

### ZUM THEMA: DIE QUAL DER WAHL – DIE SUCHE NACH DEM RICHTIGEM VERWALTER

Viele Eigentümer kennen das Problem:

Auf der nächsten Eigentümerversammlung soll eine **Neuwahl des Verwalters** erfolgen. Egal, ob der bisherige Verwalter selbst nicht mehr amtieren will oder sich die Eigentümer aus anderen Gründen für einen neuen Verwalter entscheiden wollen, es steht dann die Frage im Raum, **wie man den „richtigen“ Verwalter findet.**

Hausverwaltung ist kein geschützter Berufszweig und darf deshalb (fast) von „jedem“ praktiziert werden; eine spezifische berufliche Qualifikation ist formal dafür nicht erforderlich. Die Praxis zeigt jedoch, dass für die ordnungsgemäße Erfüllung der vielfältigen Aufgaben in der Hausverwaltung umfangreiche fachliche Kenntnisse zwingend erforderlich sind, um den Ansprüchen der Eigentümer und letztlich der Immobilie selbst gerecht werden zu können. Der Verwalter muss sich sowohl in wirtschaftlichen und zumindest teilweise in technischen als auch in juristischen Bereichen gut auskennen. Darüber hinaus muss er in der Lage sein, mit Menschen verschiedenster „Kategorien“ umgehen zu können. Hausverwaltung – und somit vor allem auch die Wohnungseigentumsverwaltung („WEG-Verwaltung“) – ist keine Aufgabe, die man so „nebenbei“ erledigen kann.

Die Eigentümer, die sich an ihren Verwalter binden – wie lange auch immer – geben einen nicht unwesentlichen Teil ihres Vermögens vertrauensvoll in die Hände eines Dritten. Hausverwaltung ist ein gegenseitiges Vertrauensgeschäft. Der Verwalter sollte deshalb äußerst sorgfältig und sensibel mit dem ihm anvertrauten Vermögen umgehen, und zwar mehr, als wäre es sein eigenes. Er muss stets versuchen, zu verstehen, welche Wünsche und Ziele die Eigentümer haben und hat sie in geordneten Bahnen – unter Einhaltung aller wirtschaftlichen Gebote und juristischen Vorschriften – umzusetzen.

Soweit die kurze Skizzierung der Voraussetzungen, die ein Verwalter erfüllen muss. Doch wie findet man nun diesen „richtigen“ Verwalter, wenn man ihn sucht?

Ein Weg hierzu ist es sicher, Freunde oder Bekannte zu fragen, die auch mit einem Verwalter zu tun haben, um sich so ein Bild von diesem möglichen Kandidaten machen zu können. Viele Verwalterwechsel basieren auf diesem „Empfehlungsgeschäft“, da der „Empfehlende“ meist ein hohes Vertrauenspotential beim suchenden Eigentümer genießt. Seine eigenen Vorstellungen kann er hier leicht zur Diskussion stellen und sich so ein Urteil bilden.

*Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 17.10.2008*

*Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts dieser Seite, der aus Informationen von Fachkreisen und Veröffentlichungen erstellt wurde, übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.*

Eine andere Möglichkeit ist die, dass man sich Inserate in Zeitungen oder Fachzeitschriften ansieht und die dort vorhandenen Inserenten gezielt anspricht. Letztlich ist aber vor allem auch das Internet ein äußerst hilfreiches Medium, da hier die Präsentationen von Verwaltern sehr umfangreich und aussagekräftig gestaltet werden können.

Wie auch immer Sie an mögliche Kandidaten kommen – jetzt heißt es: Vergleichen und Auswählen. Die Kriterien eines Verwalters, seiner Struktur und seiner Leistungen, die auch für Sie eine Rolle spielen dürften, sind vielfältig. Die Fragen, die Sie sich im Vorfeld stellen könnten, sind es auch:

- Soll es eine Einzelperson sein oder besser eine Firma?
- Wie viele Mitarbeiter sollte die Firma haben?
- Muss der Verwalter über jahrelange Erfahrung verfügen oder ist ein „Newcomer“ besser?
- Welche berufliche Qualifikation ist wichtig?
- Wie viele Gemeinschaften werden von ihm betreut?
- Was kostet die Verwaltung?
- und ... und ... und ...

