ENTSCHEIDUNGSVORLAGE FÜR VERWALTUNGSBEIRÄTE & EIGENTÜMER · REGION 38

Prüfbogen vor der Eigentümerversammlung: Verwalterangebote richtig vergleichen

Drei Fragen vor der Versammlung — und warum Billig-Pauschalen Ihre Gemeinschaft über zehn Jahre bei der Instandhaltung teuer zu stehen kommen.

„Was kostet Ihre Gemeinschaft über zehn Jahre mehr: die Verwaltervergütung oder die Instandhaltung? Sehen Sie in Ihren Wirtschaftsplan – und vergleichen Sie, wie viel Aufmerksamkeit beide Posten bekommen."

Auf der Eigentümerversammlung wird oft dreißig Minuten über 3 € Unterschied in der Grundvergütung diskutiert, während ein unreflektiertes Angebot über 85.000 € für die Dach- oder Heizungssanierung in fünf Minuten durchgewunken wird. Als nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger und Bauingenieur sehe ich mir das Bauteil vor Ort an, bevor wir Handwerkerangebote einholen. Dieser Prüfbogen hilft Ihnen, Angebote fair und vollständig zu vergleichen.

Marius Jahn · Ingenieur B.Eng., M.B.A. · Sachverständiger DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD) · Wohnimmobilienverwalter (§ 34c GewO)

17024 — INGENIEUR- & GUTACHTER-BLICK	30. Juni — FESTE FRIST FÜR JAHRESABRECHNUNG
30 km — MAX. ANFAHRT UM WOLFSBURG	4 Köpfe — FESTES TEAM MIT VERTRETUNG

FÜNF KRITERIEN, AN DENEN SIE VERLÄSSLICHE ANGEBOTE ERKENNEN

Grundhonorar vs. Gesamtkosten: Worauf Beiräte beim Kleingedruckten achten sollten

Zwei Angebote mit identischem Grundpreis können am Jahresende um 40 % auseinanderliegen. Prüfen Sie vor der Versammlung diese fünf Punkte:

PRÜFKRITERIUM	TYPISCHE LOCKPREIS-FALLE	QUALITÄTSSTANDARD BEI JAHN IMMOBILIEN 38	WIRTSCHAFTLICHER EFFEKT
1 · Grundvergütung vs. Zusatzgebühren — KOSTENFALLE KLEINGEDRUCKTES	Niedrige Lock-Pauschale im Netz, aber hohe Sondergebühren für jede Mahnung, Bescheinigung nach § 35a EStG, Eigentümerwechsel oder Porto.	Ehrliche Kalkulation nach tatsächlichem Aufwand (Einheiten, Gebäudezahl, Aktenzustand, anstehende Maßnahmen). Klarer Leistungskatalog ohne versteckte Posten.	**Planbares Hausgeld** Keine Überraschungen in der Jahresabrechnung.
2 · Begleitung von Instandhaltungen — DER GRÖSSTE KOSTENBLOCK	Reine kaufmännische Verwaltung vom Schreibtisch: Sanierungsangebote werden ungeprüft weitergeleitet oder pauschal mit hohen Baubetreuungsprozenten belastet.	**Ingenieur-Blick vorab:** Marius Jahn (Ing. B.Eng., Gutachter 17024) prüft Dach, Heizung, Fassade oder Kellerfeuchte persönlich am Bauteil, bevor Angebote eingeholt werden.	**Substanz geschützt** Spart über 10 Jahre oft fünfstellige Fehl-Investitionen.
3 · Verbindlicher Abrechnungstermin — STICHTAG 30. JUNI	Unverbindliche Formulierungen („im Laufe des Jahres"); Eigentümer warten bis November auf die Abrechnung für ihre Steuererklärung.	Klare Zusage: Die Jahresabrechnung liegt bis zum **30. Juni des Folgejahres** vor — einzige offen benannte Ausnahme ist eine verzögerte Lieferung des externen Messdienstes.	**Steuer-Pünktlichkeit** Verlässliche Zahlen für Selbstnutzer & Vermieter.
4 · Regionale Nähe & Objektpräsenz — MAX. 30 KM RADIUS	Überregionale Verwalter mit 100+ km Anfahrt: Keine Objektbegehungen, Versammlungen nur vormittags oder digital, keine Kenntnis lokaler Handwerker.	Fester Radius rund 30 km um Wolfsburg (15 Min.: Gifhorn, Königslutter, Weyhausen; 30 Min.: Braunschweig, Helmstedt, Wolfenbüttel). Abendliche ETVs vor Ort.	**Kurze Wege** Schnelle Reaktion bei Schäden & Handwerkereinsatz.
5 · Teamgröße & Erreichbarkeit — 4 MITARBEITENDE	Einzelkämpfer ohne Vertretung bei Krankheit/Urlaub — oder anonyme Großkonzerne mit ständig wechselnden Sachbearbeitern und Callcenter-Schleife.	Eingespieltes **Team aus 4 Mitarbeitenden** am Standort Wolfsburg: Persönliche Ansprechpartner, geregelte Urlaubsvertretung und Rückruf statt Warteschleife.	**Beirat entlastet** Eigentümer rufen die Verwaltung an — nicht mehr Sie.

