



Immobilienverwaltung Axel Hartauer



WEG - Basis und Sonderleistungen

Immobilienverwaltung Axel Hartauer
Verwalter mit Persönlichkeit & Know - how
Verwaltung / Vermarktung

+49 (0) 178 2389262
+49 (0) 6172 4976655
info@immobilien-hartauer.de

Basler Str. 3
61352 Bad Homburg v.d. Höhe
www.immobilien-hartauer.de

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2 - 5 WEG - Basisleistungen

Seite 5 - 7 WEG - Sonderleistungen

WEG - Basisleistungen

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die unabdingbaren, in den § 27 Absatz 1 und 2 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange.

Allgemeine Verwaltung und Geschäftsführung

- Durchführung einer Verwaltertätigkeit als entgeltliche Geschäftsbesorgung nach § 675 BGB
- Sicherstellung der Versorgung und Entsorgung einer Wohnungseigentumsanlage,
- Pflege und Weiterführung der notwendigen Verwaltungsunterlagen und eines objektbezogenen Eigentumskatasters
- Übernahme von Verwaltungsunterlagen bei Verwalterwechsel,
- Einrichten und Weiterführen einer Ablageordnung für Verwaltungsunterlagen sowie Lagerung der Verwaltungsunterlagen
- Herausgabe aller übernommenen, erlangten und später erstellten Verwaltungsunterlagen nach Beendigung der Verwalterlaufzeit (§ 667 BGB)
- Gewährung von Einsicht in die Verwaltungsunterlagen während der Geschäftszeiten
- Durchführung von Informations- und Beratungsgesprächen mit dem Verwaltungsbeirat
- Durchführung turnusmäßiger nichttechnischer Objektbesuche
- Abwehr von Störungen und Schäden innerhalb und außerhalb des Wohnungseigentums
- Entgegennahme von Beschwerden und Schlichtungsbemühungen bei Streitigkeiten von Eigentümern untereinander
- Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind
- Verhandlungen mit Behörden und Versorgungsunternehmen in Gebührenfragen, Fragen zu Energielieferung und ordnungsrechtlichen Fragen
- Dienstleistungs- und Lieferantenverträge im Namen der Wohnungseigentümer abzuschließen und aufzulösen
- Überwachung von Versicherungsverträgen im Namen der Wohnungseigentümer
- Erklärung ablegen zur Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer
 - Fernsprechteilnehmereinrichtung,
 - Rundfunk- und Fernsehleinrichtung oder eines
 - Energieversorgungsanschlusses eines Wohnungseigentümers erforderlich sind

- Vermietung und Beaufsichtigung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen
- Übernahme von Porto und Zustellungskosten sowie Schriftverkehr, soweit dies vom Verwalter veranlasst und nicht unter „Besondere Leistungen“ fallen
- Bearbeitung von Versicherungsschäden – soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und einen zeitlichen Umfang erforderlicher Mitwirkung bis max. 10 Stunden pro Fall und Jahr
- Abschluss von Anstellungsverträgen mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeister - Serviceunternehmen.
- Insoweit die Teilungserklärung hierzu nichts näher bestimmt: Abschluss von Versicherungsverträgen,
- Abschluss von Verträgen mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von Geldern
- Abschluss von Verträgen über die zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung erforderlichen Einrichtungen und Abrechnungen
- Abschluss von sonstigen zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträgen
- Beendigung von Verträgen im Falle der Erforderlichkeit des Ausspruchs einer fristlosen Kündigung eines Vertrages aus wichtigem Grund ist gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG eine Kündigung durch den Verwalter zulässig, wenn die Durchführung einer beschlussfähigen Eigentümerversammlung nicht mehr rechtzeitig möglich oder unverhältnismäßig wäre; falls ein Verwaltungsbeirat vorhanden ist, sollte zunächst dessen Zustimmung eingeholt werden Wohnungseigentümerversammlung und Beschlussdurchführung
- Anmieten eines Tagungsraumes auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft, Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlussvorlagen, Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung zu einem zumutbaren Zeitpunkt
- (1x jährlich) einschließlich Erstellen und Versenden einer Niederschrift und Führung der Beschlusssammlung, Führung, Pflege und Bereithaltung der Niederschriften sowie der richterlichen Entscheidungen i.S. der Eigentümerversammlung.
- Führung einer Beschlusssammlung
- Versammlungsleitung einschließlich Beschlussvorbereitung, Beschlussformulierung und Abstimmung einer ordentlichen Eigentümerversammlung
- Vollzug von Beschlüssen und Vereinbarung der Eigentümergeinschaft im Bereich der ordnungsgemäßen Verwaltung
- Durchführung von Haus- und Nutzungsordnungen im Rahmen der Beschlüsse
- Einhaltung der Hausordnung, Gebrauchs- und Nutzungsregelungen bei Objektbegehungen überprüfen
- Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder

Abwicklung kaufmännischer Arbeiten:

