

Noch Fragen offen?

Mit diesen Informationen kann nur ein Überblick gegeben werden.
Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot
Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

Weitere Informationen erhalten Sie als Mitglied bei den Ortsvereinen
des Haus & Grund Landesverband Bremen e.V.:

Haus & Grund Bremen e.V.

Am Dobben 1, 28203 Bremen
Tel. 0421 - 368 04-0 Fax 368 04-88

Haus & Grund Bremen-Nord e.V.

Weserstraße 81, 28757 Bremen
Tel. 0421 - 66 60 55 Fax 66 60 61

Haus & Grund Bremerhaven e.V.

Bgm.-Smidt-Str. 105, 27568 Bremerhaven
Tel. 0471 - 4 66 96 Fax 4 50 09

www.haus-und-grund-bremen.de



08/2020

Die Wahl des richtigen Immobilienverwalters



Dafür haben wir jemanden!

Songül und Kenan Gözen
Haus & Grund-Mitglieder seit 2000

Die Wahl des richtigen Immobilienverwalters

Die Wahl eines kompetenten Verwalters ist für eine Wohnungseigentumsgemeinschaft wichtig. Der Verwalter hat mehr Aufgaben als nur die Durchführung der obligatorischen Eigentümerversammlungen. § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes 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 jeweils zum Jahresende. Wichtig ist es, dass der Verwalter alle anfallenden Aufgaben gewissenhaft und zuverlässig ausführt.

Trotz neuer Regelungen zur Fortbildungspflicht von Immobilienverwaltern 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 des Verwalters
- Professionell organisierter Bürobetrieb
- Angemessener „Betreuungsschlüssel“ durch den Verwalter, um Bearbeitungsrückstau zu vermeiden

Qualifikation

- Fachkompetenz des Verwalters und der Mitarbeiter
- Regelmäßige Fort- und Weiterbildungen
- Gut verwaltete Referenzobjekte
- Mitgliedschaft in einem einschlägigen Fachverband

Organisation

- Vollständige Beschluss- und Protokollsammlungen
- Nachvollziehbare Buchhaltung, bestenfalls durch eine gesonderte Buchhaltungsabteilung
- 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 Wohnungseigentümergemeinschaft und getrennt vom Vermögen des Verwalters
- 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!