

Führung / Kommunikation

Der Neubau in der Wohnungseigentumsverwaltung – in vier Phasen – Martin Metzger, Vorstand im BVI, zeigt den Weg auf

Der Neubau von Mehrfamilienhäusern rückt wieder in den Fokus – und damit ein lange vernachlässigbarer Bereich der WEG-Verwaltung. Neben Herausforderungen und speziellen Problemstellungen birgt ein Neubau viele Chancen und ermöglicht Verwaltern, sich zukunftsgerichtet zu spezialisieren.

Die Verwaltung eines Neubaus gliedert sich in vier Phasen:



Martin Metzger. Foto: BVI

1) Die Idealphase

Die Hausverwaltung ist von Anfang an „im Boot“. Lange vor Entstehung der faktischen Wohnungseigentümergeinschaft bringt die Hausverwaltung Fachwissen zur optimalen Gestaltung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ein. Sie berät zur Gestaltung von Sondernutzungsrechten ebenso wie zu tragfähigen und auslegungsfreien Formulierungen zu Kostenverteilungen, Stimmrechten sowie zu allen Fragen rund um die Eigentümerversammlung. Nicht selten stellt der Verwalter seine Marktkenntnisse zur Verfügung und macht Vorschläge zur richtigen Aufteilungsplanung.

Mit der Entwicklung beteiligte Partner, wie teilende Eigentümer, Architekten und Makler, profitieren von der frühen Zusammenarbeit. Verwalter wiederum können Synergieeffekte nutzen und etwa als Vermietungsprofi Zusatzumsatz generieren. Sofern die Hausverwaltung über entsprechend kompetentes Personal verfügt, könnte über die Verwaltungstätigkeit hinaus der Makler-Alleinauftrag zum Verkauf die Dienstleistung abrunden.

In der Idealphase berät der Verwalter den teilenden Eigentümer bereits zur optimalen Vertragsgestaltung der Energieversorgung und des Versicherungswesens. Ebenfalls eingebracht

wird das Fachwissen rund um den Brandschutz. Die Verwaltung ist zudem erfahren bei der Gestaltung einzelner Gebäudebestandteile. In dieser Phase wird die Leistung ausschließlich nach Aufwand vergütet. Wird das gesamte Dienstleistungspaket beim Hausverwalter abgerufen, heißt, erfolgt auch die Vermietung und der Verkauf über die Verwaltungsfirma, so empfiehlt es sich, einen entsprechenden Zeitaufwand als „Akquiseaufwand“ zu verbuchen.

- Der Bauboom explodiert – im Jahr 2016 wurden im ersten Halbjahr 182800 Wohnungen genehmigt.



- Damit wurden 30,4% mehr Bescheide erlassen als im Vorjahr – das ist der höchste Stand an Genehmigungen seit dem Jahr 2000.

2) Die Komfortphase

Hier steigt die Verwaltung kurz vor Baubeginn, jedoch nach Abschluss der Planungsphase, in die Zuarbeit ein. Es folgt die Beratung wie zur Idealphase. Die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung oder Fragen zur Aufteilung sind in der Regel schon manifestiert. Die Vergütung in der Komfortphase ist ebenfalls aufwandsabhängig.

3) Die Hektikphase

Der häufigste Zeitpunkt zum Einstieg einer Verwaltung ist die Hektikphase. Der teilende Eigentümer erinnert sich an seine Formulierung in der Gemeinschaftsordnung, wonach er zur Bestellung der Hausverwaltung für die ersten drei Jahre berechtigt ist. Oft wird dann die am schnellsten verfügbare Verwaltung mit der Übernahme betraut, die sofort parallele Dringlichkeiten erfüllen soll – etwa Namensschilder erstellen, Liftverkleidung organisieren und zusätzliche Reinigungsarbeiten beauftragen. Nicht selten berät der Verwalter zum anstehenden Umzug bzw. zu den Anmeldeformalitäten bei den Versorgern.

In der Praxis wird diese Leistung oft erbracht, ohne dass hierfür eine besondere Vergütung vereinbart wäre. Das ist wirtschaftlich desaströs. Unbedingt empfehlenswert ist die Vereinbarung einer Inbetriebnahme-Pauschale, die diese Leistung mit abdeckt. Diese kann als Einmalbetrag vereinbart oder in die Verwaltergebühr eingerechnet werden.

4) Die Verwaltungsphase

Ab dem Übergabe-Tag der ersten Wohnung an einen Eigentümer erfolgt eine Vergütung gemäß Verwaltervertrag. Die zu investierende Zeit innerhalb der ersten Tage nimmt nicht selten den Rahmen eines Verwalterquartals oder sogar mehr ein. Vollumfänglich organisiert der Verwalter die komplette Bewirtschaftung und präsentiert organisatorische Lösungen. Zeitnah wird die obligatorische Erstversammlung vorbereitet, gilt es doch, Beschlüsse zu Wirtschaftsplan und Hausordnung zu schaffen. Außerdem sind eine Reihe flankierender Beschlüsse zum Verwaltervertrag sowie zur Organisation der Verwaltung vorzubereiten und durchzuführen.

