



## Verwalter-Checkliste

### Vorwort

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. Eigentümergeinschaften müssen sich weitgehend auf die Kompetenz und Vertrauenswürdigkeit ihres Verwalters verlassen.

Die Verwaltertätigkeit ist kein Ausbildungsberuf, Aus- und Fortbildung sind jedem einzelnen Verwalter überlassen. Daher ist die Auswahl des geeigneten Verwalters von besonderer Bedeutung. Diese Checkliste greift wichtige Kernfragen der Verwaltertätigkeit heraus und gibt Ihnen eine Hilfestellung, auch wenn nicht alle Aspekte der Verwaltertätigkeit berücksichtigt werden können. Die 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“

Viele der Fragen sind mit Ja oder Nein zu beantworten. Werden diese Fragen verneint, sollten Sie hellhörig werden. Andere Fragen können Sie gewichten: Die „1“ ist die beste und die „6“ die schlechteste Bewertung. Fragen Sie bei der Hausverwaltung nach, wenn Unklarheiten bestehen, aber beantworten Sie die Checkliste für sich selbst.

### Wichtiger Hinweis

Diese Checkliste kann Ihnen bei der Auswahl des Verwalters helfen. Ebenso bietet sie Unterstützung bei der Überprüfung Ihrer aktuellen Hausverwaltung. Ein Schutz vor betrügerischen Machenschaften ist jedoch leider auch mit dieser Checkliste nicht möglich.

### 1. Allgemeines / Auswahl des Verwalters

- Ist der Verwalter aufgrund der Räumlichen Entfernung zum Objekt überhaupt in der Lage, die Anlage ordnungsgemäß zu verwalten? Ja  Nein
- Hat der Verwalter eine ausreichende Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung? Ja  Nein
- Kann er auf Ihre Fragen klar und für Sie verständlich antworten? Ja  Nein
- Ist der Verwalter ausreichend qualifiziert? Ja  Nein
- Werden Schulungs- oder Fortbildungsmaßnahmen wahrgenommen? Ja  Nein
- Qualifiziert der Verwalter sein Personal ausreichend? Ja  Nein

- Ist er Mitglied in einem Berufsverband? Ja  Nein
- Ist der Verwalter über aktuelle Entwicklungen informiert? Ja  Nein
- Liegen Referenzen vor? Ja  Nein

## 2. Vertragsgestaltung

- Wer ist Ihr Vertragspartner – ist die Firmenbezeichnung korrekt? Ja  Nein
- Sind die Aufgaben des Verwalters klar und übersichtlich geregelt? Ja  Nein
- Sind die Befugnisse des Verwalters klar geregelt? Ja  Nein
- Sind die Pflichten der Eigentümergemeinschaft klar geregelt? Ja  Nein
- Ist die Haftung klar geregelt? Ja  Nein

## 3. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

- Wie professionell erscheint der Betrieb? 1 2 3 4 5 6
- Funktioniert die Büroorganisation? Ja  Nein
- Ist der Verwalter gut und auch in Notfällen zu erreichen? Ja  Nein
- Mit welcher Bank arbeitet der Verwalter? \_\_\_\_\_
- Mit welchen Versicherungen arbeitet der Verwalter? \_\_\_\_\_
- Wird beispielsweise die Beschlussfähigkeit festgestellt?  
Erbitten Sie bei der Auswahl eines neuen Verwalters Einsicht in entsprechende Unterlagen! Ja  Nein
- Sind Belegordner geordnet?  
Erbitten Sie bei der Auswahl eines neuen Verwalters Einsicht in entsprechende Unterlagen! Ja  Nein
- Werden übersichtliche und verständliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt? Ja  Nein
- Erhalten Sie auf Verlangen auch während des Jahres Einsicht in die Unterlagen? Ja  Nein
- Ist die Vertretervollmacht geregelt?  
D.h., verfügt im Notfall ein Dritter über die notwendigen Kompetenzen und Vollmachten, damit die Geschäftsführung für die Eigentümergemeinschaft problemlos weiter läuft? Ja  Nein

## Hausverwaltung ist Vertrauenssache

### 4. Finanz- und Vermögensverwaltung

- Ist Kontoinhaber die Eigentümerschaft bzw. der Eigentümer, vertreten durch den Verwalter?  
Kontoinhaber muss immer der Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft sein! Ja  Nein
- Ist auch bei Rücklagenkonten der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft Kontoinhaber?  
Kontoinhaber muss immer der Eigentümer- bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft sein! Ja  Nein
- 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! Ja  Nein
- Sind die Rücklagen mündelsicher angelegt?  
Lassen Sie sich nicht von einer höheren Verzinsung anderer Anlageformen blenden! Ja  Nein
- Ist die Verfügungsvollmacht **für den Notfall** geregelt?  
D.h., kann im Notfall ein Dritter Zahlungen veranlassen?  
Prüfen Sie dies insbesondere bei Personengesellschaften! Ja  Nein

### 5. Technische Verwaltung

- Bestehen Checklisten  
z.B. für regelmäßige Begehungen der Anlage oder Wartungen? Ja  Nein
- Werden regelmäßig Objektbegehungen durchgeführt? Ja  Nein
- Werden Objektbegehungsprotokolle geführt? Ja  Nein

### 6. Vergütung

- Haben Sie mehrere Angebote eingeholt?  
Vorsicht bei großen Abweichungen in der Verwaltervergütung! Ja  Nein
- Wie genau sind die Angebote aufgeschlüsselt?  
Vergleichen Sie nicht nur die Höhe der Vergütung, sondern die angebotene Leistung! 1 2 3 4 5 6

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