

Die Wahl des richtigen Hausverwalters

Die Wahl eines Verwalters ist für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) von zentraler Bedeutung, schließlich ist dieser das handelnde Organ der GdWE.

Kernaufgabe des Verwalters ist die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Hierzu zählen insbesondere die Bewirtschaftung der Anlage, das Aufstellen einer Hausordnung, die Organisation von Instandhaltung und Instandsetzung, die Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer sowie die Verwaltung der gemeinschaftlichen Finanzen. Zu den gesetzlichen Aufgaben gehören ferner die Aufstellung des Wirtschaftsplans, die Erstellung der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts, der Abschluss und die Überwachung laufender Dienstleistungs- und Versicherungsverträge sowie die Einberufung und Durchführung der Eigentümerversammlungen. Nach § 27 WEG ist der Verwalter zudem befugt und verpflichtet, Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung eigenständig zu treffen oder in dringenden Fällen zur Wahrung von Fristen und zur Abwendung von Nachteilen tätig zu werden. Die Befugnisse des Verwalters können nach § 27 WEG durch Beschluss der Eigentümer konkretisiert, erweitert oder begrenzt werden. Die GdWE sollte daher vorab auch prüfen, welche zusätzlichen Kompetenzen ihm übertragen werden sollen und ob der Verwalter personell, organisatorisch und fachlich in der Lage ist, diese erweiterten Aufgaben zu erfüllen.

Die Tätigkeit des Verwalters setzt rechtliche, kaufmännische, technische und organisatorische Kompetenz voraus. Je nach Struktur der GdWE können dabei unterschiedliche Schwerpunkte erforderlich sein, etwa besondere Kommunikationsfähigkeit bei heterogenen Eigentümerstrukturen, technische Expertise bei Sanierungsbedarf oder rechtliche und betriebswirtschaftliche Kenntnisse bei komplexen Finanz- und Abrechnungsfragen.

Auch die organisatorische und technische Ausstattung der Verwaltung ist zu berücksichtigen, etwa im Hinblick auf digitale Verwaltungsprozesse oder die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Die Gemeinschaft sollte daher ihre spezifischen Anforderungen analysieren und den Verwalter entsprechend auswählen.

Der Anspruch auf die Bestellung eines Verwalters besteht bereits seit längerem als Bestandteil ordnungsgemäßer Verwaltung. Seit dem 1. Dezember 2023 umfasst dieser Anspruch unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Dieser muss eine Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer abgelegt haben und weist dadurch grundlegende rechtliche, technische und organisatorische Kenntnisse nach. Die Gemeinschaft sollte diese Rechtslage bei der Auswahl berücksichtigen, um zu vermeiden, dass nach der Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters später ein Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter geltend gemacht und eine erneute Bestellung erforderlich wird.

Unabhängig von der Zertifizierung sind Verwalter verpflichtet, sich alle zwei Jahre fortzubilden; Eigentümer sollten sich entsprechende Nachweise vorlegen lassen.

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

Allgemeines

- Räumliche Erreichbarkeit des Verwalters sowie klare Angaben zu Häufigkeit und Umfang von Objektbegehungen und zur kurzfristigen Verfügbarkeit in Notfällen
- Gute Erreichbarkeit, feste Ansprechpartner und verlässliche Notfallstrukturen
- Professionell organisierter Bürobetrieb mit ausreichender personeller Ausstattung
- Transparente Kommunikationswege und feste Reaktionszeiten

Fachliche Qualifikation

- Fachbezogene Ausbildung oder nachgewiesene einschlägige Berufserfahrung
- Zertifizierung sowie regelmäßige Fort- und Weiterbildungen
- Nachweis gut betreuter Referenzobjekte vergleichbarer Größe und Struktur
- Mitgliedschaft in anerkannten Berufs- oder Fachverbänden oder Einbindung in professionelle Verbandsstrukturen zur laufenden Information über rechtliche und fachliche Entwicklungen (z. B. Haus & Grund-Verwaltungsschaften)

Organisation

- Vollständige und systematisch geführte Beschluss-, Protokoll- und Verwaltungsunterlagen
- Ordnungsgemäße, transparente und nachvollziehbare Buchhaltung
- Fristgerechte Erstellung von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen und Vermögensberichten
- Sachgerechte Vorbereitung und professionelle Durchführung von Eigentümerversammlungen
- Etablierte Abläufe zur Akquise, Steuerung und Kontrolle von Handwerkern und Dienstleistern
- Einsatz geeigneter Verwaltungssoftware und digitaler Systeme

Finanzen und Versicherung

- Getrennte Kontoführung im Namen der Gemeinschaft
- Verzinste, kurzfristig verfügbare und risikoarme Anlage der Rücklagen
- Umfassende Haftpflichtversicherungen des Verwalters

Verwaltervertrag

- Vorherige Objektbesichtigung und nachvollziehbare Angebotskalkulation
- Verwendung professioneller Vertragsgrundlagen wie zum Beispiel gemeinsamer Verwaltervertrag von Haus & Grund Deutschland und dem VDIV
- Klar geregelte Aufgaben, Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse
- Transparente und angemessen aufgeschlüsselte Vergütung
- Nachvollziehbare Haftungs- und Verantwortungsregelungen
- Bereitschaft, den Vertrag gemeinsam mit der Gemeinschaft durchzugehen

Kommunikation und persönliche Eignung

- Klare, sachliche und verlässliche Kommunikation gegenüber Eigentümern, Handwerkern und Behörden
- Durchsetzungsfähigkeit bei gleichzeitiger Vermittlungs- und Konfliktlösungskompetenz
- Vertrauenswürdiges und professionelles Auftreten als Grundlage einer langfristigen Zusammenarbeit

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.

