

# Unterschiede der Verwaltungsarten: WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung

Bei der sogenannten Hausverwaltung gibt es zum Teil **erhebliche Unterschiede**. Generell ist bei der Verwaltung von Immobilien zwischen der WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung zu differenzieren.

Während der WEG-Verwalter das **gemeinschaftliche Eigentum** einer Wohnungseigentümergeinschaft betreut, ist der Miet-Verwalter regelmäßig mit der Vermietung, Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen für den **Eigentümer des Objektes** beauftragt.

Der Mietverwaltung nahe stehend ist die Sondereigentumsverwaltung, die die Verwaltung von **Eigentumswohnungen** in einer Wohnungseigentümergeinschaft betrifft. Wie die Unterschiede in den Verwaltungsarten im Einzelnen aussehen, erfahren Sie in diesem Artikel.

## 1. Diese Aufgaben hat der WEG-Verwalter

Der WEG-Verwalter ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer zuständig, § 20 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Vom Gemeinschaftseigentum umfasst sind das **Grundstück** sowie die **Teile, Anlagen und Einrichtungen** des Gebäudes, die **kein Sondereigentum** (Eigentumswohnung) oder kein Eigentum eines Dritten sind, § 1 Abs. 5 WEG.

Die **Aufgaben** des WEG-Verwalters ergeben sich aus §§ 27, 28 WEG, der Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag. Dazu gehören im Wesentlichen folgende Tätigkeiten:

### Finanzielle Betreuung des Gemeinschaftseigentums

- Führung der Bankkonten der Wohnungseigentümergeinschaft
- Vereinnahmung und Überwachung der Hausgeld- und sonstigen Zahlungen der Wohnungseigentümer sowie ggf. deren Durchsetzung im Mahnverfahren
- Begleichung und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie ggf. Abwehr unberechtigter Forderungen
- Führung der laufenden Buchhaltung über alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft
- Rechtzeitige Erstellung der jeweiligen Jahresabrechnung (also regelmäßig bis drei Monate und in Einzelfällen bis sechs Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres) unter besonderer Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklage
- Aufstellung des Wirtschaftsplans für das kommende Wirtschaftsjahr
- Vorschläge zur Kosteneinsparung, etwa durch eingeholte Angebote anderer Versicherer und Dienstleister oder von unterschiedlichen Handwerkern angeforderte Kostenvoranschläge bei erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

### Bauliche und technische Betreuung des Gemeinschaftseigentums

- Regelmäßige Begehungen des Gemeinschaftseigentums zur Beurteilung des baulichen und/oder technischen Zustands (etwa Fassade, Bedachung, Treppenhäuser, Flure, Kellergänge, Waschküche und Trockenräume, etwaige Gemeinschaftsräume, Heizung und

Heizungsraum, SAT-Anlage, ggf. Aufzug, Zuwege zum Objekt, Gartenanlagen, Stellplätze für Mülltonnen usw.)

- Feststellung und Unterrichtung der Wohnungseigentümer von erforderlichen
- Vergabe und Überwachung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Wahrung von Verkehrssicherungspflichten (etwa Vergabe des Winterdienstes)

## Im weitesten Sinne rechtliche Betreuung des Gemeinschaftseigentums

- Einberufung zu den Wohnungseigentümerversammlungen einschließlich der Erstellung der erforderlichen Beschlussvorlagen
- Leitung der Wohnungseigentümerversammlung
- Erstellung bzw. Veranlassung einer Niederschrift über die jeweilige Versammlung
- Führen der Beschlusssammlung
- Gestaltung und Kontrolle von Verträgen für die Wohnungseigentümergeinschaft, etwa mit dem Hausmeister oder den Reinigungskräften für die Treppenhäuser
- Beratung der Wohnungseigentümergeinschaft zu Fragen des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe des WEG
- Beauftragung eines Rechtsanwaltes bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, sofern der Verwalter dazu von den Wohnungseigentümern ermächtigt ist

## Fazit: WEG-Verwaltung

Kernbereich der Aufgaben des WEG-Verwalters ist allein die Betreuung des Gemeinschaftseigentums. Die damit zusammenhängenden Tätigkeiten sind sehr umfangreich und setzen daher entsprechende Kenntnisse des Verwalters voraus. Damit einhergehend beinhalten die zahlreichenden Tätigkeiten für den Verwalter ein erhebliches Haftungspotential.

Soll ein WEG-Verwalter eingesetzt werden, ist zwischen der **Bestellung des Verwalters** durch die Wohnungseigentümergeinschaft und dem mit der Eigentümergemeinschaft geschlossenen **Verwaltervertrag zu unterscheiden**. Es handelt sich um jeweils **rechtlich eigenständige Vorgänge**, die gesondert zu behandeln sind (etwa Bestellung oder Abberufung des Verwalters / Abschluss oder Kündigung des Verwaltervertrags).

