

DDIV Publikation

Oktober 2014

**Hausverwaltung ist
Vertrauenssache!**

**Verwaltercheckliste des DDIV
– für die richtige Auswahl eines
Verwalters Ihres Vertrauens**



**Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

Hausverwaltung ist Vertrauenssache! Doch was sollten Wohnungseigentümer bei der Auswahl eines Immobilienverwalters Ihres Vertrauens beachten?

Mehr als 9 Millionen Eigentumswohnungen gibt es in der Bundesrepublik Deutschland, was in etwa 22 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes entspricht – das sind mehr als doppelt so viele Wohnungen wie kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen zusammen. Viele Bürgerinnen und Bürger sehen im Wohnungseigentum einen zentralen Bestandteil ihrer Altersvorsorge.

Das A und O für den Werterhalt und die Wertsteigerung des Wohnungseigentums ist eine professionelle und ordnungsgemäße Hausverwaltung. Allerdings ist eine objektive Auswahl eines Haus- und Immobilienverwalters für Eigentümer oft schwierig. Verwalter ist kein Ausbildungsberuf. Zudem gibt es in Deutschland keinerlei Zugangsregeln, Mindestanforderungen wie Fachkenntnisse oder Pflichtversicherungen sind für die Ausübung der Tätigkeit nicht erforderlich. Unternehmen unterliegen lediglich der Pflicht zur Gewerbeanzeige nach §14 GewO. Damit bleibt auch die Aus- und Fortbildung jedem einzelnen Verwalter selbst überlassen.

Da die Anforderungen an die Tätigkeit der Hausverwaltung permanent steigen und nur profundes Wissen sowie regelmäßige Weiterbildung eine ordnungsgemäße Verwaltung ermöglicht, ist die Auswahl eines professionellen Verwalters von elementarer Bedeutung. Kompetenz, Erfahrung und Qualität der Verwaltung sichern schließlich den Werterhalt und im Idealfall die Wertsteigerung ihres Eigentums - selten bietet Ihnen das der Anbieter mit dem günstigsten Preis. Mit der vorliegenden Checkliste geben wir Ihnen eine Hilfestellung, was Sie bei der Auswahl eines Haus- und Immobilienverwalters Ihres Vertrauens berücksichtigen sollten.

Ihr Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Sie suchen eine Immobilienverwaltung? Hier können Sie unverbindlich anfragen:
www.ddiv.de/verband/verwaltersuche

Über den DDIV:

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen – über 1.800 an der Zahl – die sich einer strengen Berufsordnung verpflichten und regelmäßig an Weiterbildungen teilnehmen. Als Spitzenverband der deutschen Verwalterwirtschaft treten wir seit über 25 Jahren für Pflichtversicherungen sowie einem Fach- und Sachkundenachweis für Verwalter ein und werben dafür in der Öffentlichkeit sowie gegenüber den Medien und der Politik – nur mit Hilfe von Mindestvoraussetzungen lässt sich dauerhafte und nachhaltige Qualität am Markt gewährleisten, und damit die Altersvorsorge von Millionen Bürgerinnen und Bürgern langfristig schützen.

www.ddiv.de

Herausgeber:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Dorotheenstraße 35 | 10117 Berlin
Telefon: +49 30 300 96 79-0 | Telefax: +49 30 300 96 79-21
info@ddiv.de | www.ddiv.de

© DDIV September 2014

Die DDIV Publikation „Hausverwaltung ist Vertrauenssache! Verwaltercheckliste des DDIV“ kann kostenfrei auf der DDIV-Website unter www.ddiv.de heruntergeladen werden. Die Vervielfältigung der Publikation bzw. Teile davon sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung des DDIV e.V. gestattet.

