verwalter innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des Kündigungsgrundes zugehen. Die Angabe von Kündigungsgründen ist nicht erforderlich, auf Verlangen des Verwalters müssen diese aber mitgeteilt werden.



WEG-Verwaltung:

Seit Dezember 2020 ist das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Gesetz) in Kraft. Neu ist, dass Wohnungseigentümergeinschaften jetzt ihre Hausverwaltung jederzeit und ohne wichtigen Grund abberufen dürfen (Paragraf 26 Absatz 3 WEG-Gesetz). Das gilt sogar dann, wenn im Verwaltervertrag noch etwas anderes steht. Mit der Reform wurden die Positionen der Eigentümer gestärkt. Eine Abberufung der Hausverwaltung ist jetzt leichter möglich, etwa wenn man mit der Arbeit der Verwaltung nicht mehr zufrieden ist, der Verwalter nach Ansicht der Eigentümer untätig ist, seine Pflichten verletzt oder das Vertrauensverhältnis zerrüttet ist.

Um die bisherige Hausverwaltung los zu werden, müssen die Eigentümer mehrheitlich die Abberufung des Verwalters beschließen. Folge: Entweder der Vertrag läuft aus und endet nach der Restlaufzeit automatisch oder es erfolgt eine vorzeitige Kündigung. Der Verwaltervertrag endet dann spätestens sechs Monate nach Abberufung des Verwalters. Dies ist in Paragraph 26 Absatz 3 Satz 2 des neuen WEG-Gesetzes so geregelt.



Bildquelle: [Song_about_summer / Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com/search/song_about_summer)

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Über biallo.de

Die Biallo & Team GmbH zählt mit ihren Portalen biallo.de und biallo.at zu den führenden Anbietern für unabhängige Finanz- und Verbraucherinformation. Wir bieten aktuelle journalistische Informationen zu den Themen Geldanlage, Baufinanzierung, Kredite, Konten & Karten, Versicherungen, Rente & Vorsorge, Telefon & Internet, Energie, Recht & Steuern sowie Soziales. Unsere Beiträge erscheinen in zahlreichen regionalen und überregionalen Tageszeitungen. Nutzer profitieren zusätzlich von rund 70 unabhängigen, kostenlosen Rechentools und Finanzvergleichen, welche die Entscheidung bei vielen Geldfragen erleichtern. Im Girokonto-Vergleich sind rund 1.300 Banken und Sparkassen gelistet. Damit bietet biallo.de den größten Girokonto-Vergleich Deutschlands mit nahezu kompletter Marktdeckung und regionaler Suchfunktion. Was die Erlösquellen angeht, sind wir transparent. Wie wir uns finanzieren, haben wir auf biallo.de in der Rubrik „Über uns“ offengelegt.

Mit dem Newsletter von biallo.de nichts mehr verpassen!

Impressum

Biallo & Team GmbH

Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0
Telefax: 08192 93379-19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com, lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

[Youtube](#)

[Facebook](#)

[Linkedin](#)

[Xing](#)

[Twitter](#)

[Instagram](#)

Soziale Netzwerke

