



## Auszug aus unserem Leistungskatalog

**... weil uns die Werterhaltung Ihrer Immobilie wichtig ist!**

### **A) GRUNDLEISTUNGEN**

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die unabdingbaren, in dem § 27 (1) und (2) WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern Ihnen eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange. Dieser Aufwand ist mit dem vereinbarten pauschalen Verwaltungsentgelt abgegolten sowie die folgenden Punkte zu **A**).

#### **1. WIRTSCHAFTSPLAN**

Aufstellen eines Wirtschaftsplans je Wirtschaftsjahr einschl. Ausweis der Verteilung je Kosten / Einnahmenart, in Form von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen gemäß § 28 WEG je Sonder / Teileigentum. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr, sofern nichts anderes geregelt ist.

Die Höhe der Hausgelder wird alljährlich von dem Verwalter in Form eines Wirtschaftsplanes vorgeschlagen. Dieser Wirtschaftsplan wird dem Verwaltungsbeirat (wenn vorhanden) zur Begutachtung und Annahme vor der Beschlussfassung vorgelegt.

Der Verwaltungsbeirat gibt zu dem Wirtschaftsplan schriftlich seine Stellungnahme ab, bzw. zeigt seine Zustimmung durch Gegenzeichnung.

#### **2. JAHRESABRECHNUNG**

##### **a) Jahresabrechnung**

Wir erstellen Ihnen jährlich eine Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Vertragszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder- / Teileigentum und eventuellen Sondernutzungsrechten auf Basis der in der Gemeinschaftsordnung oder sonstigen, durch Vereinbarung / Beschlussfassung von Ihnen bestimmten Verteilerschlüssel.

##### **b) Status**

Der Status enthält die Angabe über Einnahmen, Ausgaben, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern und Dritten sowie die Kontenstände.

##### **c) Einsicht in Unterlagen der Abrechnung**

Sämtliche Unterlagen und Belege stehen Ihnen zur Einsichtnahme während der Bürozeiten in unserem Büro zur Verfügung.

### **3. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG UND NIEDERSCHRIFT**

a) Eigentümerversammlung

Durchführen einer Eigentümerversammlung mit den dazu notwendigen Vorbereitungsarbeiten zu einem zumutbaren Zeitpunkt.

b) Vorsitz und Niederschrift

Sofern die Versammlung nichts anderes beschließt, führt der Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und sorgt für eine ordnungsmäßige Niederschrift der Beschlüsse.

### **4. HAUSORDNUNG**

Wir sorgen für die Durchführung und Durchsetzung der beschlossenen Haus- / und Nutzungsordnungen.

### **5. ÜBERWACHEN DER VERTRÄGE DER GEMEINSCHAFT**

Betreuen und Überwachen der Leistungen der Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft und insbesondere die zwingend vorgeschriebenen Versicherungen für die Gemeinschaft abschließen, kündigen und die Versicherungssumme überprüfen, um Unterdeckungen auszuschließen.

### **6. GELDVERWALTUNG**

Führen der auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Anlagekonten etc.); Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder bei einer deutschen Bank oder Sparkasse.

### **7. RECHNUNGSKONTROLLE UND –ANWEISUNG**

Rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparatur-Rechnungen, Hauswart- und Münzgeldkassen.

### **8. SOFORTMASSNAHMEN**

a) Veranlassen nach § 27, Abs. 1 Ziffer 3 WEG von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch-, Brand-, Sturmschäden.

b) Versicherungsschäden

Schadensmeldung an die Versicherung bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum.

## 9. BUCHFÜHRUNG

Einrichten einer Übersichtlichen, kaufmännisch ordnungsgemäß geführten Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt für jede Eigentümergemeinschaft. Zu unseren Grundleistungen der Buchführung gehörten insbesondere:

- Führen und Abrechnen von
- Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum;
- Einnahmekonten für Erträge;
- Ausgabekonten je Kostenart, (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer);
- Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel;
- Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne Steuerberatungsleistung);
- Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge;
- buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse;
- überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlung;
- veranlassen der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, Melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, Einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresabrechnung.

