



EIGENTUM-DIREKT

Hausverwaltung GmbH

Inhalt

- Über uns
- Leistungen
- Warum EIGENTUM-DIREKT
- Verwalterwechsel
- Zusammenfassung
- Kontakt



Über uns



Thorsten Lenz

- Zertifizierter Verwalter nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes
- Diplom-Wirtschaftsingenieur (TU)
- Bankkaufmann



Robert Medic

- Zertifizierter Verwalter nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes
- Projektmanager für Immobilien und Eigentümergemeinschaften
- Objektkoordinator



Firmensitz in Stuttgart

- Moderne Konferenzräume für Eigentümerversammlungen und Beiratssitzungen im Businesscenter Engineering Park in Stuttgart-Vaihingen
- Räume können auch innerstädtisch leicht organisiert werden z.B. in der Königstraße
- Sehr gute Erreichbarkeit mit PKW und S-Bahn
- Parkmöglichkeiten
- Barrierefreiheit



Leistungen

Aktive Steuerung von Immobilien mit Fokus auf Transparenz, Rechtssicherheit und Werterhalt

WEG-Verwaltung

Ordnung, Rechtssicherheit und klare Beschlussumsetzung

- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Eigentümerversammlungen
- Rechtlich sorgfältige Vorbereitung und organisatorische Umsetzung gefasster Beschlüsse
- Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen
- Verwaltung und sichere Führung gemeinschaftlicher Gelder
- Liquiditätsplanung und Rücklagenmanagement
- Technische Überwachung des Gemeinschaftseigentums
- Organisation von Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen
- Steuerung und Kontrolle externer Dienstleister
- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und aktueller Rechtsprechung
- Transparenz & Dokumentation für Eigentümer durch Digitale Tools

Sondereigentumsverwaltung

Stabile Vermietung und professionelle Mieterbetreuung

- Laufende Mietverwaltung inklusive Zahlungs- und Betriebskostenkontrolle
- Betreuung von Mietverhältnissen im rechtlichen Rahmen
- Kautionsverwaltung und Mahnwesen bei Rückständen
- Auswahl und Prüfung geeigneter Mieter
- Organisation von Besichtigungen und Mietvertragsprozessen
- Übergaben inklusive Zustandsdokumentation
- Digitale Kommunikation und transparente Dokumentation
- Koordination von Handwerkern innerhalb des Sondereigentums
- Maklertätigkeit nach § 34c GewO bei Vermietung und Wohnungsverkauf



Warum EIGENTUM-DIREKT

Unsere Mehrwerte für Sie

Inhabergeführt

**Persönliche Verantwortung –
statt anonymer Verwaltung.**

Was das für Sie bedeutet:

- Geschäftsführer sind Ihre direkten Ansprechpartner
- Geschäftsführer sind zertifizierte Verwalter gemäß §26a WEG

Digital

**Modernste Werkzeuge –
für Transparenz und Effizienz.**

Unsere digitalen Lösungen:

- Eigentümerportal mit Zugriff rund um die Uhr
- Digitale Dokumenteneinsicht
- 24/7-Kontaktmöglichkeiten
- Hybride und digitale Meetings
- Online-Beiratssitzungen
- Moderne Verwaltungssoftware
- DSGVO-konforme Datenspeicherung auf deutschen Servern

Vor Ort

**Immobilienverwaltung, die funktioniert –
nicht nur online, sondern vor allem am Objekt.**

Deshalb gehören für uns dazu:

- Moderne Geschäftsräume in Stuttgart
- Hohe Erreichbarkeit
- Vor-Ort-Termine mit Eigentümern und Beirat
- Mindestens 2 Objektbegehungen jährlich
- Auf Wunsch unterstützende Drohnenkontrollen von Dach- und Fassadenbereichen



Warum EIGENTUM-DIREKT

Unsere Mehrwerte für Sie

Kosten & Kostenmanagement

Wirtschaftlichkeit durch Struktur und Transparenz.

- Zweite Eigentümerversammlung (ETV) im Grundumfang, keine Sondergebühr für ETV in Abendstunden
- Keine Zusatzgebühren bei Sonderumlagen
- Keine Übernahmegebühr
- Kurze Vertragslaufzeit (2 Jahre)
- Führung weiterer Rücklagen (neben Erhaltungsrücklage) ohne Mehrpreis
- Bescheinigungen nach § 35a EStG ohne Zusatzkosten
- Preisgarantie während der Vertragslaufzeit
- Darlehensaufnahmen oder Fördermittelbeantragungen ohne Mehrkosten
- Regelmäßige Prüfung von z.B. Versicherungsprämien und Wartungsverträgen
- Prüfung möglicher Energiekosten-Einsparungen

Risikominimierung

Organisatorische und rechtliche Risiken reduzieren.

- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit erhöhter Deckungssumme 1.000.000 €
- Beiratshaftpflichtversicherung im Verwaltervertrag enthalten
- Verwaltervertrag erstellt u. a. durch Verbraucherverband Haus & Grund
- Rechtssicherheit durch moderne Verwaltungssoftware gemäß VDIV-Musterabrechnung 3.0

Schutz Ihres Vermögens

Sicherheit für Sie.

