

Wer sucht den Verwalter

objektbezogen

Welches Objekt – welche Liegenschaft

Altbau – Neubau

denkmalgeschützt – renovierungsbedürftig

Sanierungsstand – Investitionsstau

Optik des Objektes

Lage des Objektes – Stadtnähe – entfernt

finanzielle Situation

Abrechnung der Vorjahre abgeschlossen

Und natürlich:

Größe des Objektes

kleiner 10 bis 15 Einheiten:

kein Interesse bei professionellen Verwaltern

größer 100 bis 150 Einheiten:

unbedingt Profi-Verwalter nötig

All diese Informationen muß ein Verwalter
bekommen!

Wer sucht den Verwalter – **personenbezogen**

Wer aus der WEG kümmert sich darum?
generell alle Eigentümer!
aber meistens der Beirat oder ein Gremium

Frage hierbei:

Wer ist denn unzufrieden mit dem Verwalter?

Die Meisten oder nur einige Wenige?

Und warum nur einige Wenige?

Gibt es Gründe?

Hat der Verwalter vielleicht den Einen oder Anderen verletzt oder war ihm nicht zu willen?

Und wenn nur einige Wenige unzufrieden sind, dann dürfen diese auch einen Verwalterwechsel selbst herbeiführen.

- Ein Auftrag an den Verwaltungsbeirat muß nicht angenommen werden!

Oder ist man allgemein unzufrieden mit dem Verwalter, wie eingangs schon aufgelistet?

Dann sollte natürlich der Beirat oder ein Gremium tätig werden.

Der Verwaltungsbeirat ist bestellt, ein Gremium kann auch bestellt werden oder sich aus freien Stücken unter Teilnahme beliebiger, williger Eigentümer bilden.

- Zur Einholung von Informationen oder Angeboten über Verwalterfirmen ist jeder Eigentümer befugt.
- Bedenken Sie jedoch:

Never change a running System!

Nur: Welchen Verwalter wählen wir denn nun?
Und: Wie finden wir den Richtigen?

Und nun muß sich der Beirat oder das Gremium die Fragen stellen, welche zur Selbsterkenntnis führen:

- Wer sind wir eigentlich?
- Was können wir anbieten und
- Was können wir fordern?

- Und wen brauchen wir dazu und –
wer will uns überhaupt?

Also große Frage: Wer soll es sein?

Fragen Sie doch einfach andere Leute, die Sie kennen.

In jeder WEG sind Eigentümer, welche auch anderswo noch eine Eigentumswohnung haben oder die zumindest jemand kennen, der in einer Eigentumswohnung wohnt.

Fragen Sie genau Die!

Stellen Sie die Gretchenfrage:

Wie seid ihr mit Eurem Verwalter zufrieden?

Man hört dann schon mal sowas wie

- *es geht

- *den kannst du in der Pfeife rauchen

- *der taugt überhaupt nichts

Oder Sie hören

- *unser Verwalter, der ist richtig gut,

- *der kennt sich aus

- *da kriegst du in kürzester Zeit Rückantwort

- *der macht eine tolle Versammlungsleitung
- *die Abrechnungen sind immer nachvollziehbar
- *die Eigentümerversammlungen sind immer vor den Sommerferien
- *die Beschlüsse werden immer bis zur nächsten Versammlung ausgeführt
- *die

Wenn Sie sowas hören, dann
wird diese Wohnanlage wohl von mir verwaltet.

Deshalb ist es also nötig, **die Leistungen der Verwalterfirmen zu vergleichen.**

Aus den Gelben Seiten auszusuchen, kann nur eine Notlösung sein.

Deshalb sind wir jetzt bei Ihrer eigentlichen Arbeit, der Verwaltersuche.

Sie haben also 5 oder 6 Verwalterfirmen benannt gekriegt, die in die nähere Auswahl kommen und die von Ihren Bekannten nicht als „Pflaumen“ bezeichnet wurden.

Mit diesen 5 oder 6 Verwalterfirmen nehmen Sie jetzt Kontakt auf.

Das tun Sie am besten per Email oder per Telefon, es sollte aber in jedem Falle ein Telefonat geführt werden, also auch bei Emailanfrage.

Das ist der persönliche Erstkontakt!

Sie bringen nun Ihr Anliegen vor:

- *Wir sind eine WEG mit Einheiten

- *Wir suchen zum 1. März 2020 einen neuen Verwalter.

Und dann kommt meistens die Frage von Ihnen:

- *haben sie noch Kapazitäten frei? Oder -

- *haben sie Interesse an der Verwaltung des Objektes?

Der Verwalter, der ein Angebot erstellen soll, **muß** das Objekt begangen haben.

Und er sollte einen Blick in die Teilungserklärung werfen.

