
Hausverwaltung ist Vertrauenssache

Unsere Checkliste
hilft Ihnen bei der Auswahl
eines Verwalters Ihres Vertrauens



Rotherstraße 18
10245 Berlin
Telefon: 030 – 29 77 838 0
Fax: 030 – 29 77 838 29
info@wertinvest-immobilien.de
www.wertinvest-immobilien.de

Vorwort

Stand: 10.10.2017

WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH

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. 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. Anforderungen und Notwendigkeiten müssen für jedes Objekt individuell betrachtet werden. Doch greift die Checkliste wichtige Kernfragen der Verwaltungstätigkeit heraus.

1. Allgemeines/Auswahl des Verwalters	ja	nein	WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH
Hat der Verwalter eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und eine Betriebshaftpflichtversicherung? Ein „Muss“ für jeden professionellen Verwalter	x		300.000,-- € pro Schadensfall bzw. 10 Mio./ Jahr Betriebshaftpflicht
Besitzt er auch eine Vertrauensschadensversicherung?	x		Über den vdiv Berlin Brandenburg
Ist der Verwalter personell so gut aufgestellt um Krankheit und Urlaub der Mitarbeiter intern ohne Qualitätsverlust auszugleichen?	x		9 Mitarbeiter, 1 Auszubildende
Hat der Verwalter eine für seine Tätigkeit geeignete Ausbildung?	x		Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Werden Schulungs- oder Fortbildungsmaßnahmen vorgenommen und liegt ein Nachweis vor?	x		Über den Berufsverband
Qualifiziert der Verwalter sein Personal ausreichend?	x		Regelmäßig über die Veranstaltungen des Verbandes der Immobilienverwalter bzw. ddiv
Ist der Verwalter Mitglied in einem Berufsverband?	x		vdiv BB
Ist der Verwalter über aktuelle Entwicklungen informiert?	x		Bietet eigene Beiratsseminare an und ist Referent zu Fragen der Immobilienverwaltung
Liegen Referenzen vor?	x		Ja kann abgefordert werden

2. Vertragsgestaltung	ja	nein	Bemerkungen
Sind die Aufgaben des Verwalters klar und übersichtlich geregelt?	x		lt. Verwaltervertrag
Sind die Befugnisse des Verwalters klar geregelt?	x		Nach gesetzlichen Vorgaben
Sind die Pflichten der Eigentümergemeinschaft klar geregelt?	x		lt Verwaltervertrag

3. Allgemeine kaufmännische Buchführung	ja	nein	Bemerkungen
Wie professionell erscheint der Bürobetrieb?	x		Vor Ort Termin
Funktioniert die Büroorganisation? Ist der Verwalter beispielsweise gut und auch in Notfällen zu erreichen?	x		Zertifizierung über Service Qualität Deutschland läuft gerade
Mit welcher Bank arbeitet der Verwalter?	x		DKB – kostenlose Verwalterkonten, Bank für Wohnungswirtschaft AG
Mit welchen Versicherungen arbeitet der Verwalter und hat er günstige Rahmen- und Gruppentarife?	x		Diverse , ohne Vorgaben
Ergehen die Einladungen zu den Versammlungen fristgemäß, zeitgerecht und kundenorientiert?	x		In der Regel 3-4 Wochen vorab
Wird die Versammlung professionell durchgeführt? Erbitten Sie bei der Auswahl eines neuen Verwalters Einsicht in entsprechende Unterlagen	x		Tischvorlagen, Beamer, in der Regel mit 2 Personen
Liegt eine Beschlussammlung vor?	x		Ja
Sind Belegordner auch für einen Laien nachvollziehbar geordnet?	x		Ja
Werden übersichtliche und verständliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt? Erbitten Sie bei der Auswahl eines neuen Verwalters Einsicht in entsprechende Unterlagen	x		Berücksichtigung aktueller BGH Rechtsprechung zur Instandhaltungsrücklagendarstellung und rechtlicher Bestandteile
Erhalten Sie auf Verlangen auch während des Jahres Einsicht in die Unterlagen?	x		Unterlagen gehören der WEG und können eingesehen werden

4. Finanz-und Vermögensverwaltung	ja	nein	Bemerkungen
Ist Kontoinhaber die Eigentümergemeinschaft bzw. der Eigentümer vertreten durch den Verwalter? Kontoinhaber muss immer der Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft sein !	x		Fremdgeldkonten
Ist auch bei Rücklagenkonten der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft Kontoinhaber? Kontoinhaber muss immer der Eigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft sein!	x		ja
Werden die Konten durch geeignete Kreditinstitute geführt? Haben die Kreditinstitute also Erfahrung bei der Führung von WEG-Konten? Vorsicht, wenn die Kontoverbindung ohne Wissen des Eigentümers oder der Eigentümergemeinschaft gewechselt wird!	x		Deutsche Bankinstitute abgesichert über den Einlagensicherungsfonds
Sind die Rücklagen mündelsicher angelegt? Lassen Sie sich nicht von einer höheren Verzinsung anderer Anlageformen blenden!	x		ausschließlich
Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall geregelt? D.h., kann im Notfall ein Dritter Zahlungen veranlassen? Prüfen Sie dies insbesondere bei Personengesellschaften!	x		Ja

5. Technische Verwaltung	ja	nein	Bemerkungen
Bestehen Checklisten z.B. für regelmäßige Objektbegehungen der Anlage, Wartungen oder Verkehrssicherungspflichten?	x		Vorhanden, Turnus nach Absprache und gesetzl. Vorgaben
Wie sind die Mitarbeiter technisch geschult?	x		Techn. Mitarbeiter Ausgebildet in Heizung- und Sanitär
Wird ein Instandhaltungsplan, kurz-, mittel-, und langfristig erarbeitet	x		Bei Übernahme des Objektes, wird lfd. weitergeführt
Wurden bereits erfolgreich „Energetische Sanierungen“, Modernisierungen und die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen vorgenommen	x		ja
Arbeitet der Verwalter bei laufenden Unterhaltungsmaßnahmen mit festen Handwerkern?	x		ja