

Checkliste für die Suche nach einer Hausverwaltung

Der Weg den richtigen und damit passenden Verwalter zu finden kann „steinig“ sein. Neben der Professionalität und dem Fachwissen auf den unterschiedlichen Gebieten der Hausverwaltung, sollte auch das zwischenmenschliche Verhältnis passen. Nur so kann gewährleistet werden, dass das notwendige beiderseitige Vertrauen in die Person und die Zusammenarbeit vorhanden ist.

Nutzen Sie diese Checkliste, um einen passenden Hausverwalter für Ihre Immobilie zu finden.

	Ja	Nein
<u>1) Administration, Organisation und Erreichbarkeit der Hausverwaltung</u>		
Verfügt der Verwalter / die Hausverwaltung über ein gewerbliches Büro mit festen Bürozeiten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
„Passen“ Größe, Personal und Ausstattung der Hausverwaltung zur Größe der Immobilie?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liegt der Sitz des Verwalters / der Hausverwaltung im Umkreis der zu verwaltenden Immobilie, sodass eine gute und schnelle Erreichbarkeit gegeben ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben auch die Mitarbeiter des Verwalters eine Ausbildung in der Immobilienbranche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist der Verwalter gut zu erreichen (Telefon, E-Mail, persönlich) und meldet er sich schnell zurück, wenn er in einer Besprechung ist oder persönlich nicht angetroffen wird?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist eine ausreichend legitimierte Vertretung des Verwalters im Falle seiner Abwesenheit (etwa Urlaub, Krankheit) vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>2) Professionalität des Verwalters</u>		
Übt der Verwalter seine Tätigkeit hauptberuflich aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verfügt er über eine Ausbildung oder Studium in der Immobilienbranche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kann der Verwalter Weiterbildungsnachweise vorlegen oder hängen solche in seinem Büro aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Besteht eine Mitgliedschaft in einem einschlägigen Berufs- oder Fachverband?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Referenzen nachweisbar vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>3) Verwaltervertrag</u>		
Ist die Firmierung / Rechtsform der Hausverwaltung korrekt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steht ein Muster-Verwaltervertrag beim Verwalter zur Verfügung, der eingesehen werden kann?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist eine von der Eigentümerseite gewünschte Probezeit vereinbart?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind von der Eigentümerseite gewollte bestimmte Kündigungsfristen (etwa fristgemäße ordentliche Kündigung zu bestimmten Terminen) enthalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Haftung des Verwalters im Verwaltervertrag umfasst?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind die Eigentümerpflichten wiedergegeben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>4) Versicherungsschutz des Verwalters</u>		
Besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Vertrauensschadenversicherung), durch die Vermögensschäden bei der rein treuhänderischen Verwaltung des Eigentümervermögens (etwa durch Fahrlässigkeit oder Überschreiten der Verwaltervollmacht) abgedeckt sind?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Existiert eine Betriebshaftpflichtversicherung, womit die Risiken eines Sach- und Personenschadens im Betrieb des Verwalters und innerhalb des verwalteten Objekts abgesichert ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ist eine Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung vorhanden, die in erster Linie den Inhaber der Hausverwaltung vor Veruntreuungen von Eigentümer-Vermögen durch seine Mitarbeiter schützt, was letztlich den Eigentümern zugutekommt?

5) Finanzielles Aufgabenfeld

Ist sichergestellt, dass die Vermögen von Verwalter- und Eigentümer getrennt sind?

Werden die Rechnungsunterlagen geordnet geführt?

Können die Rechnungsunterlagen während des Wirtschaftsjahres eingesehen werden?

Werden bei der WEG-Verwaltung offene Fremdkonten bzw. bei der Mietverwaltung Treuhandkonten geführt?

Erfolgt bei der WEG-Verwaltung eine ordnungsgemäße Anlage der Rücklagen?

Prüft der Verwalter Einsparungsmöglichkeiten bei Bank und Versicherungen?

Stehen eine Muster-Abrechnung und ein Muster-Wirtschaftsplan zur Verfügung, die eingesehen werden können?

6) Rechtliches Aufgabenfeld

Ist die Hausverwaltung bereit und in der Lage, rückständige Gelder (z.B. Mieten oder Hausgelder) beizutreiben?

Erfolgt bei rechtlichen Fragestellungen eine kurze, kompetente Auskunft?

Zusätzlich bei der WEG-Verwaltung:

Sind Einladung, Durchführung der Versammlung nebst Beschlussfassung, Versammlungsprotokolle und das Führen der Beschluss-Sammlung ordnungsgemäß und können Muster hierzu eingesehen werden?

7) Technisches Aufgabenfeld

Finden seitens der Hausverwaltung in regelmäßigen zeitlichen Abständen Objektbegehungen statt?

Erfolgen die Prüfungen und Kontrollen bei den Objektbegehungen anhand von Checklisten und wird anschließend ein Protokoll erstellt?

Kann die Hausverwaltung auf einen ausreichenden und bewährten Mix von unterschiedlichen Handwerkern zurückgreifen, auch für Wartungsverträge?

8) Entscheidungsfindung

Wurden die in den eingeholten Angeboten der Hausverwaltungen enthaltenen Verwalterhonorare und Verwalterleistungen jeweils nachvollziehbar aufgeschlüsselt?

Sind dabei die Verwalterhonorare und die Verwalterleistungen miteinander vergleichbar, sodass es keinesfalls so ist, dass für bestimmte Verwalterleistungen zusätzliche Honorare verlangt werden, die den Preis eines Verwalters im Vergleich zu den anderen Verwaltern erheblich „in die Höhe treiben“?

Wurde auch das „Kleingedruckte“ in den eingeholten Angeboten der Hausverwaltungen geprüft sodass sich daraus keine Nachteile, insbesondere keine zusätzlichen Kosten, ergeben?

Ist im Ergebnis eine Entscheidung für einen Verwalter möglich?

Sie suchen eine kompetente Hausverwaltung? Fordern Sie hier kostenlose Angebote an:

www.Hausverwalter-Vermittlung.de