

# Leistungsverzeichnis zur WEG-Verwaltung

Der Umfang der erforderlichen Tätigkeiten und Pflichten des Verwalters ist weitgehend im Wohnungseigentumsgesetz verankert und daher nicht beliebig reduzierbar. Diese Zusammenstellung stellt den gesamten Umfang in der Übersicht dar.

## 1. Verantwortlichkeit für das Objekt

### Behörden, Versorger und Dienstleister

- Selbständige Bearbeitung rechtlicher Vorgänge unter Berücksichtigung erforderlicher Formen und verbindlicher Fristen
- Angebotsprüfung und Auftragsvergabe
- Überprüfung vertragsgemäßer Leistungserbringung und Abnahme
- Überprüfung und ggf. Korrektur bestehender Versorgungsverträge zur Minimierung der Betriebskosten
- Abschluss von Verträgen, Kündigungen und Abgaben anderer Willenserklärungen im Namen der Objekteigentümer
- Wahrnehmung von Terminen für die WEG
- Führung von Rechtsstreiten im Namen der Eigentümerversammlung
- Aufbereitung und Abgabe des Vorganges an einen Rechtsanwalt (nur nach vorheriger Absprache mit der Gemeinschaft oder nach gesetzlichen Vorgaben)

### Instandhaltung und Werterhaltung

- Überwachung der regelmäßigen Wartung und Kontrolle technischer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Heizung, Aufzug, Tiefgaragenstellplätze)
- Beaufsichtigung der Pflege und Reinigung der Gemeinschaftsflächen im Gebäude sowie der Außenanlagen
- Erhaltung, Pflege und ggf. Sanierung der gemeinschaftlichen Bausubstanz
- Feststellung der Mängel und Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes (Preise, Zeitrahmen, kompetente und verfügbare Firmen)
- regelmäßige Kontrolle des baulichen Zustandes (mind. einmal pro Monat)

## 2. Buchhaltung

### Überwachung von Zahlungseingängen

- Überwachung termingerechter Zahlungseingänge des Hausgeldes und ggf. Benachrichtigung der anderen Eigentümer bei anhaltendem Zahlungsverzug.
- Durchführung des kaufmännischen Mahnwesens
- Durchführung des gerichtlichen Mahnverfahrens (nach Absprache mit der Gemeinschaft oder nach gesetzlichen Vorgaben)

### Zahlungsverkehr

- Überprüfung aller eingehender Rechnungen und Belege auf sachliche und rechnerische Richtigkeit
- Bezahlung fälliger Verbindlichkeiten bei Versorgern und Behörden
- Benachrichtigung des Eigentümers bei Liquiditätsschwierigkeiten
- Überweisung der monatlichen Überschüsse an den Eigentümer

### Hausgeldabrechnungen

- Umlage der auf das Objekt anfallenden und umlagefähigen Lasten und Abgaben auf die Eigentümerparteien

### Eigentümerversammlung und Rücklagen

- Durchführung von Eigentümerversammlungen (mind. einmal jährlich)
- Beschluss der Abrechnung zum letzten Wirtschaftsjahr
- Erarbeitung und Beschluss eines Wirtschaftsplanes für das nächste Wirtschaftsjahr
- Beschluss und Ansparung einer Rücklage (und bei Erreichen eines entsprechend großen Betrages Anlage in einer günstigen aber risikofreien Festgeldanlage)

## Zukünftig verfügbar

Derzeit arbeiten wir an einer Zugriffsmöglichkeit über das Internet auf unsere Daten zu Ihrem Objekt. Hier sind u. a. folgende Abrufmöglichkeiten geplant:  
Buchhaltungszahlen, Statistiken, (bearbeitete und abgeschlossene) Vorgänge zum Objekt und den Mietverhältnissen, Vermietungsstand.  
Alle Objekteigentümer erhalten nur zum Gemeinschaftseigentum und zu ihren jeweiligen Einheiten die Informationen.

## Zusätzlich möglich

Ergänzend zur WEG-Verwaltung bieten wir denjenigen Eigentümern auch die Betreuung und Verwaltung ihres Sondereigentums an.  
Bei Interesse können Sie bei uns die detaillierte Leistungsübersicht für die Sondereigentumsverwaltung anfordern.

Zusammengefasst beinhaltet sie folgende Punkte:

- Mieterbetreuung und Bearbeitung rechtlicher Vorgänge
- Vertretung gegenüber Dienstleistern, Versorgungsunternehmen und Behörden
- Zahlungsverkehr, Buchhaltung und Abrechnungen
- Instandhaltung Ihres Sondereigentums
- Vermietung

**Leben & Wohnen**

Haeckelstraße 8a Immobilienengesellschaft mbH  
39104 Magdeburg  
Tel.: 0391 / 59 79 491  
Fax: 0391 / 59 79 508  
mail: leben-wohnen@t-online.de