

Jörg Schlüter

Dein Verwalter, das unbekannte Wesen

Impressum

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Angaben sind im Internet unter <http://www.dnb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten

Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Verfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung auf DVDs, CD-ROMs, CDs, Videos, in weiteren elektronischen Systemen sowie für Internet-Plattformen.

© 2026. Lehmanns Media GmbH, Berlin

Helmholtzstr. 2–9

10587 Berlin

verlag@lehmanns.de

Illustration: KI ausschließlich zur Illustration

Umschlag Foto: Jakub Žerdzicki (@jakubzerdzicki)

Umschlag Gestaltung: Jasmin Plawicki

Totem • Inowrocław • Polen

ISBN 978-3-96543-644-2

www.lehmanns.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
1 Das System verstehen	11
1.1 Dein Verwalter: ein unbekanntes Wesen	11
1.2 Die Eigentümergemeinschaft: ein besonderes Konstrukt .	18
1.3 Warum Eigentümergemeinschaften ohne Struktur nicht funktionieren	24
1.4 Der Hausverwalter: Aufgaben, Erwartungen und Realität .	31
2 Wie Verwaltung wirklich funktioniert	39
2.1 Die Eigentümerversammlung: Bühne der Demokratie im Treppenhaus	39
2.2 Beschlüsse: Wie Entscheidungen in der Eigentümerge- meinschaft entstehen	46
2.3 Die Beschluss-Sammlung: Ordnung im Chaos der Ent- scheidungen	52
2.4 Die Jahresabrechnung: Das meistdiskutierte Dokument der Eigentümergemeinschaft	58
2.5 Der Wirtschaftsplan: Der Finanzfahrplan der Eigentümer- gemeinschaft	64
2.6 Hausgeld, Rücklagen und Sonderumlagen: Wenn Geld plötzlich zum Thema wird	70
2.7 Die Buchhaltung der WEG: Warum sie anders funktioniert als in Unternehmen	77
3 Technik, Kosten und Realität	85
3.1 Instandhaltung und Sanierung: Wann ein Gebäude wirk- lich Geld kostet	85

3.2	Handwerker, Angebote und Kostenexplosionen – warum Maßnahmen selten so einfach sind, wie sie erscheinen . . .	91
3.3	Versicherungen der WEG: Was wirklich abgesichert ist . . .	98
4	Rechte & Pflichten	105
4.1	Der Verwaltervertrag: Rechte, Pflichten und Erwartungen	105
4.2	Haftung des Verwalters – Verantwortung, Grenzen und häufige Fehlvorstellungen	111
4.3	Säumige Hausgeldzahler: Mahnwesen, Inkasso und Klageverfahren	117
5	Neue Anforderungen/Moderne Themen	125
5.1	Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG): Warum Eigentümer immer nach der Bescheinigung fragen	125
5.2	CO ₂ -Kosten und Energiefragen: Neue Pflichten für Eigentümer und Verwalter	131
5.3	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG): Was WEGs wirklich wissen müssen	137
5.4	Die hybride Eigentümerversammlung – Fortschritt mit neuen Herausforderungen	143
6	Alltag & Praxis	157
6.1	Der Alltag eines Hausverwalters: Ein Beruf zwischen Organisation, Recht und Menschen	157
6.2	Wenn Eigentümer sich streiten – Dynamik, Ursachen und Auswirkungen auf die Verwaltung	165
6.3	Eigentümerversammlungen, die eskalieren – wenn Struktur auf Emotion trifft	172
6.4	Mieter versus Eigentümer – zwei Perspektiven, ein Gebäude	178
6.5	Wenn Verwaltungen aufgeben – Ursachen, Folgen und was dahinter wirklich steckt	184
7	Die größten Missverständnisse	191
7.1	„Der Verwalter muss das sofort erledigen!“ – Erwartung und Realität von Reaktionszeiten	191
7.2	„Warum dauert das alles so lange?“ – Zeit, Abläufe und Entscheidungsprozesse in der WEG	197

7.3	„Der Verwalter verdient doch genug!“ – Kosten, Vergütung und wirtschaftliche Realität der Verwaltung	204
7.4	„Das ist doch seine Aufgabe!“ – Zuständigkeiten und Grenzen der Verwaltung	210
7.5	Typische Missverständnisse über Hausverwalter	216
8	Zusammenarbeit & Lösungen	223
8.1	Der Verwaltungsbeirat: Bindeglied zwischen Eigentümern und Verwaltung	223
8.2	Kommunikation zwischen Eigentümern und Verwaltung: Erwartungen und Realität	229
8.3	Wie man Konflikte vermeidet – Struktur statt Eskalation .	235
8.4	Der ideale Eigentümer – warum gute Verwaltung bei den Eigentümern beginnt	241
8.5	Der ideale Verwalter – zwischen Fachwissen, Organisation und Erwartungsmanagement	247
9	Sonderthemen	255
9.1	Warum Hausverwalter oft unterschätzt werden	255
9.2	Der Verwalterwechsel: Wenn eine Eigentümergemeinschaft eine neue Verwaltung sucht	261
9.3	Konflikte in Eigentümergemeinschaften: Wenn Nachbarn zu Gegnern werden	267
10	Abschluss	275
10.1	Die Zukunft der Immobilienverwaltung	275
10.2	Warum gute Verwalter zu wenig Wertschätzung bekommen – und warum sich das ändern muss	281
10.3	Fazit: Dein Verwalter – das unbekannte Wesen	287
	Vorwort	293