

Hausverwaltung ist *Vertrauenssache*.

Unsere *Checkliste* hilft Ihnen bei der Auswahl
eines Verwalters Ihres *Vertrauens*.



Haus & Grund Harz NORD e.V.
Am Wiesenberg 12 · 38723 Seesen
Tel. 05384 9079032 · Fax 05384 9079033
www.haus-grund-harz.de

Vorwort

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

Daher ist die Auswahl des geeigneten Verwalters von besonderer Bedeutung. Diese Checkliste greift wichtige Kernfragen der Verwaltungstätigkeit auf und gibt Ihnen bei der Suche eine Hilfestellung, auch wenn nicht alle Aspekte der Verwaltungstätigkeit berücksichtigt werden können. 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.

„Gebrauchsanweisung“

Die Fragen sind mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten. Wird ein Teil der Fragen verneint, sollten Sie hellhörig werden. Fragen Sie bei der Hausverwaltung nach, wenn Unklarheiten bestehen. Wichtig ist, dass Sie die Checkliste für sich selbst beantworten.

1. Allgemeines/Auswahl des Verwalters

Ist der Verwalter aufgrund der räumlichen Entfernung zum Objekt in der Lage, die Anlage ordnungsgemäß zu verwalten? Ja Nein

Kann er auf Ihre Fragen klar und für Sie verständlich antworten? Ja Nein

Hat der Verwalter eine für seine Tätigkeit geeignete Ausbildung? Ja Nein

Werden Schulungs- oder Fortbildungsmaßnahmen vorgenommen und liegt ein Nachweis darüber vor? Ja Nein

Fort- und Weiterbildung sind ein wesentliches Merkmal professioneller Verwaltung!

Ist der Verwalter Mitglied in einem Berufsverband? Ja Nein

Kann der Verwalter Referenzen benennen? Ja Nein

2. Vertragsgestaltung

Sind die Aufgaben des Verwalters klar und übersichtlich geregelt? Ja Nein

Sind die Befugnisse des Verwalters klar geregelt? Ja Nein

Sind die Aufgaben der Eigentümergemeinschaft klar geregelt? Ja Nein

Ist die Haftung klar geregelt? Ja Nein

3. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

Ist der Verwalter allein tätig? Ja Nein
Oder kann er auf ein Team zurückgreifen, das im Krankheits- oder Urlaubsfall die Verwaltertätigkeit weiterführen kann?

Übt der Verwalter seine Tätigkeit als Hausverwalter haupt- oder nebenberuflich aus?

Funktioniert die Büroorganisation? Ja Nein
Ist der Verwalter beispielsweise gut und auch in Notfällen zu erreichen?

Hat der Verwalter günstige Rahmen- und Gruppentarife für Gas und Versicherungen? Ja Nein

Hat der Verwalter eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und eine Betriebshaftpflichtversicherung? Ja Nein
Ein „Muss“ für jeden professionellen Verwalter.

Besitzt er auch eine Vertrauensschadensversicherung*? Ja Nein
**Schützt Eigentümergeinschaften vor Schäden aus unerlaubten Handlungen von Mitarbeitern der Hausverwaltung, z. B. Unterschlagung.*

Sind die Einladungen zu den Versammlungen verständlich und aussagekräftig? Ja Nein
Bitten Sie um eine Mustereinladung.

Wird die Versammlung professionell durchgeführt? Ja Nein
Wird bspw. die Beschlussfähigkeit festgestellt?
Erbitten Sie bei der Auswahl Einsicht in die Protokolle.

Wird das Protokoll der Versammlung umfassend und aussagekräftig verfasst? Ja Nein
Arbeitsprobe bei der Hausverwaltung anfordern.

Liegt eine Beschlussammlung* vor? Ja Nein
**Gesetzlich geforderte Sammlung der Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung.*

Erhalten Sie auf Verlangen auch während des Jahres Einsicht in die Unterlagen? Ja Nein

Werden die Jahresabrechnungen übersichtlich, verständlich und EDV-gestützt erstellt? Ja Nein
Bitten Sie um ein Muster.

4. Finanz- und Vermögensverwaltung

Ist die Eigentümergemeinschaft Kontoinhaberin? Ja Nein
Kontoinhaberin muss immer die Wohnungseigentümergeinschaft sein!

Ist auch bei Rücklagenkonten die Eigentümergemeinschaft Kontoinhaberin? Ja Nein
Kontoinhaberin muss immer die Wohnungseigentümergeinschaft sein!

Sind die Rücklagen mündelsicher* angelegt? Ja Nein
Lassen Sie sich nicht von einer höheren Verzinsung anderer Anlageformen blenden!

*Mündelsicher sind Vermögensanlagen, bei denen Wertverluste der Anlage praktisch ausgeschlossen sind.

Wird für jeden Eigentümer ein eigenes Hausgeldkonto geführt, um Hausgeldrückstände umgehend aufzuzeigen? Ja Nein

Verfügt der Hausverwalter über einen eigenen Juristen, mit dessen Hilfe Hausgeldansprüche vor Gericht durchgeführt werden können? Ja Nein

5. Vergütung

Haben Sie mehrere Angebote eingeholt? Ja Nein
Vorsicht bei großen Abweichungen in der Verwaltervergütung!
Vergleichen Sie nicht nur die Höhe der Vergütung, sondern auch die angebotene Leistung!

Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist *nicht* zum Nulltarif zu bekommen!

Wir helfen Ihnen bei der Auswahl eines Verwalters, dem Sie *vertrauen* können.



Haus & Grund Harz NORD e.V.
Am Wiesenberg 12 · 38723 Seesen
Tel. 05384 9079032 · Fax 05384 9079033
www.haus-grund-harz.de