TRANSPARENZ BEI DER PREISFINDUNG

Warum wir keinen pauschalen WEG-Preis auf die Website schreiben – aber bei Miete & SEV schon

Binnen einer Woche liegt Ihnen unser verbindliches Angebot vor

Warum WEG-Pauschalen unehrlich sind

Sechs Einheiten im Neubau mit sauberer Akte machen völlig andere Arbeit als sechs Einheiten von 1968 mit drei Gebäuden, Sanierungsstau und ungeklärter Beschlusssammlung. Eine starre Pauschale wäre für die eine WEG zu teuer und für die andere nicht kostendeckend.

Unsere Zusage: Angebot in 1 Woche

Statt einer Lockzahl erhalten Sie von uns **binnen einer Woche** ein schriftliches, auf Ihre Gemeinschaft kalkuliertes Angebot inkl. Verwaltervertrag und Beschlussvorlage — oder eine ehrliche Absage, falls wir die Gemeinschaft nicht seriös annehmen können.

Miet- & SEV-Verwaltung: ab 30 € netto

Bei der Miet-und Sondereigentumsverwaltung (einzelne vermietete Wohnungen oder Zinshäuser) ist der Leistungsumfang klar standardisierbar. Deshalb nennen wir hier den Preis vorab: **ab 30 € netto je Einheit und Monat**.

TEIL A · DIREKTVERGLEICH DER VORLIEGENDEN VERWALTERANGEBOTE VOR DER ABSTIMMUNG

10 Prüffragen, die Sie jedem Anbieter vor der Wahl stellen sollten

Nehmen Sie diesen Bogen als Tischvorlage mit in die Beiratssitzung.

