

FAQ zur Verwaltungsbewerbung bei WEG

A) Fragenkatalog zur Verwaltung

- Üben Sie die Verwaltung haupt- oder nebenberuflich aus?

Die Verwaltung wird hauptberuflich ausgeübt

- Üben Sie die Verwaltung als natürliche oder juristische Person aus?

Die Verwaltung wird in der Form der GmbH – Hausverwaltung Ingo Hermes GmbH – ausgeübt

- Bei juristischen Personen: Welche Rechtsform hat das Unternehmen?

GmbH

- Wo ist der Stammsitz und wo der Sitz der zuständigen Verwaltung?

Beide befinden sich in der Stöckener Str. 173, 30419 Hannover

- Ist das Unternehmen an anderen Verwaltungsunternehmen, Wohnungsunternehmen oder Bauträgerunternehmen beteiligt oder verbunden?

Nein

- Wird außer der Verwaltung von Wohnungseigentum noch Miethausverwaltung, Maklertätigkeit oder Bauträgertätigkeit ausgeübt?

Ja. Die Miethausverwaltung wird zusätzlich von der GmbH ausgeübt. Für die Maklertätigkeit hat der Unterzeichner die **Hermes Immobilien Hannover GmbH & Co. KG** gegründet. Bauträgertätigkeit wird nicht ausgeübt und ist auch nicht geplant.

- Wie viele Wohnungseigentumsobjekte verwalten Sie?

zzt. 680 Einheiten, gegliedert in eine Liegenschaft mit 157 Einheiten sowie 36 Einheiten und weitere kleinere Liegenschaften. Hinzu kommt die Verwaltung eines Mietpools mit 80 Einheiten sowie ca. 120 Mietsonderverwaltungsverträge

- Welche Laufzeit wird von Ihnen bei Bestellung und Verwaltervertrag angestrebt?

Angestrebt wird eine Laufzeit von jeweils 3 Jahren, im Erstbestellungszeitraum 2 Jahre

- Welche Unterabteilungen (kaufmännisch/rechtlich/technisch) hat das Unternehmen?

Die GmbH ist gegliedert in Abteilungen für

WEG-Verwaltung

Mietverwaltung

Buchhaltung

Mahnwesen

Eine technische Abteilung ist nicht eingerichtet. Eine Mitarbeiterin im Bereich der WEG-Verwaltung hat die Ausbildung zur Dipl.-Ing. (Architektur FH) mit einer Zusatzausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen. Rechtliche Fragen werden vom Unterzeichner bearbeitet.

- Wie viele Mitarbeiter hat die Abteilung, die für WEG-Verwaltung zuständig ist?

zwei Mitarbeiterinnen

- Haben Sie für die Betreuung Ihrer Objekte fest zugeordnete Mitarbeiter?

Ja

- Welche festen Bürozeiten haben Sie?

von 08.30 h bis 16.00 h täglich von Montags bis Donnerstags - Freitags bis 15:00 h - in dieser Zeit durchgehend erreichbar

- Gibt es für Notfälle eine Hotline oder wie sind Sie für Notfälle erreichbar?

die gibt es und zwar meine eigene Handynummer 0171 / 777 69 21 rund um die Uhr erreichbar.

- Geben Sie bei Fragen, Problemen und Eskalationen Zusagen über die Reaktionszeit?

Wir sichern zu, uns im Kenntnisfall **unverzüglich** um dringende Probleme zu kümmern, behalten uns aber auch Zeit für die genaue Recherche vor. Das wird aber immer kommuniziert.

- Benutzen Sie den Musterverwaltervertrag des DDIV?

Ja, und zwar die neueste Fassung aus 10/2015 in einer für mein Unternehmen modifizierten Form

- Welche Berufshaftpflichtversicherung hat Ihr Unternehmen abgeschlossen und welche Deckungssummen stehen zur Verfügung für Personenschäden und andere Schäden?

Eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen bei der VGH Hannover über 3 Mio. €

- Haben Sie eine Vermögenshaftpflichtversicherung?

Ja, ebenfalls bei der VGH über 100.000 €

- Haben Sie eine Haftpflichtversicherung für WEG-Beiräte abgeschlossen und wenn ja in welcher Höhe?

Nein, wir schließen diese Versicherung über die jeweilige WEG ab, damit die WEG Versicherungsnehmer ist.

- Bestehen Sie in den Versammlungen auf einer Entlastung Ihrer Tätigkeit für das vorangegangene Jahr?

