

Auszug Leistungen WEG Verwaltung

Allgemeine Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich in erster Linie aus dem WEG, insbesondere den §§ 27 und 28, aus dem Bestellungsbeschluss (siehe § 1) sowie aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, jedoch diese nur, wenn dieser Vertrag keine anderen Bestimmungen enthält. Eine Erweiterung oder eine gesetzlich zulässige Beschränkung der Aufgaben des Verwalters durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung wird für den Verwalter nur bindend, wenn er schriftlich zustimmt. Es gilt § 3 dieses Vertrages. Ergänzend gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) und die allgemeinen Vertragsvorschriften des Gesetzes. Der Verwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns auszuüben. Er hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Interessen der Eigentümergemeinschaft wahrzunehmen und grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat zu handeln.
2. Soweit der Verwalter zur Erledigung seiner Aufgaben nach § 27 Abs. 1 - 4 WEG rechtsverbindliche Erklärungen namens der ETGem Dritten gegenüber abgeben muss, gilt er in gleicher Weise mit der Verwalterbestellung als hierzu bevollmächtigt und zwar in gleichem Umfange wie nach § 27 Abs. 2 WEG.
3. Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Aufgaben Gehilfen oder sonstigen Personen zu übertragen und hierfür Untervollmachten zu erteilen. Die Übertragung der gesamten Verwalterstellung auf eine dritte Person ist ausgeschlossen. Soweit dem Abschluss einzelner Geschäfte oder der Abgabe von Erklärungen § 181 BGB entgegensteht (Rechtsgeschäfte zwischen Verwalter und ETGem außerhalb dieses Vertrages), bedarf es eines Beschlusses der ETGem, wenn eine solche Befreiung nicht schon im Bestellungsbeschluss enthalten ist.
4. Zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der ETGem gegenüber Dritten ist der Verwalter gemäß dem Bestellungsbeschluss (§ 1) oder nach jeweils besonderem Beschluss der ETGem berechtigt.

Besondere Aufgaben des Verwalters

1. Neben der Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) hat der Verwalter dafür zu sorgen, dass die einzelnen Wohnungseigentümer ihre gesetzlichen Pflichten nach §14 WEG und aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung erfüllen. Er ist berechtigt und verpflichtet, im Säumnisfalle zu mahnen und sonstige Maßnahmen zu treffen, insbesondere dann, wenn durch unsachgemäßen Umgang mit dem Sondereigentum das Gemeinschaftseigentum gefährdet oder beeinträchtigt wird. Hierüber ist die ETGem unverzüglich zu unterrichten.
2. Der Verwalter übernimmt es, jährlich einmal eine ordentliche Eigentümersammlung einzuberufen und durchzuführen, sowie die in der Versammlung gefassten Beschlüsse zu sammeln und allen Eigentümern zur Kenntnis zu bringen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen Frist an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte Anschrift. In der ordentlichen Eigentümersammlung soll ein Wirtschaftsplan entweder neu beschlossen oder der bestehende fortgeführt werden. Zudem sind die Abrechnungen für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Bei seiner Vorsorge um die Instandsetzung oder Instandhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen (§ 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG) wird der Verwalter die notwendig werdenden Maßnahmen soweit vorbereiten, dass sie von der Wohnungseigentümersammlung sachgemäß und rechtzeitig beschlossen werden können und der Verwalter ermächtigt werden kann, die erforderlichen Verträge mit Handwerkern oder Lieferanten im Namen der ETGem abzuschließen. Die Entscheidung über die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bleibt grundsätzlich der Beschlussfassung der Wohnungseigentümersammlung vorbehalten. Zu nicht der Dringlichkeit unterliegenden Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen. Bei

notwendigen Arbeiten bis zu 750,00 €, zzgl. Mwst. entfällt die Verpflichtung zur Vergleichsangebotseinholung;

4. Alle gemeinschaftlichen Gelder und sonstigen Vermögensgegenstände, die der Verwaltung unterliegen, sind vom Verwalter von seinem sonstigen Vermögen stets getrennt zu halten. Er ist jedoch berechtigt, eigene Auslagen sowie seine Vergütung für die Verwaltungstätigkeit (s. § 6) bei Fälligkeit zu entnehmen und in der vorzunehmenden Rechnungslegung (§ 28 WEG) besonders auszuweisen. Der Verwalter wird ein Konto für die laufende Bewirtschaftung und ein die Instandhaltungsrücklagen einrichten und gewissenhaft führen.
5. Beim Verwalter eingehende rechtsgeschäftliche Erklärungen oder Zustellungen, die für die ETGem bestimmt sind (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG), sind den Wohnungseigentümern unverzüglich mitzuteilen oder weiterzuleiten.
6. Für die Erstellung des Wirtschaftsplans und der Rechnungslegung (§ 28 WEG) gilt das Kalenderjahr als Wirtschaftsjahr. Aufstellung eines Gesamt- und Einzelwirtschaftsplanes gemäß **§ 28 Abs. 1 WEG** für den gerade abgelaufenen Abrechnungszeitraum und dessen Versandt an alle Eigentümer-
 - Erstellung einer ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Vorschriften und den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung entsprechenden Gesamt- und Einzelabrechnung innerhalb **von zehn Monaten** nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes mit getrennter (bzw. bei Zahlungsrückständen quotaler). Erfassung der Vorschüsse auf die Bewirtschaftungskosten (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG) und der Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG).
 - Versand der Abrechnungsunterlagen zwei Wochen vor der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung und Bereithaltung der Abrechnungsunterlagen zur Einsichtnahme (nach Terminvereinbarung oder bei Versammlungen in den Räumen des Verwalters)
 - Anforderung von Nachzahlungen/Auszahlung von Guthaben aus den beschlossenen Einzelabrechnungen nach der Einspruchsfrist von vier Wochen nach dem Erhalt der Protokolle aus der Eigentümerversammlung
7. Die Zahlungen von Wohnlastenbeiträgen werden mittels Einzugsermächtigung von den Eigentümern zu Gunsten der Verwaltung auf folgendes Sonderkonto des Verwalters überwiesen:

Kontoinhaber: Immobilienbüro Peter Hinz GmbH & Co. KG
IBAN:
Bank:

8. Der Verwalter hat die dem Verwaltungsbeirat gesetzlich oder durch die Beschlüsse der ETGem übertragenen Befugnisse zu beachten.
Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat durch:
 - laufende Information des Verwaltungsbeirates über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle
 - **einmal im Quartal / Halbjahr wird hierzu ein Objektzustandsbericht gefertigt und per Mail an die Eigentümer versendet. Dieser ist dreispaltig mit Detailfotos, Beschreibung mit Vorschlägen, sowie Erledigungsvermerken. Hierfür berechnet der Verwalter, je Zustandsbericht ,00 €, zzgl. Mwst.**
 - Aus diesen Zustandsberichten werden Ausarbeitungen von Entscheidungsvorschlägen und Einholung der Stellungnahme des Verwaltungsbeirates vorgenommen
 - Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirates (max. einmal im Jahr in Magdeburg und nach Terminabstimmung)
 - Unterstützung der Rechnungsprüfung
 - Abstimmung der Terminierung und der Tagesordnung von Eigentümerversammlungen sowie der Entwürfe der Wirtschaftspläne
 - allgemeine organisatorische Unterstützung des Verwaltungsbeirates
9. Die Eigentümer haben während der Geschäftszeit mit vorheriger Terminabsprache, das Recht zur Rechnungseinsicht. In der Verwaltervergütung ist der zeitliche Aufwand von bis zu zwei Eigentümerversammlungen im Kalenderjahr enthalten.