

Leistungsverzeichnis

für die Verwaltung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung frist- und formgerecht einzuberufen, den Vorsitz zu übernehmen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen, über die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung Niederschriften zu fertigen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.
Entsprechend den Vorschriften des WEG oder nach Maßgabe der Teilungserklärung Sonderversammlungen einzuberufen und durchzuführen.
2. Die Niederschriften über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sowie Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren. Sofern keine Hausordnung vorhanden ist, eine solche vorzubereiten, durch die Eigentümergeinschaft beschließen zu lassen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen.
3. Einen Wirtschaftsplan jeweils für ein Kalenderjahr aufzustellen und nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung vorzulegen.
Über den Wirtschaftsplan und die Abrechnung des Verwalters beschließen die Eigentümer durch Stimmenmehrheit.
4. Im Aufträge der Gemeinschaft die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
5. In dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
6. Gemeinschaftliche Gelder zu verwalten.
7. Dafür zu sorgen, daß eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wird und diese Rücklage auf einem gesonderten Sparkonto zu verwahren.
8. Lasten- und Kostenbeiträge in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.
Alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
9. Willenserklärungen und Zahlungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
10. In Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat Angebote und Kostenvoranschläge einzuholen, zu prüfen und die entsprechenden Reparaturaufträge zu vergeben.
11. Die Arbeiten der beauftragten Handwerker zu überwachen und die Gewerke nach Abschluß der Arbeiten abzunehmen, festgestellte Mängel zu reklamieren und die Mängelbeseitigung zu überwachen.
12. Nach entsprechender Beschlußfassung durch die Eigentümerversammlung Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere einen Hausmeister anzustellen, zu entlassen und das Entgelt festzusetzen.
13. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind.
14. Die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern wir hierzu durch Beschluß der Wohnungseigentümer ermächtigt werden.
15. Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.
16. Für die verwalteten Gebäude eine Feuerversicherung, Sturm- und Leitungswasserschadenversicherung und eine Grundstückshaftpflichtversicherung abzuschließen und zu kündigen.
17. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den Wohnungen zu gestatten bzw. abzulehnen, sofern die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt.

18. Über die Nutzung gemeinschaftlicher Gebäudeteile zu entscheiden, falls ein Beschluß der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt.
19. Die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten nicht abhängig gemacht werden.