

Schritt für Schritt zur passenden WEG-Verwaltung

Wegweiser für die WEG-Verwaltungs-Suche!

– Tipps für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte –

Sie sind Mitglied des Verwaltungsbeirates oder wurden als Miteigentümerin oder Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) von der Eigentümerversammlung beauftragt, Verwaltungen auszuwählen - für die Neubestellung der WEG-Verwaltung.

Bei der Suche kann Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) Sie mit dieser Rat+Check-Liste unterstützen und Ihnen eine Fülle von Ideen und Fragen an die Hand geben, die Ihnen den Weg weisen, wie Sie eine für Ihre WEG "richtige" und passgenaue Verwaltung finden können.

Nehmen Sie und Ihre WEG sich ausreichend Zeit für die Suche und Auswahl einer WEG-Verwaltung – wenn möglich ein Jahr Vorlauf einplanen -, denn Verwalterinnen und Verwalter haben ein sehr wichtiges Amt und viel Verantwortung. Treffen Sie eine "schlechte" Wahl, werden Sie Verluste hinnehmen müssen und viele Probleme haben. Wollen Sie die Verwaltung dann vorzeitig wieder abberufen, geht dies nur mit einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung. Außerdem ist eine vorzeitige Abberufung nur aus wichtigem Grund möglich und es besteht die Gefahr, dass die Verwaltung gegen die Abberufung klagen wird. Um späteren Ärger möglichst zu vermeiden, ist es besser, im Vorfeld mehr Zeit in die Verwaltersuche und -auswahl zu investieren.

I. Welche Anforderungen stellt Ihre WEG an die zukünftige Verwaltung?

Machen Sie sich Gedanken über die spezielle Situation Ihrer WEG. Jede Wohnungseigentümergeinschaft hat einen besonderen Bedarf, jede Verwaltung ihre besonderen Arbeitsschwerpunkte und Stärken. Wichtig ist es, dass WEG und Verwaltung "zueinander passen". Um das beurteilen zu können, sollten Sie zunächst die Situation Ihrer WEG kritisch in den Blick nehmen und daraus ableiten, welche Verwaltung Ihre WEG braucht.

- Exkurs: Selbstverwaltung -

Gestatten Sie sich die Vorüberlegung: Benötigen Sie überhaupt eine gewerblich tätige Verwaltung? Hat Ihre WEG eine überschaubare Größe, können Sie und Ihre Miteigentümer die Aufgaben auch selbst übernehmen! Wenn alle Eigentümer damit einverstanden sind, kann eine WEG sich selbst verwalten. Ob das sinnvoll ist, hängt von der Größe der WEG, dem baulichen Zustand des Objektes, dem Verhältnis der Eigentümer untereinander und weiteren Kriterien ab.



Tipp:

Ob ihre WEG für die Selbstverwaltung geeignet ist und welche Vor- und Nachteile diese hat, können Sie mit Hilfe von zwei kostenlosen Checklisten herausfinden, die Wohnen im Eigentum unter www.wohnen-im-eigentum.de bereit hält¹. Wird ihre ganze WEG Mitglied von Wohnen im Eigentum e.V., stehen wir Ihnen bei dieser Entscheidung und Umsetzung mit einem Extra-Service zur Seite: Sie erhalten kostenfreie Beratung von Juristen und anderen Fachleuten sowie hilfreiche Ratgeber wie einen umfangreichen Leitfaden für die Selbstverwaltung und einen Muster-Geschäftsverteilungsplan.

Benötigt Ihre WEG eine Verwaltung mit besonderen Erfahrungen?

