

# Ihre Immobilie. Unsere Verantwortung.

Gute Verwaltung braucht Sachverstand, klare und mitunter mutige Entscheidungen sowie einen Blick für das große Ganze. Wir verbinden kaufmännische Sorgfalt mit persönlicher Verantwortung und gestalten mit Ihnen und der Eigentümergemeinschaft die Zukunft Ihrer Immobilie.



**Karim Elazzar**

Geschäftsführer

Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)

## Verwalten. Gestalten. Werte erhalten.

WEG-Verwaltung · Mietverwaltung · Sondereigentumsverwaltung · Digitaler Service

Alle Leistungsbereiche in einer Druckausgabe. Maßgeblich für Umfang und Vergütung ist der individuell vereinbarte Verwaltervertrag.

# Qualifikation und Verantwortung

## Geprüft und zertifiziert

Als Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK) ist Karim Elazzar einem zertifizierten Verwalter gesetzlich gleichgestellt . Bei der IHK Bonn/Rhein-Sieg wirkt er selbst als mündlicher Prüfer für zertifizierte Verwalter mit.

## Fachwissen mit Verantwortung

Ausbildung zum Steuerfachangestellten in einer Steuerberaterkanzlei, Weiterbildung zum geprüften Immobilienverwalter am IWZ und Abschluss als Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK): Karim Elazzar verbindet fundierte Buchhaltungskenntnisse mit immobilienwirtschaftlichem Sachverstand.

## Seit der Gründung im Verband

Bereits seit 2022, dem Jahr ihrer Gründung, ist die IWVR GmbH Vollmitglied im Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen (VDIV NRW) .

Die gesetzliche Gleichstellung ergibt sich aus § 7 ZertVerwV.

# Ihr Verwalter. Mit Erfahrung. Mit Haltung.

Karim Elazzar Geschäftsführer Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)

Seit 2008 in der Immobilienverwaltung. Seit August 2022 im Prüfungsausschuss der IHK Bonn/Rhein-Sieg für zertifizierte Verwalter.

Eine Immobilie gut zu verwalten heißt, Zusammenhänge zu verstehen - und daraus die richtigen nächsten Schritte zu entwickeln.

Ich arbeite selbst in der Verwaltung mit. Dabei betrachte ich das Gebäude, die wirtschaftliche Situation und die Menschen, die gemeinsam Entscheidungen treffen. Meine fachliche Ausbildung und meine Erfahrung bilden dafür die Grundlage. Den konkreten Weg entwickeln wir mit Ihnen.

## Entscheidungen brauchen eine gute Grundlage.

Wir arbeiten Sachverhalte verständlich auf, stellen Handlungswege dar und beziehen Kosten, Finanzierung und die Interessen der Gemeinschaft ein. Aus einer offenen Frage soll eine Entscheidung werden, deren Bedeutung und Folgen Eigentümer nachvollziehen können. Beschlüsse bereiten wir unter Berücksichtigung der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen vor und verfolgen ihre Umsetzung.

## Werterhalt verlangt Überblick und Augenmaß.

Wir verbinden Buchhaltung und Abrechnung mit dem Blick auf den Zustand Ihrer Immobilie. Was ist dringend? Was lässt sich planen? Welche Fachleute werden gebraucht? Wir strukturieren die nächsten Schritte und binden qualifizierte Handwerker und unabhängige Sachverständige ein. Bewährte Dienstleister Ihrer Gemeinschaft beziehen wir gerne weiter ein.

## Zusammenarbeit muss nachvollziehbar sein.

Wir beziehen den Verwaltungsbeirat frühzeitig ein und machen Unterlagen, Belege und dokumentierte Objektbesuche digital zugänglich. Technik soll Informationen nutzbar machen und die gemeinsame Arbeit unterstützen. Die Verantwortung für Einordnung und Entscheidungen bleibt bei den Menschen.

