

ALLGEMEINES

Ist die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH aufgrund der räumlichen Entfernung zum Objekt in der Lage, die Anlage ordnungsgemäß zu verwalten?

Wir sind mit 6 Kundencentern in Schleswig-Holstein (Schleswig, Harrislee, Wyk/Föhr, Husum, Niebüll und Westerland/Sylt) vertreten und können somit ein schnelles und unkompliziertes Eingreifen vor Ort gewährleisten. Die Errichtung weiterer Kundencenters z. B. in Kiel ist bereits geplant.

Wird die Immobilienverwaltung hauptberuflich ausgeführt?

Als 100%ige Tochter der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG sind wir der richtige Ansprechpartner für alle wohnungsnahen Dienstleistungen. Neben der klassischen WEG-Verwaltung bieten wir Ihnen gerne auch weitere Dienstleistungen (z. B. Sondereigentumsverwaltung, Haus- und Gartenpflege, Energieberatung etc.) an. Sprechen Sie uns einfach an.

Hat die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH eine ordnungsgemäße Geschäftsadresse?

Unser Firmensitz befindet sich in der Moltkestraße 36 in 24837 Schleswig. Gerne können Sie uns nach Terminabsprache auch in unseren Büroräumen oder in den Kundencentern besuchen.

Werden regelmäßig Schulungs- oder Weiterbildungsmaßnahmen vorgenommen und liegen entsprechende Nachweise vor?

Alle Mitarbeiter verfügen über eine immobilienwirtschaftliche Ausbildung (z. T. mit entsprechenden Zusatzqualifikationen wie z. B. Fachverwalter für Wohnungseigentum oder BA Immobilien- und Facilitymanagement). Weiterhin legen wir großen Wert darauf, dass die Mitarbeiter sich entsprechend fortbilden und fördern dies z. B. durch die Übernahme von Lehrgangsgebühren. Die Teilnahme an Veranstaltungen bzgl. neuer Rechtsprechung etc. ist selbstverständlich.

Werden noch andere Wohnungseigentumsobjekte in vergleichbarer Größe verwaltet und können Referenzen benannt werden?

Insgesamt betreuen wir im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung derzeit ca. 100 Liegenschaften in Schleswig-Holstein mit einem Gesamtbestand von ca. 1.500 Wohneinheiten. Dabei sind sowohl kleinere Gemeinschaften mit 4 Einheiten, als auch große Anlagen mit bis zu 85 Einheiten.

Nimmt die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH die Aufgaben mit seinem Personal persönlich wahr?

Alle Belange der Verwaltungstätigkeit werden durch eigenes Personal (des Unternehmensverbundes) ausgeführt. Es erfolgt kein Einsatz von Subunternehmern, Leiharbeitskräften oder ähnlichem.

VERSICHERUNGSSCHUTZ

Kann die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung vorweisen?

Mit einer Deckungssumme von 2 Mio. Euro ist die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH gegen Vermögensschäden versichert. Die Beiräte der Eigentümergemeinschaften sind hierbei kostenfrei mitversichert.

Kann die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH eine Betriebs- oder Berufs-Haftpflichtversicherung vorweisen?

Es besteht eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 5 Mio. Euro.

Besitzt die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH auch eine Vertrauensschaden-Versicherung?

Durch die Vertrauensschaden-Versicherung sind auch die finanziellen Rücklagen der Gemeinschaften vor dem Zugriff durch die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH geschützt. Für diesen Bereich besteht eine Versicherung über 500.000 Euro.

VERTRAGSGESTALTUNG

Mit wem gehen Sie ein Vertragsverhältnis ein – ist die Firmierung korrekt?

Vertragspartner ist immer die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH. Es gibt keine Subunternehmer oder ähnliches, so dass für Sie als Eigentümer Ihr Vertragspartner immer klar ersichtlich ist.

Sind die Aufgaben der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH klar und übersichtlich geregelt?

Unser Verwaltervertrag richtet sich nach dem Mustervertrag des DDIV (Dachverband deutscher Immobilienverwalter e. V.). Sowohl die üblichen Basisleistungen, als auch mögliche Zusatzleistungen sind klar und verständlich ausgewiesen. Es gibt keine versteckten Kosten.

Sind die Befugnisse der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH klar geregelt?

Unser Verwaltervertrag enthält selbstverständlich alle erforderlichen Regelungen der Befugnisse eines Verwalters. Individuelle Anpassungen sind nach Absprache natürlich möglich.

Sind die Pflichten der Eigentümergemeinschaft klar geregelt?

Neben den Regelungen zu den Befugnissen der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH sind auch die Pflichten der Eigentümergemeinschaft im Vertrag enthalten.

