

# So finden Sie den idealen Verwalter

## Checkliste für WEG-Verwaltungen

Nutzen Sie diese Checkliste, um die Qualität eines WEG-Verwalters zu bewerten: Vergeben Sie **3** Punkte bei voller Übereinstimmung, eine **2** bei mittlerer und eine **1** bei unbefriedigender Leistung. Tragen Sie die Punkte in der linken Spalte ein, rechts Ihre Fragen und Anmerkungen.

<b>Punkte</b> 3 = sehr gut 2 = mittel 1 = schlecht		<b>Platz für Ihre Anmerkungen,                      Notizen und Fragen</b>
<b>Allgemeines</b>		
	<b>Präsenz</b> – ist der Verwalter vor Ort vertreten und/oder schnell erreichbar? Sind Kontaktdaten öffentlich verfügbar? Gibt es eine Internetpräsenz?	
	<b>Erfahrung</b> – ist der Verwalter mindestens 5-10 Jahre im Markt aktiv?	
	<b>Referenzen</b> - gibt der Verwalter Kontaktdaten von Beiräten (mit deren Genehmigung) heraus, damit Sie diese nach ihren Erfahrungen befragen können?	
	<b>Qualifikation</b> – verfügt der Verwalter über entsprechend ausgebildete Mitarbeiter mit Berufserfahrung?	
	<b>Fortbildung</b> – ist die Belegschaft mit regelmäßigen Fortbildungen auf dem neuesten Wissensstand?	
	<b>Hintergrund</b> – ist der Verwalter Mitglied eines anerkannten Immobilienfachverbands?	
	<b>Sachkundenachweis</b> – liegt dem Verwalter die Tätigkeitserlaubnis gem. § 34c Gewerbeverordnung vor?	
<b>Kaufmännische Verwaltung</b>		
	<b>Büroorganisation</b> – gibt es feste Ansprechpartner? Ist die Belegschaft >5 Mitarbeiter?	
	<b>Einladung zu Versammlungen</b> – werden Einladungen fristgerecht zugestellt und anstehende Tagesordnungspunkte verständlich erläutert?	
	<b>Versammlung</b> – werden ordentliche und außerordentliche Versammlungen unaufgefordert termingerecht einberufen und durchgeführt?	
	<b>Protokolle</b> – werden Versammlungsprotokolle zeitnah erstellt und den Eigentümern zur Verfügung gestellt? Wird das Beschlussbuch regelmäßig geführt?	
	<b>Abrechnungen</b> – sind Wohngeldabrechnungen und Wirtschaftspläne transparent und leicht verständlich?	

<b>Punkte</b> 3 = sehr gut 2 = mittel 1 = schlecht		<b>Platz für Ihre Anmerkungen,            Notizen und Fragen</b>
	<b>Statistiken</b> – liefert der Verwalter Vorjahresvergleiche und Verbrauchsübersichten?	
	<b>Kosten</b> – wird kostenbewusst gearbeitet? Werden z. B. Vergleichsangebote bei Vergabe von Handwerksleistungen eingeholt?	
	<b>Kontenführung</b> – wird das Vermögen ordnungsgemäß auf Treuhandkonten (oder Konten der WEG bzw. der Eigentümer), vom Vermögen des Verwalters getrennt, verwaltet?	
	<b>Vergütung</b> – stehen Vergütung und Leistungsumfang in einem gesunden Verhältnis? ( <b>Nicht der günstigste Anbieter ist der Beste, wenn die Leistung fehlt!</b> ). Ist die Vergütung und die Leistung vertraglich geregelt und transparent?	
	<b>Sondervergütungen</b> – werden ggf. anfallende Sondervergütungen klar definiert und sind deren Umfang und Zustandekommen nachvollziehbar und akzeptabel?	
<b>Vertragsgestaltung</b>		
	<b>Vertragspartner</b> – ist die Firmierung klar und deutlich?	
	<b>Pflichten Verwalter</b> – sind die Aufgaben und Pflichten des Verwalters eindeutig definiert (Leistungsverzeichnis)?	
	<b>Pflichten WEG</b> – sind die Aufgaben und Pflichten der Eigentümergemeinschaft definiert?	
	<b>Haftung</b> – ist diese klar geregelt?	
	<b>Versicherungen</b> – hat der Verwalter einen ausreichenden Versicherungsschutz für Haftpflichtschäden?	
<b>Technische Verwaltung</b>		
	<b>Instandhaltung</b> – finden regelmäßige Grundstücksbegehungen statt? Werden die Ergebnisse kommuniziert und umgesetzt?	
	<b>Koordinierung</b> – übernimmt der Verwalter die Beauftragung und Überwachung von Instandsetzungsmaßnahmen?	
	<b>Wiederkehrende Arbeiten</b> – werden die Leistungen aus Wartungs- und Dienstleistungsverträgen vom Verwalter organisiert, überwacht und bei Bedarf gerügt?	
	<b>Mängel</b> – werden Mängel, Aufgaben und Aufträge in einer Datenbank erfasst?	
	<b>Handwerker</b> – arbeitet der Verwalter mit einem festen Stamm von qualifizierten und marktgerechten Handwerkern?	

<b>Punkte</b> 3 = sehr gut 2 = mittel 1 = schlecht		<b>Platz für Ihre Anmerkungen, Notizen und Fragen</b>
	<b>Experten</b> - verfügt der Verwalter über Geschäftskontakte zu ggf. benötigten qualifizierten und unabhängigen Fachleuten wie Sachverständigen, Ingenieuren und Rechtsanwälten?	

<b>Kommunikation</b>		
	<b>Erreichbarkeit</b> – ist das Büro zu festen Zeiten besetzt? Ist der Verwalter gut erreichbar oder gibt es nur wenige Sprechzeiten?	
	<b>Anfragen</b> – werden Anfragen (telefonisch, schriftlich oder per E-Mail) zeitnah und fachlich zufriedenstellend beantwortet?	
	<b>Informationen</b> – wird der Beirat (bei Bedarf auch die Gemeinschaft) regelmäßig und ausreichend über die aktuellen Geschehnisse in der Wohnanlage informiert?	
	<b>Mängelmeldungen</b> – werden Mängelmeldungen zeitnah aufgegriffen und die Erfordernisse zur Störungsbeseitigung schnell umgesetzt?	

**Gesamtpunkte**

	<b>96 Punkte sind insgesamt erreichbar</b>	
--	--	--

**Notizen:**

---



---



---

## Sie haben die Wahl

Die Verwaltung von Wohneigentum ist Vertrauenssache. Mit der Wahl Ihres Verwalters gehen Sie eine langfristige Bindung ein. Eine professionelle Verwaltung hat eine Wertsteigerung Ihrer Immobilie zum Ziel. Kosten und Leistung müssen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Seien Sie vorsichtig bei zweifelhaften Versprechungen.

Diese Checkliste soll Ihnen helfen, professionelle Verwalter von den „schwarzen Schafen“ zu unterscheiden. Die Bewertungskriterien stellen einen roten Faden dar. Die Liste erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann nicht alle Aspekte abdecken.

**Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Auswahl Ihres Verwalters.**