

Hausverwaltung ist Vertrauenssache

Verwalter-Checkliste des VDIV Deutschland –
so finden Sie eine professionelle Immobilienverwaltung

Stand: Februar 2021



Ihr Wohneigentum in guten Händen!

Worauf Eigentümer bei der Auswahl einer Immobilienverwaltung achten sollten

Ob selbstgenutzt oder vermietet, oft ist die Immobilie zentraler Baustein der privaten Altersvorsorge und erfreut sich – trotz vielfach steigender Immobilienpreise – einer hohen Nachfrage. Bundesweit gibt es rund 10 Millionen Eigentumswohnungen in etwa 2 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Bis auf wenige Ausnahmen betrauen die WEG ein Unternehmen mit der Verwaltung der Immobilie. Hier immer die richtige Auswahl zu treffen ist schwierig, aber entscheidend. Denn stetig steigende Anforderungen des Gesetzgebers führen dazu, dass Immobilienverwaltungen mehr als 60 Gesetze und Verordnungen beachten müssen, von denen viele immer wieder aktualisiert werden. Werden die umfangreichen Anforderungen nicht korrekt umgesetzt, kann das von Nachteil für die Eigentümer sein und letztlich zu einem Wertverlust der Immobilie führen. Zudem bestehen Haftungsrisiken für die Eigentümer – denn häufig haben sie neben dem Verwalter für Schäden von Dritten einzustehen.



Immobilienverwaltungen tragen eine große Verantwortung und schützen das Vermögen von Millionen Wohnungseigentümern.

Um den Verbraucherschutz zu erhöhen und die Professionalisierung der Verwalterbranche zu fördern, setzt sich der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) seit vielen Jahren intensiv für die Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienverwalter ein – mit Erfolg. Im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, die zum 1. Dezember 2020 in Kraft trat, haben Wohnungseigentümer künftig das Recht, von ihrem Verwalter den Nachweis einer Zertifizierung einzufordern. Ab Dezember 2022 gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß Wohnungseigentumsgesetz die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, eine Übergangsvorschrift bis Mitte 2024 gilt für Verwalter, die vor dem 1. Dezember 2020 bestellt wurden. Diese Regelung

ergänzt das seit 1. August 2018 geltende Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter und die konkretisierende Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Hiernach müssen sich Wohnimmobilienverwalter in einem Dreijahreszeitraum 20 Stunden weiterbilden und über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von 500.000 Euro je Versicherungsfall und von einer Million Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres verfügen.

Da 20 Stunden Weiterbildung dem komplexen Tätigkeitsfeld des Verwalters aber keineswegs gerecht werden, verpflichten sich die rund 3.000 Mitglieder der VDIV-Landesverbände, mindestens 45 Stunden an Weiterbildung pro Objektbetreuer in drei Jahren zu erbringen und damit die Weiterbildungspflicht freiwillig mehr als zu verdoppeln. Zudem verfügen sie über eine Vertrauensschadenversicherung, die das Vermögen der Eigentümer im Schadensfall zusätzlich schützt. Die Mitgliedschaft in einem der VDIV-Landesverbände hat sich somit als Gütesiegel für eine professionelle Verwaltungsarbeit etabliert.

**„Qualität hat ihren Preis“ –
auch in der Immobilienverwaltung!**

Um qualitativ hochwertige Leistungen zu erhalten, den Wert der Eigentumswohnung langfristig zu sichern und Risiken zu minimieren, sollte eine Immobilienverwaltung mit besonders großer Sorgfalt ausgewählt werden. Wohnungseigentümer sollten niemals nur die Vergütung als entscheidendes Kriterium bei der Auswahl ihres Verwalters zugrunde legen – dies rächt sich meist. Denn wie beim Bau gilt auch bei der Verwaltung von Eigentum: Wer billig und schlecht baut, muss sich nicht wundern, dass die Instandsetzungskosten hoch sind.



Wem die eigene Immobilie etwas wert ist, sollte diese auch gut managen lassen.

Ein wichtiger Aspekt für die Gemeinschaften: Der vollständig überarbeitete § 27 des neuen Wohnungseigentumsgesetzes macht es möglich, dass Eigentümer und Verwalter gemeinsam die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Verwaltervertrag festlegen und den Leistungskatalog gestalten. So können die konkreten Bedürfnisse der Gemeinschaft berücksichtigt werden. Eine professionelle Verwaltung wird Sie hier gut beraten.