Kommt eine Selbstverwaltung für Ihre WEG nicht in Betracht, steht die Suche nach einer gewerblich tätigen Verwaltung an. Überlegen Sie zunächst, welche Verwaltung Ihre WEG braucht. Wichtig ist zum einen, dass die Verwaltung Erfahrung mit WEGs ähnlicher Größe hat. Darüber hinaus kann es sein, dass für Ihre WEG besondere Qualifikationen erforderlich sind. Steht beispielsweise eine energetische Sanierung an, sollten Sie nach einer Verwaltung suchen, die entsprechende Erfahrungen nachweisen kann. Muss die Verwaltung Ihrer WEG neu organisiert werden (zum Beispiel die Jahresabrechnungen der letzten Jahre neu erstellt, eine Beschluss-Sammlung neu angelegt oder die Aktenführung neu strukturiert werden), dann sollten Sie nach einer Verwaltung Ausschau halten, die entsprechende „Aufräum“-Erfahrungen vorweisen kann. In einem solchen Fall müssen Sie ggf. auch eine höhere Verwaltungsgebühr in Kauf nehmen. Ist die Verwaltung Ihrer WEG gut aufgestellt, sollten Sie dagegen nach Bewerbern suchen, welche die Verwaltung ohne Änderungen übernehmen und fortführen.

Tipp: Besprechen Sie die speziellen Anforderungen im Beirat, im "Such"-Ausschuss und wenn möglich auch in einer Eigentümerversammlung und entwickeln Sie auf der Grundlage der genannten Spezialanforderungen und dieser Rat+Check-Liste hier einen WEG-spezifischen Fragenkatalog, den Sie Ihren Recherchen und Befragungen zugrundelegen.

		
Braucht Ihre WEG eine Verwaltung, die Erfahrungen mit WEGs gleicher Größe hat?	Ja 0	Nein 0
Braucht Ihre WEG eine Verwaltung, die Erfahrung mit mehrheitlich entfernt wohnenden Vermietern hat?	Ja 0	Nein 0
Braucht Ihre WEG eine Verwaltung, die Erfahrung mit der Verwaltung von Ferienwohnungsanlagen oder Betreuten Wohnanlagen (Wohnanlagen mit Service) hat?	Ja 0	Nein 0
Steht eine umfangreiche Sanierung an?	Ja 0	Nein 0

¹ Unter Eigentumswohnung -> Verwaltung -> selbstverwaltende WEG

Muss die Verwaltung Ihrer WEG neu organisiert werden?	Ja	0	Nein	0
Welche anderen besonderen Kenntnisse und Erfahrungen sind für Ihre WEG wichtig?				
●				

II. Der Wegweiser für die Verwaltungssuche

Passen Sie diesen Vorschlag auf Ihre WEG-Situation an!

1. Adressen recherchieren

Adressen von möglichen Verwaltungen finden Sie im Internet, auf den Internetseiten der Verwalterverbände DDIV, BVI sowie IVD oder als Mitglied von Wohnen im Eigentum zum Beispiel über das Auskunftportal Verwaltersuche auf unserer Homepage² oder über den Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnungseigentümern.

Tipp: Eine gute Gelegenheit, mit anderen Eigentümern ins Gespräch zu kommen, bieten die Veranstaltungen von Wohnen im Eigentum³.

2. Kurzprofil der WEG erstellen

Für die Kontaktaufnahme und zur Informationseinholung ist es von Vorteil, wenn Sie die wichtigsten Daten und Fakten Ihrer WEG in einem Kurzprofil zusammenstellen und um die Anforderungen der WEG an die neue Verwaltung ergänzen. Dieses können Sie dann mit geringem Aufwand jeder interessierten Verwaltung zusenden.

3. Erste Kontaktaufnahme mit Verwaltungen

Nach ersten Recherchen auf den Websites der verschiedenen Verwaltungen werden Sie bei den verschiedenen Verwaltungen anfragen, ob sie freie Kapazitäten und Interesse an der Übernahme der Verwaltung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft haben.

