

# Checkliste

## für die Suche eines qualifizierten Verwalters

Sie möchten, daß der **Verwaltervergütung** eine **qualifizierte Dienstleistung** entspricht? Dann sollten Sie nicht nur auf die **Höhe** der Vergütung achten, sondern vor allem auf deren **Umfang** und **Güte**.

Nicht jeder Verwalter bietet gleiche Leistung für gleiches Geld. Sie sollten deshalb vergleichen, ob Ihnen billigere Verwalter das Gleiche bieten können. Schließlich wollen Sie Ihre wertvolle Immobilie optimal und fachmännisch betreut haben.

ARBEITSORGANISATION	UNSERE FIRMA	ANDERER
Wie sind die Bürozeiten geregelt? Ist das Büro ab 8.00 morgens und auch nachmittags besetzt? Ist auch jemand außerhalb der Geschäftszeiten erreichbar (z. B. über Handy) oder ist nur ein Anrufbeantworter eingeschaltet?	✓	
Gibt es einen Betriebsurlaub? Ist in dieser Zeit eine <b>Vertretung</b> erreichbar?	✓	
Haben Sie einen <b>Sachbearbeiter als festen Ansprechpartner</b> im Büro Ihres Verwalters, der Ihre Anlage genau kennt?	✓	
Gibt es für Geschäftsführer/Sachbearbeiter eine <b>kompetente Vertretung</b> , wenn jemand z. B. krankheitsbedingt ausfällt? Wer leitet in diesem Fall die Verwaltung?	✓	
Werden regelmäßige Hausbegehungen mit dem Beirat vorgenommen? Dies ist für die Zustandsüberprüfung der Anlage (und deren Werterhaltung) enorm wichtig.	✓	
VERWALTUNG		
Wie und von wem wird die <b>technische Verwaltung</b> ausgeführt? Wie bei uns von einem ausgebildeten Architekten oder nur von einem Sachbearbeiter? Dieser Punkt ist wichtig bei der professionellen Abwicklung der Gewährleistungsverfolgung und bei Sanierungen.	✓	
Wie und von wem werden Ihre rechtlichen Fragen betreut? Wie bei uns von einem eigenen Syndikusanwalt oder nur von einem Sachbearbeiter? Dieser Punkt ist z.B. wichtig, um Wohngeldausfälle durch ein straffes Mahnwesen zu minimieren.	✓	
Wie und von wem wird die <b>kaufmännische Verwaltung</b> ausgeführt? Wird das von Sachbearbeitern oder wie bei uns von Fachpersonal (Buchhalter o. ä.) erledigt?	✓	
Stehen Ihnen <b>wichtige Unterlagen und Informationen zu Ihrer Anlage jederzeit auf der Homepage</b> paßwortgeschützt zum Abruf zur Verfügung (z.B. Brandversicherung, Hausordnung, Energieausweis, Gemeinschaftsordnung, Beschlusssammlung, aktuelle Abrechnungen und Protokolle, Leistungsverzeichnis Hausmeister u.v.m.)?	✓	
Kann ein umfassendes Immobilienmanagement (Verkauf, Vermietung, Verwaltung) angeboten werden?	✓	
ABRECHNUNG		
Sind <b>Abrechnung und Wirtschaftsplan</b> übersichtlich gestaltet? Sind die Kosten aufschlußreich (viele Einzelpositionen) dargestellt und Belegordner übersichtlich geordnet?	✓	

Wird die Buchführung nach der Betriebskostenverordnung getrennt? Nur so ist es möglich, hinterher eine Abrechnung für die Mieter zu erstellen. In keiner Position dürfen die umlagefähigen oder nichtumlagefähigen Kosten vermischt werden!	✓	
Werden für die Vermieter wie bei uns - kostenlose - Mieterabrechnungen erstellt, um Ihnen die Abrechnung gegenüber dem Mieter zu erleichtern?	✓	
Wird ein <b>Einzelwirtschaftsplan</b> erstellt?	✓	
Wird ein Vermögensstatus erstellt?	✓	
Wird ein umfangreicher informativer Geschäftsbericht zum abgelaufenen Wirtschaftsjahr bereits mit der Einladung zur Versammlung versandt?	✓	
<b>DER FINANZIELLE ASPEKT</b>		
Bei der Wahl ihres Verwalters sollten Sie auch auf die <b>Größe</b> und den <b>Ruf</b> der Verwaltung achten, den hierdurch sind enorme Einsparungen möglich, z.B. <b>Versicherungsabschlüsse</b> zu günstigen Konditionen.	✓	
Ein kompetenter, großer Verwalter kann auch <b>bessere Konditionen</b> für den Bezug von <b>Strom</b> und <b>Gas</b> erzielen. Ist dies bei Ihrem Verwalter möglich?	✓	
Hat Ihr Verwalter zuverlässige <b>Stammlieferanten</b> (Handwerker, etc.) über die ebenfalls <b>bessere Bedingungen</b> erreicht werden können?	✓	
<b>WEITERBILDUNG</b>		
Ist Ihr Verwalter und seine Mitarbeiter (falls vorhanden) auf dem <b>neuesten Stand der Rechtsprechung und technischen Entwicklung</b> ? Werden also regelmäßig Seminare und Schulungen besucht? Gerade im Wohnungseigentum ändert sich ständig die Rechtslage.	✓	
Gibt der Verwalter sein Wissen auch an Sie weiter, z.B. über einen kostenlosen Rundbrief oder über das Internet?	✓	
Werden Beiratsseminare oder sonstige Fortbildungsmöglichkeiten für die Verwaltungsbeiräte angeboten?	✓	
Ist die Verwaltung neuen Medien (Internet, E-Mail, etc.) aufgeschlossen und trägt somit zu einer Kostenersparnis bei, auch für die Eigentümer?	✓	
Bietet Ihnen der Verwalter paßwortgeschützt wichtige Informationen und Unterlagen zu Ihrer Anlage auf der Homepage?	✓	
<b>IHRE ABSICHERUNG</b>		
Hat der Verwalter eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen? In welcher Höhe? Wird diese während der gesamten Vertragslaufzeit aufrecht erhalten? Wenn Sie ein Auto kaufen, wollen Sie doch sicher nicht auf einen Airbag verzichten.	✓	

Letztlich müssen Sie das richtige Angebot für „Ihre“ WEG herausfinden. Sie sollten sich nicht nur vom Preis beeinflussen lassen. **Es kann der Billigste nicht der Beste und der Beste nicht der Billigste sein!** Eine gute und qualifizierte Dienstleistung hat ihren Preis, und der ersparte Ärger ist auch den einen oder anderen Euro wert. Wenn der Verwalter weiß, was auf ihn zukommt, kann er einen individuellen Preis kalkulieren. Und nur der auf ihr Objekt zugeschnittene Preis ist der richtige Preis. Ansonsten ist die Frage: „Was kostet eine Hausverwaltung?“ genauso schwierig zu beantworten wie die Frage: „Was kostet ein Auto?“. Wenn Sie einen neuen Verwaltungsauftrag erteilen wollen, sollte den Bewerbern ein eindeutiges Anforderungsprofil vorgegeben werden. Auf dieser Grundlage kann man Angebote am ehesten vergleichen. Und noch ein Ratschlag zu guter Letzt: Sollten Sie mit Ihrer Verwaltung zufrieden sein, sollten Sie sich nicht wegen eines kleinen Preisvorteils verändern, der könnte Ihnen teuer zu stehen kommen.