Mit der neu überarbeiteten Verwalter-Checkliste des VDIV Deutschland erhalten Sie daher wichtige Hinweise, worauf Sie bei der Auswahl eines Verwalters achten sollten, damit Ihr Wohneigentum in guten Händen ist. Zudem unterstützen wir Sie unter www.vdiv.de/verwaltersuche bei der Suche nach einer hauptberuflichen Immobilienverwaltung in Ihrer Nähe – die Suche ist für Sie selbstverständlich kostenlos und unverbindlich. Übrigens: Auf den Webseiten unserer Landesverbände können Sie eine Übersicht der Mitgliedsunternehmen in den jeweiligen Bundesländern abrufen. Eine Übersicht über die VDIV-Landesverbände finden Sie auf Seite 8.

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland vertritt rund 3.000 professionelle Immobilienverwaltungen, die sich einer strengen Berufsordnung verpflichten und regelmäßig an Weiterbildungen teilnehmen. Als Spitzenverband treten wir erfolgreich für die nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung ein und haben die Einführung von Pflichtversicherungen und Qualifikationsnachweisen von Verwaltern nachdrücklich vorangetrieben. Denn nur mit Hilfe von beruflichen Mindestqualifikationen lässt sich eine dauerhaft hohe und nachhaltige Qualität am Markt gewährleisten und damit die Altersvorsorge von Millionen Bürgerinnen und Bürgern langfristig schützen.





Allgemeines

- Ist die Verwaltung aufgrund der räumlichen Entfernung zum Objekt in der Lage, die Immobilie und dazugehörige Anlagen ordnungsgemäß zu verwalten?

- Hat die Verwaltung Ihre Wohnanlage vor Angebotsabgabe in Augenschein genommen?

- Können Ihre Fragen sachgemäß, verständlich und zu Ihrer Zufriedenheit beantwortet werden?

- Ist das Unternehmen Mitglied in einem der Landesverbände des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)?

- Ist die Immobilienverwaltung hauptberuflich tätig?

- Kann die Verwaltung die seit 1. August 2018 vorgeschriebene Gewerbe-erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung vorlegen?

- Hat die Verwaltung bereits nachweisbare Erfahrung mit der Verwaltung ähnlicher Eigentümergemeinschaften, und können entsprechende Referenzen vorgelegt werden?

- 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 vorgeschrieben (§ 11 Nr. 3 MaBV), 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 vorgeschrieben (§ 11 Nr. 3 MaBV), unverzüglich nach Anfrage Zertifikate und Bescheinigungen über die in den vergangenen Jahren absolvierten Weiterbildungen vor?

- Nimmt die Verwaltung die Aufgaben mit ihrem eigenen Personal wahr und verzichtet auf Subunternehmen für Verwalteraufgaben?

- Hat die Verwaltung Rahmenverträge mit Energieversorgern oder Kooperationen mit Versicherungsunternehmen?



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

- Mit wem gehen Sie ein Vertragsverhältnis ein – ist die Firmierung auf dem Vertragsdokument korrekt?

- Sind die Aufgaben der Verwaltung klar und übersichtlich geregelt?

- Sind die Befugnisse der Verwaltung klar geregelt?

- Sind die Pflichten der Eigentümergemeinschaft klar geregelt?

- Ist die Verwaltervergütung als Bruttobetrag angegeben?

- Wird im Vertrag übersichtlich und transparent zwischen einer Festvergütung für die Grundleistungen sowie einer variablen Vergütung für besondere Leistungen unterschieden?

- Ist die Haftung klar geregelt?

- Erfolgte eine Widerrufsbelehrung?

- Geht die Verwaltung auf vertragliche Sonderwünsche der Eigentümergemeinschaft ein?

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



Kaufmännische Geschäftsführung und Büroorganisation

- Erscheint die Büroorganisation/der Bürobetrieb professionell?

- Gibt es feste Ansprechpartner und Erreichbarkeiten?

- Verfügt das Unternehmen über eine professionell gestaltete Website?

- Gibt es auf der Website ggfs. ein Kunden-Onlineportal, auf dem Dokumente und/oder Verträge oder weiterführende Informationen für Eigentümer/innen abrufbar sind?

- Prüft die Verwaltung bei Übernahme der Eigentümergemeinschaft die mit Dritten bestehenden Verträge darauf, ob sie aktualisiert werden müssen?