Nein, weil unsere Arbeit transparent ist und wir vertrauensvoll mit der WEG zusammenarbeiten

- Sind Sie bereit, ein bei der Eigentümergemeinschaft bereits eingeführtes Abrechnungsverfahren zu übernehmen oder arbeiten Sie nur nach Ihrem Buchungsverfahren?

Eine Übernahme ist problematisch, weil wir dann mit zwei System arbeiten müssten, was EDV-technisch zu Problemen führt und auch von der Unterhaltung her zu teuer wäre.

- Bei welchen Geldinstituten unterhalten Sie die Konten für die einzelnen Eigentümergemeinschaften und die Instandhaltungsrückstellungen?

Deutsche Kreditbank AG Berlin. Bei dieser Bank wird das Konto der WEG kostenfrei geführt, außerdem wird das Guthaben der WEG verzinst.

- Bieten Sie Seminare oder Informationsveranstaltungen für Beiräte an?

Nein, dieser Aufwand wird nach Meinung des Unterzeichners von einigen Unternehmen nur zu Werbezwecken durchgeführt. Wir sind jederzeit bereit, den Beirat bei der Arbeit in rechtlichen Fragen zu unterstützen und zu beraten. Wir lassen den Beirat nicht im Stich und führen ihn auch nicht aufs Glatteis.

Wir empfehlen die Veranstaltungen des Vereins „Wohnen im Eigentum“ (www.wohnen-im-eigentum.de), der diese Veranstaltungen laufend durchführt.

- Welche unterstützenden Maßnahmen erwarten Sie vom Verwaltungsbeirat?

zeitnahe Mitarbeit bei Sachverhalten, die wir an den Beirat herantragen, jährliche Belegprüfung, Vorbereitungsabsprachen für die Versammlungen

- Wie wird die Abstimmung mit dem Beirat bzgl. der Erstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung durchgeführt - Worddokument, Internet, SQL-Server, ...?

Die Protokolle werden, sofern möglich, als Word-Dokumente oder *.pdf-Dokumente per E-Mail versendet.

- Können der Beirat bzw. die Eigentümer bestimmte Dokumente (Weg-Vertrag, Protokolle, Unterlagen, sonstiges) über einen Internetzugang beim Verwalter einsehen?

Ja, es ist vorgesehen, über das Internet im Laufe des Jahres allen Eigentümern ein Einsichtsrecht in ihre persönlichen Unterlagen (Hausgeldkonto, Verträge usw.) der jeweiligen Liegenschaft per Zugangsdaten zu ermöglichen. Hierzu sind aber zustimmende Beschlüsse auf WEG-Versammlungen notwendig.

- Welche Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten nehmen Sie für den Tätigkeitsbereich des Verwalters wahr?

Bezug von zwei Fachzeitschriften (Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht NZM, Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht ZWE und die monatlichen Fachblätter des Verbandes) sowie „Die Eigentumswohnung“, Software des Haufe-Verlages. Weiterhin durch den Besuch von jährlichen Seminaren des Verbandes

- Haben Sie eine Internetpräsenz und eine Email-Adresse?

Ja unter www.Hausverwaltung-Hermes.de und info@hausverwaltung-hermes.de

- Was passiert, wenn die Hausverwaltung Ingo Hermes GmbH verkauft wird?

In diesem Fall wird der WEG zum jeweiligen Jahresende ein Sonderkündigungsrecht des Verwaltervertrages sowie eine Sonderabberufung der Verwalterbestellung eingeräumt. Dieses Recht muss nicht ausgeübt werden. Der WEG wird aber kein fremder Verwalter vor die Nase gesetzt.

B) Fragen zur Vergütung

- Wie hoch ist die Vergütung pro Einheit und Monat?

Die Vergütung beträgt 19,00 € zzgl. MwSt. und Monat für die Wohnungen

- Gibt es darüber hinaus weitere Kosten für die Eigentümer?

In den 19,00 € netto sind alle lfd. Kosten enthalten. Wir erheben keine Zusatzgebühren für Porti, Telefonkosten, Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren, Ausstellen der Bescheinigung nach § 34 c EStG. usw.

- Erheben Sie eine Zusatzvergütung bei Sanierungs- und Renovierungsarbeiten?

