

Ein Hausverwalter erklärt seinen Beruf

„Ich bin Hausverwalter. Stell dir vor, du wärst Eigentümer in dem Haus, das ich verwalte. Innerhalb deiner vier Wände hast du, mit wenigen Ausnahmen (z.B. Lärm) absolut freie Hand. Außerhalb deiner vier Wände sieht das aber ganz anders aus. Dort hast du nur begrenzt Rechte. Damit du mit deinen Mitbewohnern, die mit dir im Haus wohnen, nicht in die Quere gerätst, ist ein Vermittler von Nöten! Einer, der alles, was Ihr in der Eigentümerversammlung beschließt, ausführt: zum Beispiel Handwerker beauftragt, Versicherungen abschließt, sich um den Strom, das Wasser und das Abwasser kümmert, die Leerung der Mülltonnen und den Hausmeisterdienst organisiert usw. Bezahlt werden diese Kosten von einem Konto, auf das hoffentlich auch du deinen Anteil Wohngeld eingezahlt hast. Der erwähnte Vermittler führt das Konto und regelt auch die Korrespondenz mit der Bank. Er führt die Bücher, die das Gemeinschaftseigentum betrifft.

Der Hausverwalter tritt nicht immer auf den Plan, wenn etwas Unangenehmes in einer Wohnung passiert: Wenn z.B. das Klo nicht funktioniert, weil der Nachbar die Windeln von seinem Nachwuchs in der Toilette entsorgt hat. Wohl aber geht es den Hausverwalter etwas an, wenn dadurch auch in den Wohnungen anderer Leute die Toiletten verstopft sind, etwa weil diese ins selbe Fallrohr münden. Der Hausverwalter muss also alle technischen Einrichtungen, die gemeinschaftlich benutzt werden, kennen. Da gehört auch die Einrichtung deiner Wohnung dazu, denn Strom, Wasser, Abwasser und Kabelfernsehen kommen über ein gemeinschaftlich benutztes Netz.

Ich kenne in den Häusern, die ich verwalte, alle Schieber an Versorgungssträngen, alle Verteiler, ich weiß genau, wo die Hebeanlagen sitzen und wie sie funktionieren. Die Plätze der Stromzuführungen sind mir ebenso bekannt wie die der Telefone. Ich habe sämtliche Kniffe drauf, wenn mal was nicht funktioniert. Ich kenne alle Notfunktionen der Toranlage der Tiefgarage sowie der Heizungsanlage. Auch die Grundrisse der Wohnungen sind mir geläufig, was bei Wasserschäden nicht unwichtig ist. Ich kenne alle Mieter und Eigentümer und darf im Notfall die meisten Wohnungen betreten....

In letzter Zeit muss ich oft mit der Polizei oder der Feuerwehr telefonieren, weil immer wieder irgendein Idiot meint, die Mülltonnen abfackeln zu müssen. Dann muss ich herausfinden, wer das war, um es der Versicherung zu melden.

Ich Sorge dafür, dass die Briefkästen richtig beschriftet sind, mache Zwischenablesungen der Heizkosten- und Wasserzähler bei Umzügen. Einmal im Jahr muss ich eine Hausabrechnung erstellen und eine Gegenrechnung der Vorauszahlungen sowie der tatsächlichen Kosten. Ich berufe eine Eigentümerversammlung ein, leite sie und führe dazu ein Protokoll. Auch ans Budget fürs Folgejahr muss ich denken. Eine Reihe dieser Aufgaben sind übrigens im WEG (Wohneigentumsgesetz) definiert.

Der Umfang der technischen Kenntnisse und Fähigkeiten ist aber bei meinem Job nicht unbedingt vorausgesetzt. Ich kümmere mich aber trotzdem darum. Das macht doch einen guten Hausverwalter aus, nicht wahr, dass er nicht nur Kaufmann ist, sondern auch zumindest im Grunde die Handwerker versteht? Nicht zuletzt ist das für die Rechnungsprüfung sehr wichtig. Noch Fragen? Ich meine, dass jetzt jedem der Unterschied zum Hausmeister klar sein sollte. Ich sage ihm, was er zu tun hat, denn er weiß das nämlich nicht und er will es in der Regel auch gar nicht wissen. Er putzt und hält den Garten sauber und mäht den Rasen und tauscht defekte Glühbirnen aus.“

R. Otto Heydorn