

Egal, ob Eigentümer oder Mieter:  
 Wenn die Hausverwaltung schlampig arbeitet, geht's ins Geld! Doch wie entlarvt man die **schwarzen Schafe der Branche?**  
 Der ZUHAUSE WOHNEN-Test hilft



## Klappt's mit dem Verwalter?

**W**ohnen in den eigenen vier Wänden ist der Traum aller Deutschen. 43 Prozent haben sich diesen Traum bereits erfüllt, in Großstädten gut die Hälfte mit einer selbst genutzten Eigentumswohnung. Besitzer eines Einfamilienhauses müssen sich um alles selbst kümmern, von regelmäßiger Energielieferung bis zu anstehenden Reparaturen. Bei einem Haus, das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist, muss ein Verwalter eingesetzt werden, der die Eigentümergemeinschaft nach außen vertritt, ihre Beschlüsse in die Tat umsetzt und ihr Vermögen (Haus, Grundstück, Geldkonten) verwaltet. **DER HAUSVERWALTER** kann ein Miteigentümer sein, der die Aufgabe z. B. ehrenamtlich übernimmt, oder ein Dienstleister, mit dem auf Honorarbasis ein Verwaltervertrag auf maximal fünf Jahre geschlossen wird. Ob Sie eine Wohnung im Altbau kaufen oder in einer neuen Wohnanlage: Eine Verwaltung gibt es meistens bereits, beim Altbau sowieso. Beim Neubau hat der Bauträger oft eine Erstverwaltung auf maximal drei Jahre eingesetzt. Spätestens wenn die Verträge

zur Verlängerung anstehen, sollte sich jede Eigentümergemeinschaft fragen, wie gut oder schlecht arbeitet eigentlich der bisher engagierte Dienstleister?

**DIE REGELN** treuhänderischer Verwaltung einzuhalten, sollte selbstverständlich sein. Doch leider ist das nicht immer so, weiß Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin des Verbraucherschutzvereins „Wohnen im Eigentum“: „Jeder Frisör oder Klempner braucht eine Berufsausbildung, gewerblicher Hausverwalter kann jeder werden. Es gibt keine vorgeschriebene Qualifikation. Entsprechend tauchen in der Beratung unserer Mitglieder regelmäßig Fälle auf, in denen es Verwaltern an kaufmännischer, bautechnischer oder juristischer Sachkunde mangelt.“

**NUR PROFESSIONELLE ARBEIT** und regelmäßige Kontrolle (siehe Fragebogen rechts) stellen den Wert der Eigentumswohnung langfristig sicher. Schließlich ist die Wohnung häufig der größte Teil des persönlichen Vermögens, dessen Verwaltung einem Dritten zu treuen Händen übergeben wurde.

**Infos unter [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de) und in der Folge 2 unserer ZUHAUSE WOHNEN-Serie.** ■



### BUCHTIPP:

Florian Streibl gibt in seinem „Profi-Handbuch für Wohnungseigentümer“ kompakten Rat zu Fragen rund um Kauf, Eigentümerversammlung, Beirat und Verwaltung. Plus Checklisten. 224 S., 24,90 Euro (Walhalla Verlag).



### BÜCHER UND MUSTERVERTRAG:

Unter allen Einsendern unseres Fragebogens (s. r.) zum Hausverwaltertest verlosen wir fünf der vorgestellten „Profi-Handbücher“ und zehn Musterverträge für eine seriöse Verwaltung des Vereins „Wohnen im Eigentum“. Bitte legen Sie ein Extrablatt mit Ihrer Anschrift bei. Rücksendung bis 17. 11. 2010 an ZUHAUSE WOHNEN, „Hausverwalter“, 20562 Hamburg.



# Der ZUHAUSE WOHNEN-Hausverwaltertest

## Checkliste zur Überprüfung der laufenden Verwaltung

Sie wollen als Eigentümer einer Wohnung wissen, wie gut Ihre Hausverwaltung arbeitet? Wir auch! Machen Sie mit bei unserem Hausverwaltertest für eine bundesweite Stichprobe und senden Sie uns den ausgefüllten Fragebogen zurück (Info S. 94). Die Checkliste, die wir zusammen mit dem Verein „Wohnen im Eigentum“ erarbeitet haben, hilft, sich ein Bild von der Kompetenz Ihres derzeitigen Hausverwalters zu machen, und klärt die Frage, ob Sie einen auslaufenden Vertrag verlängern oder besser eine neue Hausverwaltung suchen sollten.

