



---

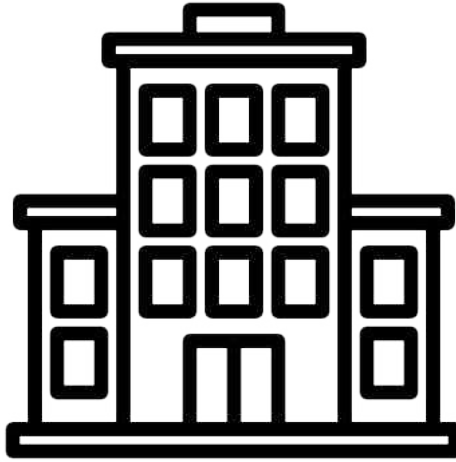
# EOG VERWALTUNG

## Leistungsumfang

---

WEG Verwaltung





Wohneigentümergeinschaft

## Unsere Leistungen

---

Instandhaltung  
Wohngeldabrechnung und Heizkostenabrechnung  
Wirtschaftsplan  
Vermögensbericht  
Eigentümerkommunikation  
Dienstleisterkommunikation  
Leitung und Durchführung Eigentümerversammlung  
Erstellung Beschlussprotokoll  
Durchführung bauliche Veränderung  
Ordnungsgemäße Buchführung  
Mahnwesen  
Immobilienkonteneröffnung (WEG-Konto/Rücklagenkonten)  
Aufstellung der Hausordnung  
Datenschutzkontrollservice  
Vertretung in rechtlichen Belangen  
Rundum-Service



# Unsere Verwaltung



EOG VERWALTUNG

## Wer wir sind

Wir als ein junges, dynamisches Unternehmen bieten Ihnen einen vollumfänglichen und außergewöhnlichen Service rund um Ihre Immobilie. Dies erreichen wir unter anderem, indem wir volldigital und cloud-basiert arbeiten. Das bedeutet für Sie, dass Ihnen jedes Dokument und jede Information, die Sie benötigen, rund um die Uhr digital zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus bieten wir unsere Dienstleistung als Hausverwaltung unter dem Synonym Concierge-Service an. Dabei bedeutet diese Definition und der dahinterstehende Anspruch an uns als Concierge, dass wir Ihnen mehr Zeit und Freiräume für die wesentlichen und wichtigen Dinge in Ihrem Leben verschaffen wollen. Somit erledigen wir Aufgaben für Sie, wodurch Ihr Aufwand reduziert wird und Sie mehr Zeit für Ihr Privatleben gewinnen. Dieses Angebot, wie es für einen Concierge üblich ist, soll jedes Ihrer Probleme oder Anliegen bearbeiten und erledigen.

Wir haben feste Partner sowohl in den kaufmännischen als auch in den technischen Tätigkeiten der Verwaltung. Ob es um zeitgemäße Sanierungen oder Versicherungen geht, ist gleichbleibend. Es ist Ihr Anliegen und wir kümmern uns darum.

## Instandhaltungen

Die Instandhaltung Ihrer Immobilie ist besonders wichtig, nicht nur, damit die Mieter gerne in Ihrem Objekt wohnen, sondern auch, damit sich Ihr Objekt fortlaufend in einem guten Zustand befindet, sodass der Wert erhalten bleibt und weiter wächst.

Oftmals sind es Kleinigkeiten, die instand gesetzt werden müssen, wobei es vom Eigentümer erwartet wird, sich um jedes noch so kleine dieser Anliegen zu kümmern.

Diese Erwartungen können Sie an uns abgeben. Wir übernehmen diese Aufgabe mit unserer Hausverwaltung, indem wir für die Instandhaltung Ihres Objektes Sorge tragen. Größere Maßnahmen und deren Umsetzung werden selbstverständlich ebenfalls von uns begleitet und betreut.

## Erstellung Wohngeldabrechnung

Die Wohngeldabrechnung ist das Kernstück jeder Jahresabrechnung. Wir buchen über die ordnungsgemäße Durchführung unterjährig alle Positionen und erstellen daraufhin die Jahresabrechnung, welche Sie über alle Kosten und Einnahmen informiert. Nach der Erstellung der Wohngeldabrechnung wird diese vom Beirat überprüft. Den Abschluss findet dieses Verfahren bei der ordentlichen Eigentümerversammlung, bei der wir Ihnen die Abrechnung erläutern, sodass Sie als Gemeinschaft darüber abstimmen können.

