

Leistungsbeschreibung für die WEG-Verwaltung

Wir möchten Ihnen durch die folgende Leistungsbeschreibung Möglichkeiten einer Zusammenarbeit anbieten, bei der Ihr Eigentum geschützt und bewahrt wird. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergeinschaft und Verwalter. Dies setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit und Unparteilichkeit auch spezielle, auf dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung, hohe Ansprüche voraus. Wir bilden uns stets weiter und durch diverse Schulungen über das Jahr sind wir immer auf dem neuesten Wissensstand.

In dem von uns angebotenen Vertrag wird unterschieden zwischen den Grundleistungen des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht und besonderen Leistungen, die zusätzlich zu vergüten sind.

1. Allgemeine kaufmännische Aufgaben

1.1. Wohnungseigentümersammlung

Grundleistungen

- Beiratssitzung einberufen und leiten
- Eigentümersammlung einberufen, leiten und eine Tagesordnung festlegen.
- Die Wohnungseigentümer einladen gemäß der festgelegten Frist
- Protokoll führen und an die Eigentümer versenden

Sonderleistungen

- Je nach Notwendigkeit Einberufung von mehr als einer WEG-Versammlung pro Jahr

1.2. Durchführung der Beschlüsse

Grundleistungen

- Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer

Sonderleistungen

- Ausführung von Beschlüssen, die nicht zu den Grundleistungen gehören

1.3. Direkte Leistungen für alle Wohnungseigentümer

Grundleistungen

- Mitwirkung an der Aufstellung und Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen
- Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnung
- Teilnahme an bis zu zwei Verwaltungsbeiratssitzungen jährlich
- Auskunftserteilung gegenüber der Eigentümergemeinschaft
- Führung der erforderlichen Korrespondenz

Sonderleistungen

- Teilnahme an weiteren Verwaltungsratssitzungen
- Auskunftserteilung gegenüber Dritten (z.B. Gericht)
- Bearbeitung von Eigentumsübergängen

1.4. Verträge und deren Durchführung

Grundleistungen

- Beratung über die Notwendigkeit und die Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen
- Einholen von Angeboten
- Abschluss von Verträgen, die entsprechende Leistungen für die Wohnungseigentümergeinschaft bereitstellen; Versicherungen, Wartungsverträge Mietverträge, Anschaffungsverträge, Energielieferungsverträge, Hausmeister, Gärtner etc. (je nach Bedarf), Sonstige Verträge
- Überwachung abgeschlossener Verträge

Sonderleistungen

- Hinzuziehen von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung von Verträgen, soweit besondere Kenntnisse erforderlich sind
- Vertreter im rechtsgeschäftlichen Verkehr der Wohnungseigentümer
- Vertreter der Wohnungseigentümer in gerichtlichen Verfahren
- Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Vertretung der WEG

1.5. Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

Grundleistungen

- Geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen

Sonderleistungen

- Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen

2. Abschluss von Verträgen und gerichtliche Vertretung (Juristische Verwaltung)

2.1. Alle zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge

Grundleistungen

- Anstellungsvertrag mit einem Hausmeister und/oder anderem Personal
- Versicherungsverträge für die Immobilie
- Wartungsverträge
- Energielieferverträge
- Verträge mit Kreditinstituten über die Führung von Bankkonten etc.
- Verträge mit Heizungsabrechnungsfirmen über die Heizkostenabrechnung
- Sonstige zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen und zweckmäßigen Verträge

Sonderleistungen

- Verträge mit Kreditinstituten über die Aufnahme von Darlehen
- Verträge, für deren Abschluss die Kenntnisse eines Sonderfachmanns erforderlich sind
- Verträge mit dem Veräußerer von Sondereigentum

2.2. Beendigung, insbesondere Kündigung der in Ziffer 2.1 genannten Verträge

2.3. Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

- Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen
- Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen
- Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind
- Erteilung von Informationen an den Verwaltungsbeirat über alle wesentlichen Dinge bezüglich gegen den Eigentümer gerichtete Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentumssachen

Sonderleistungen

- Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer über alle wesentlichen Dinge bezüglich gegen den Eigentümer gerichtete Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentumssachen.
- Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Durchführung der Maßnahmen gemäß Punkt 3 unter 2.3, Grundleistungen

2.4. Gerichtliche Vertreter der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

- Beratung der Eigentümer über die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren
- Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Vertretung der Eigentümergemeinschaft bei Zahlungsklagen
- Führung des Verkehrs mit dem im Namen der Wohnungseigentümer beauftragten Rechtsanwalt bei Anträgen auf Zahlung des rückständigen Hausgeldes an die WEG

Sonderleistungen

- Leistungen gemäß Punkt 3 unter 2.4, Grundleistungen in anderen gerichtlichen Verfahren
- Vertreter der Wohnungseigentümer in anderen gerichtlichen Verhandlungen
- Teilnahme an Verfahren in Wohnungseigentumssachen.
- Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren

3. Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1. Einrichtung und Unterhaltung einer ordentlichen Buchhaltung

Grundleistungen

- Erfassung und Pflege der Daten
- Führung und Überwachung der Konten
- Geordnete Aufbewahrung der Belege
- Einführung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung

Sonderleistungen

- Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte

3.2. Rechnungswesen

Grundleistungen

- Kaufmännische Rechnungsprüfung
- Bewirken der Zahlungen unter Nutzung etwaiger Skonti

3.3. Wirtschaftsplan und die Einziehung von Hausgeldern

Grundleistungen

- Aufstellung eines Wirtschaftsplanes für das jeweilige Geschäftsjahr
- Berechnung, Abruf und Einziehung des Hausgeldes
- Buchungsgemäße Verarbeitung von Veränderungen des Hausgeldes aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne
- Anmahnung rückständiger Hausgelder
- Berechnung, Anforderung und Einforderung von Sonderumlagen

3.4. Rechnungslegung und Jahresabrechnung

Grundleistungen

- Erstellung eines Jahresabschlusses
- Anforderungen und Einziehung von Abrechnungssalden
- Buchungsmäßige Verarbeitung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung
- Teilnahme an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat

Sonderleistungen

- Erstellung einer Jahresabrechnung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte
- Teilnahme an Prüfungen der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute (Sachverständiger, Wirtschaftsprüfer)
- Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung
- Erstellung einer Finanzübersicht
- Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis

3.5. Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

Grundleistungen

- Eröffnung und Führung eines Hausgeldkontos und eines Instandhaltungsrücklagenkontos
- Monatliche Überweisung der Instandhaltungsrücklagen

Sonderleistungen

- Eröffnung und Führung weiterer Konten

4. Technische Verwaltung

4.1. Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen

Grundleistungen

- Erfassung und Überwachung des baulichen Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums
- Beratung der Eigentümergemeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Einholen von Kostenvoranschlägen und Vergabe der Arbeiten
- Technische Rechnungsprüfung
- Rüge festgestellter Mängel

Sonderleistungen

- Hinzuziehung eines Sonderfachmanns

4.2. Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

Grundleistungen

- Persönliche Einschätzung zu beabsichtigten baulichen Veränderungen
- Erarbeitung einer Grundlage zur Beschlussfassung

Sonderleistungen

- Sämtliche darüberhinausgehenden Leistungen
- Hinzuziehung eines Sonderfachmanns

4.3. Einleiten von Sofortmaßnahmen bei Wasser-, Brand- und Sturmschäden

Haftung

Wir erfüllen unsere Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen einer fachkundigen Wohnimmobilienverwalterin, gemäß § 34c. Abs. 1 der Gewerbeordnung.

Sollten sich trotzdem Probleme ergeben, so sind wir durch eine angemessene Vermögensschadens- Haftpflichtversicherung abgesichert.