- Wie ist die Erreichbarkeit der Verwaltung geregelt? Gibt es feste Bürozeiten bzw. Sprechstunden und eine Notfalltelefonnummer?

- Ist Ihnen bekannt, ob die Einladungen zu den Eigentümerversammlungen fristgerecht ergehen?

- Wissen Sie, ob die Unterlagen für Eigentümerversammlungen übersichtlich und nachvollziehbar aufbereitet sind?

- Ist Ihnen bekannt, ob die Verwaltung bei Eigentümerversammlungen unverzüglich ein Protokoll erstellt und dieses an die Eigentümer versendet?

- Führt die Verwaltung nach Ihrem Wissen eine Beschlusssammlung, und ist diese verständlich aufgeschlüsselt?

- Ist für Sie ersichtlich, dass über jeden Vorgang Belege geführt werden? Sind diese Vorgänge und Belege nachvollziehbar und transparent?

- Werden Ihres Wissens nach verständliche und übersichtliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit allen steuerlichen Ausweisen inklusive des Vermögensberichts nach § 28 Abs. 4 WEG erstellt?

- Verwendet die Verwaltung eine aktuelle Verwaltungssoftware?

- Verfügt der zuständige Objektbetreuer im Krankheits- und Urlaubsfall über eine Vertretung innerhalb des Unternehmens?



Finanz- und Vermögensverwaltung

- Wird das Hausgeldkonto auf den Namen der Eigentümergemeinschaft angelegt?

- Wird auch bei Rücklagekonten die Eigentümergemeinschaft die Kontoinhaberin?

- Werden die Konten von Kreditinstituten geführt, die Erfahrung mit WEG-Konten haben?

- Kann die Höhe der Rücklagen nachvollziehbar ausgewiesen und aufgeschlüsselt werden?

- Werden die Rücklagen mündelsicher angelegt, so dass Wertverluste praktisch ausgeschlossen sind?



Technische Verwaltung und Sanierungen

- Sind auch Erfahrungen mit energetischen und/oder altersgerechten Sanierungsmaßnahmen vorhanden?

- Nimmt die Verwaltung regelmäßig Begehungen vor, um den Erhaltungsbedarf zu ermitteln, und gibt es dafür Checklisten und Objektbegehungsprotokolle?

- Werden bei größeren Maßnahmen, z. B. Sanierungen, mehrere nachvollziehbare Angebote eingeholt?

- Verfügt die Verwaltung über eigenes technisches Personal oder externe Dienstleister (u. a. Energieberater, Architekten, Sachverständige, Messdienstleister), um die Eigentümergemeinschaft bei technischen Fragen zu beraten? Kann der Verwalter den Eigentümern bei Bedarf die Beauftragung von geeigneten Fachleuten empfehlen?

Die Verwalter-Checkliste des VDIV Deutschland gibt Orientierungspunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Je mehr Fragen Sie mit „Ja“ beantworten können, desto sicherer können Sie sich in Ihrer Verwaltung sein. Bei einem hohen Prozentsatz an verneinenden Antworten gilt es bei der entsprechenden Immobilienverwaltung nachzufragen oder weiteren Rat einzuholen.

Der VDIV Deutschland bietet laufend aktualisierte Musterverträge für die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften, Miethäusern und Sondereigentum an. Die Immobilien Zeitung bewertete diese als „klar, WEG-freundlich formuliert und damit empfehlenswert“.

Berlin, im Februar 2021

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 21
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Die VDIV-Deutschland-Publikation „Hausverwaltung ist Vertrauenssache. Verwalter-Checkliste des VDIV Deutschland“ kann kostenfrei unter www.vdiv.de/verwaltercheckliste heruntergeladen werden. Die Vervielfältigung der Publikation bzw. Teile davon sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung des VDIV Deutschland e. V. und seiner Landesverbände gestattet.

© VDIV Deutschland Februar 2021

Die Landesverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
www.vdiv-bw.de

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.
www.vdiv-bayern.de

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.
www.vdiv-bb.de

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.
www.vdiv-hessen.de

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.
www.vdiv-mitteldeutschland.de

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e. V.
www.vdiv-nds-bremen.de

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.
www.vdiv-nrw.de

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.
www.vdiv-rps.de

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.
www.vdiv-sa.de

**Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/
Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e. V.**
www.vdiv-nord.de