- Auftragsvergabe
- Zahlungsaufträge
- Abbuchungsermächtigungen und Daueraufträge
- Rücklagen und Rückstellungen
- Einrichtung und Führung von Girokonten/Betriebskonten sowie Anlagekonten getrennt vom Privatvermögen des Verwalters und objektbezogen
- Gesonderte Darstellung des Anteils jedes Wohnungseigentümers an den steuerbegünstigten Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen sowie handwerkliche Leistungen im Sinne des § 35 a Abs. 1, 2 EStG oder Erstellung einer Bescheinigung hierüber für jeden Wohnungseigentümer (Bestandteil der jährlichen WEG - Hausgeldabrechnung)

Rechnungskontrolle und Anweisungen:

- periodische und aperiodische Leistungen
- Hauswartskasse, Waschmarkenabrechnung, Abrechnung von Gemeinschaftseinrichtungen
- Miete und Pachten des Gemeinschaftseigentums
- Betriebs- und Bewirtschaftungskosten
- Wohngeld und Wohngeldveränderungen
- Durchführung von Geldanlagen nach Eigentümerbeschluss
- Fälligestellung von Sonderumlagen und Abrechnungsfehlbeträgen
- Wirtschaftsplan - Abrechnung - Rechnungslegung

Aufstellung des Wirtschaftsplanes zur Beschlussfassung:

- mit Festlegung der Ausgaben und Einnahmen
- mit Kostenschätzung der Bewirtschaftungs- und Betriebskosten
- mit Aufteilung der Kosten in rechtsgültiger Form
- mit Mitteilung an die Einzeleigentümer einschließlich Verpflichtung zur Vorschussleistung

Abrechnung über den Wirtschaftsplan:

- mit Belegprüfung und Belegpflege
- mit Festlegung der Abgrenzungsposten
- mit Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung
- mit Mitteilung an die Einzeleigentümer und Ausweisung von Schuld- und Guthabensalden mit Verrechnung von Guthaben oder Nachzahlungen
- Festlegung und Vorbereitung von Sonderumlagen
- Berechnung der Kostenverteilung nach Schlüsselverfahren
- Vorbereitung der Änderung einer Kostenverteilung nach Schlüsselverfahren
- Vorbereitung der Unterlagen des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung zur Prüfung durch den Verwaltungsbeirat oder durch die Rechnungsprüfer.
- Information des Beirates und der Prüfer bei auftretenden Fragen Teilnahme an bis zu 3 Verwaltungsbeiratssitzungen pro Jahr, insbesondere zur Vorbereitung der ordentlichen WEV mit Erörterung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung während der üblichen Bürozeiten: Montag bis Freitag von 09:00 bis 17:30 Uhr

Instandhaltung - Instandsetzung - bauliche Veränderung

- Im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen treffen durch
 - Vorbereitung und Beschlussfassung
 - Überwachung und Abrechnung einfacher routinemäßiger Arbeiten
 - Monatliche bzw. Vierteljährliche Begehung der Liegenschaft, im Beisein des Beirates
- Einleitung technischer Sofortmaßnahmen zur Instandsetzung in dringenden Fällen
- Periodische Begehung des Wohnungseigentumsobjektes einmal jährlich
- Abschluss und die Überwachung von Wartungs- und Pflegeverträgen für das Gemeinschaftseigentum
- Ausschreibung und Massenermittlung der Routine- und Wiederholungsarbeiten der Instandhaltung
- Angebotsprüfung und Erstellung von Preisspiegeln
- Vergabe von technischen Aufträgen nach Eigentümerbeschluss
- Rechnerische Rechnungsprüfung technischer Aufträge und sachliche Prüfung auf Übereinstimmung mit Ausschreibungstext, Aufmaß und Massenabrechnung
- Die Vorbereitungsmaßnahmen zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung einschließlich Beschlussvorlage
- Pflege und Ergänzung technischer Unterlagen
- Kleinreparaturen ausführen lassen im Rahmen der Verwalterbefugnisse

WEG - Sonderleistungen

- Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümerversammlungen, soweit diese nicht aufgrund einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich sind, wobei sich der Verwalter zu entlasten hat; ausgenommen die für denselben Tag vorsorglich einberufene Wiederholungsversammlung
- Beteiligung an einem Verfahren nach § 43 WEG auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer
- Einleitung eines Mahnverfahrens für rückständige Wohngelder
- Geltendmachung gerichtlicher oder außergerichtlicher Ansprüche, sofern der Verwalter hierzu durch Beschluss der Wohnungseigentümer ermächtigt ist
- Durchführung von Eigentümerversammlungen an Wochenenden oder Feiertagen oder mit einem Beginn Arbeitstags nach 19.30 Uhr auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer von den Eigentümern beschlossene Anlage einer Beschlusssammlung für Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen, die vor dem Abschluss dieses Verwaltervertrages gefasst wurden
- Fertigung von Kopien der Beschlusssammlung; Erstattung der Kopierkosten
- Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeitenarbeitstags von 8:00 bis 19:00 Uhr auf Wunsch der Beiratsmitglieder
- Teilnahme ab der 2. Verwaltungsbeiratssitzung, Abrechnung nach Std. à 65,00 € zzgl. MwSt.

