



Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung (Abk. HV) für Mietshäuser (auch Mietverwaltung genannt) beschäftigt sich im Bereich der Immobilienwirtschaft hauptsächlich mit der Verwaltung eines Mehrparteienhauses, dort wieder hauptsächlich mit der Verwaltung der Mieter.

Aufgaben

Einen gesetzlichen Aufgabenkatalog für die Verwaltung von Mietobjekten gibt es nicht. Insofern ergeben sich die Aufgaben einer Hausverwaltung einzig aus der vertraglichen Vereinbarung zwischen Objekt-eigentümer und Hausverwaltung.

Betreffend der zu vereinbarenden Aufgaben kann unterschieden werden zwischen der kaufmännischen Verwaltung:

Vereinnahmen und Verwaltung des Mietzinses (im Auftrage des/der Eigentümer)

Anmahnen von säumigen Mietern

regelmäßige Abrechnung in vereinbarten Intervallen gegenüber dem/den Eigentümer(n)

Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen

Bezahlung anfallender Kosten

Beauftragung und Bezahlung von Versorgungsleistungen (Abfall, Strom, Wasser usw.)

Prüfung aller monetären Vorgänge auf Richtigkeit und Effizienz (ist eine Miethöhe gerechtfertigt, kann man eine billigere Versicherung abschließen usw.)

Umfang der Führung von Büchern

und einer technischen Verwaltung:

Betrieb und Kontrolle von Einrichtungen (z.B. Heizanlage)

Kontrolle / Überwachung von Dienstleistern (z.B. Reinigung, Gartenarbeit usw., aber auch Handwerker)

Durchführen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Rücksprache mit dem/den Eigentümer(n)

Wohnungsabnahmen und Neuvermietung zur Vermeidung von Leerstand

Aus Einzelvorschriften können sich Verpflichtungen für einen Vermieter ergeben, dessen Aufgaben durch die Hausverwaltung wahrgenommen werden. Rechtsgrundlage für Wohnraummietverträge sind die Vorschriften 535 ff. des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Verwaltung von gewerblichen Immobilien

Darüber hinaus gibt es noch die Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Dies wird zunehmend nicht von den klassischen Hausverwaltungen abgedeckt – hierzu bieten Firmen unter dem Stichwort Facility Management ihre Dienstleistungen an.

Sonstiges

Einige Verwaltungsfirmen bieten neben der reinen Verwaltung auch einen Hausmeisterservice an. Dieser Service bietet typischerweise Dienstleistungen wie z.B. Kleinreparaturen, Gartenarbeiten, Treppenhausreinigung etc. an.



In solchen Fällen kann ein fließender Übergang hin zum „Gebäudemanagement“ oder auch „Facility Management“ vorhanden sein, wobei dieser Begriff mit dem Begriff „Hausverwaltung“ verwandt, aber nicht deckungsgleich ist.

Die Hausverwaltungen erhalten für ihre Dienstleistungen ein Honorar. Meist wird dies auf die einzelne Wohneinheit basierend als Fixbetrag oder als prozentuale Beteiligung berechnet. Leerstand wird oftmals gesondert berechnet. Dieses Honorar sind Kosten des Eigentümers, die er nicht auf die Mieter umlegen darf.

Hausverwaltungen haben meistens einen regional begrenzten Tätigkeitsradius. Nur wenige Unternehmen bieten eine überregionale Dienstleistung an.