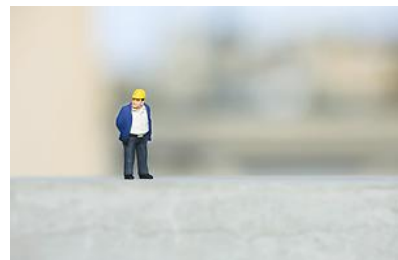


### Wohneigentum

Seite 1 / 5 [weiter](#)

## Mein Feind, der Hausverwalter

Mittwoch, 10.08.2011, 15:22 · von FOCUS-Online-Autorin Melanie Rübartsch



Nicht jeder Hausverwalter arbeitet zur Zufriedenheit der Eigentümer

colourbox

**Abrechnungen erstellen, das Gebäude in Schuss halten, Papierkram erledigen – das alles sollte ein guter Hausverwalter können. Manch einer versteht sich aber vor allem auf Pfusch und Kungelei. Wie Eigentümer ihre Rechte wahren.**

[Empfehlen](#) 43 [Twittern](#) 25 [+](#) 0

Ruth und Lars Bäcker sind seit gut einem halben Jahr stolze Eigentümer einer schicken 4-Zimmer-Neubau-Wohnung im aufstrebenden Münchner Westend. Eigentlich hat sich damit ein großer Traum des Ehepaares erfüllt. Doch seit dem

Einzug in ihr neues Domizil haben die frischgebackenen Immobilienbesitzer einiges an Nerven gelassen. Es gab Ärger mit dem Bauträger und auch mit dem einen oder anderen Handwerker musste man sich – oft ausgesprochen lautstark – arrangieren. Jetzt sitzen die Münchner auf einer ihrer ersten Eigentümerversammlungen und ballen schon wieder die Faust in der Tasche. Stein des Anstoßes diesmal: Die Hausverwaltung.

Die Firma, die ihnen der Bauträger – wie allgemein üblich bei Neubauprojekten – via Notarvertrag direkt mit verkauft hat, übertrifft die schlimmsten Erwartungen. Nicht nur, dass die Verwalter sich bemerkenswert gut mit dem Bauträger und damit dem natürlichen Feind der Eigentümer verstehen. Sie pfuschen auch, was das Zeug hält. Beim ersten Heizungsablesetermin wurden die Werte der Bäckers prompt mit denen der fünfköpfigen Familie von nebenan verwechselt. Und als sei das nicht genug, hat man gleich noch ein paar Wasserzähler zusätzlich auf die Rechnung gepackt. Auch dass der Sanitärfachmann es seit Wochen nicht schafft, die sündhaft teure Wasseraufbereitungsanlage im Keller ins Laufen zu bringen, scheint in der Verwaltung niemanden zu interessieren. Unfreiwillige kalte Duschen gehören daher schon fast zur Routine der genervten Eigentümer. Die Liste ließe sich beliebig fortsetzen.

### KungeIn, pfuschen, trödeln

„Leider kommt es immer wieder vor, dass sich die Eigentümer nicht auf die Leistungen ihrer Verwalter verlassen können“, bestätigt Gerold Happ, Jurist beim Eigentümerverband Haus & Grund in Berlin. Das liege vor allem auch daran, dass sich einige schwarze Schafe in der Branche tummeln. Wer seine Dienste als Verwalter anbieten möchte, muss nämlich keinen Qualifikationsnachweis vorweisen. Gerade bei großen Bauträgerprojekten ist es zudem oft das Ergebnis erfolgreicher Kungeleien, welche Firma vom Bauunternehmer den Zuschlag für die Erstverwaltung des Objekts erhält.

„Wer Ärger vermeiden möchte, sollte auf klare Formulierungen im Vertrag achten und bei Eintritt eines Schadens rasch handeln“, rät Peter Sohn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht aus Hamm.

Seite 1 / 5 [weiter](#)

### Übersicht: Wohneigentum

<a href="#">Mein Feind, der Hausverwalter</a>	Seite 1
<a href="#">Welche Aufgaben die Hausverwaltung übernehmen muss</a>	Seite 2
<a href="#">Wo am häufigsten gefuscht wird</a>	Seite 3
<a href="#">Wie Eigentümer schlechte Verwalter wieder loswerden</a>	Seite 4
<a href="#">Wie sich Fehlgriffe bei der Verwaltersuche vermeiden lassen</a>	Seite 5

[Thema verfolgen](#)

[Lesenswert \(24\)](#)

[Facebook](#)

[Drucken](#)

[Twittern](#) 25

[Empfehlen](#) 43 Empfehlungen. Registrieren, um die Empfehlungen deiner Freunde zu sehen [Ihren Xing-Kontakten zeigen](#)

### Kaufen

[Übersicht](#)

#### Neueste Artikel

[RSS](#)

- 10.08.2011 **Wohneigentum: Mein Feind, der Hausverwalter**
- 09.08.2011 **Immobilienboom: Marode Bausubstanz kein Hindernis**
- 07.08.2011 **Glasfasernetz-Ausbau: Telekom will finanzielle Beteiligung der Hausbesitzer**