Darin sind so gravierende und für die Verwaltungsarbeit ausschlaggebende Dinge geregelt, welche Auswirkungen auf die Kalkulation der Verwaltervergütung haben.

Wenn der Verwalter keine Kenntnis darüber hat,
kann er seine Vergütung nicht ordentlich
kalkulieren.

Erst nach Kenntnis einiger Details wird ein
seriöser Verwalter ein Angebot erstellen.

Und Sie werden vergleichen:

Vier Angebote mit zugesandten Verwalterverträgen und Leistungsverzeichnissen.

Das bedeutet: Listen erstellen!

oben quer: Verwalterfirmen

links senkrecht: Leistungen der Verwalter

Eintrag in die Felder: Kosten

Und es wird keine Freude für Sie sein,
aber viel Arbeit!

Und die Angebote sind nicht vergleichbar,
höchstens vielleicht annähernd.

Also sollen Ihre Listen aufzeigen:

- *was leistet der Verwalter für seine
Grundvergütung

- *welche Kosten verrechnet er für welche
Zusatzleistungen

Firmen			
Leistungen	Verwalter A	Verwalter B	Verwalter C
Grundvergütung Wohnungen/TE	24.00 €	29.50 €	26.80 €
Garagen	4.50 €	4.00 €	3.50 €
Mahngebühren	15.-- €		10.-- €
Gerichtsverfahren	Nach RVG	nach zeitlichem Aufwand	eine Gebühr + Kostenauslagen
Sanierungskosten	§ 8 Abs. 3 II BV	5 % der Sanierungssumme	Nach zeitlichem Aufwand
Keine LSE	5.-- € je Fälligkeit	4.-- €	Keine Angaben

Viel Spaß beim Vergleichen!

Ein Wort zu den Grundleistungen:

Die sind alle in § 27 WEG geregelt.

Dazu später mehr von Rechtsanwältin Frau
Fuhrländer

Zusatzleistungen (der Horror) und deren Kosten

Zusatzleistungen heißen deshalb Zusatzleistungen, weil sie neben den Grundleistungen nach § 27 WEG erbracht werden.

Die Entgeltung der Zusatzleistungen muß an irgendeiner Stelle verbindlich geregelt sein, z.B. im Verwaltervertrag oder per Beschlußfassung.

Ist dies nicht der Fall, hat der Verwalter keinen Anspruch auf zusätzliche Bezahlung für die erbrachten Zusatzleistungen.

Sie haben jetzt also sämtliche Zusatzleistungen listenmäßig versucht zu erfassen.

Und Ihr Bewertungsergebnis wird zwangsläufig subjektiv ausfallen, da eine objektive Bewertung Ihrer Liste nicht ganz so einfach ist.

Um es mit Goethe auszudrücken:

**„da steh ich nun, ich armer Thor
und bin so klug als wie zuvor.“**

Sie haben aber nun im Vorfeld bereits Maßgebliches geleistet.

Neben dem Erstellen von Listen über Grund- und Zusatzleistungen haben Sie auch die von den Verwaltern angeforderten Referenzen genutzt und mit verschiedenen Beiräten Kontakt aufgenommen.

(Übrigens: ein Verwalter, der keine Referenzen angibt, sollte nicht in die engere Wahl gezogen werden.)

Sie haben auf diesem Wege Informationen über die Arbeitsweise der anbietenden Verwalter erhalten und eines oder mehrere Objekte besucht um sich zu überzeugen, daß die Angaben der Verwalter auch den Tatsachen entsprechen.

- *Nur auf diese Weise erhalten Sie ausreichende Informationen über die Leistungen einer Verwaltungsfirma.
- *Nur auf diese Weise können Sie sich von der Arbeitsqualität einer Verwalterfirma ein Bild machen.
- *Und nur auf diese Weise fließen Ihnen Erkenntnisse zu, welche Entscheidungen hinsichtlich der Empfehlung zur Bestellung einer Verwalterfirma überhaupt erst möglich machen.

In Bezug auf den Verwalter ergeben sich jedoch noch eine ganze Reihe weiterer Fragen, die Sie nicht übersehen können und über die Sie bei Ihren Recherchen keine ausreichenden Auskünfte erhalten haben.

Und hierüber lohnt es sich tatsächlich eine Liste zu erstellen.

