



## Der fast perfekte Verwalter

Die ideale Eigentümerversammlung dauert exakt dreißig Minuten. Der Verwalter erläutert jeden Tagesordnungspunkt ausführlich, verständlich und empathisch. Jeder Eigentümer fühlt sich abgeholt – und am Ende herrscht bemerkenswerte Einstimmigkeit. Widerspruch? Fehlanzeige. Auf Wunsch sogar inklusive meditativer Entspannungsphase zwischen TOP3 und 4.

Am nächsten Morgen liegt das Protokoll bereits ausgedruckt im Briefkasten – mit persönlicher Widmung, erläuternden Fußnoten und kleinen Zeichnungen für die visuell Veranlagten. Auf Wunsch natürlich auch in Aquarell.

Dieser Verwalter ist von 08:00Uhr bis Mitternacht erreichbar, springt bei Bedarf als Hausmeister ein, begleitet Eigentümer zum Notar, ersetzt bei guter Laune auch mal den Schornsteinfeger und organisiert die Eigentümerversammlung als musikalische Lesung. Für all das berechnet er eine monatliche Pauschale von exakt 15Euro – inklusive Mehrwertsteuer, Blumenstrauß und einem Lächeln. Nur wenn es um die Umlage der Gemeinschaftskosten geht, wird scharf kalkuliert. Dann allerdings mit Laserpräzision und Tabellenvergleichen auf molekularer Ebene.

Er ist Anfang 20, besitzt aber vier Jahrzehnte Erfahrung in WEG-Recht, Bauphysik, Sanierung, Mietrecht, Grundbuchkunde, Sozialrecht, Steuerrecht und Zwangsversteigerung. Seine Ausbildung begann – selbstverständlich – mit sechs Semestern Theologie. Seitdem übt er sich in Nächstenliebe, auch gegenüber notorischen Vielrednern in Eigentümerversammlungen.

Er ist gleichzeitig überall: beim Handwerker, im Protokoll, bei der Eigentümerin mit dem tropfenden Wasserhahn, auf dem Gerüst zur Sichtprüfung – und selbstverständlich am Telefon, auch wenn dieses klingelt, E-Mails piepsen, der Drucker streikt und ein Mieter im Büro steht, um den Stromausfall im Fahrradkeller zu melden. Nebenbei beantwortet er noch ein Schreiben des Gerichts – natürlich fristgerecht, stilistisch einwandfrei und mit poetischer Note.

Sollte ein Eigentümer monieren, dass man das Wort „mehrheitlich“ in der Beschlussfassung nicht gut gehört habe, bestellt der perfekte Verwalter vorsorglich einen Akustikexperten. Damit künftig jedes „Dafür“ mit 60 Dezibel, Raumklang und Frequenzanalyse dokumentiert wird.

Fragt jemand, wo sich die Rücklage „gerade befindet“, reicht er eine aktuelle Luftaufnahme des Gemeinschaftskontos mit Geokoordinaten und QR-Code. Seine Antwort auf die Frage nach dem Unterschied zwischen Sondereigentum und



# REINER

## HAUSVERWALTUNG

Gemeinschaftseigentum beginnt mit einem historischen Exkurs ins römische Sachenrecht – und endet nach exakt drei Minuten mit Standing Ovationen.

Selbstverständlich ist er auch als Energieberater tätig und kann das Gebäudeenergiegesetz bei Bedarf mitsamt aktueller Förderprogramme zu Beethovens 5. Sinfonie in c-Moll, op.67 referieren. Dank seines Röntgenblicks erkennt er Wärmebrücken und undichte Fenster noch bevor der Mangel selbst weiß, dass er entsteht. Das zugehörige Sachverständigengutachten liegt parallel ausgedruckt bereit – inklusive Lösungsvorschlägen in drei Varianten und energetischer Amortisationskurve.

Im Zahlenwerk der Abrechnung erkennt er durch bloßes Zurufen zweier Ziffern, welche Position gemeint ist, ob sie korrekt verteilt wurde und ob der BGH dazu schon einmal geurteilt hat. Vorausschauend wie ein Wetterfrosch auf Koffein, prognostiziert er Gaspreise, Gesetzesänderungen und Ausgang offener Klageverfahren, bevor diese überhaupt eingereicht sind.

Sein Humor ist trocken, aber gerecht. Seine Geduld unerschöpflich. Seine Versicherungsschäden regelt er persönlich, seine Mieterhöhungen erklärt er mit Diagrammen – und die Nebenkostenabrechnung liest er gern auch am Wochenende mit dem Eigentümer bei Kaffee und Kuchen durch. Auf Wunsch mit interpretativem Kommentar und farblicher Hervorhebung der Streitwerte.

Er erkennt Wasserschäden mit geschlossenen Augen, klärt Eigentumsverhältnisse im Schlaf und kann die letzte Protokolländerung aus dem Jahr 2004 auswendig rezitieren – rückwärts.

Er ist zertifizierter Mediator mit diplomatischer Immunität bei Streitigkeiten um Fahrräder im Treppenhaus, spiritueller Raumreiniger mit Schwerpunkt „energetische Konfliktbewältigung“ und zusätzlich ausgebildet in Flurpsychologie, Rasenpflege bei Doppelparkerbebauung und Kleintierverordnung bei Teilungserklärungen vor 1975.

Er hat ein Büro, das nie geschlossen ist, ein Gedächtnis wie die Cloud – und eine Stimme wie der Vorsitzende des BGH-Senats. Und selbstverständlich weiß er auch, wie man einen zerstrittenen Beirat wieder zum kollektiven Lächeln bringt – mit einem Anekdoten, einem Espresso und einem rechtssicheren Beschlussvorschlag.

**Und doch bleibt am Ende nur eine einzige bittere Wahrheit:**

**Der perfekte Verwalter arbeitet natürlich... für die Nachbargemeinschaft.**