

BVI-Studie zur Unterscheidung von Grund- und Sonderleistungen

Gute Immobilienverwaltung hat ihren Preis

Das Tätigkeitsfeld von Wohnungseigentumsverwaltern ist vielfältig und für ihre Kunden oft schwer überschaubar. Noch schwieriger ist es für Eigentümer, sich einen Überblick über die angemessene Verwaltervergütung zu verschaffen. Dennoch sind Leistungsumfang und Leistungsentlohnung die Hauptkriterien für die Wahl eines Verwalters. Um Eigentümern die Entscheidung für einen Dienstleister künftig zu erleichtern, hat der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. zusammen mit der InWIS Forschung & Beratung GmbH eine Studie zu Grund- und Sonderleistungen von Wohnungseigentumsverwaltern erstellt.

Grundlage der Studie bildet eine umfassende Auswertung von Fachliteratur und die Quellenrecherche in Urteilsdatenbanken unterschiedlicher juristischer Instanzen. Die Forschung wurde durch die Untersuchung von Fallbeispielen ergänzt. In Interviews mit Fachpersonal aus acht Verwaltungsunternehmen mit 400 bis 5.000 Wohneinheiten wurden Leistungsbeschreibung und Preisgestaltung analysiert.

Die Grundleistung bilden die Tätigkeiten, zu denen der Verwalter laut Wohnungseigentumsgesetz verpflichtet ist. Dazu gehören die Umsetzung von Beschlüssen, die Sorge um Instandhaltung und Instandsetzung, die Erstellung eines Wirtschaftsplans sowie die Durchführung der jährlichen Wohnungseigentümerversammlung. Darauf aufbauend kann der Verwalter zusätzliche Aufgaben übernehmen und sich diese auch gesondert vergüten lassen.

| Art der Leistung | Preisspanne |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Grundleistung (unabhängig von der Größe der Liegenschaft) | ø 16,50 € bis 21 € |
| Sonderleistungen | |
| Außerordentliche Eigentümerversammlung | 100 € bis 400 € |
| Anfertigung von (Massen-)Kopien | 0,25 € bis 0,50 € |
| Anfertigung von (Einzel-)Kopien | 1,50 € bis 3,00 € |
| Baubetreuung (anstelle von Ingenieuren) | nach HOAI oder 2. BV |
| Zustimmung bei SE-Verkauf | 75 € bis Jahresentgelt (betr. WE) |
| Bescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen | 10 € bis Monatsentgelt (betr. WE) |
| Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren | 1,50 € bis 3,00 € |
| Mahngebühren | 5 € bis 16,50 € |
| Abwicklung Versicherungsschäden | 5% bis 9% der Schadenssumme |
| unvorhersehbare sonstige Verwalterleistungen | pro Stunde |
| - Geschäftsführung | 75 € bis 100 € |
| - Sachbearbeiter | 30 € bis 50 € |
| - Schreibkraft/Azubi | 20 € bis 30 € |

Quelle: BVI



Quelle: BVI

Die Höhe der Grundleistungspauschale ist frei wählbar und je nach Wohnanlage sehr unterschiedlich. Sie ist unter anderem von der Anzahl der zu verwaltenden Wohneinheiten, dem Zustand und der Ausstattung des Gebäudes und der Anzahl der bisherigen Gerichtsverfahren abhängig. Die Auswertung der Fallstudien und der Fachliteratur hat ergeben, dass die durchschnittliche, von der Größe der Liegenschaft unabhängige Verwaltervergütung pro Wohneinheit und Monat zwischen 16,50 Euro und 21 Euro netto beträgt.

Keine zusätzliche Leistung ohne zusätzliche Vergütung

Während die Grundleistung mit einer Pauschale vergütet wird, kann für die Sonderleistungen ein zusätzlich zu zahlendes Entgelt festgelegt werden. Die Sonderleistungen werden entweder im Verwaltervertrag festgelegt oder in einer Eigentümerversammlung beschlossen. Auf Grundlage der BVI-Studie lassen sich unter anderem folgende Sonderleistungen benennen:

- Außerordentliche Eigentümerversammlung
- Ausstellung einer Steuerbescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen
- Zustimmung bei Eigentümerwechsel
- Erstellen von Fotokopien und Porto für die Zusendung
- Lohnbuchhaltung
- Abwicklung von Versicherungsschäden im Sondereigentum

Ein angebotenes Verwalterentgelt, das mehr als 20 Prozent unter der oben genannten Durchschnittsspanne liegt, sollte auf Kundenseite Fragen aufwerfen: Stehen dem Verwaltungsunternehmen ausreichende Mitarbeiter und Büroräume zur Verfügung? Befinden sich genügend Fahrzeuge im Betrieb, um die einzelnen Wohnanlagen zu erreichen? Aufgrund des hohen Konkurrenzdrucks wählen einige unqualifizierte Verwalter eine geringe Grundleistungspauschale, die durch einen sehr dichten, oft nicht auf den ersten Blick erkennbaren Sonderleistungskatalog inklusive hoher Zusatzkosten ergänzt wird.

Neben dem Preis sollte Qualität die Verwalterwahl bestimmen

Die Auswahl des Verwalters sollte deswegen grundsätzlich auf einem ausführlichen Gespräch basieren, in dem der Eigentümer

den Umfang des Grundleistungsangebotes mit seinem Qualitätsanspruch und seiner maximalen Preisvorstellung abgleicht. Veranschlagt er allein den möglichst niedrigen Preis als Auswahlkriterium, wirkt sich dies in vielen Fällen negativer aus als die Inkaufnahme einer höheren Grundleistungspauschale. Es droht eine mangelhafte Verwaltung, die den Wert seiner Immobilie zunehmend schmälert.

Den steigenden Anforderungen der Gesetzgebung und der Eigentümerschaft können Verwalter nur durch höhere Qualität begegnen und die hat natürlich ihren Preis. Doch seit vielen Jahren hinken die im Verwaltervertrag vereinbarten Verwaltergebühren der allgemeinen Kostenentwicklung hinterher. Um sich weiter professionalisieren zu können, empfiehlt der BVI Verwaltern, ihre vertraglichen Regelungen bezüglich der Verwaltervergütung zu überprüfen und gegebenenfalls umzustellen. Neben der aktuellen BVI-Studie zu den Grund- und Sonderleistungen bietet auch der kommentierte BVI-Verwaltervertrag dazu wertvolle Hilfestellung.

Die Broschüren können über den Onlineshop der BVI-Webseite www.bvi-verwalter.de oder per Mail bei der BVI-Geschäftsstelle service@bvi-verwalter.de bestellt werden.

Dr. Klaus Nahlenz
Vorstandmitglied
BVI Bundesverband der Immobilienwirtschaft e.V.



Quelle: BVI

ess macht den unterschied
www.ess-ag.de

Intelligente Werkzeuge für die Wohnungswirtschaft
Der wowi c/s Analyzer – Ihr Unternehmen auf einen Blick.
Informationen ad hoc analysieren und flexibel reporten mit faszinierender Technologie.
Einfache Lösungen die begeistern. Für Ihr Unternehmen.