Hinter mir steht ein Team für Objektbetreuung, Buchhaltung, Abrechnung, Schadensmanagement und Backoffice. So verbinden wir persönliche Verantwortung mit klaren Aufgaben.

WEG-Verwaltung

# Finanzen, die nachvollziehbar bleiben

Sie sehen, wie die Gelder Ihrer Gemeinschaft eingesetzt werden.

Ihre Gemeinschaft braucht eine Verwaltung, die mitdenkt, Entscheidungen vorbereitet und sich um die Umsetzung kümmert. Wir verbinden kaufmännische Ordnung mit persönlicher Objektbetreuung und beziehen den Verwaltungsbeirat frühzeitig ein.

## Digitale Objektbuchhaltung

Laufende WEG-Verwaltung

Wir erfassen Vorschüsse und Kosten elektronisch und ordnen Rechnungen den Buchungen zu. So bleiben Geschäftsvorfälle und Belege nachvollziehbar.

## Eigene Konten für die Gemeinschaft

Laufende WEG-Verwaltung

Wir führen die Gemeinschaftsgelder auf Konten im Namen der Eigentümergemeinschaft. Dazu gehören die laufende Kontoführung und die vereinbarten Rücklagenkonten.

## Zahlungsverkehr und Rechnungsprüfung

Laufende WEG-Verwaltung

Wir prüfen Eingangsrechnungen sachlich und rechnerisch und veranlassen fällige Zahlungen im Rahmen unserer Befugnisse.

## Zahlungseingänge im Blick

Laufende WEG-Verwaltung

Wir überwachen die Zahlungen der Eigentümer und erkennen offene Forderungen. Kostenpflichtige Mahnstufen und die Einschaltung eines Rechtsanwalts richten sich nach dem Vertrag.

## Wirtschaftsplan

Laufende WEG-Verwaltung

Wir erstellen den Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne als Grundlage für die Vorschüsse und stellen die Unterlagen digital bereit.

## Jahresabrechnung und Vermögensbericht

Laufende WEG-Verwaltung

Wir erstellen die Gesamt- und Einzelabrechnungen sowie den Vermögensbericht. Abzurechnende Altjahre aus der Zeit vor unserer Bestellung werden gesondert behandelt.

## Unterlagen für vermietende Eigentümer

Laufende WEG-Verwaltung

Umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten werden getrennt dargestellt. Die Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen ist Bestandteil unserer Abrechnungsunterlagen. Eine Mieterabrechnung ist eine gesonderte Leistung.

## Sonderumlagen und besondere Rücklagen

Zusatzleistung

Wir setzen entsprechende Beschlüsse um und bilden die Vorgänge in der Buchhaltung ab. Die Bearbeitung von Sonderumlagen und zusätzlichen Abrechnungskreisen wird nach Vereinbarung vergütet.

WEG-Verwaltung

# Versammlungen mit guter Vorbereitung

Sie sollen verstehen können, worüber Ihre Gemeinschaft entscheidet.

## **Tagesordnung mit Erläuterungen**

Laufende WEG-Verwaltung

Wir bereiten die ordentliche jährliche Eigentümerversammlung vor, stimmen Themen mit dem Beirat ab und formulieren Erläuterungen und Beschlussvorschläge.

## **Durchführung der Eigentümerversammlung**

Laufende WEG-Verwaltung

Wir laden ein und leiten die ordentliche jährliche Versammlung im vereinbarten zeitlichen Rahmen. Besondere Termine und zeitabhängige Zuschläge werden im Angebot ausgewiesen.

## **Protokoll und Beschluss-Sammlung**

Laufende WEG-Verwaltung

Wir erstellen das Ergebnisprotokoll zeitnah, kümmern uns um die erforderlichen Unterschriften und führen die Beschluss-Sammlung. Die Unterlagen stellen wir digital zur Verfügung.

## **Zusätzliche Versammlungen und Umlaufbeschlüsse**

Zusatzleistung

Wenn weitere Entscheidungen anstehen, organisieren wir außerordentliche Versammlungen oder geeignete Umlaufverfahren. Hierfür gelten die gesonderten Vergütungsregelungen.

