

Checkliste bei der Auswahl eines Verwalters

1. Hat der Anbieter Referenzen über die Verwaltung mindestens drei vergleichbarer Wohnanlagen?
2. Können die Beiräte dieser Referenzanlagen positiv über ihre Zusammenarbeit mit dem Verwalter berichten und sind dort insbesondere Sonderumlagen außerhalb des Wirtschaftsplans nicht an der Tagesordnung?
3. Ist der Verwalter hauptberuflich tätig, was eine Betreuung von mindestens 400 Wohnungen erfordert, und stellt er durch eine entsprechende Büroorganisation seine jederzeitige Erreichbarkeit sicher?
4. Gehört der Verwalter einem qualifizierten Berufsverband an, der stetig berufliche Weiterbildungen verlangt?
5. Können Sie eine positive Bankauskunft über sein Unternehmen bekommen?
6. Gibt es ein schriftliches Vertragsangebot, das den Umfang der Dienste, die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sowie die Vergütung eindeutig regelt?
7. Erfolgt eine klare Trennung zwischen den Kernaufgaben, die mit der Grundvergütung abgegolten werden und Sonderaufgaben, für die gesonderte Berechnung erfolgt?
8. Können der Verwalter oder seine Mitarbeiter Know-how in rechtlichen Fragen nachweisen?
9. Wird die Übertragung der Verwaltungstätigkeit auf Dritte vertraglich ausgeschlossen?
10. Hat der Verwalter eine seinem Verwaltungsbestand angemessene Betriebs- und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung?
11. Birgt der Verwaltervertrag keinen Haftungsausschluss für Verschulden über grob fahrlässiges Verhalten hinaus und sind keine unangemessenen Ausschlussfristen durch Verjährung vorgesehen?
12. Verpflichtet sich der Verwalter im Vertrag, Wirtschaftspläne spätestens drei bis sechs Monate nach Beginn des Wirtschaftsjahres und Jahresabrechnungen, spätestens sechs Monate nach Ende des Wirtschaftsplanes vorzulegen?
13. Sichert er den Versand der Protokolle über Eigentümerversammlungen innerhalb von drei Wochen zu?
14. Entspricht das EDV-Abrechnungsschema des Verwalters den gesetzlichen Vorgaben, wie sie etwa im Wohnungseigentumsgesetz festgelegt sind (u.a. Einnahme-/Überschussrechnung sowie Saldierungsverbot)?
15. Ist als Grundleistung eine Objektbegehung mindestens einmal pro Jahr vorgesehen, die Abnahme von Instandsetzungsarbeiten sowie die Überwachung von Räum- und Streudiensten?
16. Werden Abschluss und Überwachung von Verträgen mit Hausmeistern oder sonstigem Dienstpersonal sowie mit Versicherungen im Rahmen der Grundleistung übernommen?
17. Ist die Instandhaltung bereits vom ersten Jahr an kalkuliert - nach Ablauf der Gewährleistungsfrist mit mindestens 5 bis 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr?
18. Hat jeder Miteigentümer das Recht auf jederzeitige Einsicht in Verwalterunterlagen?
19. Existiert eine vorschriftsmäßige Lohnbuchhaltung zur Abrechnung der Mitarbeiter der Gemeinschaften?

Spezielle Fragen an den Mietverwalter

- Werden die eingehenden Mietzahlungen auf ein Treuhandkonto des Eigentümers überwiesen?
- Ist die Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Mieter wirksam sichergestellt?
- Überwacht der Verwalter den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietwohnungen, insbesondere durch Übergabeprotokolle, die er mit dem Eigentümer auf Wunsch abstimmt?
- Gehört zur Verwalterleistung auch die außer- oder gerichtliche, fristwahrende Geltendmachung von Ansprüchen gegen Mieter sowie Vollstreckung, falls erforderlich durch Auftrag an einen Rechtsanwalt?
- Wird die Vergütung für leerstehende oder unentgeltlich überlassenen Flächen gesondert im Vertrag geregelt?
- Steht den Eigentümern beim Verkauf des Objektes ein Sonderkündigungsrecht zu?
- Kann der Verwalter auch die Erklärung von Umsatz- und Lohnsteuern vorbereiten?
- Kann eine monatliche Abrechnung als Einnahme-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes angeboten werden?