## Erstellung Heizkostenabrechnung

Neben der Wohngeldabrechnung gibt es ebenfalls die Erstellung der Heizkostenabrechnung, als Teil der Wohngeldabrechnung, um die sich gekümmert werden muss. Diese Abrechnung widmet sich der verbrauchsorientierten warmen Nebenkosten, die durch die Wärmelieferung und Warmwasserlieferung der Immobilie entstehen. Im Regelfall passiert dies durch ein externes Abrechnungsunternehmen, welches seine Zähler im Objekt einbaut, abliest und jährlich abrechnet. Dabei sehen wir unsere Aufgabe als Verwaltung darin, diesen Vorgang für Sie zu organisieren und vor allem zu überwachen.

## **Erstellung Wirtschaftsplan**

Eine Wohneigentümergeinschaft befasst sich innerhalb der individuellen Bedürfnisse der einzelnen Eigentümer mit dem Wirtschaftsplan, welcher jedem Mitglied der Gemeinschaft Planungssicherheit verschaffen soll und dadurch für eine ordnungsgemäß geführte Immobilie im Interesse aller sorgt. Die Verwaltung übernimmt die Erstellung des Wirtschaftsplans, sodass dieser von unserer Seite aus erarbeitet und in enger Kommunikation mit Ihnen als Eigentümern abschließend beschlossen werden kann. Dabei nehmen wir beispielsweise die Informationen über Preissteigerungen, welche sich teilweise aus den Vorjahren ergeben haben, in den Plan mit auf.

## **Erstellung Vermögensbericht**

Neben der jährlichen Abrechnung über das Wohngeld und die Heizkosten ist seit der WEG-Novelle die Aufstellung eines Vermögensberichtes verpflichtend geworden. Der Vermögensbericht beinhaltet das gesamte Vermögen der Wohneigentümergeinschaft und zeigt Ihnen als Eigentümern den Stand der Erhaltungsrücklagen und wesentliche Bestandteile des Gemeinschaftsvermögens auf. Dabei können Sie in ihm nicht nur die Kontensalden finden, sondern auch andere Vermögenswerte wie beispielsweise Winterdienstgeräte. Dieser wird jährlich von uns neben den Abrechnungen erstellt.

## **Eigentümerkommunikation**

Mit verschiedenen Eigentümern entstehen auch verschiedene Ansichten. Dabei ist es von hoher Relevanz, dass die Kommunikation zwischen Ihnen, als einzelne Personen gelingt. Wir als Verwaltung möchten dafür Sorge tragen, dass eine bestmögliche Kommunikation erreicht wird, indem die gemeinsamen Anliegen einen geregelten Ablauf besitzen und jede Stimme gehört wird. Die Verwaltung übernimmt dabei als Mediator die Kommunikation zwischen einzelnen Eigentümern, sodass eine reibungslose Kommunikation gewährleistet werden kann.

## **Dienstleisterkommunikation**

Für eine Wohneigentümergeinschaft ist die Dienstleisterkommunikation unumgänglich. Dabei sind die Verbindungen mit verschiedenen Dienstleistern gemeint, wie mit Versorgern, Winterdiensten sowie Angelegenheiten mit der Kommune. Dieser Prozess nimmt häufig viele Stunden Ihrer Zeit für Absprachen in Anspruch, wodurch Ihnen weniger Zeit für ihr Privatleben bleibt. Dieser Aufwand wird von uns als eine Selbstverständlichkeit übernommen, die Ihnen mehr Zeit für andere Dinge ermöglicht.

## **Leitung und Durchführung der Eigentümerversammlung**

Damit ein gutes Klima innerhalb der Eigentümergemeinschaft entsteht, ist die Eigentümerversammlung ein entscheidender Faktor, der dies ermöglichen kann. Dabei sorgt die Eigentümerversammlung dafür, dass alle Eigentümer an einem Tisch zusammenkommen und über das gemeinsame Objekt sprechen. Dies beseitigt viele unbeantwortete Fragen und löst bestehende Probleme. Wir als Ihre Verwaltung sorgen dafür, dass eine geregelte Tagesordnung bei der Versammlung vorliegt, alle Anliegen besprochen werden und ein reibungsloser Ablauf beim Zusammenkommen stattfindet. Es wird zur Versammlung ordnungsgemäß eingeladen und ein rechtlich sicherer Rahmen geboten. Innerhalb der gemeinsamen Zeit werden selbstverständlich Sitzungsprotokolle erstellt und eine Beschlusssammlung verfasst.

## **Erstellung Beschlussprotokoll**

Nach Durchführung der Eigentümerversammlung ist durch den Verwalter ein Versammlungsprotokoll zu erstellen. Dieses Versammlungsprotokoll ist dafür da, dass die Versammlung rechtlich abgeschlossen und verschriftlicht wird. Zudem bietet das Protokoll für Nichtanwesende die Möglichkeit, die Versammlung nachverfolgen zu können. Ebenso wird nach der Versammlung eine Beschlussniederschrift erstellt, sofern ein Beschluss vorliegt. Diese Beschlussniederschrift legt dar, was in der Eigentümerversammlung beschlossen wurde, darunter gehört beispielsweise die Wohngeldabrechnung. Wichtig ist, dass die Beschlussammlung alle Beschlüsse ordnungsgemäß und richtig aufführt und auf diesem Wege die Beschlüsse der Gemeinschaft verfestigt.