### 1. Allgemeine Fragen zur Verwaltung

- 1.1 Ist der Hausverwalter persönlich ansprechbar?  ja  nein
- 1.2 Hat der Verwalter eine einschlägige Berufsqualifikation (z. B. Diplomkaufmann, Immobilienkaufmann, Bauingenieur mit kaufmännischer Zusatzausbildung)?  ja  nein
- 1.3 Ist der Verwalter Mitglied in einem Berufsverband?  ja  nein
- 1.4 Hat der Verwalter Berufs- und Vermögens-Haftpflichtversicherungen abgeschlossen?  ja  nein
- 1.5 Hat der Verwalter einen Notdienst eingerichtet?  ja  nein
- 1.6 Reagiert der Verwalter zügig auf Wünsche des Beirates und der Eigentümergemeinschaft?  ja  nein
- 1.7 Werden regelmäßig Eigentümersprechstunden abgehalten?  ja  nein
- 1.8 Werden die Arbeiten des Hausmeisters, der Reinigungskräfte und anderer Dienstleister ständig überwacht?  ja  nein
- 1.9 Nimmt der Verwalter die Verkehrssicherungspflichten (z. B. Schneeräumen, Streuen bei Glatteis oder Maßnahmen zur Baumsicherung) wahr?  ja  nein
- 1.10 Werden regelmäßig Begehungen des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage (Altbau ¼-, Neubau ½-jährlich) in Begleitung von Eigentümern/Beirat durchgeführt?  ja  nein

### 2. Eigentümersammlung

- 2.1 Erfolgen die Einladungen regelmäßig im ersten Halbjahr?  ja  nein
- 2.2 Werden die Termine der Eigentümersammlung zumindest mit dem Beirat abgestimmt?  ja  nein
- 2.3 Liegen die Termine außerhalb der Ferienzeiten?  ja  nein
- 2.4 Werden Fristen von mindestens zwei Wochen zwischen Versand der Einladung und dem Versammlungstermin eingehalten?  ja  nein
- 2.5 Sind die Tagesordnungen bezüglich der zu besprechenden und beschließenden Anliegen für Laien verständlich erläutert und vollständig?  ja  nein
- 2.6 Wird der Beirat an der Vorbereitung beteiligt?  ja  nein
- 2.7 Werden in den Versammlungsprotokollen alle wichtigen Beschlüsse und Ergebnisse festgehalten?  ja  nein
- 2.8 Werden die Protokolle vom Beirat mit unterzeichnet?  ja  nein
- 2.9 Werden die Protokolle innerhalb von zwei Wochen nach der Versammlung versandt?  ja  nein
- 2.10 Führt der Verwalter ein Beschlussregister (Beschluss-Sammlung)?  ja  nein

### 3. Jahresabrechnung

- 3.1 Ist die Jahresabrechnung für Laien verständlich und überprüfbar? Gibt es z. B. schriftliche Erläuterungen zur Jahresabrechnung?  ja  nein
- 3.2 Entspricht die Kostenverteilung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung bzw. den Beschlüssen der Eigentümersammlungen?  ja  nein
- 3.3 Enthält die Jahresabrechnung auch eine detaillierte Heizkostenabrechnung?  ja  nein
- 3.4 Enthält die Jahresabrechnung die extra für jeden Eigentümer nach Eigentumsanteil aufgeschlüsselte Zusammenstellung der steuerlich absetzbaren Ausgaben für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen?  ja  nein
- 3.5 Liegt die Jahresabrechnung regelmäßig im ersten Halbjahr des Folgejahres vor?  ja  nein
- 3.6 Werden Guthaben/Nachzahlungen (z. B. Strom, Wasser, Heizung) in der Abrechnung entsprechend berücksichtigt?  ja  nein

### 4. Wirtschaftsplan

- 4.1 Entspricht der Wirtschaftsplan den Zahlen des Vorjahres?  ja  nein
- 4.2 Sind Kostenerhöhungen sowie voraussehbare Instandhaltungen, Instandsetzungen und größere Reparaturen im Wirtschaftsplan berücksichtigt?  ja  nein
- 4.3 Sind die regelmäßigen Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen in realistischer und nachvollziehbarer Höhe angesetzt?  ja  nein