## 10. TECHNISCHE KONTROLLEN AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

### a) Anwesenheit vor Ort

Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehung der Wohnanlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen.

### b) Sonderfachleute

Soweit notwendig, Beiziehen von Sonderfachleuten auf Kosten der Gemeinschaft (z. B. bei Meldungen von Mängeln in einzelnen Wohnungen zur Abklärung inwieweit das Gemeinschaftseigentum hierfür kausal verantwortlich ist.

## 11. SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

Veranlassen der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein ( TÜV ) z.B.

- der Heizung (Sicherheitsventile, Abgaswerte, Druck- und Heizölbehälter),
- den Aufzügen (Haupt- und Zwischenprüfungen, sowie Noteinrichtungen),
- den Blitzschutzanlagen (Hauptprüfungen, Reparatur nach Dachsanierungen),
- den Lüfter- und CO<sup>2</sup>-Anlagen (z.B. in Tiefgaragen, Läden- und Kellerräumen),
- den Notbeleuchtungen (in Haus und Tiefgarage),
- den Kraftbetätigten Garagentoren,
- den Brandschutzeinrichtungen einschl. Feuerwehrezufahrten und Fluchtwegen, Funktions- und Druckprüfungen der Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugklappen in den Treppenhäusern etc.,
- Terminvereinbarungen und Abrechnung mit den Beteiligten.

<http://www.Wronker-Immobilien.de>

## **12. AUFTRAGSVERGABE**

- a) Empfehlung  
Empfehlungen bei der Auswahl der technischen Lösungen, Mitwirken bei den Preisverhandlungen und Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum.
- b) Klärung  
Klärung der Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.
- c) Schadensminderung  
Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.
- d) Schriftaufträge  
Die für ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, ggf. mehrere Kostenvoranschläge einzuholen und Umfang der Maßnahmen mit dem Beirat abzustimmen, die entsprechenden Aufträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft zu vergeben, zu überwachen und in Verbindung mit dem Verwaltungsbeirat abzunehmen; Reparaturen der laufenden Verwaltung je Maßnahme bis zu einer durch die Gemeinschaft vereinbarten Summe kann der Verwalter in eigener Zuständigkeit erledigen. Darüber hinausgehende Aufträge bedürfen der zustimmenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung.
- e) Veranlassungen  
Veranlassen der Reparaturen und Bauverträge, der Bauleitung und –Überwachung einschließlich Aufmaß und Rechnungskontrolle bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach vorheriger Beschlussfassung sofern Beträge der Ziffer 11 a überschritten werden. Bei Instandsetzungsarbeiten oder Bewertung und Beurteilung dieser im größeren Umfang, kann die Verwalterin sachkundige Personen (Architekten bzw. Ingenieure) hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

## **13. ÜBERWACHUNG**

Terminüberwachung bei Angeboten, Aufträgen, Ausführungen, Schlussrechnungen, andernfalls erfolgt die Abmahnung des Leistungsrückständigen.

## **14. SCHLÜSSELBESTELLUNGEN**

Veranlassen der Ausgabe von Schlüsseln und Schließzylindern aus der Sicherheits-Schließanlage für das Sonder-/Teil-/Gemeinschaftseigentum.

## **15. ALLGEMEINE VERWALTUNG**

Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, für gemeinschaftliche Belange, soweit sie von der Verwaltung im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurden.

## **B) BESONDERE LEISTUNGEN**

Wir sind darüber hinaus bereit und in der Lage, zusätzliche Leistungen zu erbringen, um Ihnen eine umfassende Information und Werterhaltung für Ihren Grundbesitz zu bieten. Außerdem kann es vorkommen, dass durch einzelne Miteigentümer, Dritte oder durch umfangreiche Instandsetzungen für die Gemeinschaft erheblicher Aufwand ausgelöst wird, der von den Vertragspartnern vorher nicht kalkulierbar ist.