## **Hybride Teilnahme**

Zusatzleistung

Auf Wunsch organisieren wir die Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung, sofern die Voraussetzungen vorliegen. Technik, Durchführung und zusätzlicher Aufwand werden vorher vereinbart.

WEG-Verwaltung

# Objektbetreuung und Werterhalt

Aus Beobachtungen vor Ort werden konkrete nächste Schritte.

## Jährliche Objektbegehung

Laufende WEG-Verwaltung

Wir sehen uns den baulichen Zustand im Rahmen der jährlichen Begehung an und dokumentieren unsere Besuche digital. Zusätzliche Begehungen werden nach Vereinbarung berechnet.

## Laufende Erhaltungsarbeiten

Laufende WEG-Verwaltung

Wir holen, soweit verfügbar, Kostenvoranschläge ein, vergeben Aufträge und koordinieren die Arbeiten innerhalb der vereinbarten Befugnisse und Wertgrenzen.

## Kaufmännische Begleitung von Handwerkerleistungen

Laufende WEG-Verwaltung

Wir organisieren die Durchführung und prüfen Rechnungen. Bautechnische Planung, Fachbauleitung oder Gutachten werden bei Bedarf durch entsprechend qualifizierte Fachleute erbracht.

## Größere Maßnahmen und Sanierungen

Zusatzleistung

Wir bereiten Entscheidungen vor und begleiten die kaufmännische Organisation größerer Erhaltungsmaßnahmen und baulicher Veränderungen. Umfang, Zuständigkeiten und Vergütung werden gesondert festgelegt.

## Wartung, Versorgung und Dienstleister

Nach Vereinbarung

Wir kümmern uns um die vereinbarten Objektverträge und prüfen Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Bewirtschaftung. Bei Änderungen, Altverträgen und Sonderaufwand gilt das jeweilige Leistungsverzeichnis.

## Versicherungsschäden

Zusatzleistung

Wir koordinieren die Bearbeitung von Gebäudeschäden mit Versicherern, Maklern und Fachbetrieben. Die Schadenabwicklung ist eine gesondert vergütete Leistung nach Vertrag.

## Gewährleistung und Fachprüfungen

Zusatzleistung

Wir begleiten die vereinbarten Vorgänge, etwa Mängelanzeigen, Termine und erforderliche Untersuchungen. Sachverständige und Fachplaner werden bei Bedarf hinzugezogen.

WEG-Verwaltung

# Beirat, Unterlagen und Kommunikation

Kurze Wege und zugängliche Informationen erleichtern die Zusammenarbeit.

## **Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat**

Laufende WEG-Verwaltung

Wir bereiten Entscheidungsvorschläge vor, holen Stellungnahmen ein und unterstützen die Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung. Beiratstermine sind im vertraglich vereinbarten Umfang enthalten.

## **Digitale Belegprüfung**

Laufende WEG-Verwaltung

Berechtigte Prüfer erhalten Einblick in Abrechnungsbelege. Über das Portal lassen sich Buchungen und zugehörige Rechnungen nachvollziehen.

## **Bankeinsicht für den Beirat**

Laufende WEG-Verwaltung

Auf Wunsch richten wir für Verwaltungsbeiräte einen kostenfreien Zugang zur Einsicht in die Gemeinschaftskonten ein.

## **Digitales Dokumentenarchiv**

Laufende WEG-Verwaltung

Wir pflegen Eigentümerdaten und Verwaltungsunterlagen. Abrechnungen, Wirtschaftspläne und weitere Objektunterlagen werden entsprechend den jeweiligen Zugriffsrechten digital bereitgestellt.

## **Persönliche Ansprechpartner**

Laufende WEG-Verwaltung

Eigentümer und Beiräte erreichen uns per Telefon, E-Mail und über unsere digitalen Kontaktwege. Unsere Telefonzeiten sind Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.30 Uhr; weitere Gesprächstermine sind nach Vereinbarung möglich.