Und in dieser Liste steht die Frage nach den Kosten für Grund- und Zusatzleistungen **an letzter Stelle.**

Grundlegende Fragen:

- @ Sitz der Verwaltung
- @ barrierefreier Zugang zu den Büroräumen der Verwaltung
- @ Anzahl der verwalteten Objekte
- @ Anzahl der verwalteten Wohnungen
- @ Räumlichkeiten für Belegprüfungen und ggf. Versammlungen vorhanden
- @ Anzahl der Mitarbeiter

Fragen nach persönlichen Eigenschaften

(sehr subjektiv, aber nötig)

Der Verwalter sollte Ausbildung und langjährige Erfahrung haben als

- Immobilienkaufmann
- Architekt
- Steuerberater
- Notar
- Jurist

- Handwerker (am besten Meister) für mindestens
 - * Sanitär
 - * Elektrik
 - * Baugewerk
- Sachverständiger für Heizung und Aufzug
- Versicherungsfachmann
- Psychologe
- Seelsorger
- Hausfrau
- ausgebildeter Einzelkämpfer

- Er muß umfangreiche Führungs- und Verhandlungsqualitäten aufweisen und
- er muß immer freundlich und vor allem
- **er muß immer da sein.**

Qualifikationsfragen

- Wie erfolgt die Buchführung (bitte nicht mit Excel)
- Wie schnell und konsequent werden Beschlüsse abgearbeitet
- Wie regelt er Versicherungsschäden
- Wann wird die JHV terminiert
- Wie ist sein fachlicher und juristischer Kenntnisstand
- Wie ist die Weiterbildung organisiert, gibt es überhaupt Weiterbildung

Und ganz wichtig:

ist er Mitglied in einem Verwalterverband?

Es werden in den Verwalterverbänden
Fortbildungsmöglichkeiten und
Erfahrungsaustausch angeboten
(ein Gespräch am Tresen ist oft inhaltsvoller als
Vorträge)

Am Beispiel des BVI:

In zwei Jahren muß der Verwalter an mindestens drei Fortbildungsveranstaltungen teilnehmen

(und das ist immer noch viel zu wenig)

Existenzielle Fragen

Welche Versicherungen hat der Verwalter abgeschlossen?

- Betriebshaftpflicht (logo)
- Vermögensschadenhaftpflicht (unbedingt nötig)
- Vertrauensschadenhaftpflicht (vom BVI gefordert)

persönlicher Eindruck

- seriös
- leger
- oberflächlich
- Maulaufreisser
- schüchtern
- wissend
- zuhörend
- Besserwisser

Der Nasenfaktor spielt eine wesentliche Rolle:

@ den kann ich nicht riechen

@ der hängt mir quer unter der Nase

Bei solchen Eindrücken kann kein Verwalter
irgendwann etwas richtig machen

also: Finger weg!

Das haben Sie jetzt alles in einer Liste erfasst.

Jetzt haben Sie einen Überblick über das, was für Sie und Ihre Eigentümergemeinschaft wichtig ist.

Und erst jetzt können Sie die Frage nach den Kosten stellen.

Bedenken Sie dabei:

Der Verwalter hat die Aufgabe,
@ den Betrieb Ihres Objektes am Laufen und
@ das Objekt im Wert zu erhalten!

Ein Wert, für den viele Eigentümer ihr halbes
Leben lang sparen und abzahlen.

Der Verwalter soll`s regeln.

Das tut er auch, aber er muß dafür angemessen bezahlt werden, damit er die Lust behält zu verwalten.

Unter den oben angeführten Aspekten kann die Höhe der Verwaltervergütung nicht ausschlaggebend sein.

Angemessenheit ist hier das Schlagwort!

Bedenken Sie bitte auch, daß der anbietende Verwalter ebenfalls Bewertungskriterien zugrunde legen muß:

In den Vorgesprächen mit Ihnen wird er viele Informationen erhalten, welche Einfluß auf das Angebot haben.

Je kleiner die WEG, desto höher die monatliche Verwaltervergütung

Je größer die WEG, desto niedriger die monatliche Verwaltervergütung

(das geht aber nur bis zu gewissen Grenzwerten)

Auch der Verwalter berücksichtigt

- Die Entfernung des Objektes
- Die wirtschaftliche Trennung einzelner Bauabschnitte
- Den Aufwand der Kostenzuordnung
- Den Gebäudezustand und die vorhandenen Rücklagen
- Die permanente Unzufriedenheit der Eigentümer über den Gebäudezustand
- Die Zahlungsmoral der Eigentümer

- Den „Streithanselfaktor“ (wie viele Beschlußanfechtungen?)
- Die Harmonie in der Eigentümergemeinschaft

All das teilen die Verwaltungsbeiräte oder das Gremium im Laufe der Gespräche dem Verwalter mit, meist ohne daß sie es merken.

Der Blick in eine Liste von möglichen
Verwaltervergütungen ist also völlig sinnlos, da
solche Listen keine individuellen,
objektbezogenen Daten enthalten.

Deshalb werden Sie eine geeignete
Verwalterfirma nur mit viel Fingerspitzen- und
Feingefühl finden können.

**Aber niemals auf Grund angebotener
Verwaltervergütungen.**

**Zu Ihrer nächsten Verwaltersuche wünsche ich
Ihnen deshalb viel Erfolg und ein glückliches
Händchen.**

Danke für`s
zuhören