

Full Service rund ums Haus

Wer seine Immobilie professionell betreuen lässt, genießt viele Vorteile. Doch sollten Eigentümer bei der Wahl der Hausverwaltung kein Risiko eingehen

Immobilienverwalter verfügen über eine besondere Vertrauensstellung. Sie betreuen das Immobilienvermögen von einzelnen Eigentümern oder von Eigentümergemeinschaften und sind dafür verantwortlich, dass die Entscheidungen der Auftraggeber stets ausgeführt und Vorgaben von anderer Seite befolgt werden. Dabei sind sie meist für einen nicht unerheblichen Teil des Vermögens ihrer Kunden verantwortlich.

Wer selbst verwaltet, spart zwar die Verwaltergebühren,

geht aber auch selbst ins Risiko – und das kann beträchtlich sein. Doris Wittlinger, Geschäftsführerin der Stöben Wittlinger GmbH in Hamburg erläutert: „Eine umsichtige, vorausschauende Hausverwaltung bewahrt ihre Kunden vor unberechtigten Forderungen, ficht den Streit mit Mietern, Handwerkern oder Behörden aus, kümmert sich um Haftungsfragen, sorgt für die optimale Versicherung und hält die Immobilien in dem Maße instand, dass Wert und Ertrag erhalten oder gesteigert werden.“



Vertritt die Interessen der Eigentümer auch auf politischer Ebene: Carl-Christian Franzen, IVD-Vorstandsmitglied Region Nord, Makler und Verwalter

klärt, dokumentiert und verantwortet die Hausverwaltung.

Mietpreisbremse: Verunsicherung nimmt zu

Sogar auf politischer Ebene vertritt sie die Interessen der Eigentümer. Etwa bei der umstrittenen Mietpreisbremse. Verbessert hat sich seit deren Einführung nichts, so die Beobachtung des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Die Mieten in den begehrten Wohnlagen Hamburgs seien teilweise weiter gestiegen, die Verunsicherung bei der Ermittlung einer rechtssicheren Miete sei größer geworden und die Bereitschaft der Eigentümer, in den Bestand zu investieren, habe abgenommen. „Erwartungsgemäß hilft die Mietpreisbremse denjenigen nicht, für die sie in erster Linie gemacht wurde“, kritisiert Carl-Christian Franzen, IVD-Vorstandsmitglied Region Nord und selbst Makler und Verwalter in Hamburg. „Die Vermieter entscheiden sich meist für den Bewerber mit der besseren Bonität. Auf diese Weise profitieren nur diejenigen, die sich eine teurere Wohnung leisten können, von den herunterregulierten Mieten.“

Als unhaltbar weist Franzen die Kritik zurück, dass bei der überwiegenden Anzahl der Angebote die Mietpreisbremse nicht beachtet würde. Die Daten, auf die sich diese Schätzungen bezögen, fußten auf Angebotsmieten, die in der Regel über den Mieten lägen, die tatsächlich vertraglich vereinbart würden. Hinzu komme, dass auf den Immobilienportalen vorwiegend hochpreisige Wohnimmobilien feilgeboten würden. Rund 40 Prozent aller zur Vermietung stehenden Objekte seien jedoch nicht auf Portalen gelistet. Dazu gehören in Hamburg auch die Immobilien der IVD-Hausverwaltungen, die über 120.000 Wohnungen betreuen.

Bei der Betrachtung der zulässigen Miethöhe würden außerdem meist die gesetzlich zulässigen Ausnahmen außer Acht gelassen, sagt Franzen. So bestehe etwa Bestandsschutz für die Vormiete. Das heißt, der Vermieter kann bei Abschluss des neuen Mietverhältnisses eine Miete in Höhe der Vormiete vereinbaren, auch wenn diese mehr als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Auf die Immobilienverwalter sind in den vergangenen Jahren viele neue Aufgaben zugekommen. Einige der neuen gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften sind öffentlich bekannt, andere hingegen fanden nur wenig Beachtung. Immobilienbesitzer tragen jedoch für alles, was sich aus ihrem Handeln im Zusammenhang mit ihrem Eigentum ergibt, die Verantwortung – Nichtwissen schützt da niemand. „Beispielsweise unterliegen vermietete Wohnimmobilien unter bestimmten

Voraussetzungen der Pflicht zur Überprüfung der Wasserversorgungsanlage auf Legionellen“, so Doris Wittlinger. Wer diese Pflicht verletze, müsse im Ernstfall damit rechnen, auf Schadensersatz oder Schmerzensgeld verklagt zu werden. Möglich seien auch Bußgelder in Höhe von bis zu 25.000 Euro.

Und mit den kalten Monaten bekommt die Verkehrssicherungspflicht für Eigentümer wieder eine große Bedeutung. Was in Hinsicht auf Laub und Glatteis zu tun ist – auch das