

Hausverwaltung ist Vertrauenssache!

Unsere Checkliste hilft Ihnen bei der Auswahl des richtigen Verwalters

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. Die Anforderungen und Notwendigkeiten müssen für jedes Objekt individuell betrachtet werden. Die hier aufgeführten Fragen sollten Sie sich stellen und beantworten, wenn Sie eine Hausverwaltung auswählen oder die Tätigkeit Ihrer aktuellen Hausverwaltung überprüfen wollen.

Allgemeines



**anderer
Verwalter**

Ist der Verwalter aufgrund der räumlichen Entfernung zum Objekt in der Lage die Anlage ordnungsgemäß zu verwalten?	Idealerweise sollte das Objekt innerhalb von 30-Autominuten zu erreichen sein
Ist der Verwalter Haupt- oder Nebenberuflich in der Branche	Hauptberuflich
Ist der Verwalter eine natürliche oder juristische Person?	Einzelunternehmung – volle Haftung mit Privatvermögen!
Hat der Verwalter eine ausreichende Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung?	Ist mit einer Deckungssumme von 250.000 € je Schadenfall vorhanden
Hat der Verwalter eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung?	Für Personen- und Sachschäden pauschal 1 Mio. € Versicherungssumme
Ist der Verwalter qualifiziert?	Staat. geprüfter Betriebswirt Wohnungswirtschaft und Realkredit
Ist der Verwalter Mitglied in einem Verband?	Mitgliedschaft im VNWI e.V.
Ist der Verwalter über die aktuelle Entwicklung in der Immobilienbranche informiert?	Über den Verband der nordrhein-westfälische Immobilienverwalter
Welche Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten nimmt der Verwalter wahr?	Seminarangebote über den Verband

Eberhard Immobilienverwaltung · Gezelinallee 67 · 51375 Leverkusen

Telefon: 0214 – 734 70 47 · Fax: 0214 - 734 70 46

e-mail: info@eberhard-immobilienverwaltung.de · www.eberhard-immobilienverwaltung.de

Inhaber: Tim Eberhard



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



anderer
Verwalter

Kaufmännische Geschäftsführung

Funktioniert die Büroorganisation?	Eingespielte Büroabläufe
Wie ist der Verwalter zu erreichen?	Montags bis Freitags von 9.00- 18.00 Uhr
Wie ist der der Verwalter in Notfällen zu erreichen?	24 Stunden Notfallnummer (nur für Eigentümer bzw. Beiräte)
Mit welcher Bank arbeitet der Verwalter?	Alle gängigen Banken und Sparkassen
Mit welchen Versicherungen arbeitet der Verwalter?	Allianz Deutschland AG und freie Versicherungs-Makler

Finanz- und Vermögensverwaltung

Ist Kontoinhaber die Eigentümergemeinschaft bzw. der Eigentümer vertreten durch den Verwalter?	Kontoinhaber muss immer der Eigentümer bzw. Eigentümergeinschaft sein
Ist auch bei Rücklagenkonten der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft Kontoinhaber?	Kontoinhaber muss immer der Eigentümer bzw. Eigentümergeinschaft sein
Sind die Rücklagen mündelsicher angelegt?	Ja
Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall geregelt?	Ja

Kaufmännische Verwaltung

Werden die Buchungen der eingehenden Hausgelder und Zahlungen sowie die Ausgaben manuell oder über elektronische Datenverarbeitung (EDV) vorgenommen?	Professionelles Hausverwalterprogramm vorhanden, DOMUS 1000
Wünscht der Verwalter die Teilnahme der Wohnungseigentümer am Lastschriftverkehr?	Erwünscht, nicht zwingend
Wünscht der Verwalter von den Wohnungseigentümern Vollmachten? Welche?	Nur die üblichen Handlungsvollmachten





anderer
Verwalter

Technische Verwaltung

Bestehen Checklisten z.B. für regelmäßige Begehungen der Anlage oder Wartungen?	Ja, alle Wartungsbedürftige Einrichtungen
Führt der Verwalter periodische oder aperiodische Objektbegehungen zur Mängelfeststellung durch?	Mindestens ein Mal im Quartal
Bestehen Wartungsverträge?	Je nach Bedarf
Welche Aufgaben übernimmt der Verwalter bei der Instandhaltung und Instandsetzung?	Regelmäßige Begehungen, Mängel erkennen, sach- und fachgerechte Beseitigung
Arbeitet der Verwalter bei laufenden Unterhaltungsmaßnahmen mit festen Handwerkern?	Fester Handwerkerstamm

Vergütung

Wie genau der Vertrag aufgeschlüsselt ?	Klare Unterscheidung zwischen Grund- und Zusatzleistungen
Was sind die Grundleistungen?	Gemäß vereinbartem Leistungsverzeichnis
Was sind die Zusatzleistungen?	Gemäß vereinbarter Gebührenordnung
Welche Vergütung fordert der Verwalter für seine Leistung?	Richtet sich nach Gebäudetyp sowie Ausstattung und dem vereinbarten Leistungsverzeichnis
Wird eine Anpassungsklausel gewünscht?	Nach Vereinbarung, möglich VPI oder prozentuale Anpassung
Kündigungsfristen des Vertrages?	3 Monate zum Jahresende

Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist nicht zum „Nulltarif“ zu bekommen!

