

Verwaltercheckliste Hausverwaltung Radebeul GmbH

ALLGEMEINES

- Können Ihre Fragen sachgemäß, verständlich und zu Ihrer Zufriedenheit beantwortet werden?
- Ist das Unternehmen Mitglied in einem der Landesverbände des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) e. V.?
- Ist die Immobilienverwaltung hauptberuflich tätig?
- Sind die Referenzobjekte in einem guten bzw. gepflegten Zustand (sofern eine Besichtigung möglich ist)?
- Nimmt sich die Verwaltung ausreichend Zeit für die Erstbesichtigung und das Gespräch mit dem Beirat?
- Hat die Verwaltung eine ordnungsgemäße Geschäftsadresse?
- Teilt die Immobilienverwaltung, wie gesetzlich gefordert (§ 11 Nr. 3 MaBV), unverzüglich nach Anfrage die berufsspezifische Qualifikation des Gewerbetreibenden sowie der Objektbetreuer mit?
- Werden regelmäßig vom Gewerbetreibenden sowie von den Objektbetreuern qualitativ hochwertige Fort- oder Weiterbildungsmaßnahmen mindestens im gesetzlich geforderten Umfang von 20 Stunden in drei Jahren (§34c Abs. 2a GewO) absolviert?
- Zeigt die Immobilienverwaltung, wie gesetzlich gefordert (§ 11 Nr. 3 MaBV), unverzüglich nach Anfrage Zertifikate und Bescheinigungen über die in den vergangenen Jahren absolvierten Weiterbildungen vor?
- Nimmt der Verwalter oder die Verwalterin die Aufgaben mit seinem Personal persönlich wahr?
- Hat die Verwaltung Rahmenverträge mit Energieversorgern oder Kooperationen mit Versicherungs-unternehmen?

VERSICHERUNGSSCHUTZ

- Kann der Verwalter die gesetzlich geforderte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung im Umfang von 500.000 Euro pro Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres vorweisen?
- Kann der Verwalter eine Betriebs-Haftpflichtversicherung vorweisen?
- Besitzt der Verwalter auch eine Vertrauensschaden-Versicherung zum Schutz Ihres Vermögens?

VERTRAGSGESTALTUNG

- Liegt Ihnen ein professioneller Vertrag vor – beispielsweise auf Grundlage der DDIV-Musterverträge?

KAUFMÄNNISCHE GESCHÄFTSFÜHRUNG UND BÜROORGANISATION

- Erscheint die Büroorganisation/der Bürobetrieb professionell?
- Gibt es feste Ansprechpartner und Erreichbarkeiten?
- Verfügt das Unternehmen über eine professionell gestaltete Webseite?
- Gibt es auf der Webseite ggfs. ein Kunden-Onlineportal, auf dem Dokumente und/oder Verträge oder weiterführende Informationen für Eigentümer/innen abrufbar sind?
- Wie ist die Erreichbarkeit der Verwaltung geregelt? Gibt es feste Bürozeiten bzw. Sprechstunden und eine Notfalltelefonnummer?
- Ergehen die Einladungen zu den Eigentümerversammlungen fristgerecht und kundenorientiert?
- Sind die Unterlagen für Eigentümerversammlungen übersichtlich und nachvollziehbar aufbereitet?
- Erfolgt der Versand der Protokolle von Eigentümerversammlungen innerhalb eines überschaubaren Zeitraums?
- Wird eine Beschlusssammlung geführt und ist diese verständlich aufgeschlüsselt?
- Werden über jeden Vorgang Belege geführt? Sind diese Vorgänge und Belege nachvollziehbar und transparent?
- Werden verständliche und übersichtliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit allen steuerlichen Ausweisen erstellt
- Verwendet die Verwaltung eine aktuelle Verwaltungssoftware?
- Werden bei größeren Maßnahmen, z. B. Sanierungen, mehrere Angebote eingeholt? Sind diese nachprüfbar und aufgeschlüsselt?
- Ist die Vertretungsvollmacht geregelt? Verfügt im Krankheits- und Urlaubsfall eine andere Person im Unternehmen über die notwendigen Kompetenzen und Vollmachten, damit die Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft problemlos erfolgen kann?

FINANZ- UND VERMÖGENSVERWALTUNG

- Wird ein Hausgeldkonto auf den Namen der Eigentümergemeinschaft angelegt?
- Werden die Konten von Kreditinstituten geführt, die Erfahrung mit WEG-Konten haben?
- Wie wird die Höhe einer Instandhaltungsrücklage nachvollziehbar festgelegt und aufgeschlüsselt?
- Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall geregelt? Kann im Krankheits- und Urlaubsfall ein weiterer Kompetenzträger Zahlungen veranlassen?

TECHNISCHE VERWALTUNG UND SANIERUNGEN

- Verfügt die Verwaltung über nachweisbare Erfahrungen mit energetischen und/oder altersgerechten Sanierungsmaßnahmen?
- Nimmt die Verwaltung regelmäßig Begehungen vor, um den Instandhaltungsbedarf zu ermitteln?
- Bestehen Checklisten z. B. für regelmäßige Begehungen der Wohnanlage oder für Wartungen?
- Sind die Objektbegehungsprotokolle nachvollziehbar geführt?
- Verfügt der Verwalter über eigenes technisches Personal oder ein ausreichendes Netzwerk (z. B. zu Messdienstleistern, Handwerkern oder Energieberatern), um die Eigentümergemeinschaft umfassend zu allen technischen Fragen beraten zu können?