



WEG-Verwaltung

Die Tätigkeit „WEG-Verwaltung“ bildet den wichtigsten Bestandteil unseres Unternehmens. Die Verwaltungstätigkeit gliedert sich in 3 Arbeitsbereiche:

1. Buchhalterische Sachbearbeitung:

Die finanzielle Abwicklung erfolgt durch Führen eines Treuhandkontos (wahlweise bei unserer Hausbank der Hamburger Sparkasse oder einem Kreditinstitut nach Wahl der WEG) das ausschließlich der Gemeinschaft gehört und dem Verwalter lediglich Vollmacht einräumen soll. Rücklagevermögen der Gemeinschaft wird über ein separates Festgeldkonto (bei manchen Kreditinstituten als Unterkonto des lfd. Verwaltungskontos) im Sinne der Zinsmaximierung angelegt; eine Verfügung ist für den Verwalter nur mit zusätzlicher Beiratsunterschrift möglich.

Die monatlichen Wohngelder der Eigentümer sollen per Abbuchungsermächtigung vom Konto jedes Eigentümers abgebucht werden, sofern der Eigentümer keine andere Zahlungsform bevorzugt. Durch tagesaktuelle Bebuchung der Eigentümerkonten besteht stets ein Überblick über eventuelle Wohngeldrückstände. Nach fruchtlosem Durchführen des verwaltungsinternen straffen Mahnwesens erfolgt in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat die Übergabe der Mahnakte an einen externen Rechtsbeistand zur gerichtlichen Beitreibung der Forderung der Eigentümergemeinschaft.

Wir erstellen klar verständliche Abrechnungen und Wirtschaftspläne unter Berücksichtigung der

Festlegungen der Teilungserklärung sowie entsprechend späterer Beschlüsse mit Auswirkung auf die Kostentragung. Rechtzeitig vor der jährlichen Rechnungsprüfung erhält der Beirat sämtliche Unterlagen (Kontoauszüge und Belege) des abzurechnenden Jahres, um sich in Ruhe einen Eindruck über das abgelaufene Jahr verschaffen zu können. Bei der anschließend stattfindenden Rechnungsprüfung können verwalterseits die im Beirat ggf. bestehenden Fragen erläutert und auf Wunsch die grobe Tagesordnung für die Eigentümerversammlung besprochen werden.

2. Kaufmännische Objektbetreuung:

Durch eine vierteljährliche Objektbegehung - gern gemeinsam mit dem Beirat - wird der Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums erfasst. Über diese Objektbegehungen erhält der Verwaltungsbeirat jeweils ein Protokoll, welches ihm innerhalb von zwei Wochen zugeht. Der hierbei festgestellte Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf wird - sofern nicht ein sofortiger Handlungsbedarf besteht - den Eigentümern auf der jährlichen Versammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Akute Schäden könnten jederzeit telefonisch oder schriftlich im Büro aufgegeben werden, damit eine kurzfristige Erledigung veranlasst werden kann.

Im Anschluss an die quartalsweise Begehung kann sich je nach Bedarf eine Beiratssitzung anschließen, bei welcher sämtliche aktuelle Themen zur Sprache kommen. Hierüber fertigt der Verwalter ein Erledigungsvermerk an, welcher den teilnehmenden Gremien ebenfalls innerhalb von 2 Wochen zugeht. Für diese Verwalterleistungen fallen keine gesonderten Gebühren unsererseits an.

Zum Erhalt eines ansprechenden und gepflegten Erscheinungsbildes Ihrer Wohnanlage werden regelmäßige Kontrolle der Dienstleistungen (wie z.B. Hausmeister, Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst) durchgeführt.

Eventuell auftretende Streitigkeiten werden mit ausreichend juristischem Grundwissen und entsprechenden Erfahrungswerten verwaltungsintern geklärt. Dies erfolgt mit dem erforderlichen Maß an Fingerspitzengefühl und dennoch mit der gebotenen Härte, um die Ansprüche der Eigentümer durchzusetzen. Die kompetente Vorbereitung der Eigentümerversammlungen sowie die zeitnahe und kostenoptimierte Umsetzung der getroffenen Beschlüsse ist für uns eine Selbstverständlichkeit.

