



Checkliste Verwalterwechsel

Woran Eigentümer eine passende Hausverwaltung erkennen

Mit unserem Portal **Hausverwalter-Angebote.de** unterstützen wir Eigentümer seit 2016 dabei, passende Angebote von Hausverwaltungen einzuholen. Aus diesen Erfahrungen heraus haben wir diese Checkliste für Eigentümer entwickelt.

Der Schwerpunkt liegt auf der **WEG-Verwaltung**. Einzelne Punkte sind auch für die **Mietverwaltung** relevant.

- Nicht jeder Punkt muss bereits aus dem Angebot selbst hervorgehen. Manche Fragen lassen sich erst im Gespräch mit der Hausverwaltung klären.
- Gerade kleinere und mittlere Objekte sollten dabei mit Augenmaß vorgehen und potenzielle neue Verwaltungen nicht mit zu vielen Detailfragen belasten.
- Größere oder komplexere Objekte können einzelne Punkte vertiefen und zusätzliche Rückfragen stellen.

Prüfen Sie die nachstehenden Punkte möglichst sorgfältig und nutzen Sie die zusätzlichen Rückfragen nur gezielt und mit Augenmaß.

Prüffrage	Ja	Nein
1) K.-o.-Kriterien: Diese Punkte sollten erfüllt sein		
Liegt eine Erlaubnis nach § 34c GewO vor?	☐	☐
Besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für die Verwaltertätigkeit?	☐	☐
Ist erkennbar, dass Eigentümergelder und Verwaltungsvermögen getrennt geführt werden?	☐	☐
Sind die angebotenen Leistungen und das Verwalterhonorar grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt?	☐	☐
Sind zusätzliche Vergütungen oder Sonderhonorare erkennbar ausgewiesen oder zumindest angesprochen?	☐	☐
Zusätzlich bei der WEG-Verwaltung: Ist erkennbar, ob ein zertifizierter Verwalter tätig ist oder eine gleichgestellte Qualifikation vorliegt?	☐	☐
2) Größe, Standort und Organisation: Passt die Verwaltung zur Immobilie?		
Wirkt die Hausverwaltung von Größe und Aufbau her passend für die zu verwaltende Immobilie?	☐	☐
Ist erkennbar, dass die Verwaltung nicht nur aus einer einzelnen Person ohne erkennbare Unterstützung besteht?	☐	☐
Gibt es feste Kontaktdaten, geregelte Erreichbarkeit oder erkennbare Zuständigkeiten?	☐	☐
Liegt der Standort der Hausverwaltung so, dass die Immobilie bei Bedarf in angemessener Zeit erreichbar ist?	☐	☐

Prüffrage	Ja	Nein
Passen Anfahrtswege und Standort zur Art der Betreuung oder wird die Entfernung erkennbar durch strukturierte digitale Arbeitsweise ausgeglichen?	☐	☐
Wirkt die Verwaltung organisatorisch stabil und professionell aufgestellt?	☐	☐
Sind Referenzen oder Erfahrungen mit vergleichbaren Objekten erkennbar?	☐	☐
3) Digitalisierung und Transparenz: Wie strukturiert arbeitet die Verwaltung?		
Ist erkennbar, dass die Hausverwaltung digital arbeitet und Unterlagen strukturiert verwalten kann?	☐	☐
Können wichtige Unterlagen wie Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle oder Belege digital bereitgestellt werden?	☐	☐
Wirkt die Kommunikation mit der Hausverwaltung geordnet, nachvollziehbar und zeitgemäß?	☐	☐
Ist erkennbar, dass Anliegen, Schäden oder Rückfragen strukturiert bearbeitet werden?	☐	☐
4) Kaufmännische Betreuung: Sind Zahlen, Abläufe und Software stimmig?		
Stehen eine Musterabrechnung oder ein Muster-Wirtschaftsplan zur Verfügung?	☐	☐
Wirken Abrechnung und Wirtschaftsplan verständlich und nachvollziehbar?	☐	☐
Ist erkennbar, dass Rechnungsunterlagen geordnet geführt werden?	☐	☐
Kann grundsätzlich Einsicht in relevante Unterlagen ermöglicht werden?	☐	☐
Wirkt es so, als setze die Hausverwaltung professionelle Verwaltungssoftware für Buchhaltung, Abrechnung und Dokumentation ein?	☐	☐
Wirkt die kaufmännische Betreuung insgesamt strukturiert und plausibel?	☐	☐
5) Technische Betreuung: Werden Schäden und Maßnahmen aktiv gesteuert?		
Ist erkennbar, dass regelmäßige Objektbegehungen oder Objektkontrollen vorgesehen sind?	☐	☐
Wirkt der Umgang mit Instandhaltungen, Schäden und laufenden Maßnahmen strukturiert?	☐	☐
Kann die Hausverwaltung auf Handwerker oder Dienstleister für unterschiedliche Aufgaben zurückgreifen?	☐	☐
Ist zu erkennen, dass technische Vorgänge nicht nur weitergeleitet, sondern aktiv begleitet werden?	☐	☐
6) WEG-spezifische Leistungen: Ist die Verwaltung im WEG-Alltag gut aufgestellt?		
Wirkt die Hausverwaltung erfahren in der Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen?	☐	☐
Können Muster für Einladungen, Protokolle oder Beschlussvorlagen eingesehen werden?	☐	☐
Ist zu erkennen, dass Beschlüsse, Fristen und laufende Maßnahmen ordentlich dokumentiert werden?	☐	☐

