



Wohnungseigentumsverwaltung (WEG)

Die Betreuung und Beratung der gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten umfasst die gesamte Verwaltung der Liegenschaft, d. h. die üblichen Verwaltungstätigkeiten unter Berücksichtigung der Eigentümerbeschlüsse, der Teilungserklärung, des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Jede Eigentümergemeinschaft wird hierzu von einem zuständigen Sachbearbeiter betreut.

Im Einzelnen erfolgt durch uns:

- ✓ Die Erstellung professioneller Jahresabrechnungen, die den rechtlichen Anforderungen genügen
- ✓ Die Erstellung des Wirtschaftsplanes
- ✓ Das regelmäßige Mahnwesen
- ✓ Die Einleitung der erforderlichen Maßnahmen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung, d.h. Einholung von Kostenvoranschlägen, Absprache der Maßnahmen mit dem Verwaltungsbeirat resp. der Eigentümergemeinschaft durch Erstellung beschlussreifer Vorlagen, die Abwicklung dieser Maßnahmen
- ✓ Der Abschluss und Überwachung notwendiger/zweckmäßiger Wartungs- und Dienstleistungsverträge
- ✓ die Überwachung der Servicekräfte wie Reinigung, Gartenpflege, etc.
- ✓ die Erledigung der kaufmännischen Verwaltung erfolgt bei uns im Hause durch eine professionelle wohnungswirtschaftliche Software, in der Buchhaltung verwenden wir das electronic Banking unter Einsatz sowohl gängiger Sparkassen-/Banksoftware *S-Firm* wie auch Buchungsprogrammen wie *multicash*.
- ✓ Einberufung und Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung unter Beifügung sämtlicher erforderlicher Unterlagen wie Einladungsschreiben, Vollmachtformular, Tagesordnung; Gesamtabrechnung, Einzelabrechnung, Heizkostenabrechnung, Darstellung der Entwicklung der Rückstellung, Darstellung der Gemeinschaftskonten, Zinsbescheinigung(en), Wirtschaftsplan; ggs. erforderliche Angebots- oder Vertragsunterlagen bzw. sonstige zur Beschlussreife notwendige Unterlagen, vgl. Vertragsmuster § 4.3;
- ✓ die Durchführung der Eigentümerversammlung (bei großen Gemeinschaften) erfolgt mit dem elektronischen Abstimmungssystem *4election*, d.h. Abstimmung durch Funksender, was das zeitaufwendige Stimmenaushalten überflüssig macht. Das Abstimmungsergebnis erscheint direkt für alle sichtbar auf einer Leinwand.



| WEG-Verwaltungen

| Leistungsübersicht Seite 2



- ✓ Führung des Beschlussbuches, Versand der gegengezeichneten Protokolle an alle Eigentümer
- ✓ Führung der Lohnkonten der von der Gemeinschaft beschäftigten Servicekräfte
- ✓ Erstellung der Bescheinigung nach § 35a EStG über die sog. haushaltsnahen Dienstleistungen
- ✓ Bearbeitung der gemeinschaftlichen öffentlichen Abgaben, Behördenanträgen
- ✓ Abschluss und laufende Überwachung aller notwendigen Versicherungen;
- ✓ regelmäßige Begehungen der Wohnanlage gem. Vereinbarung
- ✓ laufende Überwachung der Bausubstanz, einen reibungslos funktionierenden Handwerkerdienst mit ausgesuchten Fachfirmen (Auftragserteilung nur in Übereinstimmung mit der Eigentümergemeinschaft bzw. in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat)
- ✓ die Überwachung und notfalls Durchsetzung der Hausordnung
- ✓ die Vorbereitung und Durchführung von Rechtsstreitigkeiten im Auftrage der Eigentümergemeinschaft
- ✓ Die Wahrnehmung der Aufgabe des Zustellungsbevollmächtigten nach Vereinbarung oder Beschluss

Für die Aufgaben der Verwalterin ist § 27 WEG, die Bestimmungen der Teilungserklärung und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung maßgebend.

Die Verwalterin ist Organ der Eigentümergemeinschaft (BGH vom 02.06.05 – Az. V ZB 32/05) und handelt im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft.

Sie ist auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern bevollmächtigt, die Eigentümergemeinschaft zu vertreten.

Von uns verwaltete Eigentümergemeinschaften profitieren von sämtlichen Vorteilen, die wir als größeres Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei Lieferanten der Versorgung mit Wasser, Energie oder Kabel-TV aushandeln können, ebenso wie beispielsweise von günstigen Rahmenverträgen der Versicherungsunternehmen.

Über unser Institut für Verwalterwesen halten wir regelmäßige, in der Regel jährliche, Vortrags-/Seminarveranstaltungen über aktuelle technische, kaufmännische und rechtliche Themen der Verwaltungspraxis ab.

Für unsere Verwaltungsbeiräte sind diese Veranstaltungen kostenfrei.



| Aachener Str. 456 | 50933 Köln
| 0221 – 94 98 95 0
| hausgrund-koeln.de