## **Durchführung bauliche Veränderungen**

Es kann sich durchaus der Fall ereignen, dass sich eine Eigentümergemeinschaft dazu entscheidet, eine bauliche Veränderung innerhalb des Gemeinschaftseigentums vorzunehmen. Dies kann beispielsweise das Errichten von neuen Garagen oder anderen Abstellmöglichkeiten sein. Wir setzen diese Maßnahmen gerne für Sie um. Sobald bei der Eigentümerversammlung über die bauliche Veränderung entschieden wurde, beginnen wir Ihren Beschluss umzusetzen, wobei wir nicht nur die vorgenommenen Arbeiten überprüfen, sondern zusätzlich dessen Abnahme durchführen.

## **Ordnungsgemäße Buchführung**

Die Kosten, welche die WEG zu tragen hat, müssen abgerechnet werden und bedürfen dabei eine Überprüfung durch ein geübtes Auge. Jede Rechnung, die bezahlt werden muss und jede Lastschrift, die eingezogen wird, wird durch uns als Verwaltung für Sie überprüft. Wir kontrollieren dabei, ob der Betrag angemessen, beziehungsweise richtig ausgewiesen ist und ob die Arbeiten entsprechend ausgeführt wurden oder ob es möglicherweise Mängel oder Unstimmigkeiten in der Arbeitsleistung gibt. Dies führt dazu, dass Sie sich weniger Sorgen über Ihre Rechnungen machen müssen, indem wir Ihnen eine ordnungsgemäße Buchführung bieten.

## **Mahnwesen**

Jeder der Eigentümer hat seinen Verpflichtungen in der Gemeinschaft nachzukommen. Dies bedeutet vor allem die Bezahlung des Hausgeldes und die ordnungsgemäße Mitwirkung am Allgemeinwohl der Gemeinschaft. Diese Verpflichtungen werden nicht nur vorausgesetzt, sondern auch per Mahnung eingefordert, sollten sie nicht erfüllt werden. Wir übernehmen das Mahnwesen im Bereich des Hausgeldes sowie weitere mögliche Abmahnungen, sofern dies nötig sein sollte. Darüber hinaus, erstreckt sich das Mahnwesen auch auf externe Anbieter, sobald diese ihre Leistungen gegenüber der Gemeinschaft nicht erbringen. Liegt solch ein Fall vor, beginnt unser Vorgehen mit Mahnungen oder sogenannten Abmahnungen und erstreckt sich im Ernstfall bis hin zur Vertretung in rechtlichen Belangen.

## **Immobilienkontoeröffnung**

Für die ordnungsgemäße Buchführung eröffnen wir im Namen der Eigentümergemeinschaft ein WEG-Konto und ein Erhaltungsrücklagenkonto. Indes über das WEG-Konto alle laufenden Zahlungen beglichen werden, sorgt das Erhaltungsrücklagenkonto für die saubere Trennung der Rücklagen, damit diese nicht allein buchhalterisch festgehalten werden. Selbstverständlich ändern wir bei Verwaltungsübernahmen alle Lastschriften und setzen die Kommunikation der gewünschten Änderungen mit sämtlichen Dritten um.

## **Aufstellung der Hausordnung**

Um ein ordnungsgemäßes und möglichst harmonisches Zusammenleben in einer Gemeinschaft zu gewährleisten, ist eine Hausordnung in den meisten Fällen essenziell. Wir erstellen diese Hausordnung für Sie als Gemeinschaft, dabei achten wir auf rechtliche Aspekte sowie auf die besonderen Gegebenheiten der Gemeinschaft und der Immobilie. Dadurch erhalten Sie eine Hausordnung, die nach Möglichkeit wie maßgeschneidert für Sie angepasst wurde. Diese wird allen Eigentümern vorgelegt und gemeinsam beschlossen. Die Verwaltung steht dabei stets beratend zur Seite.

## **Datenschutzkontrolle**

Bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten ist die Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung, grundlegend. Wir achten stets auf dessen Einhaltung innerhalb aller Abläufe, die personenbezogene Daten beinhalten.