## **Schäden einfach melden**

Laufende WEG-Verwaltung

Schadenmeldungen sind über die Homepage und per E-Mail an [schaden@iwvr.gmbh](mailto:schaden@iwvr.gmbh) möglich. Für dringliche Notfälle außerhalb der Telefonzeiten steht Bestandskunden die vereinbarte Rufbereitschaft zur Verfügung.

## **Besondere Verwaltungsaufgaben**

Zusatzleistung

Dazu können Personalangelegenheiten der Gemeinschaft, Veräußerungszustimmungen, besondere Bescheinigungen oder die Begleitung von Rechtsstreitigkeiten gehören. Aufgaben und Vergütung werden gesondert geregelt.

WEG-Verwaltung

## Ein geordneter Start bei IWVR

Wir schaffen die Grundlage für eine funktionierende Zusammenarbeit.

### **Verwaltungsübernahme**

Laufende WEG-Verwaltung

Wir übernehmen die verfügbaren Eigentümer- und Lieferantendaten, richten das Objekt in unseren Systemen ein und informieren die Beteiligten über den Verwalterwechsel.

### **Aufarbeitung von Altbeständen**

Zusatzleistung

Fehlende oder ungeordnete Unterlagen, offene Altjahresabrechnungen und besondere Vorgänge aus der Vorverwaltung erfordern zusätzlichen Aufwand. Diesen benennen und vereinbaren wir gesondert.

### **Unser Angebot: Ihr vollständiger Verwaltervertrag**

Nach Vereinbarung

Wir besprechen die Anforderungen Ihrer Gemeinschaft. Bereits unser WEG-Angebot enthält den vollständig ausgearbeiteten Verwaltervertrag auf Grundlage des aktuellen Vertragsmodells des VDIV NRW – mit Leistungen, Vergütung und Befugnissen.

# Mietverwaltung

Wer eine vermietete Immobilie besitzt, muss sich um Menschen, Unterlagen, Zahlungen und das Gebäude kümmern. Wir übernehmen die vereinbarten Verwaltungsaufgaben und stimmen mit Ihnen ab, welche Entscheidungen bei Ihnen bleiben.

## Mietverhältnisse und Abrechnung

### Mietverwaltung nach Ihrem Auftrag

Nach Vereinbarung

Wir stimmen die laufende Betreuung Ihrer Mietwohnanlage und die Kommunikation mit den Mietern auf den vereinbarten Verwaltungsumfang ab.

### Mieteingänge und laufende Buchhaltung

Nach Vereinbarung

Die kaufmännische Betreuung, Überwachung der vereinbarten Zahlungen und Bearbeitung offener Posten werden im individuellen Mietverwaltungsvertrag festgelegt.

### Betriebskostenabrechnungen

Nach Vereinbarung

Wir rechnen vereinbarte Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber Ihren Mietern ab. Die benötigten Unterlagen und die Schnittstelle zum Abrechnungsdienst stimmen wir vorab ab.

### Mieterhöhungen

Nach Vereinbarung

Wir bearbeiten Mieterhöhungen im vereinbarten Umfang und auf Grundlage der für das Mietverhältnis geltenden Voraussetzungen.

## Gebäude und Eigentümerkommunikation

### Technische Vorgänge koordinieren

Nach Vereinbarung

Wir nehmen Anliegen auf und koordinieren die vereinbarten Wartungs- und Erhaltungsarbeiten mit Fachbetrieben. Zuständigkeiten und Freigabegrenzen legen wir gemeinsam fest.

### Überblick über Ihre Immobilie

Nach Vereinbarung

Wir vereinbaren, welche Abrechnungen, Unterlagen und Informationen Sie erhalten und wie wir uns zu anstehenden Aufgaben abstimmen.

