

Inhalt

1	Vorwort	7
1.2	Handhabung dieses Ratgebers	9
1.3	Unterschiede bei der Verwaltersuche als Wohnungs- oder Miets Hauseigentümer	10
1.4	Zeitplan für die Verwaltersuche	11
2	Das sollten Sie wissen	13
2.1	Was genau ist eigentlich eine Hausverwaltung?	13
2.2	Die Unterschiede zwischen Wohnungseigentums- und Miet- verwaltung	14
2.3	Die Eigentumswohnung	15
2.4	Die rechtliche Struktur einer Wohnungseigentümergein- schaft	16
2.5	Die Unterscheidung von Sonder- und Gemeinschafts- eigentum sowie Sondernutzungsrecht	23
2.6	Der gesetzlich definierte Tätigkeitsbereich einer Haus- verwaltung für Wohnungseigentümergeinschaften	25
2.7	Das Verwalterentgelt und die Preisbildung	28
3	Kündigung eines bestehenden Verwaltervertrags	33
3.1	Was Wohnungseigentümer beachten und überprüfen sollten	33
3.1.1	Das Vertragsverhältnis des Verwalters mit der Wohnungseigentümergeinschaft	34
3.1.2	Die Vertragslaufzeit: Besteht noch ein gültiger, offizieller Verwaltervertrag?	34
3.1.3	Die Abberufung eines amtierenden Verwalters	36
3.2	Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund	37
3.3	Zusammenfassung	39
3.4	Was Miets Hauseigentümer beachten sollten	41
4	Stufe 1: Beginn der Suche - Angebote einholen	41
4.1	So finden Sie die Verwaltungsunternehmen in Ihrer Gegend	41

4.2	Für Wohnungseigentümer: Diese Angaben sollten Sie bereit halten	41
4.3	Fragen für Wohnungseigentümer	43
4.4	Für Mietshauseigentümer: Diese Angaben sollten Sie bereit halten	44
4.5	Fragen für Mietshauseigentümer	45
4.6	Stufe 1: Checkliste für Wohnungs- und Mietshauseigentümer	45
5	Stufe 2: Angebotsvergleich	46
5.1	Darauf kommt es an: So vergleichen Sie die Angebote	46
5.2	Was Sie als Mietshauseigentümer beachten sollten	50
5.3	Stufe 2: Checkliste für Wohnungs- und Mietshauseigentümer	51
6	Stufe 3: Besprechungstermine mit den Bewerbern	53
6.1	Unterlagen zur Einsichtnahme	57
6.2	Darauf sollten Sie auch noch achten	57
6.3	Stufe 3: Fragenkatalog und Checkliste für Wohnungs- und Mietshauseigentümer	58
7	Stufe 4: Prüfen der Referenzen	60
7.1	Darauf sollten Sie bei der Besichtigung von Referenzwohnanlagen achten	60
7.2	Fragen für das Gespräch mit Referenzkunden	61
7.3	Stufe 4: Fragenkatalog und Checkliste für Wohnungs- und Mietshauseigentümer	64
8	Stufe 5: Die Bewerber bei der Eigentümerversammlung	66
8.1	Der organisatorische Ablauf der Verwalterwahl sowie Tipps zur Vorbereitung	66
8.2	Fragen für die Bewerber im Rahmen der Eigentümerversammlung	71
8.3	Die Objektbesichtigung mit den Bewerbern für Mietshauseigentümer	73

8.4	Fragenkatalog und Checkliste	75
8.5	Das korrekte Protokoll über die Verwalterwahl	78
9	Tipps zur Vertragsgestaltung	80
9.1	Aufbau und Inhalt eines Verwaltervertrags	80
9.1.1	Vertragsinhalte für Wohnungseigentumsanlagen	80
9.1.2	Vertragsinhalte für Mietshäuser	82
10	Laufende Kontrollmöglichkeiten	84
10.1	Möglichkeiten zum Einblick in die laufende Verwaltertätigkeit	84
10.2	Der Verwaltungsbeirat und seine Funktion	85
11	Ergänzungen	87
11.1	Liste der zwingenden Paragraphen des WEG	87
11.2	Aufstellung der Verwalterunterlagen	88
11.3	Verwalter- und Immobilienfachverbände in Deutschland	91
11.4	Nützliche Internetseiten	99
12	Glossar	100
13	Die Verfasser	105