

IMMOBILIEN VERWALTEN abc

BASICS FÜR IMMOBILIEN- EIGENTÜMER

FALLS SIE AUCH ZU DER GRUPPE DERER GEHÖREN, DIE EINE IMMOBILIE IHR EIGEN NENNEN, SOLLTEN SIE SICH ÜBER EIN PAAR GRUNDSÄTZLICHE DINGE IM KLAREN SEIN. **DIE EXPERTEN VON DER RENNOMIERTEN IMMOBILIENVERWALTUNG SPITZENBERGER IN PASSAU GEBEN IHNEN EIN PAAR DIESER WISSENSWERTEN BASICS AUF DEN WEG** HIER EINIGE TIPPS, DIE SIE SICH NOTIEREN SOLLTEN.

Ihre Immobilie ist von Anfang an ein Objekt, das ständig umsorgt sein will. Gesetze ändern sich tagtäglich, Verordnungen prasseln wie ein heftiger Platzregen auf Besitzer, Verwalter und Mieter ein und nicht zuletzt schaut das Finanzamt auch immer gern mal nach, ob Sie denn auch alle Vorschriften beachten. Um da nicht den Überblick zu verlieren, muss man sich mit den absoluten „basics“ auskennen oder man überlässt diese lästige Administration den Profis, die jederzeit auf dem neuesten Stand sind und Ihnen damit viel Arbeit abnehmen. Wir zeigen Ihnen ein paar dieser angesprochenen grundsätzlichen Dinge, die Sie als Mieter, Eigentümer oder auch als Hausverwalter wissen sollten

1.

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG (RELEVANT FÜR EIGENTÜMER)

Eine Eigentümerversammlung ist per Gesetz das oberste Organ zur



FLORIAN SPITZENBERGER
IMMOBILIENVERWALTER & MAKLER

Das Immobilienbüro „Spitzenberger GmbH & Co. KG“ ist vom vielversprechenden Startup innerhalb weniger Jahre zu einer festen Größe im Bereich Hausverwaltung, Immobilienvermittlung, Sanierung und Baubetreuung geworden.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit liegt in der klassischen Hausverwaltung. In diesem hart umkämpften Markt geht es nicht nur um preiswerte und scharf kalkulierte Tarife, sein besonderes Alleinstellungsmerkmal sieht das junge und dynamische Team vor allem im Bereich Service: „Unser Ziel ist es, dem Immobilienbesitzer eine rundherum sorgenfreie Abwicklung und Betreuung seiner Liegenschaften anzubieten. Selbstverständlich wird alles nicht nur organisiert, kontrolliert und beaufsichtigt sondern auch lückenlos dokumentiert, so dass unser Kunde zu jedem Zeitpunkt über den Stand der Dinge informiert ist!“

Selbstverwaltung, Willensbildung und Beschlussfassung einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Grundlage dieser Versammlung und deren Befugnisse bildet das Wohnungseigentumsgesetz, vor allem in den Paragraphen 23 bis 25. Allerdings können die Eigentümer in separaten Gemeinschaftsordnungen abweichende Regelungen erlassen, die im Zweifel Vorrang vor den allgemeinen Gesetzestexten haben. Die Eigentümerversammlung befasst sich ausschließlich mit Angelegenheiten, die mit dem Gebrauch, der Verwaltung oder baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums einhergehen. Die einzelnen Wohneinheiten der jeweiligen Eigentümer sind nicht Bestandteil der beschlussfähigen Versammlung. Die Einladung zur jährlichen Eigentümerversammlung sowie die korrekte Durchführung und Nachbereitung muss nicht zwingend durch einen Verwalter geschehen. In der Praxis zeigt sich aber, dass die Anforderungen hoch

und vor allem zeitraubend sind, so dass die meisten Eigentümergemeinschaften eine Hausverwaltung mit dieser Aufgabe betrauen.

weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter <https://www.immobilienspitzenberger.de/know-how-und-ratgeber/wissenswertes/die-eigentuemerversammlung/>

2.

DIE DREI ARTEN VON IMMOBILIENVERWALTUNGEN (RELEVANT FÜR EIGENTÜMER)

MIETVERWALTUNG

Eine sehr häufig auftretende Form der Immobilienverwaltung ist die klassische Mietverwaltung. Handelt es sich bei einem Objekt um ein Gebäude mit nur einem Grundbuchblatt, welches sich also im Besitz von nur einer Person oder Personengruppe befindet, dann kann ein beauftragtes Immobilien-

verwaltungsunternehmen die komplette Verwaltung gegenüber Mietern sowie nach außen gegenüber Behörden und Handwerkern übernehmen. Die meisten Immobilienbesitzer lagern die vielen anfallenden Pflichten und Aufgaben, die tagtäglich bei einem Mietshaus anfallen, gern an eine Hausverwaltung aus. Im Gegenzug kümmert sich diese um die Belange gegenüber den Mietern sowie die substanzielle und auch finanzielle Immobilienentwicklung, etwa mit Prognosen oder Optimierungsvorschlägen.