# Sondereigentumsverwaltung

Die Verwaltung der Gemeinschaft und die Betreuung Ihrer vermieteten Einheit sind unterschiedliche Aufgaben. Wir unterstützen Sie mit einer gesondert beauftragten Sondereigentumsverwaltung und klären die Schnittstellen zur WEG-Verwaltung.

## Ihre Einheit persönlich betreut

### Laufende Betreuung

Nach Vereinbarung

Wir stimmen mit Ihnen ab, welche Aufgaben wir rund um Ihr Mietverhältnis und Ihre Einheit übernehmen. Der Umfang wird in einer eigenen Vereinbarung festgehalten.

### Mieterabrechnung

Nach Vereinbarung

Auf gesonderten Auftrag erstellen wir die Betriebskostenabrechnung für Ihre Mieter. Die WEG-Jahresabrechnung ist hierfür eine Grundlage und ersetzt die Mieterabrechnung nicht.

### Mieterhöhungen

Nach Vereinbarung

Wir unterstützen bei der Bearbeitung von Mieterhöhungen im vereinbarten Umfang. Diese Leistung gehört nicht automatisch zur WEG-Grundvergütung.

### Abstimmung bei Schäden und Arbeiten

Nach Vereinbarung

Wir klären die Zuständigkeit und koordinieren die vereinbarten Maßnahmen an Ihrer Einheit. Bei Berührungspunkten zum Gemeinschaftseigentum stimmen wir uns mit der zuständigen Verwaltung ab.

# Digitaler Service

Digital wird Verwaltung dann hilfreich, wenn Sie Unterlagen finden, Vorgänge nachvollziehen und Ihr Anliegen einfach übermitteln können. Dafür verbinden wir unsere persönliche Betreuung mit praktischen digitalen Zugängen.

## Unterlagen und Zusammenarbeit

### Kundenportal

Laufende WEG-Verwaltung

Eigentümer können die für sie bereitgestellten Abrechnungen und Wirtschaftspläne abrufen. Weitere Gebäudeunterlagen stehen nach Berechtigung im gemeinsamen Bereich zur Verfügung.

### Online-Belegprüfung

Laufende WEG-Verwaltung

Berechtigte Verwaltungsbeiräte und Prüfer können die bereitgestellten Buchungen mit ihren Rechnungsbelegen prüfen. Der Portalzugang und diese Belegeinsicht sind für unsere Kunden kostenfrei.

### Digitale Besuchsdokumentation

Laufende WEG-Verwaltung

Unsere Besuche an der Wohnanlage werden digital erfasst. So lassen sich Beobachtungen und die weitere Bearbeitung besser zuordnen.

### Schadenmeldung über die Homepage

Laufende WEG-Verwaltung

Ein klarer digitaler Kontaktweg erleichtert die Meldung. Alternativ erreichen Sie uns unter [schaden@iwvr.gmbh](mailto:schaden@iwvr.gmbh).

## Zusätzliches Portfolio

### Visuelle Dachaufnahmen per Drohne

Zusatzleistung

Auf gesonderten Auftrag erstellen wir Luftaufnahmen zur visuellen Dokumentation, sofern der Einsatz vor Ort zulässig und möglich ist. Wir sind Kaufleute, keine Sachverständigen. Unsere Beobachtungen beruhen auf unserer Berufserfahrung und ersetzen keine fachtechnische Prüfung. Für die abschließende Bewertung ist ein entsprechend qualifizierter Architekt oder Sachverständiger zu beauftragen.

### Kurzdokumentation von Schäden

Zusatzleistung

Wir halten erkennbare Auffälligkeiten mit Fotos und einer kurzen Beschreibung fest und ordnen sie im Rahmen unserer Verwaltungserfahrung ein. Diese Dokumentation ist kein Gutachten und keine abschließende Aussage zu Ursache, Tragweite oder Sanierungsbedarf. Die fachtechnische Bewertung erfolgt durch einen entsprechend qualifizierten Architekten oder Sachverständigen.

