immoGenio

No. 04
Oktober 2026

HAUSVERWALTUNG KAUFEN



Hausverwaltung kaufen: Bewertung, Vertragsübergang und Haftung

Hausverwaltung kaufen: Was beim Asset und Share Deal übergeht, wie sich der Bestand seit der WEG-Reform bewerten lässt und welche Haftung der Käufer trägt.

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
3. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Was beim Kauf einer Hausverwaltung den Besitzer wechselt

02 Asset Deal oder Share Deal: die Entscheidung über den Bestand

03 Warum Laufzeiten seit 2020 weniger schützen als früher

04 Wie sich der Wert eines Bestands berechnet

05 Due Diligence: was vor dem Angebot vorliegen sollte

06 Erlaubnis, Versicherung, Zertifizierung: was sich nicht mitkaufen lässt

07 Haftung: wofür der Käufer einsteht

08 Mitarbeiter: Betriebsübergang nach § 613a BGB

09 Datenschutz: Eigentümer- und Mieterdaten im Asset Deal

10 Die ersten zwölf Monate: Übergang ohne Bestandsverlust

11 Nicht immer der ganze Betrieb: einzelne Mandate abgeben

12 Was Eigentümer wissen sollten, wenn ihre Verwaltung verkauft wird

Wer eine Hausverwaltung kauft, kauft kein Haus und kein Grundstück, sondern ein Geflecht aus Bestellungen, Verträgen, Mitarbeitern und Daten. Fast jedes dieser Elemente hängt an der Zustimmung Dritter: an Beschlüssen der Wohnungseigentümer, am Einverständnis der Vermieter, am Widerspruchsrecht der Mitarbeiter. Der Kaufvertrag regelt das Verhältnis zwischen Käufer und Verkäufer — ob der Bestand mitgeht, entscheiden andere.

Dieser Beitrag ordnet, was beim Kauf einer Hausverwaltung tatsächlich übergeht, wie sich der Wert eines Bestands seit der WEG-Reform 2020 berechnet, welche Haftung der Käufer übernimmt und was Eigentümer tun können, wenn ihre Verwaltung den Inhaber wechselt.

Was beim Kauf einer Hausverwaltung den Besitzer wechselt

Der Wert einer Hausverwaltung liegt fast vollständig in ihrem Bestand. Dazu gehören vier Dinge, die rechtlich unterschiedlich behandelt werden:

- **WEG-Mandate.** Hier sind zwei Rechtsverhältnisse zu unterscheiden: die Bestellung zum Verwalter, ein Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 26 Abs. 1 WEG, und der Verwaltervertrag. Warum beide getrennt zu betrachten sind, erläutert der Beitrag zur Trennungstheorie im WEG.
- **Mietverwaltungs- und Sondereigentumsverwaltungsverträge.** Geschäftsbesorgungsverträge nach § 675 BGB mit einzelnen Vermietern, ohne Beschluss einer Gemeinschaft.
- **Mitarbeiter.** In einer Verwaltung sind es die Sachbearbeiter, die Beiräte, Hausmeister und Handwerker kennen. Sie sind häufig der eigentliche Grund, warum eine Gemeinschaft bleibt.
- **Daten, Software und Büro.** Stammdaten, Buchhaltung, Beschlusssammlungen, Dokumentenarchiv.

Nicht zum Kaufgegenstand gehören die Gelder der Gemeinschaften. Hausgeldkonten und Erhaltungsrücklage sind Gemeinschaftsvermögen im Sinne von § 9a Abs. 3 WEG; der Verwalter verfügt darüber, er besitzt sie nicht. Für Mietverwaltungen gilt Entsprechendes für Mieteingänge und Kautionen auf Treuhandkonten.

Asset Deal oder Share Deal: die Entscheidung über den Bestand

Rechtlich gibt es zwei Wege. Beim **Asset Deal** kauft der Erwerber einzelne Wirtschaftsgüter — Verträge, Inventar, Software, Kundenbeziehungen. Beim **Share Deal** kauft er die Anteile der Gesellschaft, die die Verwaltung betreibt; die Gesellschaft selbst bleibt unverändert.

