

# Liegenschaftsmanagement und Grundbesitzverwaltung – übergreifende Kompetenzen sinnvoll nutzen

[ihre-immobilien-experten.de/real-estate-management/hausverwaltung/liegenschaftsmanagement-und-grundbesitzverwaltung-uebergreifende-kompetenzen-sinnvoll-nutzen/](https://ihre-immobilien-experten.de/real-estate-management/hausverwaltung/liegenschaftsmanagement-und-grundbesitzverwaltung-uebergreifende-kompetenzen-sinnvoll-nutzen/)

Die Verwaltung einer privaten oder gewerblich genutzten Liegenschaft seitens eines Einzeleigentümers, einer Eigentümergemeinschaft oder einer Eigentümersgesellschaft, ob GmbH oder KG, kann seitens des Eigentümers in Eigenregie oder aber extern verwaltet werden. Beides erfolgt auf freiwilliger Basis ohne gesetzliche Verpflichtung und dient ausschliesslich der marktwirtschaftlichen Aufrechterhaltung einer Ertragssituation, welche durch professionelles Management verbessert werden kann. Dementgegen gibt es die Eigentümergemeinschaften, welche auf Grundlage des WEG einen Hausverwalter vorschreiben.



Archivbild (c) Dipl.-Ing. Michael Schröder –  
Verwaltungsabrechnung

In aller Regel existieren also zwei grundsätzliche Arten von externen Verwaltungen im Immobilienbereich. Zum Einen sind das die klassischen Hausverwaltungen von Eigentümergemeinschaften in Mehrfamilienhäusern oder ganzen Siedlungen gemäß des WEG, des Wohnungseigentumsgesetzes, welche gemäß den Vorgaben dieses Gesetzes die Eigentümerversammlungen abhalten, Wirtschaftspläne erzeugen, Instandhaltung und Rücklage steuern, Abrechnungen erstellen und alles Sonstige für den reibungslosen “Betrieb” innerhalb einer Eigentümergemeinschaft erledigen wie z.B. je nach Auftrag auch die Mietverwaltung etc.

Des Weiteren gibt es die sogenannten Liegenschaft- und Grundbesitzverwaltungen. Hier betreibt der bestellte Verwalter das Management einer Liegenschaft, eines Grundstückes oder auch einer Gewerbeanlage, Wohnanlage, eines Geschäftszentrums oder auch einer Industrieliegenschaft. Zu dieser Gattung der Immobilienverwaltung soll dieser Fachartikel weiter Auskunft geben.

Grundsätzlich sind die wesentlichen Verwaltereigenschaften ähnlich:

## **Abrechnungsaufgaben:**

Der Liegenschaftsverwalter oder auch Grundbesitzmanager, je nach Auftragsumfang,...

- erstellt die Jahresabrechnungen für die Nebenkosten (Betriebskosten, Heizkosten etc.) zum Einen für den Liegenschafts- und Grundbesitzer, des Weiteren für ggf. auch der Liegenschaft niedergelassene Mieter oder Pächter.
- erstellt die Wirtschaftspläne im Sinne einer Finanzplanung für Betriebskosten und Heizkosten, prognostizierte Kosten der Kontenführung, Gerichtskosten, Verwalterkosten etc.
- organisiert und verwaltet / bucht Versorgerkosten, Behördenkosten und sonstige

Betriebskosten und

- bereitet liegenschaftsbezogene Umsatzsteuer-Voranmeldungen buchhalterisch vor

### **Instandhaltung und Rücklage:**

Der Liegenschaftsverwalter oder auch Grundbesitzmanager, je nach Auftragsumfang,...

- prüft und begutachtet regelmäßig die bauliche wie auch technische Instandhaltung und Substanz
- bereitet ggf. notwendige Instandhaltungen vor und stimmt diese mit dem Eigentümer ab
- führt notwendige Instandhaltungen in Abstimmung mit dem Eigentümer durch, begleitet diese prüfend und sorgt für eine reibungslose und erfolgreiche Durchführung
- achtet darauf, dass z.B. behördliche Fristen und Wartungstermine für technische Anlagen eingehalten werden
- dimensioniert den Instandhaltungsaufwand und die Rücklage entsprechend der sinnvollen Erfordernis zum wirtschaftlich vernünftigen Werterhalt der Immobilie

### **Kontenführung:**

Der Liegenschaftsverwalter oder auch Grundbesitzmanager, je nach Auftragsumfang,...

- führt Konten und verfolgt Kontenbewegungen wie z.B. den Eingang der Mietzinsen und Pachtzinsen, der Nebenkosteneingänge und Nebenkostenabschlagszahlungen, Betriebskostenein- und ausgänge wie auch die Kautionskonten
- erzeugt dokumentarisch für den Eigentümer und Auftraggeber eine ausschliessliche Kostentransparenz und legt Rechenschaft über erfolgte Kontenbewegungen, Jahresabschlüsse, Ausgaben etc. ab

### **Mietverwaltung und Pachtverwaltung:**

Der Liegenschaftsverwalter oder auch Grundbesitzmanager, je nach Auftragsumfang,...