4. Terminvereinbarung zur Besichtigung der Wohnungseigentumsanlage

Vor der Abgabe eines Angebots kommen Verwaltungen üblicherweise zu einer Besichtigung in die Wohnanlage. Ist eine Verwaltung nicht an einer solchen Besichtigung interessiert, spricht das eher gegen sie. Denn nur wenn sie die Wohnanlage in Augenschein genommen und den Beirat persönlich kennengelernt hat, kann sie ihren Verwaltungsaufwand kalkulieren. Achten Sie bei der Vereinbarung eines solchen Besichtigungstermins darauf, dass möglichst alle Mitglieder des Beirates oder des "Verwalter-Suchausschusses" teilnehmen können. Um genügend Auswahl zu haben, sollten Sie eine größere Anzahl an Verwaltungen daraufhin ansprechen.

5. Auswertung wichtiger Unterlagen

Bitten Sie die Verwaltung um Vorlage einer Jahresabrechnung, einer Einladung zu einer Eigentümerversammlung und mehr, um einen Eindruck von der Arbeitsweise der Verwaltung zu erhalten. Sind die Arbeitsproben vollständig und verständlich?

Konkrete Tipps, welche Bestandteile eine Jahresabrechnung enthalten muss, wie sie aufgebaut sein sollte und welche Fehler sie enthalten kann, finden Sie im Ratgeber "Endlich Durchblick. Die Prüfung

² Unter Verwaltung -> Auskunft-Verwaltersuche

³ Unter Service -> Veranstaltungen

WiE: So finden Sie die passende WEG-Verwaltung! Eine Rat+Check-Liste zur Verwaltersuche

der Jahresabrechnung", zu bestellen über den Shop unter www.wohnen-im-eigentum.de

In "Hilfe wir sind Verwaltungsbeirat. Praxisnaher Ratgeber für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen" finden Sie viele Informationen und Tipps für die Aufgaben der Beiräte. Ebenfalls zu bestellen über den Shop von WiE unter www.wohnen-im-eigentum.de

6. Besichtigung der Geschäftsräume der Verwaltung und Erkundung der Arbeitsweise

Hier erhalten Sie einen ersten Eindruck von der Verwaltung und ihrer Arbeitsweise, indem Sie auch nach dem Aktenplan, einer To-Do-Liste usw. fragen.

7. Gespräch mit anderen WEGs, die von diesem Unternehmen verwaltet werden.

Suchen Sie das Gespräch mit den anderen Beiräten. Der Erfahrungsaustausch ist in der Regel sehr aufschlussreich, auch wenn man natürlich persönliche Befindlichkeiten, Vorlieben und Vorurteile bei der Bewertung der Verwaltung berücksichtigen muss. Die Kontaktaufnahme zu anderen WEGs kann auch über das Auskunftsportale Verwaltersuche erfolgen, wenn die Verwaltung hier gelistet ist.

Mitglieder von Wohnen im Eigentum können dazu die Kontaktvermittlungsbörse "Auskunftsportale Verwaltersuche" unter www.wohnen-im-eigentum.de nutzen. Hier können sich Mitglieder untereinander austauschen, wenn die Verwaltung dort gelistet ist. Voraussetzung: Sie müssen auch selbst bereit sein, über ihre bisherige Verwaltung Auskunft zu geben.

8. Interne Auswertung im Beirat, Ausschuss

Das Angebot der Verwaltung und die vielen Informationen (Arbeitsproben, Gesprächsergebnisse etc.) gilt es auszuwerten und zu gewichten. Wichtig jetzt auch, die tatsächlichen Kosten der Verwaltung auszurechnen, also nicht allein auf den Pauschalpreis pro Wohnung und Monat zu achten, sondern alle Leistungen zu berücksichtigen, welche die Verwaltung gesondert vergütet haben will, siehe Leistungskatalog der Verwaltung.

9. Organisation von Gesprächsrunden mit Miteigentümern oder einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, um die Such-Ergebnisse vorzustellen und erste Empfehlungen auszusprechen.