Für eine Hausverwaltung entscheidet diese Wahl über den Bestand:

	ASSET DEAL	SHARE DEAL
WEG-Bestellung	geht nicht über; jede Gemeinschaft muss den Erwerber neu bestellen (§ 26 Abs. 1 WEG)	bleibt bestehen; Verwalterin ist weiterhin dieselbe Gesellschaft
Mietverwaltungsverträge	Vertragsübernahme nur mit Zustimmung jedes Auftraggebers	laufen unverändert weiter
Altverbindlichkeiten	bleiben grundsätzlich beim Verkäufer, mit gesetzlichen Ausnahmen	gehen mit der Gesellschaft vollständig mit
Erlaubnis nach § 34c GewO	Erwerber braucht eine eigene	bleibt bei der Gesellschaft
Möglich bei	Einzelunternehmen und Gesellschaften	nur bei Gesellschaften wie GmbH, UG oder KG

Ein Einzelunternehmer kann seine Verwaltung nur im Asset Deal verkaufen. Für den Käufer heißt das: Jede einzelne Gemeinschaft entscheidet in einer Eigentümerversammlung, ob sie ihn bestellt. Beiräte nutzen eine solche Versammlung nicht selten, um Vergleichsangebote einzuholen. Ein Asset Deal ist deshalb nie der Kauf eines Bestands, sondern der Kauf einer Aussicht auf diesen Bestand.

Der Share Deal vermeidet dieses Problem. Auch die Verschmelzung einer Verwalter-Gesellschaft auf eine andere lässt die Bestellung nicht entfallen: Verwalteramt und Verwaltervertrag gehen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über (BGH, Urteil vom 21.02.2014, V ZR 164/13). Die Verschmelzung allein ist nach dieser Entscheidung kein wichtiger Grund zur Kündigung des Verwaltervertrags. An die besonderen Umstände, die eine Fortsetzung für die Eigentümer unzumutbar machen, stellt der BGH aber keine hohen Anforderungen.

Warum Laufzeiten seit 2020 weniger schützen als früher

Vor der WEG-Reform konnte die Abberufung des Verwalters auf einen wichtigen Grund beschränkt werden (§ 26 Abs. 1 Satz 3 WEG a. F.), und viele Verwalterverträge sahen das vor. Ein Vertrag mit fünf Jahren Restlaufzeit war damit ein belastbarer Vermögenswert. Seit dem 01.12.2020 gilt § 26 Abs. 3 WEG: „Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden." Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Nach § 26 Abs. 5 WEG sind Abweichungen davon nicht zulässig — auch nicht im Verwaltervertrag.

Die Höchstdauer der Bestellung beträgt weiterhin fünf Jahre, bei der ersten Bestellung nach Begründung des Wohnungseigentums drei Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG). Eine Restlaufzeit von vier Jahren sagt deshalb wenig darüber, wie lange eine Gemeinschaft tatsächlich bleibt. Den Ausschlag gibt die Zufriedenheit des Beirats, und die hängt an pünktlichen Jahresabrechnungen, erreichbaren Ansprechpartnern und nachvollziehbaren Entscheidungen. Welche Rechte die Eigentümer bei Bestellung und Abberufung haben, ordnet der Beitrag zum Verwaltervertrag nach § 26 WEG ein.

Wie sich der Wert eines Bestands berechnet

In Branchenbeiträgen kursieren pauschale Faktoren auf Umsatz oder Gewinn. Sie sind ein Anhaltspunkt für Verhandlungen, aber keine Bewertung: Ein Faktor auf den Umsatz unterstellt, dass der Umsatz nach dem Kauf noch da ist. Genau das ist bei einer Hausverwaltung die offene Frage.

Belastbarer ist eine Rechnung in drei Schritten:

1. **Nachhaltiger Überschuss.** Grundvergütung und Sonderhonorare der letzten drei Jahre, abzüglich Personal-, Raum-, Software- und Versicherungskosten — und abzüglich eines angemessenen Unternehmerlohns, wenn der Inhaber selbst mitarbeitet. Ein Inhaber, der 60 Stunden in der Woche verwaltet und kein Gehalt bezieht, lässt den Gewinn höher erscheinen, als er für einen Käufer mit angestelltem Personal ist.
2. **Haltequote.** Welcher Anteil der Einheiten nach zwölf Monaten voraussichtlich noch verwaltet wird. Beim Share Deal mit übernommenem Personal liegt sie naturgemäß höher als beim Asset Deal, bei dem jede Gemeinschaft neu beschließt.
3. **Nacharbeit.** Offene Jahresabrechnungen, versäumte Versammlungen, unvollständige Beschlusssammlungen, ungeklärte Hausgeldrückstände. Was der Vorgänger liegen gelassen hat, arbeitet der Käufer ohne zusätzliche Vergütung ab.