- betreibt aktiv Mieter- und Pächterpflege und sichert bestmöglich den Mieter- bzw. Pächtererhalt
- betreibt Neu- und Weitervermietungen und -verpachtungen
- optimiert und gestaltet Vertragswerke mit Mietern und Pächtern wie auch mit sonstigen Vertragspartnern
- optimiert und prüft die Vertragseinhaltung durch Mieter und Pächter sowie
- erstellt eine Nutzungs- oder auch Hausordnung für die Liegenschaft oder deren Einzelbestandteile

### **Liegenschaftsbetreuung:**

Der Liegenschaftsverwalter oder auch Grundbesitzmanager, je nach Auftragsumfang,...

- regelt und beauftragt im Namen des Liegenschaftseigentümers den Winterdienst, die Grundstücks-Aussenanlagenpflege, den Baumschnitt und die Grundstücks- wie auch Gebäudereinigung
- regelt und beauftragt im Namen des Liegenschaftseigentümers eine mögliche

Hausmeisterschaft

- regelt und beauftragt im Namen des Liegenschaftseigentümers bei Bedarf Aufräum- und Entrümpelungsdienste

### **Rechtspflege:**

Der Liegenschaftsverwalter oder auch Grundbesitzmanager, je nach Auftragsumfang,...

- versucht, bei Konflikten mit Mietern oder Pächtern Schlichtungen zu erreichen
- prüft mithilfe von Anwälten bei gescheiterten Schlichtungsversuchen rechtliche Schritte und bereitet diese mit vor
- betreibt Rechtsmittelverfolgung und begleitet Rechtsverfahren aus Sicht des Verwalter

Ein wesentliches zusätzliches Aufgabenfeld des Liegenschaftsverwalters ist jedoch, auch wenn in der Realität die Verwalteraufgabe seitens des Verwalters unter stiller Akzeptanz des Eigentümers eher auf "Abrechnungsverwaltung im Bestand" reduziert wird, die Entwicklung der Liegenschaft. Was bedeutet dies genau?

Der Verwalter arbeitet als Entwickler der Liegenschaft, was eine sehr dynamische Aufgabe darstellt und nicht jedem "Verwalter" liegt. Hier kommt nun die sinnvolle Ergänzung weiterer Kompetenzen positiv zum tragen: der Verwalter mit der beigeordneten Ausbildung und der Kompetenz des Architekten und des Sachverständigen. Er sieht die Liegenschaft als Renditeobjekt und versucht, Gewinne zu optimieren, indem Ertragspotential gesucht wird. Restflächen eines Grundstückes können zusätzlich vermietet werden, Mieten nachhaltig angepasst werden. Zudem können durch bauliche Umstrukturierungen oder Modernisierungen zusätzliche Renditen erzeugt werden unter Optimierung des gesamten Liegenschaftswertes. Auch das beobachten nachbarschaftlicher Grundbesitzverhältnisse ist Bestandteil einer optimalen Grundentwicklung, denn der Zukauf von Nachbargrundstücken kann völlig neue Renditemöglichkeiten erzeugen.

### **Liegenschaftsentwicklung und Grundbesitz-Ertragsoptimierung:**

Der Liegenschaftsverwalter oder auch Grundbesitzmanager, je nach Auftragsumfang,...

- agiert dynamisch und erarbeitet aktiv potentielle Ertragsoptimierungsmöglichkeiten durch z.B. verbesserte Grundaussnutzung, bauliche Umstrukturierungen etc. und trägt diese Möglichkeiten zur Abstimmung dem Eigentümer vor
- sichert und steigert durch geeignete vorher abgestimmte Maßnahmen die langfristige nachhaltige Zukunftsfähigkeit der Liegenschaft
- verfolgt und berät Liegenschaftsauswirkungen aufgrund sich ändernder Rahmenparameter wie Änderungen der Gesetzeslage oder Änderung von Flächennutzungsplänen und reagiert hierauf mit geeigneten Maßnahmen zur Sicherung oder bestenfalls Optimierung des Liegenschafts- und Ertragswertes

Eine gute und dynamische Liegenschaftsverwaltung wird also, auch wenn leider immer wieder völlig anders gehandhabt, nicht nur die Bestandsverwaltung samt der zugehörigen stetigen Instandhaltungsverfolgung zur Sicherung der Liegenschaftswerte ordnungsgemäß

betreiben, sondern auch das Ertrags- und Liegenschaftspotential zugunsten des Vermieters und Auftraggebers erkennen, beobachten und wo es eben geht optimieren.

=> zur gesamten Liste der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

(Wichtiger Hinweis: dieser Artikel kann und soll keine rechtliche oder sonstige spezielle und individuelle Beratung darstellen und ersetzt in keiner Weise eine individuelle umfassende Prüfung und gezielte fachliche Beratung jedes Einzelnen. Eine Gewähr oder Haftung für Aktualität und Richtigkeit wie auch Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.)

Ein Artikel von Ihre-Immobilien-Experten.de, der Immobilien Experten Plattform im Internet.  
Ein Service von Dipl.-Ing. Michael Schröder – Mülheim an der Ruhr.