- Bearbeitung von allen Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung notwendig ist (Datenpflege ist Grundleistung)
- Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen
- Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum, soweit dies in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert ist; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung eines solchen Versicherungsfalles ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 2 Stunden pro Versicherungsfall
- Bearbeitung von Versicherungsschäden – soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und einen zeitlichen Umfang erforderlicher Mitwirkung von max. 10 Stunden pro Fall und Jahr überschreiten
- Aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümer erfolgende Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nichtvorhanden sind
- Aufgrund Beschlussfassung erfolgende Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus
- Vertretung in selbständigen Beweisverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Nacherfüllung und anderer Mangelanprüche oder in Schiedsgerichtsverfahren
- Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft in mündlichen Verhandlungen, soweit kein Rechtsanwalt beauftragt ist oder aufgrund Anordnung des persönlichen Erscheinens (§ 141 ZPO)
- Teilnahme an Verfahren in Wohnungseigentumssachen, an denen der Verwalter kraft Gesetzes beteiligt ist – ausgenommen die Beiladung erfolgt wegen einer möglichen Verwalterhaftung nach § 49 Abs. 2 WEG
- Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. zur Grundstücksgestaltung, oder in Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn
- Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Wohnungseigentümergeinschaft
- Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte
- Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes gemeinschaftliches Eigentum
- Rechnungsprüfung und Zahlungen, die das gemeinschaftliche Eigentum und einen Zeitraum betreffen, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte
- Anmahnen rückständiger Beiträge (Vorauszahlungen, Sonderumlagen) nach Verzugseintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühr
- Anmahnen rückständiger Abrechnungsfehlbeträge nach Verzugseintritt
- Aufgrund Beschlussfassung erfolgende Überprüfung von Jahresabrechnungen und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte
- Die Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder Wirtschaftsprüfer

- Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie Umsatzsteuererklärungen
- Erhält der Mieter eines vermieteten Sondereigentums aufgrund Bevollmächtigung durch den Sondereigentümer zusätzlich zu diesem Einsicht in Abrechnungsunterlagen, die der jeweiligen Betriebskostenabrechnung zugrundeliegen, wird der Verwalter zusätzlich vergütet
- Aufgrund Beschlussfassung erfolgende Eröffnung und Führung weiterer Konten und Depots, Darlehensaufnahmen oder Beantragung von Fördermitteln
- Veranlassung und Abwicklung von beschlossenen oder aufgrund von Gefahr in Verzug erforderlichen Instandhaltungs-, Instandsetzungsmaßnahmen oder auch Modernisierungsmaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen, soweit die Schlussrechnungssumme(n) einen Betrag von (nach Vereinbarung) Euro und der zeitliche Aufwand (nach Vereinbarung) Stunden übersteigt und soweit für die Tätigkeit kein Sonderfachmann hinzugezogen wurde, wobei der Verwalter stets nur als Vertreter des Bauherrn fungiert und keine ingenieurtechnischen Leistungen im Sinne der HOAI (insb. Anl. 10 Leistungsphase 8) erbringt
- bei Sanierungen-/ Modernisierungsmaßnahmen - Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen, der Baumaßnahme und Beteiligung an der Bauüberwachung sowie sonstige dem Verwalter durch Eigentümerbeschluss übertragene besondere Verwalterleistungen - werden die Kosten anhand von einem Pauschalbetrag von 3 - bis höchstens 5 Prozent der gesamt Sanierungs-/ Modernisierungskosten fällig. (- nur mit einem Beschluss, einer ordentlichen oder außerordentlichen Eigentümerversammlung, rechtskräftig)
- Aufgrund Beschlussfassung erfolgende Teilnahme an der Abnahme, ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen zum Zwecke der Feststellung der für die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen

**Die gesonderten Sonderleistungen des Verwalters werden nach Aufwand abgerechnet.
Hierfür beträgt der Stundensatz für:**

- **WEG, Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen 65,00 Euro zzgl. MwSt. (z.Zt. 19%) = 77,35 Euro/Brutto**
- **Für Sanierung - und Modernisierungsarbeiten in WEG - Objekten kann, an Hand von Kostenvoranschlägen, ein Pauschalbetrag vereinbart werden.**
- **3 % bis - höchstens 5 % der gesamt Sanierungs-/ Modernisierungskosten**

**Sollten eventuelle Fragen Ihrerseits, bzgl. der Basis und Sonderleistungen bestehen,
bitte ich Sie mir diese per Mail oder Anruf mitzuteilen.**

**Der Anfang einer erfolgreichen Geschäftsbeziehung, beginnt
immer mit einem ersten Gespräch.**