Ein Rechenbeispiel mit angenommenen Werten: Ein Bestand mit 600 Einheiten erwirtschaftet einen bereinigten Überschuss von 90.000 Euro im Jahr. Geht der Käufer von einer Haltequote von 80 Prozent aus, bleibt ein Überschuss von 72.000 Euro als Grundlage. Rech-

net er außerdem 25.000 Euro für die Aufarbeitung von Rückständen ein, zieht er diesen einmaligen Betrag vom Kaufpreis ab. Der Faktor, mit dem der Überschuss multipliziert wird, ist Verhandlungssache — er sollte aber auf dem gehaltenen, nicht auf dem gekauften Bestand stehen.

Daraus ergibt sich eine naheliegende Kaufpreismechanik: ein fester Sockelbetrag bei Vollzug und ein variabler Teil, der sich nach den Einheiten richtet, die nach einer vereinbarten Frist noch verwaltet werden. Der Verkäufer hat damit ein eigenes Interesse, den Übergang aktiv zu begleiten, etwa indem er den Käufer in den Versammlungen persönlich vorstellt.

Due Diligence: was vor dem Angebot vorliegen sollte

Eine Hausverwaltung lässt sich nur so gut bewerten wie die Unterlagen, die der Verkäufer vorlegt. Vor einem bindenden Angebot sollten mindestens diese Punkte geprüft sein:

PRÜFPUNKT	WORAUF ES ANKOMMT
Bestellungsbeschlüsse	Ablaufdatum jeder Bestellung; Häufung von Ablaufterminen im ersten Jahr nach dem Kauf
Verwalterverträge	Grundvergütung je Einheit, Sonderhonorare, Haftungsbegrenzungen, Kündigungsregeln
Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne	Stand je Gemeinschaft; Rückstände über das Vorjahr hinaus
Beschlusssammlung	Vollständigkeit nach § 24 Abs. 7 WEG
Anhängige Verfahren	Anfechtungsklagen nach § 44 WEG, Regressforderungen gegen den Verwalter
Hausgeldrückstände	Stand der Beitreibung, verjährungsgefährdete Forderungen
Versicherung	Vermögensschadenhaftpflicht, gemeldete Schadensfälle der letzten Jahre
Daten und Software	Exportformat, Vollständigkeit der Buchhaltung, Aufbewahrung nach GoBD
Konzentration	Umsatzanteil der drei größten Gemeinschaften

Die Beschlusssammlung verdient besondere Aufmerksamkeit: Lücken fallen nicht dem Verkäufer auf die Füße, sondern dem Verwalter, der sie später vorlegen muss. Worauf es bei ihrer Pflege ankommt, zeigt der Beitrag zur Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7 WEG. Ähnliches gilt für Hausgeldrückstände, deren Beitreibung der Vorgänger verschleppt hat; die Folgen beschreibt der Beitrag zur Beitreibungspflicht des Verwalters.

Die Konzentration wird häufig übersehen. Trägt eine einzelne große Gemeinschaft ein Viertel des Umsatzes, entscheidet deren Beirat über einen erheblichen Teil des Kaufpreises.

Für die Datenübernahme lohnt der Blick auf das Exportformat vor Vertragsschluss: Wer eine Buchhaltung nur als PDF-Ausdruck übernehmen kann, rekonstruiert Salden von Hand. Was ein vollständiger Export enthalten sollte, beschreibt der Beitrag zum GoBD-konformen Daten-Export beim Mandantenwechsel.

Erlaubnis, Versicherung, Zertifizierung: was sich nicht mitkaufen lässt

Die Verwaltung von Wohnungseigentum und von Mietverhältnissen über Wohnräume ist nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist an die Person oder Gesellschaft gebunden, der sie erteilt wurde. Beim Asset Deal braucht der Erwerber deshalb eine eigene Erlaubnis — vor dem Stichtag, nicht danach. Versagt wird sie nach § 34c Abs. 2 GewO bei fehlender Zuverlässigkeit, ungeordneten Vermögensverhältnissen oder fehlender Berufshaftpflichtversicherung. Die Mindestversicherungssummen legt § 15 Abs. 2 MaBV fest: 500.000 Euro je Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Kalenderjahres. Einzelheiten dazu im Beitrag zur Vermögensschadenhaftpflicht für Hausverwalter.

Eine Sachkundeprüfung verlangt § 34c GewO für Wohnimmobilienverwalter nicht, auch wenn das oft zu lesen ist. Vorgeschrieben ist eine Weiterbildung von 20 Stunden innerhalb von drei Kalenderjahren, für den Gewerbetreibenden ebenso wie für die unmittelbar mitwirkenden Beschäftigten (§ 34c Abs. 2a GewO). Das Verfahren beschreibt der Beitrag zur Erlaubnis nach § 34c GewO.

