

# Verwaltercheck Q&A



## • Vertragsgestaltung

- Findet vor der Angebotsabgabe eine umfassende Erstbesichtigung der Wohnanlage statt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT nehmen uns Zeit für eine umfängliche Besichtigung Ihres Objektes, um Ihnen anschließend danach ein dafür perfektes Angebot zukommen zu lassen.*
- Liegt ein professioneller Vertrag vor?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT arbeiten mit einem von Haus & Grund und dem VDIW gemeinsamen erstellten Verwaltervertrag, der transparent und eindeutig ist und in dem sich Wohnungseigentümer und Verwalter gleichermaßen wiederfinden.*
- Wird eine GdWE-Übernahmegebühr verlangt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT sehen es als selbstverständlich an, dass für die GdWE hierfür keine Zusatzkosten entstehen dürfen.*
- Sind Aufgaben, Pflichten, Befugnisse, Haftung und Vergütung im Vertrag klar geregelt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT sind für eine klare vertragliche Transparenz in der Unterscheidung zwischen Grundleistungen und Zusatzleistungen.*
- Wird die GdWE zu einer jährlichen Verwalterentlastung verpflichtet?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT sind von unserer Arbeit so überzeugt, dass wir auf Entlastungen seitens der GdWE verzichten.*
- Können auch Online- und Hybrid-ETV organisiert werden?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT organisieren nach Beschluss der Eigentümer auch gerne ETV im Online- und Hybrid-Format.*
- Ist eine zweite ETV in einem Jahr in den Grundleistungen beinhaltet?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT organisieren für Eigentümer gerne auch eine zweite ETV in einem Jahr ohne zusätzliche Verwalterkosten.*
- Werden Sondervergütungen für Eigentümerversammlungen in den Abendstunden erhoben?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT terminieren die ETV ohne zusätzliche Verwalterkosten für Sie auch gerne abends.*
- Gibt es eine Preisgarantie für die gesamte Vertragslaufzeit oder möglicherweise versteckte Preiserhöhungen?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT sichern Ihnen zu, während der Vertragszeit keine Preiserhöhungen zu erheben.*
- Sind die Vertragslaufzeiten kurzgehalten?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT bieten generell kurze Vertragslaufzeiten (i. d. R. 2 Jahre) an, damit unsere Kunden dadurch von Anfang an ein gutes und sicheres Gefühl haben.*

- Sind Erhebungen von Sonderumlagen in der Grundvergütung enthalten?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT erheben keine Zusatzkosten, da die Sonderumlagen zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören.*
- Sind Eröffnung und die Führung weiterer Konten und Depots, die Bildung weiterer Rücklagen, Darlehensaufnahmen oder Fördermittelbeantragungen mit zusätzlichen Kosten verbunden?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT erheben für diese Leistungen keine zusätzlichen Gebühren, da für uns dies alles notwendige Maßnahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung sein können.*
- Werden bauliche und technische Zustände des gemeinschaftlichen Eigentums regelmäßig überwacht?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT führen halbjährliche und aperiodische Begehungen durch.*
- In welcher Form finden die regelmäßigen Vor-Ort-Besichtigung statt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT führen neben der klassischen Objektbegehung zu Fuß auch eine systematische Kontrolle vom Dach und der Fassade mithilfe von Flugdrohnen.*
- Gibt es optional eine Mietverwaltung für Sondereigentum?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT sind fachlich und buchhalterisch so aufgestellt, dass wir für Eigentümer gerne auch die Sondereigentum-Verwaltung übernehmen.*

- **Kaufmännische Geschäftsführung und Büroorganisation**

- Wird die Verwaltung direkt von Geschäftsführern geleitet und sind diese gemäß WEG §26a zertifiziert?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT haben ausschließlich Geschäftsführer, die auch gleichzeitig zertifizierte Verwalter sind.*
- Liegt die vorgeschriebene Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO vor?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT besitzen eine von der IHK Region Stuttgart erteilten Gewerbeerlaubnis.*
- Verfügt die Verwaltung über eine ordnungsgemäße Geschäftsadresse und sind die Geschäftsräume in der Nähe?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT sind im Businesscenter Engineering Park in Stuttgart-Vaihingen ansässig, welches eine sehr gute Erreichbarkeit mit PKW und S-Bahn anbietet und über moderne Konferenzräume für Eigentümerversammlungen und Beiratssitzungen verfügt.*
- Werden für Eigentümer und Mieter Online-Portale zur Verfügung gestellt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT halten es für selbstverständlich, Eigentümern und Mietern jederzeit Einsicht in relevante Unterlagen (Abrechnungen, Protokolle, Verträge, Hausordnung etc.) anzubieten.*

