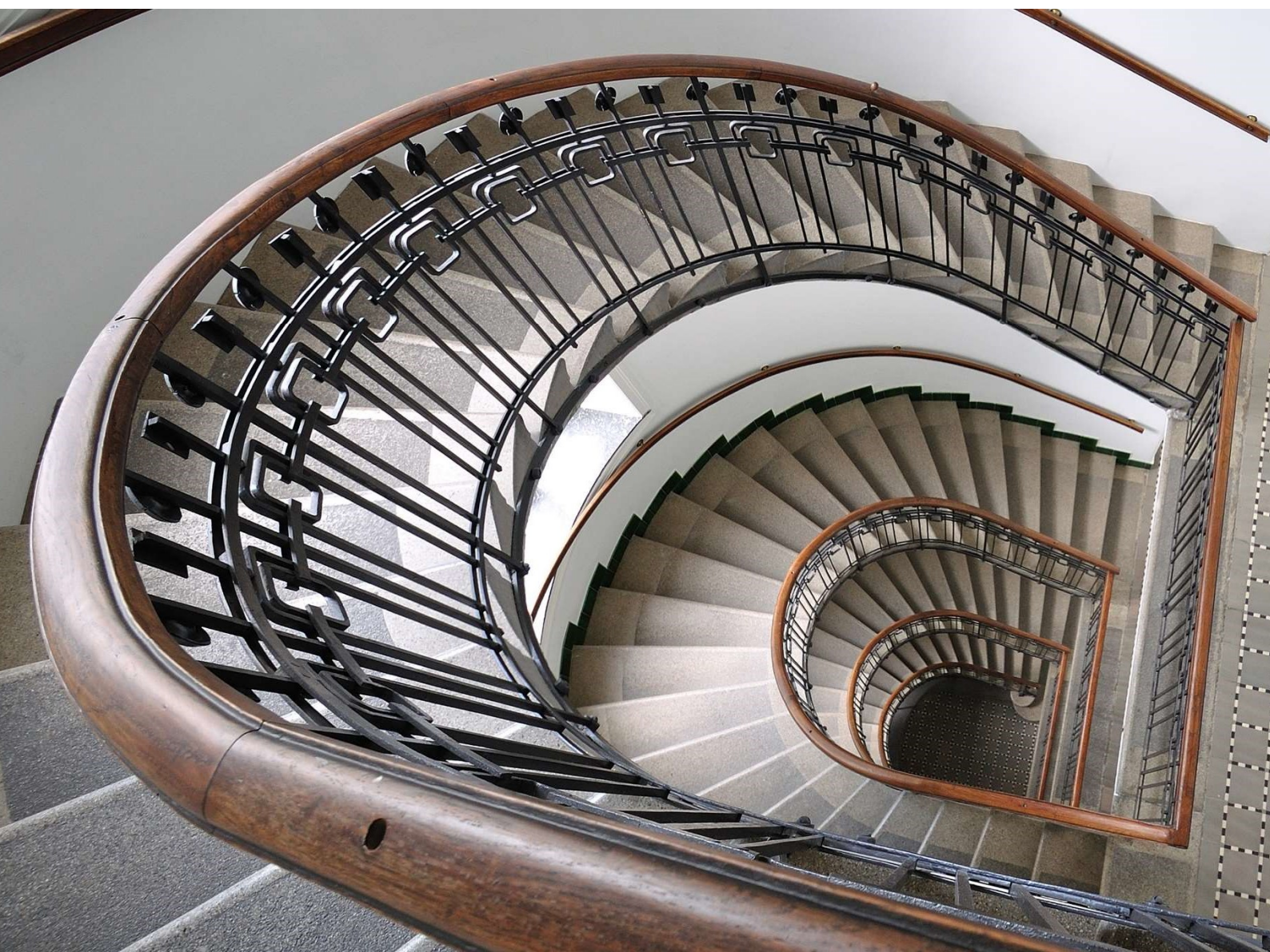




DULLINGER

IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Checkliste Hausverwalter-Suche





Hausverwalter Suche

Sie sind auf der Suche nach einer professionellen Hausverwaltung oder benötigen weitere Informationen zum Thema Haus- und Immobilienverwaltung?