Besonders kompliziert gestaltet sich am Ende des ersten Wirtschaftsjahres die Erstellung der Jahresabrechnung. Häufig sind mehrere Abrechnungszeiträume zu berücksichtigen (Teilerwerber; Eigentümer; Mieter). Zwar ist zwingend nach BGH (Urteil vom 02.12.2011, V ZR 133/11 ZMR 2012 – 284) mit dem Eigentümer abzurechnen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch steht. Die Erwartungshaltung aber ist, dass die Verwaltung exakt die Nutzungszeiträume darstellt. Für die Verwaltung bedeutet dies einen unverhältnismäßig hohen Aufwand.

Die Erwartungshaltung gegenüber dem Verwalter bei der Inbetriebnahme eines Neubaus

Der Praxistipp ist ein Dogma: Der Verwalter nimmt ausschließlich als neutrale, funktionslose Partei an Gewährleistungsvorgängen teil. Und tut gut daran, seine Position auch als solche klarzustellen. Verlässt man die Ebene der Neutralität, drohen schnell heikle Haftungsfragen.

Die Realität bei der Inbetriebnahme eines Neubaus

Ein Neubau wird im ersten Jahr höhere gemeinschaftliche Kosten verursachen als in den Folgejahren. So liegen die Heizkosten über dem Durchschnitt, außerdem sind in der Bezugsphase ein deutlich höherer Reinigungsaufwand und eine intensivere Hausmeisterleistung erforderlich. Als Erfahrungswert kann in allen Fällen mit einem Aufschlag von etwa 30 Prozent gerechnet werden. Die Kosten für die Erstausrüstung mit Türschließern und – stoppern, Anschlagtafeln und Beschilderungen fehlen übrigens meist völlig bei der Kalkulation Wirtschaftsplan.

Verwalter besitzen keinerlei Befugnis in Gewährleistungsangelegenheiten. Sollten sie an der Abnahme mitwirken, dann ist die Rolle als neutrale Begleiter klarzustellen. Sie werden von sich aus auch keine Gewährleistungsmängel verfolgen. Die Aufgabe der Verwaltung beschränkt sich auf den Hinweis auf vorhandene Gewährleistungsfristen und dem Vorschlag der Einschaltung eines neutralen Sonderfachmannes zur Feststellung etwaiger Mängel.

Im Sondereigentum ist der WEG-Verwalter strikt unzuständig. Sollte parallel zum Verwaltervertrag nach WEG auch ein Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung bestehen, verhält es sich wohl anders. Der Interessenskonflikt ist dann aber vorprogrammiert, wenn die Abnahme des Sondereigentums nicht durch einen neutralen Dritten durchgeführt wird.

Sofern sich die Verwaltung auf deren neutrale Haltung beschränkt, ist die Haftung überschaubar. So könnte diese in Unkenntnis vorhandener Fristen liegen und dem damit fehlenden Hinweis an die Gemeinschaft zur Möglichkeit einer Beschlussfassung.

Häufig aber werden z.B. Abnahmetätigkeiten durchgeführt – aus falsch verstandener Dienstleistung übernimmt die Verwaltung Tätigkeiten, zu denen diese i.d.R. nicht befugt ist. Wenn diese Tätigkeit dann noch im Rahmen vereinbarter pauschaler Vergütung erfolgt, ist die Verwaltung dreifach benachteiligt – diese hat umsatzneutral eine ungeschuldete Leistung erbracht und sich damit in die Haftungsfalle begeben. Vorsicht ist ebenfalls bei Rechtsauskünften geboten, die sich häufig auf den Inhalt abgeschlossener Kaufverträge beziehen.

Die Vergütung des Verwalters

Die beschriebenen Herausforderungen spiegeln sich selten in der Vergütung wider – so wird auch hier der ganz normale Kalkulationsvorgang (sofern es ihn gibt) angewandt. Den Zeitaufwand für Ideal- und Komfortphase wird der Verwalter idealerweise nach Regie abrechnen. Für die Hektikphase sollte eine Inbetriebnahme-Pauschale vereinbart werden. Im eigenen Betrieb haben wir eine solche kalkuliert und sehen einen Teil der Leistung, die eigentlich in den ersten beiden Phasen erbracht wird, als Akquiseinvestition.

Fazit

Ein Neubau und dessen Inbetriebnahme sind aufwändig. Gefragt ist eine kritische Kalkulation. Im schlechtesten Fall gelingt es - ungeachtet hoher Sensibilität – nicht, das Objekt nach 36 Monaten Verwalterbestellung zu halten; oft gibt man nach dieser Zeit freiwillig ab. Dann aber haben Deckungsbeitrag und Gewinnanteile kalkulatorisch gestimmt und waren bemessen. Im anderen Fall hat man schlicht Image und Geld verloren. Praxis und Erfahrung zeigen dabei, dass eine transparente Kalkulation ankommt und der Inbetriebnahme-Aufwand in der Regel honoriert wird.

Martin Metzger

Vorstand im BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.