- Konten werden ausschließlich auf Namen der jeweiligen GdWE geführt
- Trennung zwischen Gemeinschaftsvermögen und Verwaltervermögen
- Sicherheitsorientierte Verwaltung der Rücklagen unter Berücksichtigung von Liquiditätsbedarf, Zinssituation und geplanten Maßnahmen
- Digitale Einsichtsmöglichkeiten für Beiräte
- Internes Vier-Augen-Prinzip bei sämtlichen Zahlungen
- Berufshaftpflichtversicherung für professionelle Verwaltungssicherheit
- Cyberversicherung zum Schutz sensibler Eigentümer- und Verwaltungsdaten
- Sämtliche Transaktionen werden digital, kontrollierbar und jederzeit einsehbar durchgeführt. Wir achten auf: nachvollziehbare Buchungsprozesse und digitale Archivierung wichtiger Unterlagen



Verwalterwechsel

Der rechtlich sorgfältig vorbereitete und organisatorisch strukturierte Weg zu EIGENTUM-DIREKT

1. **Wir** nehmen die wichtigsten **Objekt-Informationen** auf.
2. **Wir** führen eine ausführliche **Besichtigung** des Objekts durch.
3. **Wir** erstellen Ihnen anschließend ein **Angebot**.
4. **Wir** entwickeln für Ihre Eigentümerversammlung (ETV) einen **Verwaltervertrag** und alle notwendigen **Beschlussvorlagen**.
5. **Wir** informieren den Vorverwalter über die an uns zum Verwaltungsbeginn zu übergebende Dokumente.
6. **Wir** informieren alle **Eigentümer, Mieter, Dienstleister** und **Energieversorger** über den **Verwalterwechsel**.
7. **Wir** erstellen eine einmalige **Bilanzierung** des GdWE-Vermögens mit Stichtag der Verwaltungsübernahme.
8. **Wir** digitalisieren alle wichtigen, übernommenen **Objekt- und Verwaltungsdaten** und stellen diese den Beiräten zur Verfügung.



Verwalterwechsel

Häufige Fragen

- Kann man jederzeit die WEG-Hausverwaltung wechseln?
Ja, die Eigentümer können den Verwalter jederzeit mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen abberufen.
- Kann man nur zum Jahresanfang wechseln?
Nein, ein Wechsel ist immer möglich, häufig erfolgt er jedoch zum Jahreswechsel.
- Wer kann den Wechsel beantragen?
Jeder Eigentümer kann verlangen, dass ein Tagesordnungspunkt „Verwalterwechsel“ auf die Eigentümerversammlung gesetzt wird.
- Kann der Verwaltungsbeirat alleine entscheiden?
Nein, der Beirat kann nur vorbereiten. Die Entscheidung trifft die Eigentümerversammlung.
- Wer erstellt die Jahresabrechnung bei unterjährigem Wechsel?
Die neue Verwaltung, basierend auf übergebenen Unterlagen der Vorverwaltung.
- Wer erstellt die Jahresabrechnung bei Wechsel zum Jahresanfang?
Neue Verwaltung erstellt Jahresabrechnung für das gesamte Vorjahr; alte Verwaltung liefert die Unterlagen (Rechnungslegung).
- Wer übernimmt die Bankgeschäfte?
Die neue Verwaltung erstellt neue SEPA-Mandate (falls nötig) und übernimmt alle Bankgeschäfte.
- Was passiert mit den Rücklagen?
Rücklagen bleiben Eigentum der Gemeinschaft und werden von der neuen Verwaltung verwaltet.
- Was passiert mit laufenden Verträgen?
Alle bestehenden Verträge laufen zunächst weiter; die neue Verwaltung übernimmt diese.



Zusammenfassung

Mehrwertleistungen bei EIGENTUM-DIREKT

- ✓ Objektbetreuung ausschließlich durch Geschäftsführer
- ✓ Digitales Eigentümer- und Mieterportal
- ✓ 24/7-Meldemöglichkeiten
- ✓ Zweite ETV ohne Verwaltermehrkosten
- ✓ Keine Abendzuschläge bei ETV
- ✓ Keine Extravergütungen bei Sonderumlagen und für zusätzliche Rücklagenbildung
- ✓ Keine Erhebung von Übernahmegebühren
- ✓ Verwaltervertrag erstellt u. a. durch Verbraucherverband Haus & Grund
- ✓ Bescheinigungen nach § 35a EStG ohne Zusatzkosten
- ✓ Mindestens 2 Vor-Ort-Begehungstermine jährlich
- ✓ Beiratshaftpflichtversicherung ohne Mehrpreis im Verwaltervertrag inbegriffen
- ✓ 4x jährlich Beiratsnewsletter
- ✓ Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit erhöhter Deckungssumme von 1.000.000 €
- ✓ Freiwillige Berufshaftpflichtversicherung
- ✓ Cyberversicherung zum Schutz von Eigentümer- und Verwaltungsdaten





Unsere Kontaktdaten:

Eigentum-Direkt Hausverwaltung GmbH

Curiestraße 2, 70563 Stuttgart

Telefon 0711 23438130

info@eigentum-direkt.de