



Die Wahl des richtigen Hausverwalters

Die Wahl eines kompetenten Verwalters ist für eine Wohnungseigentumsgemeinschaft essenziell. Der Verwalter hat mehr Aufgaben als nur die Durchführung der obligatorischen Eigentümerversammlungen. Paragraph 27 Wohnungseigentumsgesetz regelt das umfassende Aufgabengebiet des Verwalters. Insbesondere kümmert er sich danach um alle Angelegenheiten der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums, damit es genauso gut verwaltet wird wie das Sondereigentum. Er kümmert sich um Instandsetzungen und Instandhaltungen, verwaltet die Rücklagen und setzt die Beschlüsse der Wohnungseigentümer um. Auch ist er verantwortlich für die Erstellung eines Wirtschaftsplans und die Rechnungslegung sowie die Erstellung der Abrechnungen je zum Jahresende. Viele der Aufgaben, die ein Verwalter ausführt, bekommen die Eigentümer gar nicht mit. Umso wichtiger ist es, dass der Verwalter diese gewissenhaft und zuverlässig ausführt.

Trotz neuer Regelungen zur Fortbildungspflicht von Hausverwaltern, gibt es aktuell keine Zulassungsvoraussetzungen, die zumindest gewisse Grundkenntnisse und Grundvoraussetzungen garantieren würden. Um trotzdem einen für diese essenziellen Aufgaben kompetenten Partner zu finden, sollte auf folgende Punkte bei der Auswahl des Verwalters geachtet werden:

Allgemeines

- Räumliche Nähe des Verwalters zur Immobilie, um eine regelmäßige Überwachung und Begehung des Objekts zu gewährleisten
- Gute Erreichbarkeit und Notfallnummer des Verwalters
- Professionell organisierter Bürobetrieb
- Angemessener „Betreuungsschlüssel“ durch den Verwalter, um Bearbeitungsrückstau zu vermeiden

Qualifikation

- Fachkompetenz des Verwalters
- Ausbildung des Verwalters, welche einen Bezug zur Verwaltertätigkeit hat
- Regelmäßige Fort- und Weiterbildungen auch schon vor der ab 1. August 2018 geltenden gesetzlichen Pflicht
- Gut verwaltete Referenzobjekte
- Mitgliedschaft in einem einschlägigen Berufsverband

Organisation

- Vollständige Beschluss- und Protokollsammlungen
- Nachvollziehbare Buchhaltung, bestenfalls durch einen gesonderten Buchhalter
- Fristgerechte Jahresabrechnungen
- Frist- und formgerechte Einladungen zu den Eigentümerversammlungen
- Professionelle Durchführung der Eigentümerversammlungen
- Fester Handwerkerstamm für ein bestmögliches Preis-Leistungs-Verhältnis und schnelle Bearbeitungszeiten

Finanzen und Versicherungen

- Kontoführung im Namen der WEG und getrennt vom Vermögen des Verwalters
- Verzinsten, kurzfristig verfügbaren und risikoarm angelegten Rücklagen
- Umfassende Haftpflichtversicherungen des Verwalters



Die Wahl des richtigen Hausverwalters

Verwaltervertrag

- Besichtigung der Immobilie vor Angebotsabgabe
- Professionelle Vertragsunterlagen
- Unmissverständliche Regelung der Aufgaben und Pflichten des Verwalters
- Angemessene, genau aufgeschlüsselte Vergütung
- Laufzeit von höchstens drei Jahren bei erstmaligem und höchstens fünf Jahren bei wiederholtem Vertragsabschluss
- Haftungsregelungen

Zu guter Letzt:

Ein gutes Bauchgefühl!

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

[i] Weitere Informationen sowie viele nützliche Praxistipps finden Sie auch in unserer Broschüre „Streit mit dem WEG-Verwalter“, erhältlich im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

