

OHNE EINE HAUSVERWALTUNG GEHT ES IN EINEM MEHRPARTEIENHAUS KAUM

Emsiger Organisator im Hintergrund

Service ist Gradmesser Nummer eins für eine Hausverwaltung, neudeutsch auch Facility Management genannt. Axel Grün, Chef der Grün Immobilien GmbH, lässt sich daran gerne messen.

„Ohne eine Hausverwaltung geht es in einem Mehrparteienhaus kaum. Zu zahlreich sind die Tätigkeiten rund um die Immobilie, um die gemeinschaftlich genutzten Bereiche“, sagt er. Je nach Größe und Struktur des Gebäudes ist die Arbeit eines Hausverwalters unterschiedlich. Das reicht von der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Gebäuden mit Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt oder vermietet werden, bis zur Mietverwaltung, die auch den Einzug

und die Verwaltung der Mieten bis zur Abrechnung mit den Eigentümern umfasst.

Im Interesse der Eigentümergemeinschaft sorgt der Verwalter für eine Hausordnung und achtet auf deren Einhaltung, er sorgt für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung (bis hin zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage) und er ist für die ausreichende Feuer- und Haftpflichtversicherung zuständig.

Im kaufmännischen Bereich erstellt er die jährlichen Nebenkostenabrechnungen, er beauftragt und bezahlt die Ver- und Entsorgung von Strom und Wasser bis zu Abfall. Auf der technischen Seite obliegt dem Verwalter der Betrieb und die Kontrolle technischer Anlagen, ob Aufzug oder Heizung. Wenn vergeben, überwacht der



Axel Grün, Profi in Sachen Hausverwaltung.

Verwalter den Haus- und Gartenpflegeservice. Der Verwalter wird schon in den letzten Zügen der Bauarbeiten tätig, denn er nimmt die gemeinschaftlich genutzten Anlagen ab. Und er kontrolliert die Beseitigung von Restmängeln durch das Bauunternehmen. Ein direkter Draht ist dabei ein großer Vorteil.

Die jährliche Erstellung der Abrechnung und eines Wirtschaftsplans fürs neue Jahr sowie deren Präsentation sind dafür bedeutsam. Dafür beruft er Eigentümerversammlungen ein, die darüber Beschluss fassen und den Verwalter fürs Vorjahr entlasten. „Man sieht: Der Hausverwalter ist tatsächlich ein vielseitig engagierter Immobilienmanager, der effektiv im Hintergrund wirkt“, betont Axel Grün.