

Hausverwaltungsleistungen

**Definition des Sachgebiets
Fachliche Bestellungsvoraussetzungen**



**Stand: 06/2024
Revisionsnummer: 2
Erste Fassung: 08/2001**

1 Sachgebiet

Eine öffentliche Bestellung ist für das gesamte Sachgebiet „Hausverwaltungsleistungen“ oder für die Teilbereiche „Miethausverwaltung“ bzw. „Wohnungseigentumsverwaltung“ möglich.

2 Sachgebietsbeschreibung

Der Aufgabenbereich des Sachverständigen¹ umfasst die Beurteilung von Hausverwaltungsleistungen. Zu den Tätigkeiten des Sachverständigen gehören zum Beispiel die Überprüfung von Betriebskosten- und Wohngeldabrechnungen sowie die Beurteilung der Angemessenheit einer Verwaltervergütung.

Das Sachgebiet „Hausverwaltungsleistungen“ ist von den Sachgebieten „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ und „Mieten und Pachten für Grundstücke und Gebäude“ abzugrenzen.

3 Vorbildung des Sachverständigen

- 3.1. Zehnjährige praktische Tätigkeit auf dem Gebiet der Hausverwaltungsleistungen, die ihrer Art nach geeignet war, die erforderlichen Kenntnisse unter 4. zu vermitteln.
- 3.2. Die praktische Tätigkeit vermindert sich auf 5 Jahre, wenn der Bewerber ein abgeschlossenes Studium einer einschlägigen Fachrichtung (z. B. Immobilienwirtschaft, Wirtschaftswissenschaften oder Rechtswissenschaften) an einer Hochschule, Fachhochschule oder Wirtschaftsakademie nachweisen kann.
- 3.3. Die praktische Tätigkeit vermindert sich auch auf 5 Jahre, wenn der Antragsteller bereits als Sachverständiger für das Sachgebiet „Mieten und Pachten“ oder „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ öffentlich bestellt und vereidigt ist.
- 3.4. Der Antragsteller muss nachweisen, dass er sich mindestens in den letzten drei Jahren vor Antragsstellung auf dem Sachgebiet „Hausverwaltungsleistungen“ als Sachverständiger betätigt und Gutachten erstattet hat.
- 3.5. Für die Bestätigung nach 3.1, 3.2 und 3.3 geforderten praktischen Tätigkeiten sind der der zuständigen IHK geeignete Nachweise (Praxisnachweise) vorzulegen. Der Praxisnachweis der Sachverständigentätigkeit nach 3.4 kann z. B. durch Vorlage einer Liste erstellter Gutachten erfolgen.

4 Kenntnisse

Antragsteller müssen zum Nachweis der besonderen Sachkunde Kenntnisse in den jeweils angegebenen Vertiefungsgraden nachweisen:

Grundkenntnisse (G)

Vertiefte Kenntnisse (V)

Detaillkenntnisse (D)

4.1 Miethausverwaltung

4.1.1 Rechtsstellung des Verwalters (V)

4.1.2 Verwaltung von Mietobjekten

- 4.1.2.1 Mietverträge (V)
 - Begründung
 - Aufrechterhaltung
 - Beendigung und Abwicklung

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde die männliche Form in den Fällen verwendet, in denen eine geschlechtsneutrale Formulierung nicht möglich war. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter und Geschlechteridentitäten.

- 4.1.2.2 Miete (V)
 - Mietenstruktur
 - Mietänderung
 - Mietbindung
- 4.1.2.3 Rechnungswesen (D)
 - Buchhaltung
 - Verwaltungsabrechnung
 - Betriebskostenabrechnung
- 4.1.2.4 Bewirtschaftung (D)
 - Instandhaltung/Instandsetzung/Werterhaltung
 - Gewährleistung
 - Versicherungen
 - Infrastrukturelles Gebäudemanagement

4.1.3 Kenntnis der Rechtsgrundlagen (V)

- 4.1.3.1 Mietrechtliche Vorschriften des BGB und Nebenvorschriften
- 4.1.3.2 Ergänzende Vorschriften zur Mieterhöhung
- 4.1.3.3 Heizkostenverordnung
- 4.1.3.4 Wohnungseigentumsgesetz
- 4.1.3.5 Wohnraumförderungsgesetz
- 4.1.3.6 Betriebskostenverordnung

4.2 Wohnungseigentumsverwaltung

4.2.1 Rechtsstellung des Verwalters (V)

4.2.2 Verwaltung von Wohnungseigentum

- 4.2.2.1 Grundlagen (D)
 - Teilungserklärung
 - Verträge
 - Gemeinschaftsordnung
- 4.2.2.2 Versammlung (V)
 - Einberufung
 - Verlauf
 - Beschlussfassung
- 4.2.2.3 Rechnungswesen (D)
 - Buchhaltung
 - Rechnungslegung
 - Hausgeldabrechnung
 - Wirtschaftsplan
- 4.2.2.4 Bewirtschaftung (D)
 - Instandhaltung/Instandsetzung/Werterhaltung
 - Gewährleistung
 - Versicherungen
 - Infrastrukturelles Gebäudemanagement

4.2.3 Kenntnis der Rechtsgrundlagen (V)

- 4.2.3.1 Wohnungseigentumsgesetz
- 4.2.3.2 Heizkostenabrechnung
- 4.2.3.3 Wohnflächenverordnung
- 4.2.3.4 Betriebskostenverordnung

5 Allgemeine Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit

Die „[Allgemeinen Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit](#)“ in der jeweils gültigen Fassung sind Bestandteil dieser Bestellungsvoraussetzungen.

6 Anforderungen an Gutachten bzw. Sachverständigenleistungen

Hierzu wird auf die jeweilige Sachverständigenordnung sowie auf die „[Hinweise zum Aufbau eines schriftlichen Sachverständigengutachtens](#)“ verwiesen.

7 Vorzulegende Arbeitsproben

Der Antragsteller hat den einzureichenden Antragsunterlagen mindestens vier selbst- verfasste Gutachten aus den letzten drei Jahren vor Antragstellung beizufügen und zwar jeweils zwei Gutachten zu den Bereichen „Miethausverwaltung“ und „Wohnungseigentumsverwaltung“.
Wird eine Bestellung nur für eines der beiden Teilgebiete beantragt, sind vier Gutachten aus dem beantragten Teilgebiet beizufügen.