



EXPERTENRAT

von André Koch
Breitenstein Immobilien GmbH



Mitglied der
ElblandMakler®

Mitglied im



2

Eine professionelle Hausverwaltung – Warum?

**Nach wie vor gilt der Besitz von Miets-
häusern oder Eigentumswohnungen als
sichere Kapitalanlage in Deutschland – im
Hinblick auf die private Altersvorsorge.**

Der Besitz von vermieteten Immobilien stellt allerdings nur scheinbar eine leichte Einnahmequelle dar. Eine Immobilienverwaltung erfordert ein hohes Maß an fundierten Kenntnissen, an Erfahrungen und vor allem an viel Zeit. Somit gehen immer mehr private Vermieter über, Ihre Immobilie einer professionellen Hausverwaltung anzuvertrauen. Neben dem hohen Zeitaufwand der Objektbetreuung sowie der Kommunikation mit den Mietern, sämtlichen Behörden und Handwerkern kommen meist mangelnde technische Kenntnis bei Planung, Durchführung und Abnahme von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hinzu. Auch wird den meisten Eigentümern durch Rechtsunsicherheit bei Abschluss von Mietverträgen und der Erstellung der Betriebskosten ein Handling nicht erleichtert. Zu diesen Punkten kommt dann die mitunter große räumliche Entfernung zum Objekt dazu.

Ein professioneller Hausverwalter ist für den Erhalt sowie die Werthaltigkeit einer Immobilie von großer Wichtigkeit. Sämtliche Aufgaben werden durch eine kompetente Hausverwaltung dem Eigentümer abgenommen. Sie vertritt den Eigentümer gegenüber seinen Mietern und sorgt für die Durchsetzung seiner Interessen. Somit erspart man sich wertvolle Zeit, unnötigen Ärger und vor allem Geld.

**Wie können Sie einen Fehlgriff bei der
Verwaltersuche vermeiden ?**

Sofern es die Möglichkeit gibt, lassen Sie sich Zeit bei der Verwaltersuche. Ein Verwalter hat starken Einfluss auf die Entwicklung Ihrer Immobilie.

Eine ausdrückliche Qualifikation ist nicht zwingend vorgeschrieben. Der kompetente Verwalter kann Ihnen in wirtschaftlichen, immobilientechnischen und juristischen Fragen rund um Ihre Immobilie zur Seite stehen. Daher ist es von großem Vorteil, wenn Ihr Verwalter einen Berufsabschluss zum Immobilienkaufmann oder Immobilienfachwirt besitzt. Ein Zeichen von Qualität ist ebenso die Zugehörigkeit eines Fachverbandes oder eine gute „Mund zu Mund-Propaganda“.

Absolut unerlässlich ist es, dass der Verwalter eine umfängliche Vermögensschadenshaftpflichtversicherung vorweisen kann. Zu guter Letzt lässt sich an der Verwaltergebühr auch die Leistung des Verwalters ablesen. Eine Gebühr zwischen 18 bis 30 Euro für die Standardverwaltung gilt als üblich. Sofern die Gebühr wesentlich darunter liegt, sollte man das Angebot argwöhnisch betrachten. Dabei gilt immer noch der Leitspruch aller Eltern und Großeltern: „Was nichts kostet, ist auch nichts wert“.

**Differenzierung zwischen Wohneigen-
tumsverwaltung und Mietverwaltung**

Während für die Verwaltung von Wohnungseigentum die gesetzlichen Grundlagen im Wohnungseigentumsgesetz niedergeschrieben sind, ist dies bei Mietverwaltungen nicht der Fall. Hier hängt es davon ab, Aufgaben und Anforderungen an die Verwaltung nach eigenen Vorstellungen festzulegen. In welchem Rahmen Sie sich mit der Verwaltungsarbeit entlasten möchten und ob die jeweiligen Verwaltungsunternehmen auch den von Ihnen eventuell gewünschten Teilservice anbieten, z. B. lediglich die Erstellung der Jahresabrechnung, Mietersuche, Anfertigen der Mietverträge etc., ist von Ihnen zu entscheiden.

Die Unterschiede zwischen Wohnungseigentums- und Mietverwaltung bestehen darin, dass ein Verwaltungsunternehmen als Wohnungseigentumsverwaltung lediglich für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zuständig ist, also für die Gebäudeteile, die allen Eigentümern gemeinsam gehören. Bei Mietshäusern ist die Hausverwaltung ganz generell für sämtliche Anliegen rund um das gesamte Gebäude zuständig. Hier gibt es die Unterscheidung nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht – der Eingang der Mieten wird überwacht; außerdem fungieren hier die Verwalter auch als Ansprechpartner bei Problemen und Reparaturen in der Wohnung. Das Verwalterentgelt unterliegt in solchen Fällen anderen Berechnungsschlüsseln als das für die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.



Breitenstein Immobilien GmbH
Großenhainer Straße 23
01662 Meißen

+49 3521 719590

@firma@breitenstein-immobilien.de

www.breitenstein-immobilien.de

