

# Hausverwaltungsleistungen

- Fachliche Bestellungsvoraussetzungen
- Mindestanforderung an Gutachten

Erstmals: 08/2001  
Stand: 08/2001  
Rev.: 0

## Fachliche Bestellungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet „Hausverwaltungsleistungen“

### **Aufgabenbereich**

Der Aufgabenbereich des Sachverständigen umfasst die Beurteilung von Hausverwaltungsdienstleistungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und juristischen Aufgabenstellungen.

### **I. Vorbildung des Sachverständigen**

- 1.1. Zehnjährige praktische Tätigkeit auf dem Gebiet der Hausverwaltungsleistungen, die ihrer Art nach geeignet war, die erforderlichen Kenntnisse unter II zu vermitteln.
- 1.2. Die praktische Tätigkeit vermindert sich auf 5 Jahre, wenn der Bewerber ein abgeschlossenes Studium einer einschlägigen Fachrichtung an einer Hochschule oder Fachhochschule oder Wirtschaftsakademie nachweisen kann.
- 1.3. Die praktische Tätigkeit vermindert sich auch auf 5 Jahre, wenn der Bewerber bereits als Sachverständiger für das Sachgebiet „Mieten und Pachten“ oder „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ öffentlich bestellt und vereidigt ist.
- 1.4. Der Bewerber muss nachweisen, dass er sich mindestens in den letzten drei Jahren vor Antragsstellung auf dem Sachgebiet „Hausverwaltungsleistungen“ intensiv praktisch betätigt und Gutachten erstattet hat.
- 1.5. Der Antragssteller hat den einzureichenden Antragsunterlagen mindestens 8 selbstverfasste Gutachten beizufügen und zwar
  - ° 4 Gutachten zu dem Bereich „Mietverwaltung“
  - ° 4 Gutachten zu dem Bereich „Wohnungseigentumsverwaltung“

### **Praxisnachweis**

Für die Bestätigung der unter 1.1., 1.2. und 1.3. geforderten praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweise) sind folgende Nachweise den Antragsunterlagen beizufügen:

Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Sachverständigen eine Bestätigung des Arbeitgebers, aus der hervorgeht, dass er die praktische Tätigkeit der Hausverwaltung ausgeübt hat, davon mindestens drei Jahre als Sachverständiger in diesem Sachgebiet.

Ein freiberuflich oder gewerblich tätiger Sachverständiger hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die praktische Tätigkeit der Hausverwaltung ausgeübt wurde, davon mindestens drei Jahre als Sachverständiger in diesem Sachgebiet. Für diesen Praxisnachweis der Sachverständigentätigkeit kann eine Liste über erstellte Gutachten angefordert werden.

## **II. Fachliche Kenntnisse**

### **A. Rechtsstellung des Verwalters**

1. WEG-Verwaltung
2. Mietverwaltung

### **B. Grundlagen der Verwaltung von Mietanlagen**

1. Mietverträge
  - Begründung
  - Aufrechterhaltung
  - Beendigung
  - Folgen
2. Miete
  - Mietänderung
  - Mietbindung
  - Mietnebenkosten
3. Rechnungswesen
  - Buchhaltung
  - Abrechnung
  - Betriebskostenabrechnung

### **C. Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Kündigung
2. Abnahme/ Übergabe

### **D. Verwaltung von Wohnungseigentum**

1. Versammlung
2. Abrechnung
3. Wirtschaftsplan

### **E. Bewirtschaftung**

1. Instandhaltung/Instandsetzung/Werterhaltung
2. Gewährleistung
3. Wartung/Verträge

F. Rechtliche Grundlagenkenntnisse aus folgenden Gesetzen und Verordnungen :

1. Mietrechtliche Vorschriften des BGB und Nebenvorschriften
2. Vorschriften zur Mieterhöhung
3. Heizkostenverordnung
4. Wohnungseigentumsgesetz
5. Wohnungsbindungsgesetz
6. Neubaumietenverordnung
7. II. Berechnungsverordnung
8. Sozialmieten
9. Ausnahmeregelungen für neue Bundesländer

### III. Mindestanforderungen an Gutachten

Der Bewerber muss in der Lage sein, sein fachliches Wissen in der einem Gutachten entsprechenden Form darzulegen. Dies bedeutet insbesondere, dass alle für das Gutachten und das Verständnis bedeutsame Tatsachen, Berechnungen und Überlegungen in geordneter, zum Ergebnis hinführender Weise dargestellt werden. Diese Darstellung muss so erfolgen, dass der Fachmann alle Daten und Gedankengänge, auf denen das Gutachten beruht, ohne weiteres nachprüfen und der Laie die gedankliche Ableitung nachvollziehen kann. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt der Industrie- und Handelskammern für den gerichtlichen Sachverständigen hingewiesen, das auch bei der Erstellung von Privatgutachten entsprechende Gültigkeit hat.

#### 1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;  
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens.
- 1.2. Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;  
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses.
- 1.3. Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z.B. Akten, Pläne, Ortsbesichtigungen, Untersuchungen, Fotografien usw.
- 1.4. Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Datum, von wem durchgeführt, beteiligte Personen.
2. Dokumentation aller Daten
  - 2.1. Kurze, zusammenfassende Darstellung des zu begutachtenden Objektes, seines Zustandes.
  - 2.2. Genaue, erschöpfende Beschreibung der komplexen Leistungen der zu begutachtenden Pflegeeinrichtung sowie der wichtigsten Kennzahlen mit der Angabe, ob die Beschreibung auf **eigenen Schätzungen** beruht oder nach Angaben der Beteiligten erfolgt ist.
3. Auswertung aller Daten
4. Zusammenfassung  
Ergebnis des Gutachtens und Beantwortung der gestellten Fragen. Bei Gerichtsgutachten: Kurze Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses mit eindeutigen Formulierungen

**Inbesondere sollte der Sachverständige bei Erstellung seines Gutachtens die Einhaltung der folgenden vier Kriterien beachten:**

1. Basiert das Gutachten auf zutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen? Ist der Akteninhalt vollständig berücksichtigt worden?
2. Sind die vom Sachverständigen vorgenommenen Prüfungen und Untersuchungen vollständig und entsprechen sie den anerkannten Regeln?
3. Ist das Gutachten in einem ordnungsgemäßen Verfahren zu Stande gekommen (Unterrichtung der Parteien; sind etwa vorgenommene Untersuchungen genau beschrieben?)
4. Ist das Gutachten plausibel oder springen Widersprüche ins Auge; ist das Gutachten folgerichtig und in sich stimmig, also schlüssig? Sind möglicherweise Beweisgrundsätze des Strafprozesses unbesehen auf den Zivilprozess übertragen?