Wie ist die Laufzeit des Vertrages?

Im Falle der Übernahme einer Gemeinschaft empfehlen wir zunächst eine Vertragslaufzeit von mindestens 3 Jahren, da jeder Wechsel sowohl für die Eigentümergemeinschaft, als auch die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden ist. Bei einer kürzeren Vertragslaufzeit fällt es oft schwer, sich gegenseitig kennenzulernen und zu „beschnuppern“. In Absprache und auf Wunsch der Gemeinschaft ist auch eine Verkürzung auf 2 Jahre möglich.

ALLGEMEINE KAUFMÄNNISCHE GESCHÄFTSFÜHRUNG**Erscheint der Bürobetrieb professionell? Funktioniert die Büroorganisation?**

Als 100%ige Tochter der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG unterliegen auch wir den strengen Auflagen des Prüfungsverbandes und der BaFin. Risikomanagement und internes Controlling sind daher für uns selbstverständlich. Mit DOMUS 4000 nutzen wir ein komfortables EDV-System, das sowohl im Bereich der Buchhaltung, als auch im Bereich der Verwaltungstätigkeit alle Anforderungen bestens erfüllt. Durch den Einsatz von DOMUS NAVI haben wir zudem die Möglichkeit, Vorgänge schnell und effizient zu bearbeiten und auch die nahtlose Weiterbearbeitung im Falle der Abwesenheit eines Mitarbeiters zu gewährleisten.

Wie ist die Erreichbarkeit der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH geregelt? Gibt es feste Bürozeiten, eventuell auch eine Notfallnummer?

Neben unseren Bürozeiten, in denen die Kollegen persönlich zu erreichen sind, haben Sie stets die Möglichkeit, auch per Email mit uns in Kontakt zu treten. In den Hauseingängen werden von uns Notruflisten ausgehängt, in denen auch die Kontaktdaten der Hausmeister oder wichtiger Handwerksbetriebe angegeben sind. Zusätzlich ist eine Rufbereitschaft über die Notdienst-Hotline der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG an 7 Tagen in der Woche zu allen Tages- und Nachtzeiten gewährleistet, so dass auch bei einem Störfall in der Nacht für schnelle Abhilfe gesorgt werden kann.

Ergehen die Einladungen zu den Eigentümerversammlungen fristgemäß, zeitgerecht und kundenorientiert?

Sowohl die Tagesordnung, als auch Versammlungsort und -zeit werden grundsätzlich vorab mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt. Auf Wunsch kommunizieren wir Versammlungstermine etc. bereits vor dem Versand der Einladungen per Email-Verteiler an alle Eigentümer. Unser Bestreben ist es, Einladungen vor der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von 14 Tagen an die Eigentümer zu übersenden.

Erfolgt der Versand der Protokolle über Eigentümerversammlungen innerhalb eines überschaubaren Zeitraums?

Alle Protokolle werden innerhalb von 3 Arbeitstagen an den Beirat zur Kontrolle gegeben. Nach der Freigabe des Protokolls erfolgt der Versand auf dem Postweg zur Einholung der erforderlichen Unterschriften. Sobald das Protokoll in unterzeichneter Form wieder bei uns vorliegt, erfolgt der Versand in Kopie an alle Eigentümer. Abhängig von den Postlaufzeiten etc. ist es unser Ziel, das Protokoll innerhalb von 3 Wochen nach dem Versammlungstermin an alle Eigentümer zu übersenden.

Wird eine Beschlussammlung geführt?

Die gesetzlich vorgeschriebene Beschlussammlung wird selbstverständlich von uns zeitnah nach der Versammlung geführt. Bei Bedarf lassen wir Ihnen gerne einen Ausdruck der Beschlussammlung für Ihre Unterlagen zukommen.

Werden über jeden Vorgang Belege geführt? Sind Vorgänge nachvollziehbar und überprüfbar?

Grundsatz jeder guten Buchführung ist das Motto „Keine Buchung ohne Beleg“. Bei Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen etc. befindet sich neben der Rechnung auch der entsprechende Vorgang bei der Rechnung, so dass Zustandekommen und Abarbeitung der Aufträge nachvollziehbar dargestellt sind. Dies ist uns wichtig, damit im Rahmen der Belegprüfung alle Kosten verständlich erläutert sind.

Werden verständliche und übersichtliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit allen steuerlichen Ausweisen erstellt?

Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne sind übersichtlich und nachvollziehbar dargestellt und berücksichtigen die aktuelle Rechtsprechung.

Werden bei größeren Maßnahmen wie Sanierung mehrere Angebote eingeholt? Sind diese nachprüfbar und aufgeschlüsselt?

