wohn wert IQ

Was macht eine gute WEG-Verwaltung?

Worauf Eigentümer bei der Wahl ihrer Verwaltung achten sollten

Allgemeiner Überblick – ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Drei Bereiche, ein Ziel: ein gut geführtes Haus

Kaufmännisch

Hausgeld, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Erhaltungsrücklage und Zahlungsverkehr.

Die Finanzen im Griff

Technisch

Instandhaltung, Wartungen, Schadensfälle und die Begleitung von Sanierungen.

Das Gebäude im Blick

Organisatorisch

Eigentümerversammlungen, Beschlüsse umsetzen und die Kommunikation im Haus.

Die Menschen im Gespräch

Was das Gesetz von der Verwaltung erwartet

- Laufende Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung erledigen und Fristen wahren (§ 27 WEG).
- Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht aufstellen (§ 28 WEG).
- Mindestens einmal im Jahr zur Eigentümerversammlung einladen und die Beschluss-Sammlung führen (§ 24 WEG).
- Die Gemeinschaft nach außen vertreten, etwa gegenüber Handwerkern und Versicherungen (§ 9b WEG).

GUT ZU WISSEN

Seit Dezember 2023 können Eigentümer eine zertifizierte Verwaltung verlangen.

Die Zertifizierung vor der IHK belegt rechtliches, kaufmännisches und technisches Grundwissen (§ 26a WEG).

Sechs Merkmale einer guten Verwaltung

1 Erreichbar

Eine feste Ansprechperson und verlässliche Antwortzeiten.

2 Transparent

Nachvollziehbare Abrechnungen und offene Einsicht in Belege.

3 Pünktlich

Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan kommen rechtzeitig.

4 Fachkundig

Zertifiziert, regelmäßig weitergebildet, im Fachverband.

5 Vorausschauend

Instandhaltung planen und die Rücklage passend aufbauen.

6 Digital

Online-Zugang zu Unterlagen, kurze Wege, weniger Papier.

Was eine Verwaltung kostet

Das Gesamtpaket zählt

Die Vergütung richtet sich nach Größe, Zustand und Aufwand des Objekts.

Fragen Sie nach einem individuellen Angebot.

Grundvergütung

Ein fester Betrag je Einheit und Monat für die regelmäßigen Aufgaben.

Sonderleistungen

Zusätzlicher Aufwand wird nach Stundensatz oder pauschal abgerechnet.

Vertragslaufzeit

Höchstens fünf Jahre – kürzere Laufzeiten halten die Gemeinschaft flexibel.

Gesamtbild zählt

Ein niedriger Grundpreis mit vielen Sonderleistungen kann am Ende teurer sein.

TYPISCHE ABGRENZUNG

Grundleistung oder Sonderleistung?

MEIST IN DER GRUNDVERGÜTUNG

- Hausgeld verwalten und Zahlungen überwachen
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung erstellen
- Eine ordentliche Eigentümerversammlung im Jahr
- Kleinere Reparaturen und Wartungen beauftragen

OFT ALS SONDERLEISTUNG

- Zusätzliche Eigentümerversammlungen
- Begleitung größerer Sanierungen
- Sonderumlagen vorbereiten und abwickeln
- Zustimmung beim Wohnungsverkauf, Gerichtsverfahren

Was genau enthalten ist, regelt der Verwaltervertrag. Ein Blick in den Leistungskatalog lohnt sich.

Checkliste: Angebote richtig vergleichen

- ☐ Was ist in der Grundvergütung enthalten?
- ☐ Wie hoch ist der Stundensatz für Sonderleistungen?
- ☐ Wie lange läuft der Verwaltervertrag?
- ☐ Ist die Verwaltung zertifiziert?
- ☐ Gibt es eine feste Ansprechperson?
- ☐ Wie informiert die Verwaltung über Neuigkeiten?
- ☐ Können Eigentümer Unterlagen online einsehen?
- ☐ Ist die Verwaltung Mitglied in einem Fachverband?

Tipp: Lassen Sie sich den Vertragsentwurf vorab geben – so vergleichen Sie Leistungen statt nur Preise.

Woran Sie merken, dass etwas hakt

Die Abrechnung kommt spät

Anzeichen: Eigentümer warten Monate auf ihre Jahresabrechnung.

Was hilft: Den Beirat einschalten und einen festen Termin vereinbaren.

Rückrufe bleiben aus

Anzeichen: Anfragen und Schadensmeldungen versanden.

Was hilft: Erreichbarkeit im Vertrag festhalten oder die Verwaltung wechseln.

Beschlüsse ruhen

Anzeichen: Beschlossene Maßnahmen werden nicht umgesetzt.

Was hilft: Umsetzung mit Frist einfordern, notfalls Abberufung prüfen.

Das Konto läuft auf die Verwaltung

Anzeichen: Gelder der Gemeinschaft liegen auf einem Konto der Verwaltung.

Was hilft: Ein eigenes Konto auf den Namen der Gemeinschaft einrichten lassen.

Unser Anspruch bei WohnWert IQ

Herzlich, modern und aus Essen.

Wir verwalten Ihr Haus so, wie wir es uns selbst als Eigentümer wünschen würden.

- **Feste Ansprechpartnerin**
  persönlich erreichbar, kurze Wege
- **Digitale Verwaltung**
  Unterlagen und Abrechnungen online einsehen
- **Klare Preise**
  transparente Grundvergütung, Sonderleistungen vorab benannt
- **Faire Laufzeit**
  Verwalterverträge über zwei Jahre
- **Fachwissen**
  Mitglied im VDIV, Verband der Immobilienverwalter

wohn wert IQ

Lernen wir uns kennen

WohnWert IQ GmbH

Mathildenstr. 15A · 45130 Essen

hallo@wohnwertiq.de · 0152 591 583 28

wohnwertiq.de

Allgemeiner Überblick – ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.