

# Verwaltervertrag: Mehr Effizienz und Vergütung

**Prozessoptimierung und Digitalisierung machen auch vor den Inhalten des Verwaltervertrages nicht halt. Deshalb genügt nicht nur der juristische Blickwinkel sowie die übliche Aufzählung von Verwalterpflichten ohne wirklichen Nutzwert. Vielmehr ist der Verwaltervertrag als Instrument für mehr Unternehmensegeist, statt der karitativen Betätigung zu betrachten.**

Ein faires Dokument für Verwalter und gleichsam Eigentümer ist anzustreben, das sowohl möglichst rechtssicher ist, als auch eine leistungsorientierte Vergütung über die monatliche Pauschale hinaus zulässt.

Häufig verwendete Verwalterverträge schrecken die Eigentümer hinsichtlich den Formulierungen und der Menge an Details unnötig ab. Das geht anders, auch an die Handhabung durch die Objektbetreuer ist zu denken. Viel zu oft werden Sondervergütungen nicht vereinnahmt, da jedes Objekt ein etwas anders gestricktes Vertragswerk hat.

Eine konsequente Vereinheitlichung in Kombination mit einer guten Vertragscheckliste wirkt sich sofort auf das Betriebsergebnis aus, auch und gerade wenn die Mitarbeiter eine motivierende, prozentuale Ausschüttung der vereinnahmten Sondervergütung erhalten. Ein Standardvertrag bleibt dennoch flexibel für die Besonderheiten des jeweiligen Objekts durch den Einsatz passender Textbausteine.

Insbesondere bei einer Umstellung von uralten Verträgen, die immer wieder per Verlängerungsbeschluss am Leben gehalten wurden, hinterfragen die Eigentümer verständlicherweise die neuen Textpassagen, speziell zu Sondervergütungen. Für diese Situation sind die Versammlungsleiter mit FAQ auszustatten, welche sie in die Lage versetzen, auf die stets gleichen Fragen die passenden Antworten zu geben.

Gewiss lässt sich trotz dieser Unterstützung nicht bei jedem Objekt das ganze Spektrum des Standardvertrages durchsetzen. Doch



bei der nächsten Laufzeitverlängerung werden manche Inhalte womöglich ohne weiteres akzeptiert. Die Vertrauensbasis beziehungsweise Wertschätzung nimmt üblicherweise schließlich zu. Das bedeutet keinesfalls, dass über die vormalig abgelehnte Position ein Beschluss erfolgt, was eine mühselige Vorgehensweise wäre. Sinnvoller ist es, den Vertrag nach Ablauf der üblichen drei oder fünf Jahren mindestens mit den bislang ausgeklammerten Passagen wieder vorzulegen.

Dass derselbe Vertrag bestehen bleibt und lediglich über eine Verlängerung mit Erhöhung der Grundvergütung beschlossen wird, ist heutzutage nicht mehr passabel. Zu vieles ändert sich in rasantem Tempo. Es

werden zwei, drei Sondervergütungen hinzugefügt, der Stundensatz für Sonderleistungen erhöht sich, eine Datenschutz-Passage wird überarbeitet, der Zensus wird fest eingebaut statt alle zehn Jahre diesen Aufwand umsonst zu betreiben etc.

Ein durchdachter Verwaltervertrag kann einen erheblichen Beitrag für ein effizientes Tagesgeschäft leisten. So wird bei kleinen Objekten immer häufiger geregelt, dass Versammlungen tagsüber stattfinden. Eine Stärkung der Verwalterposition mit klaren Kompetenzen vermeidet Zeitverschwendung aufgrund ständiger Diskussionen und Beschlussfassungen, nur weil keine vertragliche Regelung vorhanden ist, was letztlich zu rechtlichen Unsicherheiten führt.

In einen neuzeitlichen Verwaltervertrag gehört auch so mancher Digitalisierungsaspekt, zum Beispiel der Einsatz eines Kundenportals statt dem Versand von Briefpost. Wer im Jahr 2020 noch seine Unterlagen in Papierform erhalten möchte, zahlt Aufpreis. Es gibt keinen Grund, dass die Immobilienverwaltung konservativer und ineffizienter als andere Branchen agiert.

Solche Digitalisierungs- und Portalpassagen sind schon seit Jahren mehrheitsfähig beziehungsweise durchsetzbar. Schließlich ist Digitalisierung weder Selbstzweck noch reiner Service für die Eigentümer. Der Verwalter betreibt hier einen Aufwand, welcher sich durch angemessene Vertragspassagen positiv in der Bilanz auswirken darf.



## Der Autor

Der Autor Alexander Haas ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung und Digitalisierung.

[www.haas-immobilienverwaltung.de](http://www.haas-immobilienverwaltung.de)

[alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de](mailto:alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de)