

Wissenswertes für Sie als Eigentümer und Beirat zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung „die Insellotsen“ auf Norderney

Welche Aufgaben hat die Hausverwaltung?

Das Aufgabenspektrum von einer Hausverwaltung ist breit gefächert und lässt sich in drei verschiedene Kategorien unterteilen:

Kaufmännische Aufgaben: Auf kaufmännischer Ebene ist der Hausverwalter für die wirtschaftliche Betreuung des Wohngebäudes bzw. der Wohnanlage im Auftrag der Eigentümer verantwortlich und kümmert sich u. a. um folgende Themen:

- Laufende Buchführung
- Einbeziehung des Hausgeldes von den Wohnungseigentümern
- Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- Begleichung von Rechnungen (bspw. von Dienstleistern)
- Aufstellung der Wirtschaftsplanung

Technische Aufgaben: In einem Wohngebäude sind immer wieder Renovierungsarbeiten notwendig, bei denen die Expertise eines Hausverwalters benötigt wird. So übernimmt die Hausverwaltung vor Beginn der Bauarbeiten die Beurteilung des Bauzustandes und kümmert sich um die Planung des Projekts. Sobald die Baumaßnahmen in vollem Gange sind, tritt der Hausverwalter in der Rolle eines Koordinators auf. Die Beobachtung und Kontrolle der Baufortschritte gehören dann zu den wichtigsten Aufgaben! Die Hausverwaltung übernimmt diese Rolle auch bei der energetischen Sanierung des Gebäudes.

Neben der Instandhaltungs-Thematik gibt es aber auch eine Reihe von kleineren technischen Aufgaben und Pflichten, die tagtäglich erledigt werden müssen. So sind Hausverwalter auch für die Kontrolle und den Betrieb von technischen Einrichtungen verantwortlich. Dazu zählen u. a. Fahrstühle oder elektrische Tore, die regelmäßig geprüft werden müssen.

Rechtliche Aufgaben: Ein Hausverwalter braucht gute juristische Kenntnisse, um ein Wohngebäude ordnungsgemäß verwalten zu können. Insbesondere bei der Verwaltung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft gibt es viele rechtliche Fallstricke zu beachten! Gute Kenntnisse über das WEG-Gesetz spielen bei dieser Thematik eine wichtige Rolle.

Zu den rechtlichen Aufgaben zählen u. a.

- die Vertretung der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten,
- die Kontrolle der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben,
- die Verhandlung, der Abschluss und die Prüfung von Verträgen (z.B. mit Versicherungen).

Die verschiedenen Aufgaben werden nicht alle persönlich vom Hausverwalter getätigt. Vielmehr organisiert und koordiniert er die verschiedenen Tätigkeiten, damit alles ordnungsgemäß erledigt wird. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, per Beschluss erforderliche Aufgaben an andere externe Experten zu übertragen, wie z. B. einem Architekten oder einer Wartungsfirma.

Zudem sind die Aufgaben abhängig von der Art der Hausverwaltung

WEG-Verwalter übernehmen andere Aufgaben als Mietverwaltungen. So kümmert sich die WEG-Verwaltung bspw. nicht um die Einbeziehung des Mietzinses. Dafür ist die Mietverwaltung zuständig. Sollten Sie eine Lösung zur Verwaltung Ihrer Eigentumswohnung suchen, müssen Sie als Vermieter zusätzlich zahlen, da Ihre Eigentumswohnung zum Sondereigentum zählt.

Außerdem hat der Gesetzgeber nur bei der WEG-Verwaltung das Tätigkeitsfeld klar definiert. So regeln die § 27 und § 28 im WEG-Gesetz die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sowie den Wirtschaftsplan und die Rechnungslegung.

Um Ihnen einen besseren Überblick zu verschaffen, haben wir für Sie die wichtigsten Aufgaben des WEG-Verwalters zusammengestellt:

- Einhaltung der Hausordnung sicherstellen
- Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen
- Aufstellung des jährlichen Wirtschaftsplans
- die Betriebskostenabrechnung Jahresabrechnung der Hausgelder vornehmen, inklusive der Einzelabrechnungen
- anfallende Buchführung erledigen
- Erhaltungsrücklagen verwalten
- die jährliche Eigentümerversammlung einberufen und organisieren
- die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführen
- Angebote einholen und Aufträge vergeben

Auf Norderney hat sich parallel zur Bildung von Wohnungseigentum auch die Bildung von Bruchteilseigentum etabliert. Im Bruchteilseigentum gilt das Wohnungseigentumsgesetz nicht, sondern stattdessen das BGB. Die Aufgaben des Hausverwalters für Bruchteilseigentum ergeben sich somit aus dem BGB, der Gemeinschaftsordnung und den gefassten Beschlüssen.

Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:

die Insellotsen GmbH
Jann-Berghaus-Straße 66
26548 Norderney

www.dieinsellotsen.de
hausverwaltung@dieinsellotsen.de

04932 991676-0