



Der ZUHAUSE WOHNEN- Hausverwaltertest

Checkliste für die Suche nach einem neuen Verwalter

1. Allgemeine Fragen zum neuen Hausverwalter

- 1.1 Ist der Hausverwalter hauptberuflich tätig? Ja Nein
- 1.2 Seit wann gibt es die Hausverwaltung? _____
- 1.3 Ist der Hausverwalter Mitglied in einem Berufsverband, zum Beispiel
BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. oder
DDIV – Dachverband deutscher Immobilienverwalter e.V.? Ja Nein
- 1.4 Über welche berufsspezifische Qualifikation verfügt der Verwalter und kann er dies durch Ausbildung/Fortbildung gegebenenfalls nachweisen?
kaufmännische Qualifikation _____
rechtliche Kenntnisse _____
bautechnische Qualifikation _____
- 1.5 Firmiert die Verwaltung als juristische Person, z. B. GmbH, GmbH + Co KG, Ltd (englische Rechtsform), S.L. (spanische Rechtsform) etc., sollten Sie genau prüfen, wo der Sitz des Unternehmens liegt. _____
- 1.6 Ist der Verwalter aufgrund der räumlichen Entfernung überhaupt in der Lage, das Objekt ordnungsgemäß zu betreuen und zu verwalten? Ja Nein

2. Fragen zur Geschäftsführung

- 2.1 Wie professionell erscheint der Bürobetrieb (Schulnoten)? _____
- 2.2 Hat der Verwalter vor Abgabe seines Angebots die Anlage besichtigt? Ja Nein
- 2.3 Hat der Verwalter eine Berufshaftpflichtversicherung (mindestens 500 000 Euro, abhängig von der Objektgröße) abgeschlossen? Ja Nein
- 2.4.1 Benennt der Verwalter mindestens drei vergleichbare (Größe/Baujahr) Referenzobjekte inklusive ihrer jeweiligen Ansprechpartner?
Objekt 1: _____ Eigentümer/Beirat: _____
Objekt 2: _____ Eigentümer/Beirat: _____
Objekt 3: _____ Eigentümer/Beirat: _____
- 2.4.2 Wie beurteilen (z. B. mit Schulnoten von 1–6) die Eigentümer/Beiräte der Referenzobjekte die Arbeit der Verwaltung? Als Gesprächsleitfaden sollten Sie hier den Fragebogen aus der ersten Folge (11/2010) der ZUHAUSE WOHNEN-Serie nutzen.
Objekt 1: _____ Objekt 2: _____ Objekt 3: _____
- 2.5 Können Sie Beispiele für Protokolle und Jahresabrechnung einsehen? Ja Nein
- 2.6. Sind die Beispiele der Referenzanlagen verständlich und übersichtlich? Ja Nein
- 2.7 Können Eigentümer/Beiräte jederzeit die Originalunterlagen einsehen? Ja Nein
- 2.8 Bestehen Checklisten für eine regelmäßige Begehung der Anlage in Begleitung des Beirats und wird dabei Protokoll geführt? Ja Nein
- 2.9 Gibt es feste Fristen/Termine für die Erstellung von Wirtschaftsplänen,

Unser aktueller Fragebogen soll Ihnen bei der Recherche nach einer geeigneten Hausverwaltung helfen. Die Checkliste ergänzt den Fragebogen aus Heft 11/2010. Weitere nützliche Tipps unter www.zuhausewohnen.de

Jahresabrechnungen, Einladungen zur Eigentümerversammlung etc.? Ja Nein

3. Fragen zur Finanz- und Vermögensverwaltung

- 3.1 Ist sichergestellt, dass alle Konten der Eigentümergemeinschaft (Wohngeld, Instandhaltungsrücklage etc.) bei der Bank direkt auf den Namen der Eigentümergemeinschaft mündelsicher angelegt sind? Ja Nein
- 3.2 Ist eindeutig festgelegt, dass der Verwalter nur mit Zustimmung der Eigentümer/des Beirats die Bankverbindung wechseln kann? Ja Nein
- 3.3 Sind Vertretungsvollmachten geregelt, sodass im Notfall die Geschäftsführung für die Eigentümergemeinschaft problemlos weiterläuft? Ja Nein

4. Fragen zur Vertragsgestaltung und Vergütung

- 4.1 Wurden von der Eigentümergemeinschaft/dem Beirat zur Neuvergabe des Verwaltervertrags mehrere Angebote zu Leistungsumfang und Vergütungshöhe eingeholt? Ja Nein
- 4.2 Sind die Vertragsparteien eindeutig benannt, ist auch bei juristischen Personen (z. B. GmbH) als Hausverwalter der Geschäftsführer mit angegeben? Ja Nein
- 4.3 Entspricht die Laufzeit des Vertrags den gesetzlichen Vorgaben (im Bestand max. 5 Jahre/Erstbestellung beim Neubau max. 3 Jahre)? Ja Nein
- 4.4 Ist der Verwalter auch mit kürzeren Laufzeiten einverstanden? Ja Nein
- 4.5 Sind feste Kündigungsfristen vorgesehen? Ja Nein
- 4.6 Wird der Verwaltervertrag nur durch einen entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft verlängert, was eine automatische Verlängerung ausschließt? Ja Nein
- 4.7 Regelt ein außerordentliches Kündigungsrecht, dass bei einer Abberufung des Verwalters (durch Mehrheitsbeschluss) oder bei einer Amtsniederlegung (durch den Verwalter) der honorarpflichtige Verwaltervertrag ebenfalls beendet wird? Ja Nein
- 4.8 Werden die mit der monatlichen Grundvergütung abgegoltene Aufgaben und Befugnisse des Verwalters genau bezeichnet (z. B. laufende Bürokosten, Telefon, Porto, Fahrtkosten, Einladung zur Eigentümerversammlung, Auftragsvergabe für laufende Reparaturen, jährliche Zusammenstellung der nach § 35a EStG steuerlich absetzbaren Ausgaben für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerrechnungen, etc.)? Ja Nein
- 4.9 Ist geregelt, welche Sonderaufgaben welche zusätzliche Vergütung rechtfertigen (z. B. Bauleitung für Instandhaltungen/Modernisierungen)? Ja Nein

Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft obliegt allen Beteiligten: der Eigentümergemeinschaft, dem Beirat und dem Hausverwalter als Dienstleister.

Tipp: Nehmen Sie sich als Eigentümer/Beirat Zeit für die Auswahl des Verwalters und prüfen Sie sorgfältig die verschiedenen Angebote inklusive des Leistungsumfangs.