

DDIV Publikation

Mai 2013

**Vertrauen ist gut,
Kontrolle ist besser:**

Verwaltercheckliste des DDIV



**Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser! Was müssen Wohnungseigentümer bei der Auswahl eines Immobilienverwalters beachten?

Mehr als 6,5 Millionen Eigentumswohnungen gibt es in der Bundesrepublik Deutschland, was in etwa 20 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes entspricht. Viele Bürgerinnen und Bürger sehen in Wohneigentum einen zentralen Bestandteil ihrer Altersvorsorge.

Die Tätigkeit des Immobilienverwalters ist in der Bundesrepublik Deutschland aber nicht geschützt, im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern. Es gibt keine Mindestanforderungen, nur die Pflicht zur Gewerbeanzeige nach §14 GewO. Für Wohnungseigentümergeinschaften ist eine objektive Auswahl des Immobilienverwalters daher oft nicht möglich. Selbst eine Unterscheidung in haupt- und nebenberufliche Verwaltung ist oft schwer vorzunehmen. Dies ist aber von besonderer Bedeutung, da die Anforderungen an die Tätigkeit permanent zunehmen und nur profundes Wissen die Immobilie schützen kann.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) will mit dem vorliegenden Merkblatt eine Hilfestellung bei der Auswahl des Verwalters bieten.

Der DDIV vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen – 1.700 an der Zahl – die sich einer Berufsordnung verpflichten und an regelmäßigen Weiterbildungen teilnehmen. Als Spitzenverband der deutschen Verwalterwirtschaft treten wir seit 25 Jahren in der Politik für Pflichtversicherungen sowie Fach- und Sachkundenachweise ein – nur so ließe sich die Qualität am Markt gewährleisten, vor allem aber die Altersvorsorge dauerhaft sichern.

Und denken Sie daran – nicht immer die billigste Verwaltung sichert Ihr Eigentum, sondern die Kompetenz und das Leistungsspektrum einer Verwaltung.

Ihr Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Sie suchen eine Immobilienverwaltung? Hier können Sie unverbindlich anfragen:

www.ddiv.de/verband/verwaltersuche/index.html

Herausgeber:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Dorotheenstraße 35 | 10117 Berlin
Telefon: +49 30 300 96 79-0 | Telefax: +49 30 300 96 79-21
info@ddiv.de | www.ddiv.de

© DDIV Mai 2013

Die DDIV Publikation „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser: Verwaltercheckliste des DDIV“ kann kostenfrei auf der DDIV-Website unter www.ddiv.de heruntergeladen werden. Die Vervielfältigung der Publikation bzw. Teile davon ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des DDIV e.V. gestattet.

Verwaltercheckliste des DDIV

Allgemeines/Auswahl des Verwalters

- Ist der Verwalter aufgrund der räumlichen Entfernung zum Objekt in der Lage, die Anlage ordnungsgemäß zu verwalten?
- Hat der Verwalter vor Angebotsabgabe Ihre Wohnanlage in Augenschein genommen?
- Kann der Verwalter eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung vorweisen?
- Kann der Verwalter eine Betriebshaftpflichtversicherung vorweisen?
- Besitzt er auch eine Vertrauensschaden-Versicherung?
- Können Fragen sachgemäß beantwortet werden?
- Hat der Verwalter eine für seine Tätigkeit geeignete Ausbildung? Zum Beispiel: Immobilienkaufmann/frau, etc. bzw. ist er bereits längere Zeit als Immobilienverwalter tätig?
- Wird die Immobilienverwaltung hauptberuflich ausgeführt?
- Hat die Verwaltung eine ordnungsgemäße Geschäftsadresse?
- Werden regelmäßig Schulungs- oder Fortbildungsmaßnahmen vorgenommen und liegen entsprechende Nachweise vor?
- Hat der Verwalter ein Qualitätsmanagementsystem oder eine Zertifizierung?
- Werden noch andere Wohnungseigentumsobjekte in vergleichbarer Größe verwaltet und können Referenzen benannt werden?
- Nimmt der Verwalter die Aufgaben mit seinem Personal persönlich wahr?
- Hat der Verwalter entsprechende Rahmenverträge zur Senkung der Nebenkosten?
- Der Verwalter beschäftigt für die Verwaltung keine Subunternehmer. Die Verwalterleistungen werden durch eigenes Personal erbracht.
- Ist der Verwalter Mitglied in einem der Landesverbände des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.?