Hilfreich ist es, wenn Sie sich einen Fragen- bzw. Kriterien-Katalog zusammenstellen. Anhand dieses Katalogs sollten Sie mehrere Anbieter ansprechen und die Antworten und Fakten zu einer Übersicht zusammenstellen. Dann treffen Sie eine „Vorauswahl“. Mit den Kandidaten aus dieser Vorauswahl ist nun dringend zu empfehlen, ein persönliches Gespräch zu führen. In einem solchen „Bewerbungsgespräch“ erhalten Sie ein erstes realistisches Bild von Ihrem Kandidaten, das Ihnen ein gutes oder ein weniger gutes Gefühl bringen wird. Scheuen Sie sich hierbei nicht, ihn auch nach beispielhaften Arbeitsunterlagen (Protokolle, Abrechnungen o.ä.) zu fragen. Und vergessen Sie nicht, ihn über Probleme Ihrer eigenen Gemeinschaft oder solche, die mit Ihrem Objekt verbunden sind, aufzuklären. Denn es hat wenig Sinn, wenn Ihr Kandidat Ihre Aufgaben nicht lösen oder Ihre Ansprüche nicht erfüllen kann.

Die Kandidaten, die so „in die engere Wahl“ kommen, sollten möglichst zu Ihrer nächsten Eigentümerversammlung eingeladen werden, damit sie zum einen die Chance haben, sich Ihren Miteigentümern vorzustellen und zum anderen, damit sich Ihre Miteigentümer ebenfalls ein Bild von den Kandidaten machen können. Achten Sie aber besser darauf, dass nicht mehr als drei oder vier Kandidaten an dieser „Vorstellungs-Veranstaltung“ teilnehmen, da ansonsten die „Wahl“ zu schwer fallen könnte.

In der Beschlussfassung über die „Neubestellung des Verwalters“ sollten Sie nicht nur die Firmierung des Verwalters richtig und vollständig wiedergeben lassen, sondern auch den Beststellungszeitraum (maximal 5 Jahre) und die Höhe seiner Verwaltergebühren mit aufnehmen. Ergänzend ist sehr anzuraten, dass der Beschluss auch die Bevollmächtigung z.B. des Verwaltungsbeirates zum Abschluss eines schriftlichen Verwaltervertrages beinhaltet.

Nach diesem kurzen Exkurs zur Verwalterauswahl bleibt nur noch der Wunsch:

Viel Erfolg und viel Glück!

Auf der nächsten Seite haben wir ein Beispiel eines Kriterienkatalogs abgedruckt. Vielleicht hilft er Ihnen ja ein wenig ...

Renova Verwaltungs KG

*Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 17.10.2008*

**WEG Musterplatz 1, 12345 Berlin**

**Checkliste zur Auswahl des WEG-Verwalters**

<b>Firma:</b>	
<b>Firma vertreten durch:</b>	
<b>Anschrift:</b>	
<b>Telefon:</b>	
<b>Fax:</b>	
<b>Email:</b>	
<b>Webseite:</b>	
<b>Ansprechpartner:</b>	

<b>Gründungsjahr:</b>	
<b>Anzahl der Mitarbeiter:</b>	
<b>Berufliche Qualifikationen:</b>	
<b>Vorhandene Versicherungen - Vermögensschadenhaftpflicht: Betriebshaftpflicht:</b>	

<b>Anzahl der betreuten WEGs:</b>	
<b>Anzahl der Einheiten:</b>	

<b>Verwalterhonorar - Angebot:</b>	
<b>Sonstige Gebühren:</b>	

<b>Sonstiges:</b>	
-------------------	--

<b>Referenzobjekte mit Kontaktpersonen und Telefon:</b>	
---------------------------------------------------------	--

<b>Anlagen (bitte beifügen):</b>	<b>Verwaltervertrag, Musterabrechnung, Musterwirtschaftsplan, Sonstiges (freiwillig)</b>
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 17.10.2008

Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts dieser Seite, der aus Informationen von Fachkreisen und Veröffentlichungen erstellt wurde, übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.