## 2. Wofür der Miet-Verwalter zuständig ist

Der Miet-Verwalter ist in der Regel mit der Vermietung, Durchführung (insbesondere Erstellung der Betriebskostenabrechnungen) und Abwicklung von Mietverhältnissen für den Eigentümer des Objektes tätig. Eigentümer können eine einzelne natürliche Person, mehrere Personen (etwa Ehegatten, BGB-Gesellschaft, Erbengemeinschaft) oder auch eine juristische Person (etwa GmbH) sein. Dabei erstreckt sich die Verwaltung grundsätzlich auf die **gesamte Immobilie** (etwa Miethäuser mit mehreren Wohnungen, aber auch Einfamilienhäuser). Maßgeblich für die Aufgaben des Miet-Verwalters ist in erster Linie der **Verwaltervertrag**. Erfasst sind meistens nachstehende Tätigkeiten:

## Finanzielle Betreuung des Mietobjekts

- Vereinnahmung und Überwachung der Miet- und sonstigen Zahlungen der Mieter sowie ggf. deren Durchsetzung im Mahnverfahren
- Begleichung und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen für das Mietobjekt – soweit vom Eigentümer vertraglich übertragen – sowie ggf. Abwehr unberechtigter Forderungen,
- Führung der laufenden Buchhaltung über alle Einnahmen und Ausgaben für das Mietobjekt
- Rechtzeitige Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung (also spätestens 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums)
- Vermietung und Abwicklung von Mietverhältnissen (etwa Mietersuche, Prüfung der Bonität der Mieter, Mietvertragserstellung, ggf. Mietvertragsabschluss, Kautionsabwicklung, Mieterhöhungen unter Berücksichtigung des Mietspiegels, Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen, ggf. Kündigung des Mieters, ggf. Entgegennahme von Mieterkündigungen)
- Korrespondenz mit Vertragspartnern

## Bauliche und technische Betreuung des Mietobjekts

- Wohnungsabnahmen und Wohnungsübernahmen nebst Protokollerstellung über den Wohnungszustand
- Entgegennahme von Mängelanzeigen der Mieter
- Begehungen des Mietobjekts zur Mängelfeststellung, ggf. auch – wie bei der WEG-Verwaltung – des Mietobjekts
- Vergabe und Überwachung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Wahrung von Verkehrssicherungspflichten (etwa Vergabe des Winterdienstes)

## Im weitesten Sinne rechtliche Betreuung des Mietobjekts

- Vertretung in Rechtsangelegenheiten, soweit vom Eigentümer vertraglich übertragen

## Fazit: Mietverwaltung

Der Umfang der Tätigkeiten des Miet-Verwalters ist im Vergleich zum WEG-Verwalter wesentlich geringer. Insbesondere entfallen die Vorbereitungen und Durchführungen der Wohnungseigentümersammlungen, an deren Stelle die Absprachen des Miet-Verwalters mit dem Eigentümer bzw. den Eigentümern des Mietobjektes treten. Der Zeitaufwand für den Miet-Verwalter ist jedoch meistens ähnlich hoch wie beim WEG-Verwalter, da der Miet-Verwalter sich um die Vermietung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse kümmern muss.

Je nach Inhalt des Verwaltervertrags kann zudem auch die bauliche und technische Betreuung des Mietobjekts denselben Umfang wie beim Gemeinschaftseigentum haben.

## 3. Welche Tätigkeiten der Sondereigentumsverwalter ausübt

Auch der Sondereigentums-Verwalter ist mit der Vermietung, Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen beauftragt. Diese erstreckt sich aber **nur auf das Sondereigentum** (Eigentumswohnungen). Sondereigentümer sind meistens Einzelpersonen oder mehrere Personen (etwa Eheleute oder Erbengemeinschaften). Der Sondereigentums-Verwalter kann zwar, muss aber nicht zugleich auch der WEG-Verwalter sein. Dabei kann der Verwalter auch mehrere Eigentumswohnungen derselben oder unterschiedlicher Eigentümer betreuen. Der Gegenstand der Sonderverwaltung ergibt sich aus dem zugehörigen **Verwaltervertrag**. Dem Sondereigentums-Verwalter werden meistens folgende Aufgaben übertragen.

## Finanzielle Betreuung des Sondereigentums

- Vereinnahmung und Überwachung der Miet- und sonstigen Zahlungen des Mieters sowie ggf. deren Durchsetzung im Mahnverfahren für den einzelnen Wohnungseigentümer
- Begleichung und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen für das Mietobjekt – soweit vom Eigentümer vertraglich übertragen – sowie ggf. Abwehr unberechtigter Forderungen für den einzelnen Wohnungseigentümer
- Führung der laufenden Buchhaltung über alle Einnahmen und Ausgaben für das einzelne Mietobjekt
- Rechtzeitige Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung (also spätestens 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums) für den einzelnen Wohnungseigentümer
- Vermietung und Abwicklung von Mietverhältnissen (etwa Mietersuche, Prüfung der Bonität der Mieter, Mietvertragserstellung, ggf. Mietvertragsabschluss, Kautionsabwicklung, Mieterhöhungen unter Berücksichtigung des Mietspiegels, Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen, ggf. Kündigung des Mieters, ggf. Entgegennahme von Mieterkündigungen)
- Korrespondenz mit Vertragspartnern

## Bauliche und technische Betreuung des Sondereigentums

- Wohnungsabnahmen und Wohnungsübernahmen nebst Protokollerstellung über den Wohnungszustand
- Entgegennahme von Mängelanzeigen der Mieter
- Begehungen des Mietobjekts zur Mängelfeststellung
- Vergabe und Überwachung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

## Im weitesten Sinne rechtliche Betreuung des Mietobjekts

- Vertretung in Rechtsangelegenheiten, soweit vom jeweiligen Eigentümer vertraglich übertragen

## Fazit: Sondereigentumsverwaltung

Die Sondereigentumsverwaltung ist quasi eine reduzierte Form der Mietverwaltung, wobei der Verwalter allein für das Sondereigentum zuständig ist. Auch wenn der Sondereigentumsverwalter

und der für das Gemeinschaftseigentum zuständige WEG-Verwalter nicht identisch sein müssen:  
Die Beauftragung des WEG-Verwalters auch mit der Sondereigentumsverwaltung bietet den  
Vorteil, dass sich der Verwalter mit dem Objekt und dessen Gegebenheiten auskennt.