Verwaltercheckliste des DDIV

Allgemeines

- Ist der Verwalter aufgrund der räumlichen Entfernung zum Objekt in der Lage, die Anlage ordnungsgemäß zu verwalten?
- Hat der Verwalter vor Angebotsabgabe Ihre Wohnanlage in Augenschein genommen?
- Können Ihre Fragen sachgemäß beantwortet werden?
- Hat der Verwalter eine für seine Tätigkeit geeignete Ausbildung? Zum Beispiel: Immobilienkaufmann/frau, etc. bzw. ist er bereits längere Zeit als Immobilienverwalter tätig?
- Wird die Immobilienverwaltung hauptberuflich ausgeführt?
- Hat die Verwaltung eine ordnungsgemäße Geschäftsadresse?
- Werden regelmäßig Schulungs- oder Weiterbildungsmaßnahmen vorgenommen und liegen entsprechende Nachweise vor?
- Hat der Verwalter ein Qualitätsmanagementsystem oder eine Zertifizierung?
- Werden noch andere Wohnungseigentumsobjekte in vergleichbarer Größe verwaltet und können Referenzen benannt werden?
- Nimmt der Verwalter die Aufgaben mit seinem Personal persönlich wahr?
- Hat der Verwalter Rahmenverträge zur Senkung der Nebenkosten?
- Beschäftigt der Verwalter für die Verwaltung keine Subunternehmer? Werden die Verwalterleistungen durch eigenes Personal erbracht?
- Ist der Verwalter Mitglied in einem der Landesverbände des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.?

Versicherungsschutz

- Kann der Verwalter eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung vorweisen?
- Kann der Verwalter eine Betriebs- oder Berufs-Haftpflichtversicherung vorweisen?
- Besitzt der Verwalter auch eine Vertrauensschaden-Versicherung?

Vertragsgestaltung

- Mit wem gehen Sie ein Vertragsverhältnis ein – ist die Firmierung korrekt?
- Sind die Aufgaben des Verwalters klar und übersichtlich geregelt?
- Sind die Befugnisse des Verwalters klar geregelt?
- Sind die Pflichten der Eigentümergemeinschaft klar geregelt?
- Ist die Haftung klar geregelt?
- Wie ist die Laufzeit des Vertrages (max. 5 Jahre sind möglich, bei Erstbestellung von Neubauten max. 3 Jahre)? Sind feste Kündigungsfristen bei einer Laufzeit von weniger als 5 Jahren vereinbart?
- Liegt Ihnen ein professioneller Vertrag vor, beispielsweise auf Grundlage der DDIV-Musterverträge?

Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

- Erscheint der Bürobetrieb professionell? Funktioniert die Büroorganisation?
- Wie ist die Erreichbarkeit der Verwaltung geregelt? Gibt es feste Bürozeiten, eventuell auch eine Notfallnummer?
- Ergehen die Einladungen zu den Eigentümerversammlungen fristgemäß, zeitgerecht und kundenorientiert?
- Erfolgt der Versand der Protokolle über Eigentümerversammlungen innerhalb eines überschaubaren Zeitraums?
- Wird eine Beschlusssammlung geführt?
- Werden über jeden Vorgang Belege geführt? Sind Vorgänge nachvollziehbar und überprüfbar?
- Werden verständliche und übersichtliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit allen steuerlichen Ausweisen erstellt?
- Werden bei größeren Maßnahmen wie Sanierung mehrere Angebote eingeholt? Sind diese nachprüfbar und aufgeschlüsselt?
- Ist die Vertretungsvollmacht geregelt? D.h., verfügt im Krankheits- und Urlaubsfall ein weiterer Kompetenzträger über die notwendigen Kompetenzen und Vollmachten, damit die Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft problemlos weiterläuft?

Finanz- und Vermögensverwaltung

- Ist Kontoinhaber des Hausgeldkontos die Eigentümergemeinschaft, bzw. der Eigentümer vertreten durch den Verwalter?
- Ist auch bei Rücklagekonten die Eigentümergemeinschaft, bzw. der Eigentümer Kontoinhaber?
- Werden die Konten von Kreditinstituten geführt, die Erfahrung mit WEG-Konten haben?
- Wie wird die Höhe einer Instandhaltungsrücklage nachvollziehbar festgelegt?
- Sind die Rücklagen mündelsicher angelegt?
- Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall geregelt? D.h., kann im Krankheits- und Urlaubsfall ein weiterer Kompetenzträger Zahlungen veranlassen?

Technische Verwaltung

- Bestehen Checklisten z.B. für regelmäßige Begehungen der Anlage oder für Wartungen?
- Werden Objektbegehungsprotokolle geführt?
- Verfügt der Verwalter über eigenes technisches Personal oder ein ausreichendes Netzwerk um die Eigentümergemeinschaft umfassend auch zu technischen Fragestellungen beraten zu können?

Viele Prüfkriterien sollten möglichst mit einer positiven Antwort bewertet werden. Bei negativen Bewertungen sollten Sie besonders aufmerksam werden, bei der Hausverwaltung nachfragen und ggf. weiteren Rat einholen.