Vor der Beauftragung von größeren Maßnahmen holen wir mindestens drei Angebote ein, um Vergleichsmöglichkeiten zu haben. Die Angebote erhalten der Beirat bzw. die Eigentümer vorab zur Kenntnis.

Ist die Vertretungsvollmacht geregelt? D.h., verfügt im Krankheits- und Urlaubsfall ein weiterer Kompetenzträger über die notwendigen Kompetenzen und Vollmachten, damit die Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft problemlos weiterläuft?

Insgesamt stehen 4 Objektbetreuer, 1 Assistentkraft und 2 Buchhalterinnen zur Verwaltung der Liegenschaften zur Verfügung, so dass grundsätzlich für eine Vertretung im Falle der Abwesenheit gegeben ist. Durch den Einsatz von DOMUS NAVI ist es zudem möglich, einen nahtlosen Übergang zu gewährleisten, und auch bei spontanen Abwesenheiten (z. B. durch Krankheit) die Betreuung Ihrer Wohnanlage fortzusetzen, da über das EDV-System alle Bearbeitungsstände entsprechend erfasst sind.

FINANZ- UND VERMÖGENSVERWALTUNG**Ist Kontoinhaber des Hausgeldkontos die Eigentümergemeinschaft, bzw. der Eigentümer vertreten durch die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH?**

Sowohl das Hausgeld- als auch das Rücklagenkonto werden als offene Fremdkonten geführt, bei denen stets die Eigentümergemeinschaft Kontoinhaber ist. Hierdurch ist das Vermögen der Gemeinschaft auch im Falle einer Insolvenz etc. bestens geschützt. Selbstverständlich verfügt jede Gemeinschaft über eigene Konten. Eine Vermischung der Gelder verschiedener Liegenschaften erfolgt nicht.

Werden die Konten von Kreditinstituten geführt, die Erfahrung mit WEG-Konten haben?

Spezialist für die Führung von Konten von Eigentümergemeinschaften ist die Aareal Bank AG. Alle Bankkonten der Eigentümergemeinschaften werden daher bei der Aareal Bank AG geführt. Über das sogenannte BK01-Verfahren können Buchungen automatisiert vorgenommen werden.

Wie wird die Höhe einer Instandhaltungsrücklage nachvollziehbar festgelegt?

Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wird per Beschluss von der Eigentümergemeinschaft festgelegt. Als Partner an Ihrer Seite beraten wir die Eigentümergemeinschaft bei der Festlegung der Höhe der Zuführung. Hierbei spielen individuelle Faktoren, wie z. B. anstehende Sanierungsarbeiten, eine große Rolle.

Sind die Rücklagen mündelsicher angelegt?

Die Anlage der Rücklagen erfolgt mündelsicher und spekulationsfrei. Zusätzlich bieten wir jeder Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit von den attraktiven Zinssätzen der Spareinrichtung der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG zu profitieren. Selbstverständlich auch hier mündelsicher und spekulationsfrei, da die Spareinrichtung Bankenstatus genießt, und somit den Auflagen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegt.

Ist die Verfügungsvollmacht für den Notfall geregelt? D.h., kann im Krankheits- und Urlaubsfall ein weiterer Kompetenzträger Zahlungen veranlassen?

Die Zahlungsfreigabe erfolgt immer nach dem 4-Augen-Prinzip, so dass Zahlungen von 2 Mitarbeitern autorisiert werden müssen. Neben der Buchhaltung haben auch alle Abteilungsleiter und der Geschäftsführer die Möglichkeit die notwendigen Zahlungen zu veranlassen, so dass hier keine Ausfälle zu befürchten sind.

TECHNISCHE VERWALTUNG**Verfügt die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH über eigenes technisches Personal oder ein ausreichendes Netzwerk um die Eigentümergemeinschaft umfassend auch zu technischen Fragestellungen beraten zu können?**

Neben diversen Fachplanern und Ingenieuren mit denen die BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GMBH zusammen arbeitet, besteht auch die Möglichkeit, die Techniker, Ingenieure und Architekten der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG in die Belange der Eigentümergemeinschaft einzubinden.

Werden regelmäßig Objektbegehungen durchgeführt?

1-2 mal jährlich planen wir ausführliche Objektbegehungen ein, zu denen auch der Beirat eingeladen wird. Im Rahmen der Begehung wird ein Protokoll erstellt, um notwendige Maßnahmen festzuhalten. Zusätzlich werden nach Bedarf anlassbezogene Objektbegehungen ausgeführt, sofern dies notwendig ist (z. B. bei laufenden Sanierungsmaßnahmen).