

Unser Leistungsverzeichnis für die WEG – Verwaltung

A. Grundleistungen nach § 27 Abs. 1 und 2 WEG, diese aufgeführten gesetzlichen Aufgaben sichern der Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange:

a) Jahresabrechnung

- Erstellen einer jährlichen Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen/Ausgabe im Vertragszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder- bzw. Teileigentum.
- Erhebung eines aktuellen Status über Einnahmen, Ausgaben, Forderungen und Verbindlichkeiten von Eigentümern und Dritten sowie die Kontostände.
- Nach vorheriger Terminvereinbarung stehen allen Miteigentümern die Unterlagen und Belege in den Räumlichkeiten der Verwaltung, zur Einsichtnahme zur Verfügung.

b) Eigentümerversammlung und Niederschrift

- Einladen und Durchführen einer Eigentümerversammlung mit den dazu notwendigen Vorbereitungsarbeiten, einschließlich Vorsitz und Niederschrift.

c) Wirtschaftsplan

- Aufstellen eines Wirtschaftsplanes in Form von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen

d) Hausordnung

- Wir sorgen für die Durchführung der beschlossenen Haus-/ Nutzungsordnungen
- Verstöße gegen die Haus- / Nutzungsordnungen mahnt der Verwalter bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab. Die nächste Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb.

e) Buchführung

- Unsere Leistung umfasst das Einrichten einer übersichtlichen, kaufmännisch ordnungsgemäß geführten Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt von derjenigen für andere Eigentümergemeinschaften

Diese beinhaltet insbesondere:

- Hausgeldkonten je Sonder-/ Teileigentum und Überwachen der pünktlichen Zahlungen (Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen)
- Rücklagenkonten einschließlich Anlage der Mittel
- Einnahmekonten für Erträge
- Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer)
- Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne Steuerberatungsleistung)
- Versicherungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge
- Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, das Melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, Einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzeljahresabrechnung

f) Technische Kontrolle am Gemeinschaftseigentum

- Werterhaltung fängt mit Kontrolle und Wartung an.
Zur technischen Überprüfung des Gemeinschaftseigentums unternehmen wir regelmäßige Begehungen der Wohnanlage.
Dazu kommt die termingetreue Wahrnehmung von Zwischenprüfungen und Ortsterminen.
- Veranlassen der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und den Technischen Überwachungsverein TÜV.

g) Schlüsselbestellungen

- Beschaffen von Schlüssel und Schließzylinder nach dem Schließplan des Sonder- und Teileigentums.

h) Überwachung

- Wir betreuen und überwachen die Leistungen der Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft und schließen nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung und der Gesetze die notwendigen Versicherungen für die Gemeinschaft ab
- Veranlassung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen (Versicherungsschäden)

i) Beschriftungen

- der Briefkasten und Klingelanlage

j) Allgemeine Verwaltung

- Telefon und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten für gemeinschaftliche Belange, soweit sie von der Verwaltung im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurden.

B) Besondere Leistungen

Wir sind für Sie bereit und in der Lage, weitere Leistungen zu erbringen, um Ihnen als Eigentümern eine umfassende Information und Werterhaltung des Grundbesitzes bieten zu können. Außerdem kann es vorkommen, dass durch einzelne Miteigentümer, Dritte oder durch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen für die Gemeinschaft zusätzlicher Aufwand ausgelöst wird, der von der Verwaltung so bei Vertragsabschluss nicht kalkulierbar war. Diese besonderen Leistungen werden von der Verwaltung zu den z. Zt. gültigen Kostensätzen gesondert gegenüber der Gemeinschaft abgerechnet. Über die besonderen Leistungen erfolgt das Einvernehmen zwischen der Verwaltung und den Wohnungseigentümern bei der Verhandlung des Verwaltervertrages.