Prüffrage	Ja	Nein
Wirkt die Zusammenarbeit mit Verwaltungsbeirat und Eigentümern strukturiert und professionell?	☐	☐
Ist erkennbar, dass die Hausverwaltung gefasste Beschlüsse auch konsequent umsetzt und nachverfolgt?	☐	☐
7) Warnsignale: Hier sollten Eigentümer besonders kritisch werden		
Ist das Honorar auffällig niedrig, ohne dass die Leistungen klar beschrieben sind?	☐	☐
Bleiben Zusatzkosten oder Sonderhonorare unklar?	☐	☐
Wirkt die Hausverwaltung bereits im Erstkontakt schwer erreichbar oder unstrukturiert?	☐	☐
Werden kaum Unterlagen, Referenzen oder Muster zur Verfügung gestellt?	☐	☐
Entsteht der Eindruck, dass alles an einer Person hängt?	☐	☐
Bleiben Antworten auf einfache organisatorische oder kaufmännische Fragen vage?	☐	☐
Wirkt die Darstellung moderner und professioneller, als es die tatsächliche Organisation vermuten lässt?	☐	☐
8) Sinnvolle Rückfragen: Diese Punkte können gezielt angesprochen werden		
Ist die Vertretung bei Urlaub, Krankheit oder personellen Ausfällen geregelt?	☐	☐
Gibt es einen festen Ansprechpartner oder ein festes Team für das Objekt?	☐	☐
Kann die Hausverwaltung kurz und klar erklären, wie Anliegen, Schäden oder Rückfragen bearbeitet werden?	☐	☐
Kann die Hausverwaltung erklären, wie Belege oder Abrechnungsunterlagen für Eigentümer oder Beirat zugänglich gemacht werden?	☐	☐
Kann die Hausverwaltung die wesentlichen Sonderhonorare verständlich erläutern?	☐	☐
9) Vertiefende Rückfragen: Eher für größere oder anspruchsvollere Objekte		
Kann die Hausverwaltung erläutern, wie sie offene Vorgänge, Fristen und laufende Maßnahmen intern nachhält?	☐	☐
Kann die Hausverwaltung erklären, wie Rechnungsprüfung und Freigabe organisatorisch ablaufen?	☐	☐
Ist eine strukturierte digitale Bearbeitung von Anliegen, Schäden oder Maßnahmen vorhanden?	☐	☐
Kann die Hausverwaltung darstellen, wie sie bei Konflikten in der Gemeinschaft oder bei Hausgeldrückständen vorgeht?	☐	☐
Kann die Hausverwaltung erklären, wie Beschlüsse nach der Versammlung intern weiterverfolgt und umgesetzt werden?	☐	☐
10) Mietverwaltung zusätzlich: Diese Punkte sind ebenfalls wichtig		
Ist Erfahrung im Umgang mit Mietrückständen, Nebenkostenabrechnungen und Instandhaltungen im Mietverhältnis erkennbar?	☐	☐

Prüffrage	Ja	Nein
Wirkt die Kommunikation mit Mietern professionell und strukturiert?	☐	☐
Kann die Hausverwaltung Vermietung, Mieterwechsel und laufende Betreuung nachvollziehbar organisieren?	☐	☐

Sie suchen eine Hausverwaltung?

Fordern Sie über Hausverwalter-Angebote.de kostenlose Angebote von Hausverwaltungen an.

www.Hausverwalter-Angebote.de