

# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Sie suchen einen Verwalter für Ihre Immobilie:

Egal ob

- Eigentümergeinschaft
- einzelne Eigentumswohnung
- Miet- oder Gewerbeobjekt
- oder vielleicht nur eine einzelne Dienstleistung

Was Sie dabei wissen und beachten sollten, erfahren Sie im folgenden.

### **Verwaltung allgemein**

Zunächst einmal sollten Sie wissen, dass der Beruf des Verwalters nicht geschützt ist. Jeder kann sich „Verwalter“ nennen und auch als solcher auftreten. Die Aufgabe eines Verwalters ist aber sehr komplex und anspruchsvoll, wenn man bedenkt, dass dieser sich in buchhalterischen, vielen rechtlichen, technischen und bausubstanzlichen und vor allem im zwischenmenschlichen Bereich auskennen sollte.

### **WEG / Miete / SE / Gewerbe ?**

Zunächst einmal sollten Sie wissen und angeben können, für welche Art von Objekt Sie einen Verwalter suchen. Aus den Unterschieden ergibt sich auch immer eine andere Aufgabenverteilung, die zum Teil gesetzlich vorgeschrieben ist oder aber einzeln ausgehandelt werden kann.

### **Beginn und Dauer der Verwaltung**

Wann soll die Verwaltung beginnen und wie lange sollte diese laufen. Für WEG-Verwaltungen gilt eine maximale Bestellungszeit von 5 Jahren. Danach muß dann auf jeden Fall erneut über die Verwaltung im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Bei allen anderen Verwaltungsarten ist die Dauer frei verhandelbar.

# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Wir würden aber immer eine kurzfristige Bindung, möglichst mit außerordentlichem Kündigungsrecht innerhalb der ersten 6 Monate ( Verwaltung auf Probe ) empfehlen. So liefern Sie sich dem Verwalter nicht aus.

### Daten zum Verwaltungsobjekt

Verwalter benötigen zur Angebotsabgabe einige Daten zum Objekt. Diese sollten Sie zwar anonym aber wahrheitsgetreu angeben, da weder Ihnen noch dem Verwalter gedient ist, wenn Sie Probleme oder ggf. die Anzahl der Wohnungseinheiten nicht korrekt wiedergeben. Der Verwalter benötigt daher folgende Informationen:

- ✓ Anzahl der Wohnungseinheiten/TG-Stellplätze
- ✓ Baujahr
- ✓ Regionale Lage ( Stadt / Stadtteil )
- ✓ Bei Miet- und Gewerbe-Objekten den Betrag der Bruttojahresmiete
- ✓ Anstehende oder bereits laufende Prozesse ( Miet-/Hausgeldklagen oder z.B. Bauprozesse )
- ✓ Anstehende oder bereits laufende Sanierungen oder Reparaturen
- ✓ Warum sind Sie mit dem bisherigen Verwalter unzufrieden ?

### Auswahl des Dienstleisters

Unter dem Aspekt, dass ähnlich wie bei Maklern, der Berufsstand nicht geschützt ist, gelten die Mitgliedschaften bei den verschiedenen Berufsverbänden durchaus als Qualitätsmerkmal, da sich diese einige Regeln auferlegt haben, die Nichtmitglieder meist nicht erfüllen. Die namhaftesten Verbände sind

- BFW – Bundesfachverband der Wohnungsverwalter e.V.
- DDIV – Dachverband der deutschen Immobilienverwalter e.V.
- IVD – Immobilienverband Deutschland e.V.

# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Mitglieder dieser Verbände müssen sich Geschäftsordnungen unterwerfen, Aufnahme Richtlinien erfüllen und einen Wissenstand nachweisen.

An eine Mitgliedschaft in einem Verwalterverband kann der Abschluß einer ausreichenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gebunden sein ( z.B. BFW )

Ein weiterer neuer Weg ist unter

**[www.Deutsche-HausFAIRwalter.de](http://www.Deutsche-HausFAIRwalter.de)**

möglich.

Hier kann der suchende Kunde aus einer Liste von Hausverwaltungen seiner Region aussuchen und entscheiden, wer für ihn der richtige Verwalter ist.

Mit kundenorientierten Angeboten wie

- der „Verwaltung auf Probe“
- oder „Das versprechen wir Ihnen“
- ... und vielem mehr ...

Erhalten Sie als Kunde genau das, was Sie möchten.

Die Sicherheit, gut und leistungsgerecht „verwaltet“ zu werden.

Auch sollen Sie auf solche Dinge wie Alter des Unternehmens, Referenzen von anderen Kunden, nachweisbares Fachwissen des Unternehmers und seiner Mitarbeiter und auch der Zahl der Mitarbeiter achten.

# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Verwaltung ist eine personengebundene Dienstleistung und muß daher auch von Menschen erbracht werden.

Erreichbarkeit und Kommunikation sind daher ein sehr wichtiger Faktor.

Ebenfalls sollten Sie auf die Nutzung eines namhaften und den rechtlichen Anforderungen genügenden Spezial-Hausverwaltungs-Software achten. Lassen Sie sich vom Verwalter Musterausdrucke für Abrechnungen oder Wirtschaftspläne zeigen. Sind diese leicht verständlich und nachvollziehbar ?

### Tipps und Tricks

Auf dem deutschen Markt gibt es schätzungsweise 10.000 Verwalter, die hauptberuflich tätig sind und eine noch größere Zahl von nebenberuflichen Verwaltern.

Achten Sie darauf, dass Sie die Verwaltung in die Hände eines hauptberuflich aktiven Verwalters legen, der mindestens einen Bestand von 300 bis 400 Wohnungseinheiten verwaltet.

Der in der Regel abzuschließende Verwaltervertrag ( nicht zwingend erforderlich !! ) sollte auf jeden Fall von Ihnen geprüft werden, da sich hier Probleme auftun könnten.

Der Vertrag regelt nicht nur die Kompetenzen – die Sie selbst mit dem Verwalter aushandeln sollten – sondern auch die Rechte und Pflichten sowie die Vergütung des Verwalters.

Einige Standard-Vertragswerke zu diesem Bereich sind im Handel erhältlich, können aber nie die individuellen Ansprüche enthalten, die Sie oder das zu verwaltende Objekt erwarten. Nehmen Sie sich daher die Zeit, diesen Vertrag entweder selbst zu prüfen oder im Zweifelsfall mit einem Fachmann zu besprechen.

# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

### Preisgestaltung

Der Verwalter kalkuliert seine Preise in der Regel nach folgendem Schema:

- ✓ **bei WEG- und Sondereigentums-Objekten**  
nach der Anzahl der Wohnungseinheiten, wobei die Preise – regional sehr unterschiedlich – zwischen 12,00 und 25,00 € pro WE und Monat zzgl. MwSt. schwanken
- ✓ **bei Miet- und Gewerbe-Objekten**  
wird fast immer nach der Höhe der Bruttojahresmiete berechnet. Die durchschnittlichen Werte liegen in diesem Bereich, je nach Umfang der Aufgaben, zwischen 3 % und 6 % der Bruttojahresmiete zzgl. MwSt.