Davon zu trennen ist der zertifizierte Verwalter nach § 26a WEG. Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Die Ausnahme greift nur, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer selbst Verwalter ist und weniger als ein Drittel der Eigentümer die Zertifizierung verlangt. Für den Käufer heißt das: Wer die Gemeinschaften tatsächlich betreut, sollte die Prüfung vor der IHK abgelegt haben. Andernfalls kann jede Gemeinschaft den Wechsel zu einem zertifizierten Verwalter durchsetzen. Prüfungsumfang und Ausnahmen erläutert der Beitrag zur Zertifizierung nach § 26a WEG.

Haftung: wofür der Käufer einsteht

Beim Share Deal ist die Antwort einfach: für alles, was die Gesellschaft schuldet — offene Steuern, Regressansprüche aus fehlerhaften Abrechnungen, laufende Rechtsstreitigkeiten. Abgesichert wird das ausschließlich im Kaufvertrag, über Garantien des Verkäufers, Freistellungen und einen Einbehalt vom Kaufpreis.

Beim Asset Deal bleiben die Altverbindlichkeiten grundsätzlich beim Verkäufer. Drei gesetzliche Ausnahmen gehören aber in jede Prüfung:

- **Firmenfortführung nach § 25 HGB.** Führt der Erwerber ein Handelsgeschäft unter der bisherigen Firma fort, haftet er für alle im Betrieb begründeten Verbindlichkeiten des früheren Inhabers. Ein Ausschluss wirkt gegenüber Dritten nur, wenn er im Handelsregister eingetragen und bekanntgemacht oder den Dritten mitgeteilt wurde (§ 25 Abs. 2 HGB).
- **Betriebssteuern nach § 75 AO.** Wer ein Unternehmen im Ganzen übernimmt, haftet für betriebliche Steuern und Steuerabzugsbeträge, die seit Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres entstanden sind und innerhalb eines Jahres nach Anmeldung des Betriebs durch den Erwerber festgesetzt oder angemeldet werden. Die Haftung beschränkt sich auf das übernommene Vermögen.
- **Arbeitsverhältnisse nach § 613a Abs. 2 BGB.** Für Verpflichtungen, die vor dem Übergang entstanden sind und innerhalb eines Jahres danach fällig werden, haften bisheriger und neuer Arbeitgeber als Gesamtschuldner.

Umsatzsteuerlich ist der Kauf einer ganzen Verwaltung in der Regel eine Geschäftsveräußerung im Ganzen. Sie unterliegt nach § 1 Abs. 1a UStG nicht der Umsatzsteuer; der Erwerber tritt an die Stelle des Veräußerers.

Mitarbeiter: Betriebsübergang nach § 613a BGB

Geht ein Betrieb oder Betriebsteil durch Rechtsgeschäft auf einen neuen Inhaber über, tritt dieser in die bestehenden Arbeitsverhältnisse ein (§ 613a Abs. 1 Satz 1 BGB). Das gilt auch beim Asset Deal, sobald die übernommenen Mittel die Identität des Betriebs wahren. Die Mitarbeiter sind vor dem Übergang in Textform zu unterrichten — über Zeitpunkt, Grund, Folgen und geplante Maßnahmen (Abs. 5). Jeder kann dem Übergang innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterrichtung schriftlich widersprechen (Abs. 6). Eine Kündigung wegen des Übergangs ist unwirksam (Abs. 4).

Wirtschaftlich wiegt der Widerspruch schwerer als die Rechtslage. Verlässt der Sachbearbeiter, der seit zehn Jahren drei große Gemeinschaften betreut, mit dem Verkauf den Betrieb, geht die Kenntnis dieser Gemeinschaften mit ihm. Gespräche mit den Schlüsselpersonen gehören deshalb vor die Unterschrift, nicht danach.

Datenschutz: Eigentümer- und Mieterdaten im Asset Deal

Beim Share Deal bleibt die Gesellschaft Verantwortliche im Sinne der DSGVO; Daten werden nicht übermittelt. Beim Asset Deal gehen personenbezogene Daten dagegen auf einen neuen Verantwortlichen über. Die Datenschutzkonferenz hat dazu Fallgruppen beschlossen (Beschluss vom 24.05.2019, überarbeitet am 11.09.2024). Für Verwaltungen sind zwei Punkte entscheidend: Bei laufenden Verträgen trägt die Zustimmung des Vertragspartners zur Vertragsübernahme auch die Übermittlung der Daten, die für die Vertragserfüllung nötig sind. Bankdaten und besondere Kategorien personenbezogener Daten dürfen, soweit sie nicht zur Vertragserfüllung erforderlich sind, nur mit ausdrücklicher Einwilligung übertragen werden.

