

Die Wahl des richtigen Hausverwalters

Die Wahl eines kompetenten Verwalters ist für eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) essenziell. Der Verwalter hat mehr Aufgaben als nur die Durchführung der obligatorischen Eigentümerversammlungen. § 27 WEG regelt die Rechte und Pflichten des Hausverwalters. Er ist gegenüber der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen und 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Sie können per Beschluss eingeschränkt oder erweitert werden. Diese Regelung lässt offen, welches konkret die Aufgaben des Verwalters sind. Diese unterscheiden sich maßgeblich von der Größe und Art der Immobilie sowie auch vom Umfang des Wirtschaftsplans. Um sowohl für den Verwalter als auch für die Gemeinschaft Sicherheit zu schaffen, sollte im Beschlusswege festgelegt werden, welche Aufgaben die Verwaltung – auch ohne vorherige Beschlussfassung – eigenständig übernehmen kann und soll. Dabei kann man sich zum Beispiel prozentual an der Höhe des Wirtschaftsplans orientieren.

In der Regel kümmert sich die Verwaltung um alle Angelegenheiten der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums, damit es genauso gut verwaltet wird wie das Sondereigentum. Sie kümmert sich um die Erhaltung, verwaltet die Rücklagen und setzt die Beschlüsse der Wohnungseigentümer um. Auch ist sie verantwortlich für die Erstellung eines Wirtschaftsplans, die Rechnungslegung sowie die Erstellung der Abrechnungen und eines Vermögensberichts je zum Jahresende. Viele der Aufgaben, die ein Verwalter ausführt, bekommen die Eigentümer jedoch gar nicht mit. Umso wichtiger ist es, dass der Verwalter diese gewissenhaft und zuverlässig ausführt.

Seit 1. Dezember 2023 hat jeder Eigentümer einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, es sei denn, es handelt sich um eine Immobilie mit höchstens acht Sondereigentumseinheiten und ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt. Mit einer Mehrheit von 1/3 der Wohnungseigentümer kann auch in diesem Fall die Wahl eines zertifizierten Verwalters verlangt werden. Zertifiziert ist ein Verwalter dann, wenn er eine Prüfung vor einer IHK abgelegt hat. Verwalter, die bereits vor dem 1. Dezember 2020 tätig waren, gelten gegenüber der jeweiligen GdWE bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierte Verwalter. Verwalter müssen sich regelmäßig fortbilden und dies auch nachweisen können.

Um einen kompetenten Partner zu finden, sollte demgemäß auf folgende Punkte geachtet werden:

Allgemeines

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

Qualifikation

- Ausbildung des Verwalters, welche einen Bezug zur Verwaltungstätigkeit hat
- Zertifizierung sowie regelmäßige Fort- und Weiterbildungen
- Gut verwaltete Referenzobjekte
- Mitgliedschaft in einem einschlägigen Berufsverband
- Haus & Grund Verwaltungsgesellschaft

Organisation

- Vollständige Beschluss- und Protokollsammlungen
- Nachvollziehbare Buchhaltung, bestenfalls durch einen gesonderten Buchhalter
- Fristgerechte Jahresabrechnungen
- Frist- und formgerechte Einladungen zu den Eigentümerversammlungen sowie eine professionelle Durchführung
- Fester Handwerkerstamm für ein bestmögliches Preis-Leistungs-Verhältnis und schnelle Bearbeitungszeiten
- Finanzen und Versicherungen
- Kontoführung im Namen der GdWE 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 wie zum Beispiel gemeinsamer Verwaltervertrag von Haus & Grund Deutschland und dem VDIV
- Unmissverständliche Regelung der Aufgaben und Pflichten des Verwalters
- Angemessene, genau aufgeschlüsselte Vergütung
- Haftungsregelungen

Zu guter Letzt: Ein gutes Bauchgefühl!

Noch Fragen offen?

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



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

