HAUSVERWALTUNG-WECHSEL.DE

Leitfaden Immobilienverwaltung

Verwaltungsarten, Abrechnungen und die richtigen Fragen an eine Hausverwaltung – kompakt für Eigentümer und Vermieter.

Drei Arten der Verwaltung

	WEG-Verwaltung	Mietverwaltung	Sondereigentumsverwaltung
Arbeitet für	die Eigentümergemeinschaft	den Eigentümer eines Hauses	den Eigentümer einer Wohnung in einer WEG
Zuständig für	das Gemeinschaftseigentum	Gebäude und alle Mietverhältnisse	diese Wohnung und ihr Mietverhältnis

WEG-Verwaltung

Kaufmännische, organisatorische und technische Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

- [ ] Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung
- [ ] Eigentümerversammlungen und Beschlussumsetzung
- [ ] Erhaltungsrücklage und Vermögensbericht
- [ ] Technische Betreuung des Gemeinschaftseigentums

Mietverwaltung

Verwaltung vermieteter Wohn- und Geschäftshäuser im Auftrag des Eigentümers – vom Mieteingang bis zur Neuvermietung.

- [ ] Mietbuchhaltung und Mahnwesen
- [ ] Betriebskostenabrechnung
- [ ] Mieterkommunikation und Vertragsmanagement
- [ ] Wohnungsübergaben und Neuvermietung

Sondereigentumsverwaltung

Betreuung vermieteter Eigentumswohnungen im Auftrag des einzelnen Eigentümers – ergänzend zur WEG-Verwaltung.

- [ ] Mieteingang und Mietkonto
- [ ] Betriebskostenabrechnung aus der Hausgeldabrechnung

- [ ] Abstimmung mit der WEG-Verwaltung
- [ ] Mieterwechsel und Wohnungsabnahme

Hausgeldabrechnung ist nicht gleich Nebenkostenabrechnung.

Beide Abrechnungen betreffen die Kosten einer Immobilie – aber für unterschiedliche Personen und nach unterschiedlichen Regeln. Wer vermietet, braucht beide.

	Hausgeldabrechnung	Betriebskostenabrechnung
Für wen	Wohnungseigentümer	Mieter
Erstellt von	WEG-Verwalter	Vermieter bzw. Miet- oder Sondereigentumsverwaltung
Grundlage	Wohnungseigentumsgesetz, Wirtschaftsplan	Mietvertrag, BGB, Betriebskostenverordnung
Enthält	Alle Kosten des Gemeinschaftseigentums inkl. Rücklage und Verwaltung	Nur umlagefähige Betriebskosten
Verwalterhonorar, Rücklage, Reparaturen	Ja	Nein – nicht umlagefähig
Frist	Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres	Spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums

Vereinfachte Übersicht. Im Einzelfall entscheiden Mietvertrag, Kostenart und aktuelle Rechtslage.

Zehn Fragen an eine Hausverwaltung

1. Wer ist mein persönlicher Ansprechpartner – und wer vertritt ihn?
2. Wie schnell werden Anfragen beantwortet?
3. Was ist in der Grundvergütung enthalten, was kostet extra?
4. Wie oft wird das Objekt begangen?
5. Wie werden Handwerker ausgewählt und Arbeiten abgenommen?
6. Bis zu welchem Betrag beauftragen Sie ohne Rücksprache?
7. Wann liegen Abrechnung und Wirtschaftsplan vor?
8. Gibt es ein Online-Portal mit allen Unterlagen?
9. Liegen Erlaubnis nach § 34c GewO und Vermögensschadenhaftpflicht vor?
10. Wie sind Laufzeit, Kündigung und Übergabe geregelt?

Leistungen im Überblick

DIREKT Durch unser eigenes Team FACHPARTNER Koordiniert durch uns, ausgeführt von geprüften Fachpartnern

WEG-Verwaltung DIREKT

Kaufmännische, organisatorische und technische Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Mietverwaltung DIREKT

Verwaltung vermieteter Wohn- und Geschäftshäuser im Auftrag des Eigentümers – vom Mieteingang bis zur Neuvermietung.

Sondereigentumsverwaltung DIREKT

Betreuung vermieteter Eigentumswohnungen im Auftrag des einzelnen Eigentümers – ergänzend zur WEG-Verwaltung.

Gebäudemanagement DIREKT

Koordination der technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Aufgaben über den Lebenszyklus eines Gebäudes.

Hausmeisterservice DIREKT

Regelmäßige Objektkontrolle und Betreuung der Gemeinschaftsflächen – damit Schäden früh erkannt werden.

Instandhaltung DIREKT

Planung und Steuerung von Wartung und Reparaturen, damit der Wert der Immobilie erhalten bleibt.

Gebäudereinigung FACHPARTNER

Treppenhaus-, Unterhalts- und Glasreinigung nach abgestimmtem Reinigungsplan mit Qualitätskontrolle.

Modernisierung FACHPARTNER

Bestandsaufnahme, Priorisierung und Koordination von Maßnahmen, die den Wohnwert dauerhaft verbessern.

Renovierung & Sanierung FACHPARTNER

Von der Wohnungsrenovierung bis zur Dach- oder Fassadensanierung – geplant, vergeben und überwacht.

Energieoptimierung FACHPARTNER

Verbrauchsdaten verstehen, Einsparpotenziale finden und sinnvolle Maßnahmen an Heizung, Technik und Gebäudehülle planen.

Projektentwicklung FACHPARTNER

Von der ersten Idee über Machbarkeit und Planung bis zur Vermarktung – etwa bei Aufstockung, Umnutzung oder Neubau.

Projektmanagement FACHPARTNER

Steuerung größerer Baumaßnahmen im Interesse des Eigentümers: Termine, Kosten, Qualität und Kommunikation.

Wie schnell kann ich meine Hausverwaltung wechseln?

Das hängt vom Vertrag ab. In einer WEG kann der Verwalter jederzeit per Beschluss abberufen werden; der Vertrag endet spätestens sechs Monate danach. Mit Vorbereitung, Angebotsvergleich und Versammlung sind drei bis sechs Monate realistisch.

Ihre Immobilie verdient einen klaren Plan.

Finden Sie heraus, welche Leistungen wirklich sinnvoll sind – unverbindlich und in wenigen Minuten.
hausverwaltung-wechsel.de/anfrage

Dieser Beitrag dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Maßgeblich sind Ihr Vertrag, die Beschlüsse Ihrer Gemeinschaft und die aktuelle Rechtslage.