- Wird dem Beirat eine dauerhafte, digitale Einsichtnahme in Buchungsvorgänge ermöglicht?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT bieten Beiräten an, jederzeit online Einsicht in alle aktuellen Buchungsvorgänge zu nehmen und sich somit jederzeit über den Finanzstatus der GdWE zu informieren.*
- Gibt es die Möglichkeit von Online-Beiratssitzungen oder kurzfristigen Online-Meetings?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT stehen bei Bedarf gerne zur Verfügung, bei wichtigen und zeitkritischen Themen sich per Videokonferenz mit Beiräten und Eigentümern auszutauschen.*
- Werden dem Beirat nach dem Verwalterwechsel strukturierte Ordner aller bisherigen, relevanten Verwaltungsunterlagen übergeben?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT erstellen nach einer Objektübernahme gerne digitale Ordner aller bis dahin relevanter Objekt- und Verwaltungsdaten, die wir den Beiräten auf Wunsch ohne Zusatzkosten zukommen lassen.*
- Erfolgt ein regelmäßiges Reporting an den Beirat (offene Mängel, neue Eigentümer, Liquidität, geplante Maßnahmen)?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT informieren die Beiräte elektronisch anlassbezogen über alle wichtigen Entwicklungen und Stände zum Objekt.*
- Werden die Beiräte über allgemeine aktuelle Entwicklungen informiert?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT informieren die Verwaltungsbeiräte quartalsweise über aktuelle Gerichtsurteile und relevante Gesetzesnovellen sowie über Neuerungen beim Modernisieren und Erhalten.*
- Werden kostenlose Webinare angeboten?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT bieten ein zum Verwaltungsbeginn stattfindendes Live-Webinar an, bei dem Eigentümern und Beiräten die Grundlagen der GdWE-Verwaltung nach dem WEG vermittelt werden.*

- **Finanz- und Vermögensverwaltung**

- Werden Buchhaltung und Finanzübersicht transparent und gesetzeskonform dargestellt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT erstellen Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Vermögensübersichten ausschließlich streng nach den inhaltlichen Vorgaben der VDIV Musterabrechnung 3.0.*
- Kosten Bescheinigungen nach § 35a EStG für Eigentümer und Mieter extra?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT stellen Ihnen diese Bescheinigungen gerne ohne zusätzliche Gebühren aus, um Ihnen beim Finanzamt die steuerliche Geltendmachung der relevanten Aufwendungen zu erleichtern.*

- Gibt es in der Jahresabrechnung eine Umlagekennzeichnung gemäß der Betriebskostenverordnung?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT kennzeichnen sämtliche nach der Betriebskostenverordnung auf Mieter umlagefähigen Kosten ohne Zusatzgebühren.*
- Werden Bankkonten grundsätzlich als Fremdgeldkonten auf den Namen der GdWE geführt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT führen für unsere Kunden keine Treuhandkonten, sondern ausschließlich GdWE-Eigenkonten, bei denen das GdWE-Geld automatisch getrennt vom Vermögen der Hausverwaltung geführt wird.*
- Werden Rücklagen nur in sicheren, zinsbringenden Formen (Festgeld, Tagesgeld) angelegt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT legen die Rücklagen ausschließlich als gesichertes Festgeld oder Tagesgeld an.*
- Findet ein grundsätzlicher Kosten-Check aller Versicherungsprämien bezüglich potentieller Einsparungen statt?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT prüfen alle laufenden Versicherungen fortlaufend auf mögliche Einsparpotentiale durch Versicherungswechsel.*
- Gibt es einen kontinuierlichen Energiekosten-Optimierungs-Check?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT überprüfen nach einer Objektübernahme automatisch, ob ein Wechsel der Energielieferanten zu Kostenersparnissen führen kann.*

- **Versicherungsschutz**

- Kann der Verwalter die gesetzlich geforderte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung nachweisen?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT verfügen über eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 1.000.000 € pro Versicherungsfall, die somit über der gesetzlichen Versicherungssumme (500.000 € pro Versicherungsfall) liegt.*
- Ist eine Beiratshaftpflicht-/Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat im Verwaltervertrag enthalten?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT schätzen sehr das Ehrenamt und den Einsatz der Beiräte und versichern diese gerne auf unsere Kosten.*
- Besitzt die Hausverwaltung weitere Versicherungen?  
*Wir von EIGENTUM-DIREKT schützen uns und insbesondere unsere Kunden über den gesetzlichen Umfang hinaus und haben daher eine Betriebshaftpflicht- und eine Cyber-Versicherung abgeschlossen.*