

Kostenlose Checkliste zur Verwaltersuche

Den richtigen Verwalter zu finden, ist nicht einfach. Neben der Professionalität und der Kompetenz auf den unterschiedlichen Gebieten der Hausverwaltung sind auch die „Chemie“ und das Vertrauen gefragt, wenn der Verwalter der Richtige sein soll.

Die nachstehende kostenlose Checkliste soll bei der Auswahl des Verwalters eine Hilfestellung geben. Lauten die Antworten überwiegend Nein, ist der Verwalter wahrscheinlich nicht der Richtige. Sollte die eine oder andere Frage mit Nein beantwortet werden müssen, empfiehlt es sich, beim Verwalter genau nachzuhaken. Abwägen, ob auf den verneinten Punkt verzichtet werden kann, muss jeder Eigentümer letztendlich selber.

Aber auch, wenn alle Antworten Ja lauten, entbindet dies den Eigentümer nicht von einer regelmäßigen Kontrolle des Verwalters.

Wir wünschen Ihnen mit dieser Checkliste viel Erfolg bei der Verwaltersuche!

1.) Professionalität des Verwalters	Ja	Nein
Übt der Verwalter seine Tätigkeit hauptberuflich aus?		
Verfügt er über eine Ausbildung in der Immobilienbranche?		
Kann der Verwalter Weiterbildungsnachweise vorlegen?		
Sind Referenzen nachweisbar vorhanden?		

2) Büro und Organisation der Hausverwaltung	Ja	Nein
Ist der Verwalter gut zu erreichen und meldet er sich schnell zurück, wenn er in einer Besprechung ist oder persönlich nicht angetroffen wird ?		
Verfügt der Verwalter über ein gewerbliches Büro mit festen Bürozeiten?		
Haben auch die Mitarbeiter des Verwalters eine Ausbildung in der Immobilienbranche?		
Ist eine ausreichend legitimierte Vertretung des Verwalters im Falle seiner Abwesenheit (etwa Urlaub, Krankheit) vorhanden?		
Liegt der Sitz der Hausverwaltung in der Nähe der zu verwaltenden Immobilie, so dass der Verwalter diese gut erreichen kann?		

3) Versicherungsschutz	Ja	Nein
Besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Vertrauensschadenversicherung), durch die Vermögensschäden bei der rein treuhänderischen Verwaltung des Eigentümergevermögens (etwa durch Fahrlässigkeit oder Überschreiten der Verwaltervollmacht) abgedeckt sind?		
Ist eine Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung vorhanden, die in erster Linie den Inhaber der Hausverwaltung vor Veruntreuungen von Eigentümer-Vermögen durch seine Mitarbeiter schützt, was letztlich den Eigentümern zugutekommt?		

4) Verwaltervertrag	Ja	Nein
Steht ein Muster-Verwaltervertrag beim Verwalter zur Verfügung, der eingesehen werden kann?		
Ist die Firmierung der Hausverwaltung korrekt?		
Ist die Haftung des Verwalters erfasst?		
Sind die Eigentümerpflichten wiedergegeben?		
Ist eine von der Eigentümerseite gewünschte Probezeit vereinbart?		
Sind von der Eigentümerseite gewollte bestimmte Kündigungsfristen (etwa fristgemäße ordentliche Kündigung zu bestimmten Terminen) enthalten?		

5) Finanzielle Betreuung	Ja	Nein
Ist sichergestellt, dass Verwalter- und Eigentümer-Vermögen getrennt sind?		
Werden bei der WEG-Verwaltung offene Fremdkonten bzw. bei der Mietverwaltung Treuhandkonten geführt?		
Erfolgt bei der WEG-Verwaltung eine ordnungsgemäße Anlage der Rücklagen?		
Prüft der Verwalter Einsparungsmöglichkeiten bei Bank und Versicherungen?		
Werden die Rechnungsunterlagen geordnet geführt?		
Können die Rechnungsunterlagen während des Wirtschaftsjahres eingesehen werden?		
Stehen eine Muster-Abrechnung und ein Muster-Wirtschaftsplan zur Verfügung, die eingesehen werden können?		

6) Technische Betreuung	Ja	Nein
Finden seitens der Hausverwaltung regelmäßige Objektbegehungen statt?		
Erfolgen die Prüfungen und Kontrollen bei den Objektbegehungen anhand von Checklisten und wird anschließend ein Protokoll erstellt?		
Kann die Hausverwaltung auf einen ausreichenden und bewährten Mix von unterschiedlichen Handwerkern zurückgreifen, auch für Wartungsverträge?		

7) Rechtliche Betreuung	Ja	Nein
Ist die Hausverwaltung bereit, rückständige Gelder (Mieten, Hausgelder usw.) beizutreiben?		
Erfolgt bei rechtlichen Fragestellungen eine kurze, kompetente Auskunft?		
Sind Einladung, Durchführung der Versammlung nebst Beschlussfassung, Versammlungsprotokolle und das Führen der Beschluss-Sammlung ordnungsgemäß sowie können Muster hierzu eingesehen werden?		

8) Entscheidungsfindung	Ja	Nein
Wurden die in den eingeholten Angeboten der Hausverwaltungen enthaltenen Verwalterhonorare und Verwalterleistungen jeweils nachvollziehbar aufgeschlüsselt?		
Sind dabei die Verwalterhonorare und die Verwalterleistungen miteinander vergleichbar, so dass es keinesfalls so ist, dass für bestimmte Verwalterleistungen zusätzliche Honorare verlangt werden, die den Preis eines Verwalters im Vergleich zu den anderen Verwaltern erheblich „in die Höhe treiben“?		
Wurde auch das „Kleingedruckte“ in den eingeholten Angeboten der Hausverwaltungen geprüft so dass sich daraus keine Nachteile, insbesondere keine zusätzlichen Kosten, ergeben?		
Ist im Ergebnis eine Entscheidung für einen Verwalter möglich?		

Folgende Daten Benötigen wir von Ihnen um ein Unverbindliches Angebot für Sie zu erstellen:

Verwaltungsart : **Mietverwaltung oder WEG-Verwaltung?**

Anzahl der Verwaltungseinheiten : _____

Baujahr der Objektes: _____

Aktuelle Hausverwaltung: _____

Anschrift des Objektes: _____

Verwaltungsbeginn: _____

Wechselgrund: _____

Senden Sie die komplett ausgefüllte Checkliste an info@zerr.immo