

Verwaltercheck Q&A



- **Vertragsgestaltung**

- Findet vor der Angebotsabgabe eine umfassende Erstbesichtigung der Wohnanlage statt?
Wir besichtigen die Wohnanlage vor der Angebotsabgabe, damit wir Verwaltungsbedarf und objektspezifische Besonderheiten angemessen berücksichtigen können.
- Liegt ein professioneller Vertrag vor?
Wir von EIGENTUM-DIREKT arbeiten mit einem von Haus & Grund und dem VDIV 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?
Eigentümer erhalten über das Portal Zugriff auf die für ihre Gemeinschaft bereitgestellten Unterlagen. Im Rahmen einer vereinbarten Sondereigentumsverwaltung können auch Mietern geeignete Informationen digital zur Verfügung gestellt werden.

- 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?
Die Rücklage wird abhängig von Zinssituation, Liquiditätsbedarf und geplanten Maßnahmen sicherheitsorientiert verwaltet, in der Regel auf geeigneten Tagesgeldkonten.
- 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 Beiratschaftpflicht-/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.