

## Leistungsverzeichnis bei einer WEG-Verwaltung

### I. Erste Schritte - Vorbereitung

- Sichtung und Analyse der vorhandenen Unterlagen (Mieterkonten, Kautionskonten, Saldenlisten.
- Vorort Termin zur Begutachtung des Objekts.
- Die Verwaltung legt bei einer Bank oder Sparkasse ihrer Wahl ein Verwalter-/Mietkonto, lautend auf den Namen des Eigentümers, an. Auf Wunsch wird ein Bankkonto des Eigentümers genutzt, über welches der Verwaltung Verfügungsberechtigung erteilt wird und für das Online Banking eine Freischaltung erfolgt.
- Erfassung aller nötigen und vorliegenden Stammdaten.
- Alle betroffenen Mieter, Versorger, Institutionen, etc. erhalten ein Informationsschreiben bzgl. des Verwalterwechsels.

### II. Kaufmännische Verwaltung des Objekts

- Einzug von Hausgeldern sowie Überwachung der pünktlichen Hausgeldzahlung.
- Erstellung des Gesamtwirtschaftsplans inkl. der Einzelwirtschaftspläne.
- Erstellung der Gesamtjahresabrechnung inkl. der Einzeljahresabrechnungen.
- Berechnung und Vorschlag der Beschlussfassung über etwa notwendige Sonderumlagen.
- Durchführung der Rechnungs- und Belegprüfung mit dem Beirat.
- Kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie sonstigen Vertragsschlüssen inkl. Preisverhandlungen.
- Kaufmännische Prüfung von Lieferanten-, Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen, Hauswart- und Waschmünzkassen.
- Kaufmännische Prüfung von Einsparungsmöglichkeiten durch Inanspruchnahme von Rahmenverträgen.
- Kaufmännische Überwachung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten.

- Jährliche Kostenzusammenstellung für die Heiz-/Warmwasserkostenabrechnung durch einen Wärmemessdienst.
- Archivierung aller Belege
- Lohnkontenabwicklung sowie Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen für geringfügig Beschäftigte.

### **III. Allgemeine Verwaltung des Objekts**

- Einberufung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr.
- Leitung und Protokollierung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr.
- Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung im Bedarfsfall.
- Führung der Beschluss-Sammlung gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 27 Abs. 7 u. 8 WEG.
- Durchführung der Hausordnung.
- Kontenführung für die Gemeinschaft.
- Abschluss von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.
- Pflege und Weiterführung der Verwaltungsunterlagen.
- Information über Belange des Gemeinschaftseigentums.
- Regelmäßiger Austausch mit dem Verwaltungsbeirat.
- Bereitstellung von Kopien der Versammlungsprotokolle für die Eigentümer.
- Durchführung und Überwachung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung.
- Aufstellung einer Hausordnung.
- Durchführung der Hausordnung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG.
- Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung.
- Abschluss und Überprüfung von Verträgen (z.B. Versicherungsverträge, Arbeitsverträge mit Hilfskräften, etc.).
- Auswählen und Überwachen eines Hausmeisters, wenn erforderlich sowie Ausstattung des Hausmeisters und anderer Hilfskräfte.

- Vertretung des Eigentümers gegenüber Behörden und Dritten.
- Abwicklung von Versicherungsschäden.

#### **IV. Technische Verwaltung des Objekts**

- Durchführung regelmäßiger Objektbegehungen.
- Überwachung des Hausmeisters und der Reinigungskräfte.
- Überwachung der gärtnerischen Betreuung der Grünanlagen durch die hiermit Beauftragten.
- Überwachung der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsnotwendigkeit an gefahrgeneigten Anlagen, Bau- und Einrichtungsteilen des Gemeinschaftseigentums.
- Überwachung der technischen Anlagen durch Abschluss und Überwachung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen.
- Abschluss und Überprüfung von Wartungsverträgen sowie aller nötigen Verträge für die Hausversorgung und Haustechnik.
- Einholung von Angeboten zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.
- NOTFALL-Telefondienst.
- Erstellung einer Notfallliste für die Bewohner die in der Regel im Treppenhaus für alle sichtbar ausgehangen wird.

**Auf Wunsch können weitere individuelle Zusatzleistungen mit der Schulte Immobilien OHG vereinbart werden.**