

Gemeinschaftsverwaltung einer WEG

Wenn Sie Mitglied in einer Wohnungseigentümergeinschaft einer Immobilie im hiesigen Raum sind und hierfür einen WEG-Verwalter suchen, bieten wir unsere Dienste an.



Dabei übernehmen wir gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) insbesondere folgende Aufgaben und Pflichten:

1. für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan im Sinne des § 27 WEG aufzustellen.
2. die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Wohnlasten (Hausgeld) einschließlich der beschlossenen Umlagen anzufordern und den termingerechten Eingang zu überwachen, säumige Zahler zu mahnen und Rückstände außergerichtlich und gerichtlich, auch unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes, geltend zu machen.
3. der Verwalter verpflichtet sich, das Vermögen der Gemeinschaft von seinem getrennt zu halten – und insbesondere:
 - a) die Instandhaltungsrücklage zinsgünstig und sicher anzulegen
 - b) die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen
 - c) die pünktliche Zahlung aller öffentlichen und sozialen Abgaben, wiederkehrender Leistungen sowie von Handwerker- und sonstigen Rechnungen sicherzustellen.
4. die für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Wirtschaftsplanes sowie in dringenden Fällen nach eigenem Ermessen die entsprechenden Aufträge zu vergeben, zu überwachen und abzunehmen, sowie diejenigen Handlungen vorzunehmen, die geeignet und erforderlich sind, um die Wohnanlage in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ihre ordnungsgemäße Nutzung zu sichern.
5. die notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Lieferungsaufträge zu vergeben, zu überwachen und abzunehmen und die entsprechenden Rechnungen rechnerisch und sachlich zu prüfen
6. die üblichen Gebäudeversicherungen (gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm) sowie Haftpflichtversicherung abzuschließen, aufrechtzuerhalten, sowie im Bedarfsfall zu kündigen, ferner dafür Sorge zu tragen, dass am Gemeinschaftseigentum auftretende Schäden zügig von der Versicherung reguliert werden.
7. notwendige und zweckmäßige Wartungsverträge abzuschließen, zu kündigen bzw. zu widerrufen.
8. namens der Eigentümergeinschaft alle sonstigen, die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffenden Verträge abzuschließen, zu kündigen bzw. zu widerrufen.
9. erforderlichenfalls einen Hausmeister oder sonstige Hilfskräfte auszuwählen, mit ihnen namens der Eigentümergeinschaft einen Dienst- bzw. Arbeitsvertrag abzuschließen, ggf. zu kündigen und für die Gemeinschaft die Dienstherr- bzw. Arbeitgeberfunktion wahrzunehmen.

10. die für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer bestimmten Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen.
11. für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und soweit nicht vorhanden, diese aufzustellen.
12. über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Grundstücks- und Gebäudeteile zu entscheiden solange kein gültiger Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt.
Dies betrifft insbesondere die Entscheidung über das Anbringen von Markisen oder Werbetafeln oder sonstigen einen Einzeleigentümer betreffende Gegenstände am Gemeinschaftseigentum, sofern dieses hierdurch nicht nachhaltig beschädigt wird.
13. dem Verwaltungsbeirat jährlich die Einnahmen- und Ausgabenrechnung zuzusenden und seinen Mitgliedern das Recht einzuräumen, auch außerhalb der Jahresrechnung Einblick in die Abrechnungsunterlagen und Gemeinschaftsakten zu nehmen, sowie den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates jederzeit Auskunft in allen Gemeinschaftsangelegenheiten zu geben.
14. den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates auf Anforderung von allen für die Gemeinschaft wichtigen Schriftstücken und Rechnungen Duplikate oder Fotokopien auszuhändigen.
15. den Verwaltungsbeirat unverzüglich über alle wichtigen, die Eigentümergeinschaft betreffenden Angelegenheiten zu informieren.
16. sämtliche im Rahmender Verwaltung der Anlage erforderlichen Verhandlungen zu führen und alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften durchzuführen und zu beachten.
17. der Verwalter hat die Wohnungseigentümersammlung vorzubereiten, einzuberufen und – sofern die Eigentümer nichts anderes beschließen – den Vorsitz zu übernehmen, die Anwesenheit, die Stimmrechte und die Beschlussfähigkeit festzustellen, die Vollmachten abwesender Eigentümer zu prüfen, Abstimmungen zu leiten und deren Ergebnisse bekanntzugeben, über die Beschlüsse eine Original-Niederschrift anzufertigen, eine Abschrift hiervon jedem Eigentümer zuzusenden und die Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen.

Da es sich um die Verwaltung einer WEG handelt, gehören die nachfolgenden Arbeiten nicht zum Leistungsumfang des Verwalters; sie wären, wenn gewünscht, gemäß separatem Vertrag Gegenstand einer Sondereigentumsverwaltung.

1. Abschluss von Miet- und Pachtverträgen außerhalb des Gemeinschaftseigentums
2. die Einziehung der Miet- und Pachtzinse außerhalb des Gemeinschaftseigentums
3. Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten eines Eigentümers den Mietern und Pächtern seines Sondereigentums gegenüber.
4. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Instandhaltungen, die das Sondereigentum betreffen.

Für weitergehende Fragen stehen wir selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.
Rufen Sie uns an – wir unterbreiten Ihnen ein detailliertes Angebot !

(Dokument von Hausverwaltung & Immobilien, Viktoriastraße 14, 16727 Velten, Tel 03304 / 31 758)