## **Vertretung in rechtlichen Belangen**

Als Eigentümergemeinschaft kann man im Laufe der Jahre mit Wahrscheinlichkeit in einen Rechtsstreit geraten. Wir helfen Ihnen auch in diesem Belang. Dabei legen wir den Wert auf die Findung einer außergerichtlichen Lösung mit der gegnerischen Partei. Sollte es trotz dessen zu einem gerichtlichen Termin kommen, der eine fachliche Unterstützung erfordert, werden wir einen Rechtsanwalt beauftragen, welcher auf das entsprechende Rechtsgebiet spezialisiert ist. Dies sprechen wir mit Ihnen ab, sodass Sie über alles rechtzeitig und stets informiert sind.

## **Rundum Service**

Wir sind nicht nur daran interessiert unser angebotenes Leistungsspektrum anzubieten, sondern gehen als Concierge für Ihre Immobilie auch über bestehende Grenzen hinaus. Sollte ein Problem auftreten, das beispielsweise nicht von unserem Leistungsumfang gedeckt ist, werden wir dieses dennoch für Sie lösen. Unser Ziel ist es dabei, dass Sie sich als Eigentümer weniger Gedanken bei herausfordernden Problemen rund um ihre Immobilie machen müssen. Dafür sind wir ab jetzt für Sie da. Also sprechen Sie uns jederzeit an, sollte es Fragen oder Probleme geben.



# Was wir sonst noch bieten

## **Zinshausverwaltung:**

Wir bieten auch eine Zinshausverwaltung an. Sollten Sie ein gesamtes Objekt besitzen und wünschen sich eine Verwaltung, so unterbreiten wir Ihnen gerne ein individuelles Angebot für die Zinshausverwaltung. Dazu können Sie gerne unseren Leistungsumfang für die Zinshausverwaltung durchsehen.



## **Sondereigentumsverwaltung**

Über die WEG-Verwaltung hinaus bieten wir auch eine Sondereigentumsverwaltung an. Sollen eine oder mehrere Wohnungen in der Gemeinschaft vermietet werden, können Sie sich als Vermieter dieser Wohnungen gerne an uns als Verwaltung des Sondereigentums wenden. Dazu können Sie online unseren Leistungsumfang durchsehen oder uns direkt kontaktieren.



## **Immobilienmakler:**

Wir sind neben unserer Aufgabe der Verwaltung auch als Immobilienmakler tätig. Wir vermarkten gerne Ihre Bestandsimmobilie oder suchen für Sie nach Ihrem neuen Zuhause. Im Bereich der Hausverwaltung vermitteln wir Bestandsimmobilien und haben viele Mietinteressenten, welche über uns eine Wohnung suchen. Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder selbst nach Ihrem Traumhaus suchen, sprechen Sie uns gerne an.



# Über uns



EOG VERWALTUNG

Eine Firma, viele Leistungen. Wir arbeiten mit Immobilien, Sie bewohnen sie. Unser Ziel ist es, jedem Bewohner, jedem Eigentümer und jedem Bauherrn Arbeit abzunehmen und zu entlasten. Dabei lassen wir Ihre Immobilie im besten Licht dastehen. Sollten Sie ein ungewöhnliches Anliegen haben, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Als Immobilienverwalter versichern wir Ihnen, dass wir sowohl Sie als Eigentümer, als auch Ihre Mieter rundum sorglos machen werden. Dabei gehen wir sogar so weit, dass wir uns um Belange außerhalb der Hausverwaltung für Sie kümmern. Außerdem sind wir gerne als Immobilienmakler für Sie tätig und vermitteln Ihre Bestandsimmobilie oder suchen für Sie das Objekt Ihrer Träume. Dabei vermitteln wir sowohl Wohnimmobilien als auch Gewerbeimmobilien. Zudem kümmern wir uns als Bauträger um jede bauliche Angelegenheit, sei es der Bau Ihres neuen Zuhauses oder die Sanierung Ihrer Bestandsimmobilien. Ferner überwachen wir in Ihrem Auftrag die Instandhaltungen sowie weitere bauliche Maßnahmen.

## Kontaktieren Sie uns unter

---



**[info@eog-verwaltung.de](mailto:info@eog-verwaltung.de)**



**0431 30149 250**

 **[@eog-verwaltung](https://www.instagram.com/eog-verwaltung)**

 **0173 4938280**

 **EOG Verwaltung**

### Impressum:

EOG Verwaltung UG  
(haftungsbeschränkt)  
Eckernförder Straße 16  
24103 Kiel

Tel.: 0431 30149 250  
[info@eog-verwaltung.de](mailto:info@eog-verwaltung.de)  
[www.eog-verwaltung.de](http://www.eog-verwaltung.de)

Geschäftsführer:  
Loris Stoffers  
Fynn Popien

Amtsgericht Kiel; HRB 23913 KI; USt-ID:DE349109749