### Hybride Eigentümerversammlung

Zusatzleistung

Eine Online-Teilnahme kann nach vorheriger Abstimmung und bei Vorliegen der Voraussetzungen eingerichtet werden. Der zusätzliche technische und organisatorische Aufwand wird vereinbart.

# Unser Angebot ist bereits Ihr vollständiger Verwaltervertrag.

Sie sollen vor Ihrer Entscheidung wissen, wie wir zusammenarbeiten. Deshalb erhalten Sie von uns bereits mit dem WEG-Angebot den vollständig ausgearbeiteten Verwaltervertrag.

Als Vollmitglied im Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V. (VDIV NRW) arbeiten wir auf Grundlage seiner Vertragsmodelle. Für den Vertragsabschluss verwenden wir die zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbandsfassung und arbeiten die Vereinbarungen für Ihre Gemeinschaft darin aus.

Das Vertragswerk beschreibt ein breites Spektrum möglicher Aufgaben während einer Verwaltung: vom laufenden Tagesgeschäft über besondere Beschlussverfahren bis zu größeren Maßnahmen und der Beendigung der Zusammenarbeit. So können Sie Leistungen, Zuständigkeiten und Vergütung bereits bei unserem Angebot im Zusammenhang prüfen.

## Regelmäßige Aufgaben

Der Vertrag zeigt, welche wiederkehrenden Leistungen die Festvergütung umfasst und welche Wertgrenzen oder Rahmenbedingungen gelten.

## Besondere Vorgänge

Auch Aufgaben, die erst später anstehen können, werden beschrieben. Sie erkennen im Voraus, wann eine zusätzliche Vergütung oder ein Aufwendungsersatz vorgesehen ist.

## Gemeinsam durchgesprochen

Wir erläutern den Vertrag und besprechen Ihre Fragen. Sein Umfang macht die vielfältigen Aufgaben einer Verwaltung sichtbar und schafft eine gemeinsame Grundlage für die Zusammenarbeit.

Maßgeblich ist der individuell vereinbarte Verwaltervertrag. Die Broschüre erläutert das Leistungsangebot; nicht jede aufgeführte Leistung ist Bestandteil der Festvergütung.

Vertragsmodelle des VDIV NRW

# **Vertrauen haben. Vertrauen geben. Gemeinsam gestalten.**

Jede Eigentümergeinschaft ist anders. Jedes Bauwerk ist anders. Und genauso unterschiedlich sind die Anforderungen an eine gute Verwaltung.

Deshalb beginnt unsere Zusammenarbeit mit einem Gespräch: über Ihre Immobilie, Ihre Erwartungen und die Themen, die Ihre Gemeinschaft bewegen. Sprechen Sie miteinander. Sprechen Sie mit uns. Und lassen Sie uns gemeinsam einen passenden Weg entwickeln.

Immobilienverwaltung heißt für uns, Vertrauen zu haben und Vertrauen zu geben. Mit Sachverstand, Augenmaß und einer Portion Augenzwinkern kümmern wir uns darum, Ihre Immobilie gut und sicher zu bewirtschaften, ihren Wert zu erhalten und ihre Entwicklung verantwortungsvoll zu gestalten.

## **Gute Zusammenarbeit beginnt mit einem Gespräch.**

Unser Fragebogen führt Sie durch die wichtigsten Angaben zu Ihrer Immobilie - von der Verwaltungsart über die Größe bis zur Gebäudetechnik. Wählen Sie dort „Angebot Immobilienverwaltung“ und geben Sie uns einen ersten Einblick.

### **Zum IWVR-Fragebogen**

IWVR Immobilien Wertverwaltung Rheinland GmbH | Hansenstr. 20 · 53859 Niederkassel | [info@iwvr.gmbh](mailto:info@iwvr.gmbh) · 0228 50446080

Geschäftsführer: Karim Elazzar | Amtsgericht Siegburg, HRB 17100