

VERWALTER-CHECKLISTE

So finden Sie eine professionelle Immobilienverwaltung

Achten Sie bei der Auswahl Ihrer Immobilienverwaltung auf folgende Punkte:

ALLGEMEINES

- Die Verwaltung ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Objekt in der Lage, die Immobilie ordnungsgemäß zu verwalten.
- Die Verwaltung hat unsere Wohnanlage vor Angebotsabgabe besichtigt und nahm sich ausreichend Zeit für die Erstbesichtigung und das Gespräch mit dem Beirat.
- Unsere Fragen konnten sachgemäß, verständlich und zu unserer Zufriedenheit beantwortet werden.
- Die Immobilienverwaltung ist hauptberuflich tätig.
- Das Unternehmen ist Mitglied in einem der Landesverbände des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland).
- Die Verwaltung kann die Gewerbeurlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung vorlegen.
- Die Verwaltung hat Erfahrung mit der Verwaltung ähnlicher Eigentümergemeinschaften und kann Referenzobjekte vorweisen, die in einem guten und gepflegten Zustand sind.
- Die Immobilienverwaltung teilt die berufsspezifische Qualifikation mit und kann nachweisen, dass die geforderten Weiterbildungsmaßnahmen eingehalten werden. (§ 34c Abs. 2a GewO)
- Die Verwaltung nimmt die Aufgaben mit eigenem Personal wahr und verzichtet auf Subunternehmen für Verwalteraufgaben.

VERSICHERUNGSSCHUTZ

- Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung im Umfang von 500.000 Euro pro Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres
- Betriebs-Haftpflichtversicherung
- Vertrauensschaden-Versicherung

VERTRAGSGESTALTUNG

Firmierung und Geschäftsadresse sind korrekt.

Klar und übersichtlich geregelt sind die:

- Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung
- Pflichten und Sonderwünsche der Eigentümergemeinschaft
- Festvergütung für die Grundleistungen, variable Vergütung für besondere Leistungen sowie die Verwaltervergütung (jeweils als Bruttobeiträge)
- Haftung
- Widerrufsbelehrung

KAUFMÄNNISCHE GESCHÄFTSFÜHRUNG UND BÜROORGANISATION

- Es gibt feste Ansprechpartner*innen sowie Sprechzeiten und eine Notrufnummer ist bekannt.
- Die Vertretung der Objektbetreuer*innen ist bekannt.
- Die Verwaltung prüft bei Übernahme der Eigentümergemeinschaft die mit Dritten bestehenden Verträge darauf, ob sie aktualisiert werden müssen.
- Die Verwaltung verwendet eine aktuelle Verwaltungssoftware.
- Die Verwaltung hat eine moderne Website und bietet ein Kundenportal an.
- Die Unterlagen für Eigentümerversammlungen sind übersichtlich und nachvollziehbar aufbereitet.
- Die Verwaltung erstellt und versendet das Protokoll von Eigentümerversammlungen unverzüglich.
- Die Verwaltung führt eine verständlich aufgeschlüsselte Beschlussammlung.
- Über jeden Vorgang werden Belege geführt, die transparent und schlüssig sind.
- Die Verwaltung erstellt verständliche und übersichtliche Jahresabrechnungen sowie Wirtschaftspläne mit allen steuerlichen Ausweisen inklusive des Vermögensberichts nach § 28 Abs. 4 WEG
- Die Einladungen zu den Eigentümerversammlungen ergehen fristgerecht.

FINANZ- UND VERMÖGENSVERWALTUNG

- Das Hausgeldkonto und die Rücklagekonten werden auf den Namen der Eigentümergemeinschaft angelegt.
- Die Kreditinstitute haben Erfahrung mit WEG-Konten.
- Die Höhe der Rücklagen ist nachvollziehbar ausgewiesen und aufgeschlüsselt.
- Die Rücklagen sind mündelsicher angelegt, d. h. besonders risikoarm.

TECHNISCHE VERWALTUNG UND SANIERUNGEN

- Erfahrungen mit energetischen und/oder altersgerechten Sanierungsmaßnahmen sind vorhanden.
- Die Verwaltung nimmt regelmäßig Begehungen vor, um den Erhaltungsbedarf zu ermitteln, Checklisten und Begehungsprotokolle liegen vor.
- Bei größeren Maßnahmen wie z. B. Sanierungen werden nachvollziehbare Angebote eingeholt.
- Die Verwaltung verfügt über eigenes technisches Personal oder externe Dienstleister, um die Eigentümergemeinschaft bei technischen Fragen zu beraten.