Vertragsgestaltung

- Mit wem gehen Sie ein Vertragsverhältnis ein – ist die Firmierung korrekt?
- Sind die Aufgaben des Verwalters klar und übersichtlich geregelt?
- Sind die Befugnisse des Verwalters klar geregelt?
- Sind die Pflichten der Eigentümergemeinschaft klar geregelt?
- Ist die Haftung klar geregelt?
- Wie ist die Laufzeit des Vertrages (max. 5 Jahre sind möglich, bei Erstbestellung von Neubauten max. 3 Jahre)? Sind feste Kündigungsfristen bei einer Laufzeit von weniger als 5 Jahren vereinbart?
- Liegt Ihnen ein professioneller Vertrag vor, beispielsweise auf Grundlage der DDIV-Musterverträge?

Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

- Erscheint der Bürobetrieb professionell? Funktioniert die Büroorganisation?
- Wie ist die Erreichbarkeit der Verwaltung geregelt? Gibt es feste Bürozeiten?
- Ergehen die Einladungen zu den Versammlungen fristgemäß, zeitgerecht und kundenorientiert?
- Erfolgt der Versand der Protokolle über Eigentümerversammlungen innerhalb eines überschaubaren Zeitraums?
- Wird eine Beschlusssammlung geführt?
- Werden über jeden Vorgang Belege geführt? Sind Vorgänge nachvollziehbar und überprüfbar?
- Werden verständliche und übersichtliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit allen steuerlichen Ausweisen erstellt?
- Erhalten Sie auf Verlangen auch während des Jahres Einsicht in die Unterlagen?
- Werden bei größeren Maßnahmen wie Sanierung etc. mehrere Angebote eingeholt? Sind diese nachprüfbar und aufgeschlüsselt?
- Ist die Vertretungsvollmacht geregelt? D.h., verfügt im Krankheits- und Urlaubsfall ein weiterer Kompetenzträger über die notwendigen Kompetenzen und Vollmachten, damit die Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft problemlos weiterläuft?

Finanz- und Vermögensverwaltung

- Ist Kontoinhaber die Eigentümergemeinschaft bzw. der Eigentümer vertreten durch den Verwalter?
- Ist auch bei Rücklagekonten der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft Kontoinhaber?
- Werden die Konten von Kreditinstituten geführt, die Erfahrung mit WEG-Konten haben?
- Wie wird die Höhe einer Instandhaltungsrücklage nachvollziehbar festgelegt?
- Sind die Rücklagen mündelsicher angelegt?
- Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall geregelt? D.h., kann im Krankheits- und Urlaubsfall ein weiterer Kompetenzträger Zahlungen veranlassen?

Technische Verwaltung

- Bestehen Checklisten z.B. für regelmäßige Begehungen der Anlage oder für Wartungen?
- Werden Objektbegehungsprotokolle geführt?
- Verfügt der Verwalter über eigenes technisches Personal oder ein ausreichendes Netzwerk um die Eigentümergemeinschaft umfassend beraten zu können?

Viele Prüfkriterien sollten möglichst mit einer positiven Antwort bewertet werden. Einige Kriterien sind als Aussagen formuliert, die als Mindeststandard in der Verwalterwirtschaft gelten sollten. Bei negativen Bewertungen sollten Sie besonders aufmerksam werden, bei der Hausverwaltung nachfragen und ggf. weiteren Rat einholen.