



Informationsblatt: WEG

Die Wahl des richtigen Hausverwalters

Die Wahl eines kompetenten Verwalters ist für eine Wohnungseigentumsgemeinschaft essenziell. Der Verwalter hat mehr Aufgaben als nur die Durchführung der obligatorischen Eigentümerversammlungen. Paragraph 27 Wohnungseigentumsgesetz regelt das umfassende Aufgabengebiet des Verwalters. Insbesondere kümmert er sich danach um alle Angelegenheiten der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums, damit es genauso gut verwaltet wird wie das Sondereigentum. Er kümmert sich um Instandsetzungen und Instandhaltungen, verwaltet die Rücklagen und setzt die Beschlüsse der Wohnungseigentümer um. Auch ist er verantwortlich für die Erstellung eines Wirtschaftsplans und die Rechnungslegung sowie die Erstellung der Abrechnungen je zum Jahresende. Viele der Aufgaben, die ein Verwalter ausführt, bekommen die Eigentümer gar nicht mit. Umso wichtiger ist es, dass der Verwalter diese gewissenhaft und zuverlässig ausführt.

Trotz neuer Regelungen zur Fortbildungspflicht von Hausverwaltern, gibt es aktuell keine Zulassungsvoraussetzungen, die zumindest gewisse Grundkenntnisse und Grundvoraussetzungen garantieren würden. Um trotzdem einen für diese essenziellen Aufgaben kompetenten Partner zu finden, sollte auf folgende Punkte bei der Auswahl des Verwalters geachtet werden:

Allgemeines

- Räumliche Nähe des Verwalters zur Immobilie, um eine regelmäßige Überwachung und Begehung des Objektes zu gewährleisten.
- Gute Erreichbarkeit und Notfallnummer des Verwalters.
- Professionell organisierter Bürobetrieb.
- Angemessener „Betreuungsschlüssel“ durch den Verwalter, um Bearbeitungsrückstau zu vermeiden.

Qualifikation

- Fachkompetenz des Verwalters.
- Ausbildung des Verwalters, welche einen Bezug zur Verwaltungstätigkeit hat.
- Regelmäßige Fort- und Weiterbildungen auch schon vor der ab 1. August 2018 geltenden gesetzlichen Pflicht.
- Gut verwaltete Referenzobjekte.
- Mitgliedschaft in einem einschlägigen Berufsverband.

Organisation

- Vollständige Beschluss- und Protokollsammlungen.
- Nachvollziehbare Buchhaltung, bestenfalls durch einen gesonderten Buchhalter.
- Fristgerechte Jahresabrechnungen.
- Frist- und formgerechte Einladungen zu den Eigentümerversammlungen.
- Professionelle Durchführung der Eigentümerversammlungen.
- Fester Handwerkerstamm für ein bestmögliches Preis-Leistungs-Verhältnis und schnelle Bearbeitungszeiten.



Finanzen und Versicherungen

- Kontoführung im Namen der WEG und getrennt vom Vermögen des Verwalters.
- Verzinste, kurzfristig verfügbare und risikoarm angelegte Rücklagen.
- Umfassende Haftpflichtversicherungen des Verwalters.

Verwaltervertrag

- Besichtigung der Immobilie vor Angebotsabgabe.
- Professionelle Vertragsunterlagen.
- Unmissverständliche Regelung der Aufgaben und Pflichten des Verwalters.
- Angemessene, genau aufgeschlüsselte Vergütung.
- Laufzeit von höchstens drei Jahren bei erstmaligem und höchstens fünf Jahren bei wiederholtem Vertragsabschluss.
- Haftungsregelungen.

Zu guter Letzt:

Ein gutes Bauchgefühl!

Hinweis:

Dieses Informationsblatt kann keine persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Für eine solche persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Aachener Haus & Grund.

Mehr Informationen auch auf unseren Internetseiten unter: www.HausundGrund-Aachen.de.

