



Hausverwaltung ist Vertrauenssache

Unsere Checkliste
hilft Ihnen bei der
Auswahl eines
Verwalters Ihres
Vertrauens



**Verband der
Immobilienverwalter
Baden-Württemberg e.V.**

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.

Verwalter 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 berücksichtigt werden können. Anforderungen und Notwendigkeiten müssen für jedes Objekt individuell betrachtet werden. Doch greift die Checkliste wichtige Kernfragen 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 nicht vor betrügerischen Machenschaften schützen.

1. Allgemeines/Auswahl des Verwalters		
• Ist der Verwalter für die Wohnungseigentümer greifbar?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Hat der Verwalter eine Vermögensschaden- 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"/>
• Sind die Versicherungssummen ausreichend?	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 gibt es Nachweise dafür?	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 der Immobilienverwalter?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
• Hält sich der Verwalter über aktuelle, rechtliche und technische Entwicklungen auf dem Laufenden? Wie?	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"/> |
| • Stellt Ihnen der Verwalter einen Mustervertrag zur Verfügung?
Was ist darin 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 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 kann er günstige Rahmen- und Gruppentarife anbieten? | _____ | |
| • Werden die Einladungen zu den Wohnungseigentümersammlungen fristgemäß, zeitgerecht und kundenorientiert verschickt? | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Wird die Versammlung professionell durchgeführt?
Erbitten Sie bei der Auswahl eines neuen Verwalters Einsicht in entsprechende Unterlagen!
Wird bspw. die Beschlussfähigkeit festgestellt? | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Führt der Verwalter eine Beschlusssammlung? | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Sind Rechnungsunterlagen übersichtlich 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"/> |
| • Ist auf Verlangen auch während des Jahres Einsicht in die Unterlagen möglich? | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Sind Vertretungsvollmachten geregelt?
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

Der VDIV Baden-Württemberg e.V. hilft Ihnen bei der Auswahl eines Verwalters, dem Sie vertrauen können

4. Finanz- und Vermögensverwaltung

- | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|
| • Ist Kontoinhaber für die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft die Eigentümergeinschaft bzw. der Eigentümer vertreten durch den Verwalter?
<i>Kontoinhaber muss immer der Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft sein!</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Ist auch bei Rücklagenkonten der Eigentümer oder die Eigentümergeinschaft Kontoinhaber?
<i>Kontoinhaber muss immer der Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümer-gemeinschaft sein!</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Werden die Konten durch geeignete Kreditinstitute geführt?
<i>Haben die Kreditinstitute Erfahrung bei der Führung von WEG-Konten?
Vorsicht, wenn die Kontoverbindung ohne Wissen des Eigentümers oder der Eigentümergeinschaft gewechselt wird!</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Sind die Rücklagen sicher angelegt?
<i>Lassen Sie sich nicht von einer höheren Verzinsung anderer Anlageformen blenden!</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Konnten Sie Einsicht in Originalunterlagen nehmen?
<i>Können Sie Ein- und Auszahlungen überprüfen?</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall geregelt?
<i>Kann bei Ausfall des zuständigen Verwalters ein Dritter Zahlungen veranlassen?
Prüfen Sie dies insbesondere bei Personengesellschaften!</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |

5. Technische Verwaltung

- | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| • Gibt es Checklisten z.B. für regelmäßige Begehungen der Anlage oder für Wartungen? | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Werden Protokolle der Objekt-Begehungen geführt? | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Gibt es Wartungsverträge? | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Arbeitet der Verwalter bei laufenden Unterhaltungsmaßnahmen mit bewährten, örtlichen Handwerkern? | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |

6. Vergütung

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| • Haben Sie mehrere Angebote eingeholt?
<i>Vorsicht bei großen Abweichungen in der Verwaltervergütung!</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| • Wie genau sind die Angebote aufgeschlüsselt?
<i>Vergleichen Sie nicht nur die Höhe der Vergütung, sondern auch die angebotene Leistung!
Bei einem kleinen Angebot ist es unter Umständen schwierig eine große Leistung zu fordern.</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