Für die Phase vor dem Kauf folgt daraus: Der Datenraum der Due Diligence kommt mit Kennzahlen je Gemeinschaft aus — Einheiten, Vergütung, Ablauf der Bestellung, Stand der Abrechnung. Namen von Eigentümern und Mietern oder Kontoverbindungen braucht der Käufer für die Bewertung nicht.

Die ersten zwölf Monate: Übergang ohne Bestandsverlust

Ob sich ein Kauf rechnet, entscheidet sich nach dem Vollzug. Bewährt hat sich eine feste Reihenfolge:

1. **Vorstellung bei den Beiräten**, gemeinsam mit dem Verkäufer und vor jeder schriftlichen Mitteilung an die Eigentümer.
2. **Bestellung in der nächsten Versammlung** beim Asset Deal, mit einer Beschlussvorlage, die Laufzeit und Vergütung offenlegt. Die Einberufungsfrist von drei Wochen nach § 24 Abs. 4 WEG ist einzuplanen.
3. **Verwalternachweis** für Banken und Grundbuchamt: Nach § 26 Abs. 4 WEG genügt die Niederschrift über den Bestellungsbeschluss mit öffentlich beglaubigten Unterschriften. Einzelheiten im Beitrag zum Verwalternachweis nach § 29 GBO.
4. **Konten und Lastschriften** auf die neue Verwaltung umstellen, Vollmachten des Verkäufers widerrufen.
5. **Fristenkalender** übernehmen: Jahresabrechnungen, Versammlungen, Wartungen, Versicherungsfälligkeiten.

Die erste Jahresabrechnung unter neuer Verwaltung ist die eigentliche Probe. Kommt sie pünktlich und nachvollziehbar, ist der Bestand in der Regel gehalten.

Nicht immer der ganze Betrieb: einzelne Mandate abgeben

Viele Verwaltungen suchen keinen Käufer für das ganze Unternehmen, sondern einen Nachfolger für einzelne Gemeinschaften — weil ein Objekt zu weit vom Büro entfernt liegt, zu klein für den eigenen Zuschnitt ist oder an einem Mitarbeiter hängt, der geht. Rechtlich ist das ein Verwalterwechsel: Die Gemeinschaft bestellt den Nachfolger, das Amt des bisherigen Verwalters endet, und beide grenzen schriftlich ab, wer welchen Abrechnungszeitraum verantwortet. Ein Kaufpreis fließt dabei meist nicht; der Gewinn für den abgebenden Verwalter liegt in einer geordneten Übergabe ohne Streit über die letzte Jahresabrechnung.

immoGenio übernimmt solche einzelnen WEG-Mandate im Rhein-Main-Gebiet, von Offenbach aus. Den Ablauf beschreibt die Seite WEG-Mandat abgeben. Wer nicht einzelne Gemeinschaften, sondern die ganze Verwaltung abgeben will, etwa zum Ruhestand, findet unter Hausverwaltung verkaufen, wie immoGenio Verwaltungen im Rhein-Main-Gebiet als Nachfolger übernimmt.

Was Eigentümer wissen sollten, wenn ihre Verwaltung verkauft wird

Für Wohnungseigentümer und Beiräte ist der Verkauf ihrer Verwaltung zunächst eine Mitteilung — aber eine, die Rechte berührt:

- **Beim Asset Deal** ist der Erwerber nicht automatisch Verwalter. Die Gemeinschaft muss ihn bestellen und kann ebenso einen anderen Verwalter wählen.
- **Beim Share Deal oder einer Verschmelzung** bleibt die Bestellung bestehen. Die Gemeinschaft kann den Verwalter aber nach § 26 Abs. 3 WEG jederzeit abberufen, ohne einen Grund nennen zu müssen.
- **Jeder Eigentümer** kann nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird.

Ein Verkauf ist ein guter Anlass, die Verwaltung zu prüfen: Liegen Jahresabrechnung und Vermögensbericht pünktlich vor, ist die Beschlusssammlung vollständig, wer ist künftig Ansprechpartner? Wer daraus den Schluss zieht, die Verwaltung zu wechseln, findet die Schritte auf der Seite Hausverwaltung wechseln.

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit einer Übernahme? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.