

Hausverwaltung ist Vertrauenssache

Unsere Checkliste
hilft Ihnen bei der Auswahl
eines Verwalters Ihres Vertrauens



Elisenhof – Elisenstraße 3 – 80335 München
Telefon 089/ 55 39 16 – Fax 089 / 55 01 207
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de



Haus & Grund[®]
Bayern

Sonnenstraße 11/III - 80331 München
Telefon 089 / 5 40 41 33 0
Fax 089 / 5 40 41 33 55
info@haus-und-grund-bayern.de
www.haus-und-grund-bayern.de

Vorwort

Der Verwalter verfügt über eine besondere Vertrauensstellung. Er verwaltet das Immobilienvermögen eines Eigentümers oder das Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft und trifft Entscheidungen mit wesentlichen Konsequenzen für seine Auftraggeber. Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften müssen sich weitgehend auf die Kompetenz und Vertrauenswürdigkeit ihres Verwalters verlassen.

Die Verwaltungstätigkeit ist kein Ausbildungsberuf. Aus- und Fortbildung sind jedem einzelnen Verwalter überlassen. Daher ist die Auswahl des geeigneten Verwalters von besonderer Bedeutung. Diese Checkliste greift wichtige Kernfragen der Verwaltungstätigkeit heraus und gibt Ihnen eine Hilfestellung, auch wenn nicht alle Aspekte der Verwaltungstätigkeit berücksichtigt werden können. Anforderungen und Notwendigkeiten müssen für jedes Objekt individuell betrachtet werden. Doch greift die Checkliste wichtige Kernfragen der Verwaltungstätigkeit heraus. Die hier aufgeführten Fragen sollten Sie sich stellen und beantworten, wenn Sie eine Hausverwaltung auswählen oder die Tätigkeit Ihrer aktuellen Hausverwaltung überprüfen wollen.

„Gebrauchsanweisung“

Viele der Fragen sind mit Ja oder Nein zu beantworten. Werden diese Fragen verneint, sollten Sie hellhörig werden. Andere Fragen können Sie gewichten. Die „1“ ist die beste und die „6“ die schlechteste Bewertung. Fragen Sie bei der Hausverwaltung nach, wenn Unklarheiten bestehen. Aber beantworten Sie die Checkliste für sich selbst.

Wichtiger Hinweis

Diese Checkliste kann Ihnen bei der Auswahl des Verwalters helfen. Ebenso bietet sie Unterstützung bei der Überprüfung Ihrer aktuellen Hausverwaltung. Doch kann die Checkliste selbstverständlich die eigene regelmäßige Kontrolle nicht ersetzen.

1. Allgemeines/Auswahl des Verwalters		
• Ist der Verwalter aufgrund der räumlichen Entfernung zum Objekt überhaupt in der Lage, die Anlage ordnungsgemäß zu verwalten?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Hat der Verwalter eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und eine Betriebshaftpflichtversicherung? Ein „Muss“ für jeden professionellen Verwalter	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Besitzt er auch eine Vertrauensschadensversicherung?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Kann er auf Ihre Fragen klar und für Sie verständlich antworten?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Hat der Verwalter eine für seine Tätigkeit geeignete Ausbildung?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Werden Schulungs- oder Fortbildungsmaßnahmen vorgenommen und liegt ein Nachweis vor?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Qualifiziert der Verwalter sein Personal ausreichend?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Ist der Verwalter Mitglied in einem Berufsverband?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Ist der Verwalter über aktuelle Entwicklungen informiert?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Liegen Referenzen vor?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

2. Vertragsgestaltung

• Wer ist Ihr Vertragspartner – ist die Firmierung korrekt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Sind die Aufgaben des Verwalters klar und übersichtlich geregelt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Sind die Befugnisse des Verwalters klar geregelt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Sind die Pflichten der Eigentümergemeinschaft klar geregelt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Ist die Haftung klar geregelt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

3. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

• Wie professionell erscheint der Bürobetrieb?	
• Funktioniert die Büroorganisation? Ist der Verwalter beispielsweise gut und auch in Notfällen zu erreichen? Vorsicht vor übertriebenen Versprechungen!	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Mit welcher Bank arbeitet der Verwalter?	
• Mit welchen Versicherungen arbeitet der Verwalter und hat er günstige Rahmen- und Gruppentarife?	
• Ergehen die Einladungen zu den Versammlungen fristgemäß, zeitgerecht und kundenorientiert?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Wird die Versammlung professionell durchgeführt? Wird bspw. die Beschlussfähigkeit festgestellt? Erbitten Sie bei der Auswahl eines neuen Verwalters Einsicht in entsprechende Unterlagen !	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Liegt eine Beschlusssammlung vor?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Sind Belegordner geordnet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Werden übersichtliche und verständliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt? Erbitten Sie bei der Auswahl eines neuen Verwalters Einsicht in entsprechende Unterlagen !	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Erhalten Sie auf Verlangen auch während des Jahres Einsicht in die Unterlagen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Ist die Vertretungsvollmacht geregelt? D.h., verfügt im Notfall ein Dritter über die notwendigen Kompetenzen und Vollmachten, damit die Geschäftsführung für die Eigentümergemeinschaft problemlos weiterläuft?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

Hausverwaltung ist Vertrauenssache

Zwei Verbände helfen Ihnen bei der Auswahl eines Verwalters, dem Sie vertrauen können

4. Finanz- und Vermögensverwaltung

<ul style="list-style-type: none"> Ist Kontoinhaber die Eigentümergemeinschaft bzw. der Eigentümer vertreten durch den Verwalter? <i>Kontoinhaber muss immer der Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft sein !</i> 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Ist auch bei Rücklagenkonten der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft Kontoinhaber? <i>Kontoinhaber muss immer der Eigentümer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft sein!</i> 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Werden die Konten durch geeignete Kreditinstitute geführt? Haben die Kreditinstitute also Erfahrung bei der Führung von WEG-Konten? <i>Vorsicht, wenn die Kontoverbindung ohne Wissen des Eigentümers oder der Eigentümergemeinschaft gewechselt wird!</i> 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Sind die Rücklagen mündelsicher angelegt? <i>Lassen Sie sich nicht von einer höheren Verzinsung anderer Anlageformen blenden!</i> 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Konnten Sie Einsicht in die Originalunterlagen nehmen? <i>Überprüfen Sie die Ein- und Auszahlungen genau!</i> 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Finden sich auf den Konten Rücklastschriften? Wenn ja: Aus welchem Grund? 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall geregelt? D.h., kann im Notfall ein Dritter Zahlungen veranlassen? <i>Prüfen Sie dies insbesondere bei Personengesellschaften!</i> 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

5. Technische Verwaltung

<ul style="list-style-type: none"> Bestehen Checklisten z.B. für regelmäßige Begehungen der Anlage oder Wartungen? 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Werden Objektbegehungsprotokolle geführt? 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Bestehen Wartungsverträge? 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Arbeitet der Verwalter bei laufenden Unterhaltungsmaßnahmen mit festen Handwerkern? 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

6. Vergütung

<ul style="list-style-type: none"> Haben Sie mehrere Angebote eingeholt? <i>Vorsicht bei großen Abweichungen in der Verwaltervergütung!</i> 	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>				
<ul style="list-style-type: none"> Wie genau sind die Angebote aufgeschlüsselt? <i>Vergleichen Sie nicht nur die Höhe der Vergütung, sondern auch die angebotene Leistung!</i> 	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist nicht zum Nulltarif zu bekommen!

Fort- und Weiterbildung sind ein wesentliches Merkmal professioneller Verwaltung