

Worauf kommt es an?

INTERVIEW — Hausverwaltung ist Vertrauenssache



Wichtige Funktion! Die Hausverwaltung ist die Anlaufstelle für die Wohnungseigentümer. Foto: dpa

In und um München steigen die Umsätze für Wohnimmobilien von Jahr zu Jahr! Gute die Hälfte der Käufer sind private Investoren, die mit ihrer Anlage in der Folge gar nicht so viel zu tun haben wollen. Die andere Hälfte der Wohnungen gehen an Eigennutzer. Nicht nur Investoren, sondern auch Besitzer haben deshalb viel mit Hausverwaltungen zu tun. Doch nicht immer ist hier eitel Sonnenschein. Wir haben bei Melanie Sterns-Kohlbeck, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht und Beraterin bei Haus und Grund München, nachgefragt.

VON BODO-KLAUS EIDMANN

Frage: Frau Sterns-Kohlbeck, was macht eigentlich ein guter Hausverwalter?

Sterns-Kohlbeck: Der beste Hausverwalter ist Kaufmann, Bauchsachverständiger und Jurist in einer Person. Die fachliche Kompetenz ist also sehr wichtig. Ein guter Verwalter muss umfassende Kenntnisse im Wohnungseigentumsrecht für die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen und auch im Mietrecht bei der Verwaltung von Mietshäusern und einzelnen Wohnungen mitbringen. Um Instandhaltungen und Instandsetzungen vorbereiten und durchführen zu können, schadet auch ein gewisser Sachverstand in bautechnischen Fragen nicht. Und nicht zuletzt sind kaufmännische Kenntnisse für die Buchhaltung und Erstellung von Abrechnungen erforderlich. Dem Verwalter werden mit der eigenen Immobilie hohe Vermögenswerte anvertraut. Hausverwaltung ist daher nebst der Auswahl nach der fachlichen Kompetenz auch immer ein Stück weit Vertrauenssache.

Woran kann ich als Laie einen geeigneten Hausverwalter erkennen?

Es gibt zahlreiche Kriterien, die ein Verwalter erfüllen sollte. Das Vorliegen der fachlichen Kompetenz des Verwalters und seiner Mitarbeiter und ein gutes Bauchgefühl gehören dazu. Weitere Auswahlkriterien sind die räumliche Nähe des Verwalters zur Immobilie, die gute Erreichbarkeit des Verwalters – auch in Notfällen, ein professionell eingerichteter Geschäftsbetrieb, regelmäßige Fortbildungen des Verwalters und seiner Mitarbeiter, das Vorliegen einer ausreichenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, gut verwaltete Referenzobjekte und auch die Mitgliedschaft in einem einschlägigen Berufsverband. Zuletzt wird auch die Höhe der Verwaltergebühr eine Rolle spielen und es empfiehlt sich stets Alternativangebote einzuholen.

Die jüngste Entwicklung zeigt, dass viele mittelständische Verwaltungen von sehr großen Verwaltungen aufgekauft werden, hierunter jedoch die Qualität leidet und im Rahmen der Umstrukturierung ganz neue Sachbearbeiter zuständig sind. In Rahmen unserer Beratung im Haus- und Grundbesitzerverein München stellen wir die zunehmende Unzufriedenheit unserer Mitglieder mit ihren Hausverwaltungen fest. Diese mag nicht zuletzt an der Arbeitsüberlastung der Hausverwalter liegen. Eine große Hausverwaltung mit unzähligen Wohnungseinheiten ist daher nicht zwingend vorzugswürdig. Letztlich kommt es immer auf die konkrete Person des Verwalters und sein Engagement an.

Welche Interessen muss der Verwalter vertreten?

Natürlich die seines Auftraggebers, also dem Haus- oder Wohnungseigentümers. In einer Wohnungseigentümergeinschaft hat es ein Verwalter daher nicht immer leicht, die verschiedenen Interessen von sehr vielen Eigentümern unter einen Hut zu bringen, Interessenskonflikten vorzubeugen und Meinungsverschiedenheiten zu beseitigen.

Wo sind die Grenzen zu finden - was darf ein Hausverwalter zum Beispiel nicht?

Die Rechte und Pflichten des Hausverwalters ergeben sich aus Gesetz und insbesondere dem zwischen den Parteien geschlossenen Verwaltervertrag. An diesen muss sich der Verwalter halten. So begeht ein Hausverwalter eine grobe Pflichtverletzung wenn er beispielsweise seine Aufgabe, das Objekt ordnungsmäßig zu verwalten, nicht erfüllt, Beschlüsse der Eigentümer nicht vollzieht oder gar Gelder veruntreut.

Wer in München eine Wohnung sucht, kann sich auch an eine Hausverwaltung wenden. Gilt dieser Geheim-Tipp immer noch?

Das kommt darauf an, ob die jeweilige Hausverwaltung auch Mietverwaltung und nicht nur Wohnungseigentumsverwaltung macht. Ist dies der Fall, so kann man unter Umständen an Wohnungen gelangen bevor sie auf dem Markt erscheinen. Eine günstigere Miete erhält man aber in aller Regel nicht.



Melanie Sterns-Kohlbeck

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Foto: Haus + Grund München