Bei der Handwerker Auswahl stützen wir uns zunächst auf diejenigen Handwerker, die bedingt durch frühere Tätigkeiten das Objekt gut kennen und für weitere Tätigkeiten das Vertrauen der Wohnungseigentümergeinschaft genießen. Ansonsten verfügen wir über eigene Geschäftsbeziehungen zu Firmen für alle Gewerke. Für Leistungen, die nicht eine sofortige Bearbeitung erfordern, findet grundsätzlich ein Preisvergleich von mehreren Angeboten statt; bei großen Baumaßnahmen werden Ausschreibungen gefertigt.

3. Technische Objektbetreuung:

Bei Gewährleistungsschäden am Gemeinschaftseigentum oder im Falle von größeren Instandsetzungsmaßnahmen steht der Eigentümergeinschaft ein staatlich geprüfter Techniker mit langjähriger Berufserfahrung im Bereich Bautechnik aus unserem Hause zur Verfügung.

Unsere technische Abteilung ist für die Überwachung der Abarbeitung von Gewährleistungsschäden genauso zuständig wie für die Einhaltung der von der Verwaltung gesetzten Fristen zur Erledigung eventuell noch offener Gewährleistungsmängel. Daneben sorgt der hauseigene Techniker für eine ordnungsgemäße und kostengünstige Instandhaltung und Instandsetzung Ihres Grundbesitzes, so dass der Werterhalt der uns anvertrauten Immobilie gewährleistet wird.

Die Kosten für die Beauftragung von Rechtsanwälten, Bauingenieuren oder anderen betriebsfremden Personen sind nach entsprechender Beschlussfassung durch die Eigentümergeinschaft zu tragen; Näheres regelt der Verwaltervertrag.

Gut zu wissen:

Die von uns favorisierte Hausverwaltersoftware wird von ALCO hergestellt und laufend aktualisiert. Die klassischen Programmteile sind die Abwicklung der laufenden Buchhaltung, eine Abrechnungserstellung nach neuester Rechtsprechung und die Ausgabe von rechtssicheren Wirtschaftsplänen. Daneben verfügt diese Software über ein Online-Tool, das jedem Eigentümer erlaubt, Stammdaten wie zum Beispiel Teilungserklärung, vergangene Abrechnungen und Kontostände wochenaktuell einzusehen. Dieses Zusatzprogramm ist ein wichtiger Schritt zum von uns propagierten „gläsernen Verwalter“ und wird unseren Eigentümern ohne Zusatzkosten angeboten.

Das macht uns noch zu etwas Besonderem:

- Wir garantieren, die jährlichen Einzelabrechnungen aller Eigentümer bis zum **31. Mai** des Folgejahres zu versenden und die ordentliche Eigentümerversammlung **vor den Sommerferien** des jeweiligen Bundeslandes durchzuführen. Sofern wir diese Termine aus von uns zu vertretenen Gründen nicht einhalten, verpflichten wir uns zur Zahlung einer Konventionalstrafe in Höhe eines monatlichen Netto-Verwalterhonorars.

- Bei der Vertragsdauer kann bei der Erstbestellung zwischen drei Laufzeitoptionen gewählt werden.

1) Vertragslaufzeit 2 Jahre. Innerhalb der ersten 2 Jahre der Bestellung kann jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres gekündigt werden (Probezeit).

2) Vertragslaufzeit 3 Jahre. Innerhalb des ersten Jahres der Bestellung kann mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres gekündigt werden (Probezeit).

3) Vertragslaufzeit 4 Jahre. Innerhalb des ersten 2 Jahr der Bestellung kann mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres gekündigt werden (Probezeit).

- Neben der allgemeinen Betriebshaftpflicht (Versicherungssumme € 3 Mio für Personen- und Sachschäden) unterhalten wir eine spezielle Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Versicherungssumme € 100.000,00 je Schaden).

Gern unterbreiten wir Ihnen ein auf Ihre Anlage zugeschnittenes, unverbindliches Angebot.
Nehmen Sie doch einfach Kontakt mit uns auf...

Ihre MV Immobilien oHG

Svenja Maass und Merten Völling