

IHRE NEUE IMMOBILIENVERWALTUNG

Als professionelle, zertifizierte Immobilienverwaltung starten wir in Ihrer WEG mit unserer individuellen, kundenorientierten Betreuung für eine vertrauensvolle, langfristige Verwaltung Ihrer Liegenschaft. Hier geben wir Ihnen einige wichtige Informationen für unseren gemeinsamen Start an die Hand.



VERWALTUNGSÜBERNAHME

Bei der Verwaltungsübernahme prüfen wir bestehende Verträge und Versicherungspolizen. Wir übernehmen das Konto/die Konten, informieren Dienstleister und Versorger über unsere Bestellung. Darüber hinaus erfassen wir Ihre Daten über das Stammdatenformular. Das Begrüßungsschreiben enthält ein SEPA-Mandat für den Lastschriftzugang des Hausgeldes. Bei Nichtzustimmung fallen für Sie Mehrkosten an.



JAHRESABRECHNUNG

Die Jahresabrechnung wird jährlich möglichst bis zu den Sommerferien über den Wirtschaftsplan als Einnahmen- und Ausgabenrechnung mit geltenden Verteilerschlüsseln unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung erstellt. Bei uns erhalten Sie zwei Abrechnungen: Eine über die Kostentragung und eine über die Erhaltungsrücklage. Dies erhöhe die Transparenz. Die Eigentümer beschließen nur über die Abrechnungsspitze (Guthaben/Nachzahlung).

WERTVERBESSERUNGEN

Um eine Unterversicherung zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Baubeschreibung hinausgehen, uns zeitnah schriftlich und mit Werten (€) mitzuteilen.

AUFGABEN UND BEFUGNISSE

Im § 27 WEG sind Aufgaben und Befugnisse des Verwalters geregelt, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung betreffen, ohne erhebliche Verpflichtungen einzugehen. Im Verwaltervertrag behalten wir uns vor, Anpassungen bestehender Verträge vorzunehmen, wenn dies der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zugutekommt, auch wenn Kosten dadurch etwas steigen. Wohnungseigentümer können die Aufgaben des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss begrenzen oder erweitern.

WIRTSCHAFTSPLAN

Die Erstellung des Wirtschaftsplans ist in § 28 Abs. 1 WEG festgelegt und ist wichtiges Finanzinstrument der Liegenschaft. Die Eigentümer beschließen über Vorschüsse (Hausgeld) zur Kostentragung und Erhaltungsrücklage. Der Verwalter erstellt diesen i. d. R. jährlich über die voraussichtlichen Kosten.

ABRECHNUNGSSPITZE UND EIGENTÜMERWECHSEL

Nachzahlungen oder Guthaben aus der Abrechnungsspitze treffen immer den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer auch wird nur dieser zur Eigentümerversammlung geladen. Das bedeutet, dass der Neueigentümer eventuelle Nachzahlungen aus dem Vorjahr trägt oder von Guthaben profitiert, selbst wenn diese vom vorherigen Eigentümer geleistet wurden. Eine anteilige Jahresabrechnung wird nicht erstellt. Anderweitige Regelungen können im Kaufvertrag der Parteien im Innenverhältnis geregelt werden. Die Verwaltung als Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft trifft dies nicht.

bitte wenden

EIGENTÜMERWECHSEL

Es ist wichtig, dass der neue Eigentümer uns ein/e Foto/Kopie des Grundbuchauszuges mit dessen Eintragung schnellstmöglich übersendet, da Einladungen zur Versammlung und Abrechnungen nur an den aktuell im Grundbuch eingetragenen Eigentümer versendet werden.

MIETERWECHSEL

Bei einem Mieterwechsel teilen Sie uns bitte den/die Namen des/der Mieter/s sowie die Personenanzahl (einschließlich Kinder) sowie das Auszugs- und Einzugsdatum umgehend mit und übersenden und die Zählerstände, damit wir diese für eine korrekte Heizkostenabrechnung an den Messdienstleister übermitteln können.

TIP: Vorlagen finden Sie auf unserer Homepage unter Downloads.

PORTAL24 (EIGENTÜMERPORTAL)

Wir freuen uns über Ihre Registrierung in unserem Eigentümerportal Portal24. Dort finden Sie wichtige Informationen zu Ihrer Liegenschaft, wie Kontakte, Protokolle und die Beschluss-Sammlung. Sie können Störungen und Schäden melden, Schlüssel und/oder Handsender bestellen und vieles mehr.

TIP: Unser ChatBot hilft Ihnen hier rund um die Uhr zu Ihren Anliegen.

UNSERE HOMEPAGE

Es immer wieder lohnenswert, reinzuschauen: Sie finden allgemeine Informationen, unsere aktuellen Weiterbildungen sowie wichtige Dokumente zum Herunterladen.

(VERSICHERUNGS) SCHÄDEN UND STÖRUNGEN

Um einen Schaden zu melden, verwenden Sie bitte das Formular auf unserer Homepage (Downloads). So werden keine Details für eine schnelle Bearbeitung übersehen.

TIP: Verwenden Sie unsere Schadens- bzw. Störungsmeldung im Portal24 für eine komfortable und schnelle Meldung.

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Die jährliche Eigentümerversammlung folgt der Objektbegehung und Belegprüfung und wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat unter Berücksichtigung der Bewohnerverhältnisse terminiert. In der Regel finden während der Ferien keine Versammlungen statt, und nur im Grundbuch eingetragene Eigentümer werden eingeladen, um die Nichtöffentlichkeitsregelung zu beachten. Änderungen an versendeten Einladungen werden nicht vorgenommen. Eigentümer können das ganze Jahr über Tagesordnungspunkte einreichen, die auf Ordnungsmäßigkeit geprüft werden.



ERREICHBARKEIT

Wir geben Ihnen stets so bald wie möglich adäquate Rückmeldung. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir in Terminen oder bei Begehungen in der Regel nicht ans Telefon gehen. Wir bitten Sie hier um Ihr Verständnis und Ihre Geduld.

TIP: Termine in unserem Büro können wir nur nach Vereinbarung wahrnehmen.

NOTFÄLLE

In echten Notfällen rufen Sie bitte die Feuerwehr oder Polizei. Bei technischen Problemen oder anderweitigen Notfällen wenden Sie sich an Ihren Hausmeister, dessen Kontaktdaten im Eingangsbereich zu finden sind. Sollte dieser nicht erreichbar sein, können Sie uns unter T 089 - 32 63 41 38 anrufen. Hinterlassen Sie in diesem Fall eine Nachricht mit Ihrem Namen, Ihrer Telefonnummer und dem Objekt (Straße, Hausnummer, Ort). Wir rufen außerhalb der Bürozeiten nur bei dringenden, akuten Notfällen zurück. Übrige Anfragen werden während der Bürozeiten bearbeitet.