#### Meistgelesene Artikel

- 10.08.2011 **Wohneigentum: Mein Feind, der Hausverwalter**
- 27.08.2008 **Städteranking: Die Top-Metropolen der Welt**
- 06.03.2010 **Zwangsversteigerungen: 90 000 Häuser und Wohnungen**

Google-Anzeigen

#### Mustervertrag - Download

rechtssichere Verträge vom Rechtsanwalt erstellt  
[www.luebeckonline.com](http://www.luebeckonline.com)

#### Zinsticker

Die Spanne zwischen besten und schwächsten Angeboten von rund 60 Instituten:

Tagesgeld (5000 Euro)	0,25 -	3,00 %
Festgeld (12 Monate)	1,00 -	3,00 %
Sparbriefe (5 Jahre)	1,75 -	4,35 %
Ratenkredit (36 Monate)	3,99 -	11,61 %
Baugeld (10 Jahre)	3,29 -	4,90 %
Girokonto (Überziehung)	6,00 -	18,75 %

Quelle: FMIH-Finanzberatung

Google-Anzeigen

#### Unangreifbarer Wohlstand

2 Minuten täglich reichen aus. So festigen Sie Ihren Wohlstand!  
[wirtschaft-vertraulich.de/2011](http://wirtschaft-vertraulich.de/2011)

#### Wo lebt es sich am besten?

TOP 3	FLOP 3
<b>Kiel</b> Note: 2,48	<b>Regensburg</b> Note: 4,78
<b>Flensburg</b> Note: 2,84	<b>Aachen</b> Note: 4,16
<b>Lübeck</b> Note: 2,87	<b>Offenburg</b> Note: 4,15

[mehr Ergebnisse](#)

#### Mit Staatsgeld ins Eigenheim



**Wohn-Riester**  
Hauskauf mit Riester

**Ländervergleich**  
Wer bekommt wieviel?

**Darlehen:** Wenn staatliche Zulagen Verluste bringen

## Kommentar als Gast schreiben

[Login](#) | [Netiquette](#) | [AGB](#)Ihr Name Überschrift Kommentar-Text 

## Leser-Kommentare (9)

**13.08.11, 11:48 Eine gute Hausverwaltung zu finden ist schwer!**von [thundersturm805](#)

Für den Beruf eines Hausverwalters müssten klare Qualifikationen notwendig sein, so daß nicht jeder diesen Beruf ausüben kann. Mit dem Verwalter ist der Wert des Objektes unmittelbar verknüpft. Es ist interessant, daß Immobilienvermittler eng mit den Banken zusammen gearbeitet haben und vor allem Kunden ausgesucht haben, die mögliche Investitionen nicht hinterfragen. Die gleichen Vermittler sind oft auch an Hausverwaltungen beteiligt und haben sich quasi selbst in die Grundbücher gesetzt. Und wenn kein Eigentümer im Anwesen selbst wohnt, wird es schwierig die kriminelle Energie der Hausverwaltung so schnell aufzudecken. Dazu kommt noch das Problem, wenn viele Parteien am Anwesen beteiligt sind, die sich nicht kennen und keine Absprache und Kommunikation stattfindet.

[Antwort schreiben](#)

Registrieren, um die Empfehlungen deiner Freunde sehen zu können.

## Das könnte Sie auch interessieren

FOCUS Magazin  
FOCUS 17/2007

ARD/ZDF

**Diplomatischer Fehlgriff**

Auto

MOTOR

FOCUS 32/2005

**Teurer Fehlgriff**

Immer mehr Diesel rollen über die Straße – und viele Autofahrer schütten verkehrten Sprit in den Tank [ZUM ARTIKEL](#)

FOCUS Magazin  
FOCUS 43/1996

SKET

**Umstrittener Verwalter**

## „Kaufen“ abonnieren



RSS

Verfolgen Sie die neuesten Artikel zum Thema „Kaufen“ in Ihrem RSS-Reader oder E-Mail-Programm

### Sommer in Österreich



Urlaub mit Lebensqualität – Erleben Sie Genuss an der Donau und entdecken Sie Niederösterreich!

[Mehr Informationen](#)

### Sicher browsen



Chrome – schnell, kostenlos, sicher! Schützen Sie Ihren PC vor bösartigen Websites.

[Mehr Informationen](#)

### Immobilien-Finanzierung



Günstiges Darlehen dank Interhyp. Wir vergleichen über 300 Banken. Kostenlose Anfrage!

[Mehr Informationen](#)

### Solkraftwerk Andasol 3



Ökologisch nachhaltiger Fonds + progn. Rendite 8,0 % p.a. + Investition schon ab 5.000,- €.

[Mehr Informationen](#)



[Home](#)

[Politik](#)

[Finanzen](#)

[Wissen](#)

[Gesundheit](#)

[Kultur](#)

[Panorama](#)

[Sport](#)

[Digital](#)

[Reisen](#)

[Auto](#)

[Immobilien](#)

Suchbegriff

[Erweiterte Suche](#)

© FOCUS Online 1996-2011

[Sitemap](#) | [Hilfe/Kontakt](#) | [Datenschutz](#) | [AGB](#) | [Inserieren](#) | [Impressum](#) | [▼](#)  
[Fotocredits](#)

FOCUS Services: [RSS](#) | [Widgets](#) | [Newsletter](#) | [Archiv](#) | [Screensaver](#)