Die Tätigkeit des Hausverwalters und Immobilienverwalters ist in der Bundesrepublik Deutschland nicht geschützt, im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern. Es gibt aktuell keine messbaren Qualifikationen oder Anforderungen. Für Wohnungseigentümergemeinschaften ist eine objektive Auswahl des Immobilienverwalters daher oft schwer möglich. Selbst eine Unterscheidung in haupt- und nebenberufliche Verwaltungen ist oft schwer vorzunehmen.

Die Auswahl eines professionellen Verwalters ist aber von besonderer Bedeutung für den Wert des Eigentums. Die Anforderungen an die Aufgabe steigen kontinuierlich. Zudem ist nur mit tiefen Wissen sowie richtigen Partnerschaften eine ordnungsgemäße Verwaltung möglich, die für den Werterhalt und die Wertsteigerung der Immobilien unerlässlich ist.

Mit dem vorliegenden Merkblatt geben wir Ihnen eine Hilfestellung bei der Auswahl eines Haus- und Immobilienverwalters.

Diese Checkliste kann Ihnen bei der Auswahl des Verwalters helfen. Ebenso bietet sie Unterstützung bei der Überprüfung Ihrer aktuellen Hausverwaltung.

Gerne stehen wir Ihnen auch bei Fragen zur Hausverwaltung bereit und freuen uns Sie kennenzulernen.

Herzlichst

Ihre Dullinger Immobilien Verwaltung



Dr. Christian Dullinger
Geschäftsführender Gesellschafter



Allgemeine Inhalte

Ist der Hausverwalter aufgrund der räumlichen Entfernung zum Objekt in der Lage, die Anlage ordnungsgemäß zu verwalten und zu betreuen?

Kann der Verwalter eine Versicherung (Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherung, Vertrauensschaden-Versicherung) vorweisen?

Hat der Verwalter vor Angebotsabgabe Ihre Wohnanlage besichtigt?

Können Ihre Fragen sachgemäß sowie fachgerecht beantwortet werden?

Mit welcher Software arbeitet das Unternehmen? Sind die Abrechnungen nachzuvollziehen und klar verständlich? Wie und wo sind Hard- und Software abgesichert?

Hat der Verwalter eine für seine Tätigkeit geeignete Ausbildung (Ingenieur, Rechtsanwalt, Betriebswirt, Immobilienökonom etc.)?

Hat die Hausverwaltung eine ordnungsgemäße zentrale Lage sowie Geschäftsadresse?

Wird die Immobilienverwaltung hauptberuflich ausgeführt?

Werden regelmäßig Schulungs- oder Fortbildungsmaßnahmen vorgenommen und liegen entsprechende Nachweise vor?

Werden noch andere Wohnungseigentumsobjekte in vergleichbarer Größe verwaltet und können Referenzen benannt werden? Wie ist der Ruf des Hausverwalters? Liegen gerichtliche Angelegenheiten gegen den Hausverwalter vor?

Nimmt der Verwalter die Aufgaben mit seinem Personal persönlich wahr? Wie ist die Erreichbarkeit? Gibt es Notfall-Nummern?

Hat der Verwalter entsprechende Rahmenverträge zur Senkung der Nebenkosten? (Versicherung, Energie etc.)

Werden die Verwalterleistungen durch eigenes Personal erbracht?

Welche Zusatzkosten veranschlagt der Hausverwalter?

Ist der Verwalter Mitglied in einer oder mehreren Branchenorganisationen, beispielsweise in einem der Landesverbände des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.?



Technische Inhalte

Bestehen Checklisten, z. B. für regelmäßige Begehungen der Anlage oder für Wartungen? Wer macht die Begehungen sowie die Wartungen?

Werden Objektbegehungsprotokolle sowie Fotodokumentationen geführt?