Dies hängt vom Einzelfall ab. Wenn wir als Verwalter die Arbeiten ausschreiben, überwachen und abnehmen, erheben wir eine Zusatzgebühr, weil wir ja auch mit dieser Tätigkeit von Anfang an in die Haftung gehen. Die Zusatzgebühr muss allerdings jeweils von der Versammlung genehmigt werden. Wenn ein Sachverständiger die Arbeiten leitet, erheben wir keine Gebühren.

- Erheben Sie eine Gebühr bei Zustimmungserklärungen in Verkaufsfällen?

Ja, diese beträgt 100 € zzgl. MwSt. und wird dem Verkäufer der Wohnung in Rechnung gestellt.

- Erheben Sie Mahngebühren von säumigen Hausgeldzahlern?

Ja, diese werden bei Mahnungen erhoben und dem säumigen Zahler in Rechnung gestellt.

- Erheben Sie bei Sonderaktionen (Tausch der Wasseruhren usw.) Gebühren?

Ja, wenn sich abzeichnet, dass die Aktion einen besonderen Aufwand bedeutet und eine häufige Anwesenheit vor Ort verlangt. Dies wird aber vor Beginn der Aktion mit der Versammlung besprochen und genehmigt.

- Wie hoch ist der Stundenlohnsatz für solche Sonderarbeiten?

Der Satz beträgt 60 € für den Geschäftsführer und 45 € für Sachbearbeiterinnen, jeweils plus gültiger MwSt.

- Wie hoch ist die Gebühr für eine Wiederholungsversammlung?

Die Gebühren für weitere Versammlungen im Wirtschaftsjahr richten sich nach der Größe der WEG, weil hiervon auch der besondere Aufwand abhängt. Für Ihre Liegenschaft beträgt die Gebühr 200 € zzgl. MwSt.

C) Leistungskatalog

Das Angebot ergeht auf Basis einer 2-jährigen Bestellung als Verwalter sowie des vorliegenden Musterverwaltervertrages. Die Vergütung wird erhoben für die ordnungsgemäße Erfüllung der Verwalteraufgaben nach § 27 WEG, insbesondere:

- Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung, Erstellung, Abstimmung und Versendung des Protokolls innerhalb von 3 Wochen nach der Versammlung
- Rechtzeitige Erstellung des jährlichen Wirtschaftsplanes und Hausgeldabrechnung bis zum 15. Mai des jeweiligen Folgejahres (abhängig von der Erstellung der Heizkostenabrechnung)
- sachliche und rechnerische Prüfung sowie Abwicklung aller Zahlungen
- Abwicklung von Schadensfällen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen
- Überwachung und Koordinierung der existierenden Wartungsfirmen, Stadtwerken, Hausmeister, Treppenhausreinigung, des Winterdienstes und der Grünanlagenpflege
- Führung des gesamten erforderlichen Schriftverkehrs
- Einholen von Kostenvoranschlägen für Reparaturen und Anschaffungen
- Vergabe von Reparaturarbeiten an Handwerker (möglichst innerhalb von 1 Woche nach Schadenseintritt). Überwachung, Überprüfung und Abnahme der Arbeiten
- Verträge abschließen und sonstige Rechtsgeschäfte für die WEG vornehmen
- Einzug der von den Eigentümern zu zahlenden Beiträge per Lastschrift, damit verbunden das Forderungsmanagement und Überwachung des Zahlungsverkehrs
- Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung und Pflichten der Eigentümer
- Anlage und Verwaltung der Rücklagen
- Planung, Durchführung und Protokollierung eines Abstimmungsgesprächs pro Quartal mit dem Verwaltungsbeirat
- Erstellen von Leistungsverzeichnissen für evtl. größere Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- mögliche Beratung der Eigentümer in Sondereigentumsfragen
- Regelmäßige Objektbegehung (pro Quartal 1 x) in der Anlage und Dokumentation der Ergebnisse

D) Warum glauben Sie, gerade für diese Immobilie der richtige Verwalter zu sein?

Im Laufe der vergangenen Jahre haben wir uns bei der Berufsausübung eine sachorientierte Sozialkompetenz angeeignet, die wir täglich den Eigentümern und Mietern entgegenbringen. Es ist unsere Aufgabe, Ihr Eigentum sicher zu verwalten, dass Sie keine Nachteile erleiden. Hierzu gehört auch ein steter Austausch mit den von Ihnen gewählten Beiräten.

Wir nehmen Ihnen verantwortungsvoll die Führung der Immobilie ab und versichern Ihnen eine transparente, absolut sach- und fachkundige Arbeit.

Hannover, im September 2017

Hausverwaltung
Ingo Hermes GmbH