

Leistungsverzeichnis Wohnungseigentumsverwaltung

Aufgaben und Leistungen unserer Arbeit als WEG-Verwalter ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG, Abschnitt 3), aus der jeweiligen Teilungserklärung und dem mit einer Eigentümergemeinschaft geschlossenen Verwaltervertrag.

Ordnungsgemäße Verwaltung (§ 21 WEMoG)

- Aufstellung einer Hausordnung;
- Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm und ggf. Elementarschäden) des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
- Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
- Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28).

Einberufung, Vorsitz und Niederschrift der jährlichen Wohnungseigentümerversammlung (§ 23-26 WEMoG)

- Vorbereitung der Versammlung und Aufstellung der Tagesordnung;
- Schriftliche Einladung unter Berücksichtigung der Soll-Frist von mindestens 3 Wochen;
- Moderation und Leitung der Eigentümerversammlungen;
- Protokollierung der Eigentümerbeschlüsse in einem Beschlussprotokoll und Gegenzeichnung durch den Beiratsvorsitzenden und einen weiteren Eigentümer;
- Laufende Fertigung einer Beschluss-Sammlung gem. § 24 (7) WEMoG.

Aufgaben und Befugnisse (§ 27 WEMoG)

- Umsetzung der Eigentümerbeschlüsse; Durchsetzung der Hausordnung;
- Durchführung aller erforderlichen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;

- In dringenden Fällen auch weiterführende zur Erhaltung des Gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Stichwort: Gefahr in Verzug);
- Lasten- und Kostenbeiträge (Hausgeldzahlungen), Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
- Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zusammenhängen;
- Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens;
- Information der Wohnungseigentümer über anhängige Rechtsstreitigkeiten,
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
- Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung, den Verwaltervertrag, oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist.

Wirtschaftsplan und Rechnungslegung (§ 28 WEMoG)

Aufstellung eines Wirtschaftsplans je Wirtschaftsjahr. Der Wirtschaftsplan enthält

- die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
- die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

Erstellung der Jahresabrechnung nach Ablauf des Wirtschaftsjahres.

- Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Darstellung der geleisteten Vorauszahlungen
- Darstellung der Rücklagenentwicklung
- Ausweis des individuellen Rücklagenanteils

- Ausweis säumiger Rücklagenzahlungen
- Ausweis der Lohnanteile gem. § 35 ff. EStG
- Vermögensübersicht
- Optional: Ausweis sämtlicher Einzelbuchungen umgelegter Konten
- Optional: Nebenkostenabrechnung für Vermieter

Sonstiges

- Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen unter Beachtung der handels-/steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen;
- Abschluss erforderlicher Verträge, wie bspw. Arbeitsverträge für Hausmeister, Wartungsverträge und sonst. Versorgungsverträge
- Eigenständiges Hausgeldinkasso
- Kostenloser Zugang zum Onlineportal Karthago Vision

Technischer Bereich

- regelmäßige Überprüfungen des gemeinschaftlichen Eigentums ggfs. mit Fachingenieuren, Gutachtern oder Handwerkern
- Massenermittlungen und Ausschreibungen nach Gewerken
- Ausarbeitung von Instandhaltungsplänen (Zeitraum von 5 Jahren)
- Abnahme der erbrachten Leistungen
- Überprüfungen der Rechnungen und Zahlungen
- regelmäßige Kontrollen der Hausmeister und Hausreinigungskräfte

Wir beraten und unterstützen Sie bei Austausch der Heizungsanlage, Anschaffung eines Blockheizkraftwerks, bei der energetischen Gebäudesanierung und weiterer größerer Sanierungsmaßnahmen