Um weitere Ideen zu erhalten, Erkenntnisse weiterzugeben, ein Meinungsbild zu erstellen, Rückmeldungen zu erhalten und die Miteigentümer von dem für Sie "besten" Bewerber zu überzeugen, ist das Gespräch mit den Miteigentümern zu suchen. Soll alles in einer Eigentümerversammlung besprochen und beschlossen werden, gibt es nicht selten unvorhergesehene "Überraschungen". Deshalb sollten Sie den Miteigentümern Ihre "Wunschkandidaten" benennen, das Ranking begründen und mit diesen vorher darüber diskutieren.

10. Einladung der Bewerber zur Vorstellung in die Eigentümerversammlung

Die Verwaltungen der engeren Wahl werden sich in einer Eigentümerversammlung vorstellen. Zusammen mit der Einladung zur Versammlung und einer **Kurzvorstellung** der sich bewerbenden Verwaltungen sollten alle Eigentümer/innen von Ihnen einen ersten gut begründeten **Wahlvorschlag** erhalten, außerdem den **Entwurf für den Verwaltervertrag** – ggf. mit Ihren weiteren Verhandlungsvorschlägen.

WiE: So finden Sie die passende WEG-Verwaltung! Eine Rat+Check-Liste zur Verwaltersuche

Nutzen Sie den verbraucherorientierten Muster-WEG-Verwaltervertrag⁴ von "Wohnen im Eigentum" als Verhandlungsgrundlage oder Checkliste, um zu prüfen, ob alles wichtige geregelt ist. Selbst wenn Sie oder die Verwaltung den WiE-Vertrag nicht 1:1 übernehmen können oder wollen, ist er sehr hilfreich, um ihre Verhandlungsposition gegenüber den Verwaltungen zu stärken.

Nach Vorstellung der Kandidaten und vor der Bestellung der neuen WEG-Verwaltung sollte auch der Verwaltervertrag besprochen werden. Achten Sie hier auf strittige Punkte wie

- Haftungsbeschränkungen
- Entlastung des Verwalter u.a.

Gibt es hierbei noch Differenzen, sollte der Beirat vor der Bestellung in eine weitere Verhandlungsrunde mit dem oder den Bewerbern gehen.

WiE-Rechtsanwälte überprüfen Verwalterverträge im Hinblick auf benachteiligende Klauseln oder fehlende wichtige Regelungen für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

11. Bestellung der neuen Verwaltung und Abschluss des Verwaltervertrages

Sind die Vertragsverhandlungen abgeschlossen und ist die Auswahl getroffen, wird die neue WEG-Verwaltung in einer Eigentümerversammlung per Mehrheitswahl bestellt und der Verwaltervertrag unterzeichnet.

Brauchen Sie weitere Unterstützung?

Dann kann WiE Ihrer WEG folgendes bieten:

*Werden Sie oder Ihre WEG Mitglied bei WiE. Dann können wir Ihnen direkt bei Zugang der Beitrittserklärung einen umfangreichen **Prüfkatalog mit 120 Fragen zum Qualifikationscheck der WEG-Verwaltung** zusenden. Die Fragen umfassen die Organisation der Verwaltung, die Qualifikation der Verwalter oder Objektbetreuer, die Zusammenarbeit der Verwaltung mit anderen Dienstleistern, die Versicherungen der Verwaltung, die Arbeitsweise und Kosten der Verwaltung und mehr. Dies ist mehr als nur eine einfache Checkliste, denn in dieser*

Rat+Check-Liste "So finden Sie die passende WEG-Verwaltung" (22-seitig, DIN-A4-Format)
finden Sie nicht nur Fragen, sondern auch Erläuterungen und weitere Tipps.

Sind Sie dann WiE-Mitglied, lassen wir Sie mit der Verwaltersuche erst recht nicht allein, siehe unseren Leistungskatalog unter www.wohnen-im-eigentum.de -> Mitgliedschaft -> Einzelmitgliedschaft oder -> WEG-Mitgliedschaft.

Bitte beachten: Diese Aktion ist befristet auf den 22. Dezember 2016.

Wohnen im Eigentum e.V. (WiE)
Bonn, November 2016

⁴ Eine aktualisierte Version wird voraussichtlich im Februar 2017 veröffentlicht.