✓	PRÜFPUNKT IM VERWALTERVERTRAG	WORAUF SIE BEIM VERGLEICH ACHTEN MÜSSEN	STANDARD BEI JAHN IMMOBILIEN 38
☐	**1 · Gewerbeerlaubnis & Vermögensschaden-Haftpflicht** Pflichtnachweis nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO & MaBV	Liegt eine behördliche Erlaubnis für Wohnimmobilienverwalter sowie eine laufende Berufshaftpflichtversicherung (mind. 500.000 € / 1 Mio. €) vor?	Seit 2018 zugelassen. Nachweis liegt dem Angebot bei
☐	**2 · Kontoführung ausschließlich als WEG-Eigenkonto** Keine offenen oder verdeckten Verwalter-Treuhandkonten	Giro- und Erhaltungsrücklagenkonto müssen insolvenzfest auf den Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) geführt werden (§ 18 WEG).	Reine WEG-Eigenkonten. 100 % insolvenzgeschützt
☐	**3 · Jährliche ordentliche ETV im Grundhonorar** Einberufung, Leitung (auch abends), Protokoll & Beschlusssammlung	Verlangt der Anbieter Zuschläge für Versammlungen nach 17 Uhr oder für die Saal-/Raumorganisation? Wie schnell wird das Protokoll versandt?	Im Grundhonorar enthalten. Auch abendliche Termine
☐	**4 · Verbindliche Frist für die Jahresabrechnung** Erstellung von Gesamtabrechnung, Einzelabrechnungen & Vermögensbericht	Gibt es eine klare Zusage, bis wann die Abrechnung für das Vorjahr vorliegt, damit vermietende Eigentümer ihre Mieterabrechnung erstellen können?	Feste Zusage: **bis 30. Juni**. Verlässlich & nachvollziehbar
☐	**5 · Regelmäßige Objektbegehung vor Ort** Kontrolle des Gemeinschaftseigentums & der Dienstleister	Wird das Haus regelmäßig vor Ort begangen oder nur nach Aktenlage verwaltet? Wie weit ist die Anfahrt des Verwalters zum Objekt?	30-km-Radius um Wolfsburg. Begehung im Grundhonorar
☐	**6 · Bautechnische Kompetenz bei Sanierungen** Prüfung von Schäden an Dach, Heizung, Fassade & Keller	Verfügt die Verwaltung über eigene bautechnische Qualifikation, um Handwerkerangebote und Sanierungsbedarf fachlich einzuordnen?	Marius Jahn (Ing. B.Eng.). Gutachter ISO 17024 im Haus
☐	**7 · Energieausweis & GEG-Kompetenz im Haus** Heizungstausch, Förderfragen & Pflichten nach Gebäudeenergiegesetz	Kann die Verwaltung Energieausweise selbst erstellen und energetische Maßnahmen ohne teure externe Berater-Vorstudien einordnen?	Eigene Ausstellung (§ 80 GEG). Direkt durch Marius Jahn
☐	**8 · Vertretungsregelung & feste Erreichbarkeit** Bürobesetzung bei Urlaub, Krankheit oder Notfällen	Wie viele Mitarbeitende stehen hinter der Verwaltung? Bleiben Mails wochenlang liegen, wenn eine Person ausfällt?	4 Mitarbeitende im Büro. Ständige Vertretung gesichert
☐	**9 · Sondervergütungen transparent begrenzt** Umgang mit Mahnungen, § 35a EStG, Verwalterzustimmung, Großbau	Sind im Vertrag alle Sondervergütungen vorab klar beziffert und verursachergerecht (z. B. Mahngebühr zahlt der säumige Zahler) geregelt?	Klare Vertragstabelle. Keine versteckten Pauschalen
☐	**10 · Kostenfreie Übernahme der Verwaltungsakten** Einholung von Unterlagen, Konten & Beschlusssammlung beim Vorverwalter	Berechnet der neue Verwalter eine separate „Einrichtungsgebühr“ für die Übernahme oder ist der geordnete Wechsel inklusive?	Komplette Übernahme. Ohne Einrichtungsgebühr

TEIL B · SO ÜBERZEUGEN SIE IHRE MITEIGENTÜMER IN DER VERSAMMLUNG

Vier Tipps für eine ruhige, anfechtungssichere Abstimmung

Als Beirat entscheiden Sie nicht allein – Sie bereiten vor.

01 Angebote mitversenden
Legen Sie alle Vergleichsangebote (inkl. Vertragsentwurf) bereits dem Einladungsschreiben bei — nur so können Eigentümer wirksam wählen.

02 Gesamtkosten zeigen
Rechnen Sie Grundhonorar + typische Zusatzposten (Versammlung, § 35a EStG, Kontoführung) auf ein Jahr hoch, statt nur Monatsbeträge zu nennen.

03 Laufzeit 2–3 Jahre
Nach § 26 Abs. 1 WEG sind bis zu 5 Jahre möglich; in der Praxis hat sich beim Wechsel eine Erstbestellung über 2 bis 3 Jahre bewährt.

04 Vorlese-Beschluss nutzen
Nutzen Sie den fertigen Beschlusstext auf unserem Angebot — damit sitzen Bestellung, Vertragsschluss und Vollmacht auf Anhieb rechtssicher.

BESCHLUSSFERTIGES ANGEBOT BINNEN EINER WOCHE · AB 4 EINHEITEN

Legen Sie unser Angebot neben Ihre bisherigen Vergleichsangebote.

Rufen Sie uns an oder senden Sie uns kurz die Eckdaten Ihrer Gemeinschaft. Binnen einer Woche erhalten Sie unser komplettes Angebot mit Preiskalkulation, Wechselablauf und fertigem Beschlussvorschlag für Ihre Eigentümerversammlung.

Tel. 05362 596 998 1
Jahn Immobilien 38 GmbH
Rosegger Straße 1 · 38440 Wolfsburg
Marius Jahn · Ing. B.Eng., M.B.A. · DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD)
www.jahn-immobilien38.de