



Hausverwalter - Pflichten und Aufgaben

Eigentlich ist alles ganz einfach: Es ist eine Tätigkeit, die jedermann ausüben kann. Es wird keine Ausbildung verlangt und keine Prüfung. Die Tätigkeit umfasst alle Pflichten eines Hausherrn, aber nicht seine Rechte. Doch - leider allzuoft gibt es Streit, Streit ums Geld, Streit um die Aufgaben. Daher steht er bei uns jetzt mal ganz im Mittelpunkt: der Hausverwalter - der natürlich auch eine Frau sein kann.

Konrad Traupel besichtigt sein Haus. Alle Wohnungen hat er vermietet. Die alte Holz-Treppe ist renovierungsbedürftig. Herr Traupel kann sie ohne Rücksprache mit seinen Mietern reparieren lassen. Er ist Eigentümer und Hausverwalter in einer Person. Deshalb muss er sich auch nicht mit anderen Eigentümern herumschlagen, z.B. wenn es um die Fassadenerneuerung geht. Dass ein Eigentümer seine Immobilie selbst verwaltet, ist aber eher die Ausnahme.

Verwalter bestimmen

In der Regel wird ein Verwalter bestimmt, so wie z.B. Frank Seibert aus Kirchheimbolanden in Rheinland-Pfalz. Er wurde direkt von der Eigentümerversammlung beauftragt. Verwalter Phillip Mergener hingegen wurde von einem speziellen Eigentümer-Gremium bestimmt. Bei größeren Immobilien wie z. B. einer Anlage in Worms mit 160 Wohnungen ist das üblich.

Ausbildung eines Verwalters

Über die Ausbildung des Verwalters gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Allerdings ist eine kaufmännische Ausbildung empfehlenswert, da die Aufgaben spezielle Kenntnisse auf diesem Gebiet erfordern [...]

Regelung

Rechte und Pflichten eines Verwalters orientieren sich am Wohnungseigentumsgesetz und an ergänzenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Zulässig sind auch weitere Regelungen, die zwischen Eigentümern und Verwalter vereinbart werden.

Aufgaben eines Verwalters

Eine der wichtigsten Aufgaben eines Verwalters ist die Instandhaltung der Gebäude und der gesamten Anlage. Kleinere Reparaturen wie das Austauschen von Heizkörper-Thermostaten muss der Verwalter nicht mit den Eigentümern abstimmen. [...]

Finanzielle Verwaltung

Es gibt jedoch Grenzen der Eigenverantwortung. In Worms beispielsweise muss grundlegend saniert werden. Verwalter Mergener muss die komplette Sanierung mit dem Verwaltungsrat abstimmen. Aufträge darf er nur in Absprache vergeben.

Um die Renovierung dieser maroden Balkone bezahlen zu können, muss der Verwalter eine Instandhaltungs-Rückstellung bilden. Sie wird von den Eigentümer finanziert. Monatlich zahlen sie im Schnitt zwischen 4.- und 10.- DM pro Quadratmeter auf ein bestimmtes Konto ein. Die Höhe der Summe hängt von der Gebäudebeschaffenheit ab. Doch die Aufgaben der Finanzverwaltung sind umfangreicher. Grundsätzlich gilt: Der

Verwalter ist verantwortlich für alle eingezahlten Gelder der Eigentümer. Dazu gehört u.a:

- Einrichtung eines Treuhand-Kontos
- die Aufstellung eines Wirtschaftsplans
- die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung
- das Einziehen von Hausgeld, also laufender Kosten wie z.B. Strom und Wasser
- die Zahlungsabwicklung von Rechnungen
- und eine detaillierte Jahresabrechnung

Hausverwaltung Seibert erstellt zurzeit die Jahresabrechnung. Eigentümer oder Verwaltungsrat werden sie prüfen. Gelder, die nicht verwendet werden, muss der Verwalter "mündelsicher" anlegen. Das heißt: Risikoanlagen etwa in Aktien sind nicht zulässig.

Haftung

Ist beispielsweise der Jahresabschluss fehlerhaft oder entsteht den Eigentümern wegen mangelnder Sorgfalt ein materiellen Schaden, haftet der Verwalter. Unter Umständen ist er sogar schadenersatzpflichtig. Das trifft beispielsweise zu, wenn Menschen zu Schaden kommen.

Sind die Eigentümer mit der Arbeit des Verwalters jedoch zufrieden, kann sein auf fünf Jahre begrenzter Vertrag auch verlängert werden.