- 4.4 Ist die Liquidität der Eigentümergemeinschaft im Rechnungsjahr und im Folgejahr gemäß Wirtschaftsplan gesichert?  ja  nein
- 4.5 Sind zu erwartende oder geplante Sonderumlagen im Wirtschaftsplan berücksichtigt?  ja  nein

## 5. Rechnungswesen

- 5.1 Ist das Rechnungswesen bei der Prüfung durch den Beirat übersichtlich und vollständig?  ja  nein
- 5.2 Können Sie jederzeit die Originalbankbelege beim Verwalter einsehen?  ja  nein
- 5.3 Können Sie jederzeit die Originalrechnungen der Handwerker, Lieferanten und Dienstleister einsehen?  ja  nein
- 5.4 Werden die Hausgeldzahlungen vom Verwalter geprüft und eingefordert?  ja  nein
- 5.5 Gibt es Zahlungsvollmachten für den Notfall (z. B. Unfall des Verwalters)?  ja  nein
- 5.6 Sind die Instandhaltungsrücklagen mündelsicher (ohne Wertverlustrisiko) angelegt?  ja  nein
- 5.7 Werden die Instandhaltungsrücklagen getrennt vom Konto für die laufende Verwaltung angelegt?  ja  nein
- 5.8 Laufen alle zu einer Eigentümergemeinschaft gehörenden Konten auf den Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft?  ja  nein

## 6. Instandhaltungen/Reparaturen

- 6.1 Gibt es einen Instandhaltungsplan?  ja  nein
- 6.2 Werden Instandhaltungsmaßnahmen/größere Reparaturen mit dem Beirat abgestimmt?  ja  nein
- 6.3 Werden Einzel- und Gemeinschaftseigentum bei der Auftragsvergabe von Instandsetzungsmaßnahmen/Reparaturen richtig abgegrenzt?  ja  nein
- 6.4 Werden immer mehrere Angebote eingeholt?  ja  nein
- 6.5 Werden Handwerkerleistungen überwacht und abgenommen?  ja  nein
- 6.6 Werden einfache Reparaturleistungen vom Hausmeister eingefordert und durchgeführt?  ja  nein

## 7. Hausordnung

- 7.1 Gibt es eine Hausordnung, die den aktuellen Wohnverhältnissen entspricht?  ja  nein
- 7.2 Wird die Einhaltung der Hausordnung vom Verwalter überprüft und durchgesetzt?  ja  nein

## 8. Beirat

- 8.1 Wird der Beirat bei wesentlichen Entscheidungen eingeschaltet?  ja  nein
- 8.2 Wird der Beirat allgemein informiert?  ja  nein
- 8.3 Werden dem Beirat Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten?  ja  nein

## 9. Verträge

- 9.1 Werden abgeschlossene Verträge (Dienstleister, Lieferanten etc.) regelmäßig aktualisiert?  ja  nein
- 9.2 Können Eigentümer/Beirat jederzeit die Verträge mit Handwerkern, Lieferanten und Dienstleistern einsehen?  ja  nein
- 9.3 Überprüft der Verwalter die Einhaltung der Wartungsverträge?  ja  nein

Alle mit „ja“ beantworteten Fragen sind positiv zu bewerten. Werden drei Viertel aller Fragen mit „ja“ beantwortet, sollten Sie mit dem Hausverwalter die „Schwachpunkte“ klären und im neuen Vertrag eindeutiger regeln. Werden nur die Hälfte aller Fragen oder weniger mit „ja“ beantwortet, sollte die Eigentümergemeinschaft versuchen, die Defizite über konkrete Vereinbarungen abzubauen. Gelingt dies nicht, ist die Zusammenarbeit besser zu beenden.

## Allgemeine Fragen zu Ihrer Eigentumswohnung/Ihrer Verwaltung:

Größe Ihres Hauses: bis zu 20 Wohnungen  bis 50 Wohnungen  über 50 Wohnungen

Baujahr Ihres Hauses: \_\_\_\_\_

Wie viele Gebäude werden von Ihrer Hausverwaltung betreut: bis 20  20–80  über 80

Für eine bundesweite Stichprobe senden Sie bitte den ausgefüllten Fragebogen bis zum 17. 11. 2010 an die Redaktion ZUHAUSE WOHNEN, Stichwort „Hausverwalter“, 20562 Hamburg.

**EINE AKTION VON ZUHAUSE WOHNEN UND DEM VEREIN „WOHNEN IM EIGENTUM E.V.“**