Verfügt der Verwalter über eigenes technisches Personal oder ein ausreichendes Netzwerk, um die Eigentümergemeinschaft auch zu technischen Maßnahmen umfassend beraten zu können? Sind eigene Ingenieure des Bauwesens vorhanden und wie sind die Erfahrungen hierbei?

Ist der Verwalter in der Lage, größere Instandsetzungsmaßnahmen abzuwickeln? Liegen hierzu erfolgreiche Erfahrungen und Referenzen vor?

Inhalte der Vermögensverwaltung

Werden die Konten von Kreditinstituten geführt, die Erfahrung mit WEG-Konten haben?

Ist auch bei Rücklagenkonten die Eigentümergemeinschaft oder der Eigentümer Kontoinhaber?

Wird die Höhe einer Instandhaltungsrücklage nachvollziehbar festgelegt? Gibt es hierzu eine technische sowie betriebswirtschaftliche Argumentation von Fachpersonal?

Werden vorausschauende Instandhaltungen und Instandsetzungen mit den Eigentümern geplant und dementsprechend für finanzielle Rücklagen gesorgt? Sind diese Planungen fachlich belegbar?

Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall vertraglich durch den Hausverwalter geregelt?

Persönliche Inhalte

Wie ist das Auftreten des Verwalters? Welche Ausbildungen und Weiterbildungen kann der Verwalter vorweisen? Kann der Hausverwalter sachlich argumentieren?

Fühlen Sie sich bei der Hausverwaltung mit Ihrem Vermögen aufgehoben? In welchen wirtschaftlichen sowie sonstigen Verhältnissen steht der Verwalter?

Kann der Hausverwalter die Situationen jeweils abschätzen und hat er Fingerspitzengefühl für spezielle Sachverhalte?

Betreibt der Verwalter Nebengeschäfte, wie Versicherungsverkäufe etc.? Oder ist er Provisionsempfänger bei Energieverträgen oder anderen Geschäften?



Vertragliche Inhalte

Mit wem gehen Sie ein Vertragsverhältnis ein – ist die Firmierung korrekt?

Welche Firmierung besteht bei der Hausverwaltung?

Sind die Aufgaben des Verwalters klar und übersichtlich geregelt? Kann das Personal diese vertraglichen Inhalte erfüllen?

Sind die Befugnisse des Verwalters klar geregelt und klar kommuniziert?

Wie ist die Laufzeit des Vertrages (maximal 5 Jahre sind möglich)?

Liegt Ihnen ein klares Angebot sowie ein professioneller Vertrag vor?

Wurde auf besondere Regelung und Wünsche der Eigentümer eingegangen?

Kaufmännische Inhalte

Erscheint der Bürobetrieb professionell? Funktioniert die Büroorganisation?

Wie ist die Erreichbarkeit der Verwaltung geregelt? Gibt es feste Bürozeiten, eventuell auch Notfallnummern?

Ergehen die Einladungen zu den Versammlungen fristgemäß, zeitgerecht und kundenorientiert?

Erfolgt der Versand der Protokolle über Eigentümerversammlungen innerhalb eines überschaubaren Zeitraums?

Wie wird eine Beschlusssammlung geführt? Werden verständliche und übersichtliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit allen steuerlichen Ausweisen erstellt?

Werden über jeden Vorgang Belege geführt? Sind Vorgänge nachvollziehbar und überprüfbar? Gibt es Fotodokumentationen zu bestimmten Vorfällen?

Werden bei größeren Maßnahmen wie Sanierung etc. mehrere Angebote eingeholt? Sind diese nachprüfbar und aufgeschlüsselt? Werden diese fachgerecht kommuniziert?



DULLINGER

IMMOBILIEN · VERWALTUNG

DULLINGER

Immobilien Verwaltung

Dullinger Immobilien Verwaltung GmbH & Co KG
Hofstraße 20 | 97070 Würzburg
Telefon +49 931 8806 3636
info@dullinger-immobilien.de
www.dullinger-hausverwaltung.de