WEG-VERWALTUNG

Eine weitere häufige Form der Immobilienverwaltung ist die sogenannte WEG-Verwaltung. WEG steht dabei für Wohnungseigentümergeinschaft. Die Aufgabe einer WEG-Verwaltung ist es, die Gemeinschaftsflächen einer Immobilie zu verwalten, wenn das Objekt über mehr als einen Besitzer verfügt bzw. die Wohneinheiten eigene Grundbuchblätter haben. Typischerweise findet man diese Art Immobilienverwaltung bei Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen. Eine WEG-Verwaltung beinhaltet jedoch explizit nicht die Verwaltung der Wohnungen, sondern nur die Vertretung der gemeinschaftlichen Flächen und Außenbereiche gegenüber Handwerkern und Behörden. Wird also beispielsweise eine Außentreppe erneuert, übernimmt die Hausverwaltung die Kommunikation mit dem ausführenden Handwerksbetrieb und entlastet so die Eigentümerversammlung.

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Analog zur WEG-Verwaltung der gemeinschaftlichen Flächen gibt es noch eine

dritte Art der Immobilienverwaltung, die sich um die Belange der tatsächlichen Wohneinheiten kümmert. Diese Form nennt sich Sondereigentumsverwaltung. Sie betrifft alle Objektteile innerhalb der Wohneinheit, etwa Wände, Böden, Stromleitungen oder Wasserleitungen. Davon ausgenommen sind allerdings tragende Wände, Außenwände und Fenster. In der Regel wird eine Sondereigentumsverwaltung dann eingesetzt, wenn die Wohneinheit vermietet wird. Die Hausverwaltung kümmert sich dann um die Kommunikation mit dem Mieter sowie anfallende Reparaturen und deren Kontrolle.

weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter <https://www.immobilienspitzenberger.de/know-how-und-ratgeber/wissenswertes/die-drei-arten-von-immobilienverwaltungen/>

3.

DIE KOSTEN EINER HAUSVERWALTUNG (RELEVANT FÜR WOHNUNGS- UND HAUSEIGENTÜMER)

Wer als Eigentümer die Kosten einer Hausverwaltung vergleicht, der merkt schnell, dass es nicht einmal annähernd einheitliche Preise gibt. Allein der Markt bestimmt die Preise in dieser Branche. Neueinsteiger bieten daher oft niedrige Pauschalpreise an, um an erste Kunden zu kommen, haben aber auch nicht viel Erfahrung aufzuweisen. Große Immobilienverwaltungen scheinen manchmal teurer zu sein, haben aber ein großes Netzwerk aus Spezialisten für alle Eventualitäten. Dennoch ist es nicht ungewöhnlich, einen monatlichen Fixbetrag pro Wohneinheit zu vereinbaren, auch wenn der Betrag von Hausverwaltung zu Hausverwaltung teils deutlich schwankt. Manche Dienstleister bevorzugen Pauschalen von 20 bis 30 Euro pro Einheit, andere errechnen den Betrag bei einer Mietverwaltung aus der Kaltmiete der Einheit.



Das Team von Spitzenberger Immobilien & Hausverwaltung in Passau: Katrin Federholzner, Kirill Frasch, Tanja Zieringer, Florian Spitzenberger, Laura Firmberger, Thomas Wieninger und Sonja Sterner (v.l.).

weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter <https://www.immobilienspitzenberger.de/know-how-und-ratgeber/wissenswertes/kosten-einer-hausverwaltung/>

4.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN - RESERVEN FÜR DIE INSTANDHALTUNG (RELEVANT FÜR WOHNUNGS- UND HAUSEIGENTÜMER)

Eine Rücklage für unvorhergesehene Ausgaben ist für die meisten Menschen im privaten Bereich eine Selbstverständlichkeit – selbst wenn es nur kleine Summen sind, die man für schlechte Zeiten beiseitelegen kann. Im Umfeld von Wohneigentum hingegen führt eine solche Reserve immer wieder zu Streit innerhalb von Eigentümergemeinschaften. Dabei handelt es sich bei einer Instandhaltungsrücklage keinesfalls um unnötig geparktes Kapital. Vielmehr fallen Instandhaltungskosten bei einer Immobilie immer an – nur Höhe und Zeitpunkt sind unklar. Wenn es dann zu der Beauftragung eines Handwerksbetriebes kommt, sind alle froh, dass es die Instandhaltungsrückstellung gibt. Bezüglich der Höhe, der korrekten Verwaltung und des Insolvenzschutzes gibt eine gute Immobilienverwaltung gern Auskunft und übernimmt auf Wunsch auch diese Aufgabe im Namen der Eigentümer.

Die Ansammlung einer angemessenen Geldsumme zum Zwecke der Begleichung von Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung von Gemeinschaftseigentum im Rahmen einer Wohneigentümergeinschaft ist eine Pflicht, die sich aus §21 des Wohneigentumsgesetzes ergibt. Die Gelder sind dabei zweckgebunden und gelten daher nicht als Eigenkapital. Sie dürfen nur in Ausnahmefällen für laufende Kosten aufgewendet werden und sind ansonsten eine Reserve für Instandhaltungen, Reparaturen, aber auch modernisierende Instandsetzungen. Die Instandhaltungsrücklage gehört zudem zum Verwaltungsvermögen und wird bei einem Verkauf der Wohnung nicht wieder ausbezahlt. Auch deshalb ist die Rückstellung und insbesondere deren Höhe oft Streitthema bei Eigentümerversammlungen.

weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter <https://www.immobilienspitzenberger.de/know-how-und-ratgeber/wissenswertes/instandhaltungsruecklagen/>



Information von:
Spitzenberger GmbH & Co. KG
Regensburger Str. 34 | 94036 Passau
Tel: +49 (0)851 / 95 17 90 50
Mail: info@immobilienspitzenberger.de
Web: www.immobilienspitzenberger.de