

IMMOBILIEN-KOLUMNE 16/2013

Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Guter Verwalter – schlechter Verwalter. Woran erkennt man einen Profiverwalter?

Das Berufsbild des Verwalters ist nicht geschützt. Daher ist es kein Wunder, dass einige „schwarze Scharfe“ in der Branche tätig sind.

Aber woran erkennt man als Laie einen guten und kompetenten Verwalter?

Da sich jeder Hausverwalter nennen kann und lediglich einen Gewerbeschein beantragen muss, ist es für den Laien nicht erkennbar, welcher Verwalter denn gut ist oder nicht. Die Verbände wie IVD (Immobilienverband Deutschland) oder DDIV (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter) bieten durch ihre Mitgliedsfirmen zumindest einen guten Anhaltspunkt, ob ein Verwalter seriös arbeitet oder nicht. Verwalter, die sich etwas zuschulden kommen lassen, werden auch meist aus den Verbänden ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt, der billigste Verwalter ist nicht der beste Verwalter“, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeauftragter Südoberbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG. Gemäß dem Zitat: „Wer billig will, bekommt billig“ kann für den vermeintlich sparsamen Immobilienanleger die Hausverwaltung zum Fiasko werden. Für einen professionellen Verwalter ist fachliches Wissen unabdingbar, gerade weil auch viele Mieter und Vermieter entweder in entsprechenden Vereinen (Mieterverein / Haus- und Grundstücksverein) organisiert sind oder eine entsprechende Rechtsschutzversicherung unterhalten. Ohne steuerliche, juristische oder technische Kenntnisse, die ständig auf dem Laufenden gehalten werden, ist eine vernünftige sachgerechte Verwaltung nicht möglich.

Aber wie finde ich eine gute Hausverwaltung?

Unsere Checkliste:

- Wenn Sie einen ordentlichen Verwalter suchen, sollten Sie sich sein Büro ansehen?
- Gibt es normale Öffnungszeiten?
- Welche und wie ausgebildete Mitarbeiter beschäftigt er?
- Welche EDV-Ausstattung hat Ihr Verwalter?
- Steht ein fest zugeordneter Ansprechpartner für das Haus zur Verfügung?
- Verfügt er über Referenzen, die er Ihnen nennen kann?
- Werden auch kleinere Anlagen ab 6 Wohneinheiten angenommen?
- Wie weit liegt der Bürositz zum Verwaltungsobjekt entfernt?
- Ist schnelles Handeln möglich?
- Verfügt Ihr Verwalter über einen guten Handwerkerstamm, der auch im Notfall anrückt?
- Wie sieht der Verwaltervertrag aus, sind alle üblichen Grundleistungen enthalten oder muss man für jede Extraleistung gesondert bezahlen?
- Sind regelmäßige Ortstermine vorgesehen?
- Wie funktioniert das Mahnwesen für Mietzahlungen beziehungsweise Wohngeldzahlungen?
- Wie werden die Konten geführt, wer hat Kontovollmacht?
- Wie sehen die Abrechnungen aus, sind diese für den Wohnungseigentümer beziehungsweise Mieter verständlich?
- Wie wird in einer WEG-Anlage die Instandhaltungsrücklage angelegt?

Besonders wichtig ist es aber auch, dass Ihr Verwalter ausreichend versichert ist, wenn einmal Vermögensschäden auftreten sollten. Schließlich sind auch die Verwaltungsangestellten Menschen und auch diesen können ungewollte Fehler unterlaufen.