

# LEISTUNGSVERZEICHNIS

## (WEG-Verwaltung)

### A) Grundleistungen

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die in §§ 24, 27 Abs. 1, 2, 3 und 5, 28 Abs. 1 und 3 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Gemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange.

#### 1 Wirtschaftsplan

#### 2 Jahresabrechnung

- Jahresabrechnung
- Zinsen
- Haushaltsnahe Dienstleistungen
- Instandhaltungsrücklage
- Einsicht in Unterlagen der Abrechnung

#### 3 Eigentümerversammlung und Niederschrift

- Eigentümerversammlung
- Vorsitz und Niederschrift
- Führung einer Beschluss-Sammlung

#### 4 Hausordnung

#### 5 Überwachen der Verträge der Gemeinschaft

#### 6 Geldverwaltung

#### 7 Rechnungskontrolle und –anweisung

#### 8 Buchführung

Die Verwalterin richtet eine übersichtliche, kaufmännisch ordnungsgemäß geführte Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt von derjenigen für andere Gemeinschaften ein. Diese beinhaltet insbesondere:

- das 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;
- das Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse;
- das Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlung;
- die Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, das Melden der

Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, das Buchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresabrechnung.

## 9 Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

- Anwesenheit vor Ort  
Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, nimmt die Verwalterin eine technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehung der Wohnanlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen vor.
- Sonderfachleute  
Soweit notwendig, zieht sie Sonderfachleute auf Kosten der Gemeinschaft bei (z. B. bei Meldungen von Mängeln in einzelnen Wohnungen zur Abklärung, inwieweit das Gemeinschaftseigentum hierfür kausal verantwortlich ist).

## 10 Abwicklung von Schadensfällen

- Empfehlung  
Die Verwalterin trifft Empfehlungen bei der Auswahl technischer Lösungen und wirkt bei den Preisverhandlungen und der Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum mit.
- Klärung  
Sie klärt Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.
- Schadensminderung  
Sie gibt Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.

## 11 Instandhaltung und Instandsetzung

- Instandhaltung und Instandsetzung in dringenden Fällen
- Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund Beschlussfassung

## 12 Allgemeine Leistungen

Die Verwalterin führt den Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, für gemeinschaftliche Belange, soweit dieser im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurde.