

Die Verwaltung von Wohnungseigentum

Der Verwalter von Wohnungseigentum ist grundsätzlich für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz darf ein Verwalter für maximal 5 Jahre bestellt werden, dann ist über eine Neu- oder Wiederholungsbestellung seitens der Wohnungseigentümerversammlung zu beschließen.

Die Überwachung und Bezahlung der tätigen Handwerker und Vertragspartner aus dem auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautenden „offenen Fremdgeldkonto“ stellt den kleinsten Umfang der Verwaltungstätigkeit dar. Der WEG-Verwalter führt in der Regel einmal jährlich eine Eigentümerversammlung

durch, in der über die Wohngeldabrechnung des Vorjahres und den neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird. Weiterhin beschließen die Wohnungseigentümer über notwendige Instandhaltungsmaßnahmen (z.B.: Heizungsanlagen, Außenfassadenanstriche) oder rechtliche Schritte gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen.

Damit die Wohnungseigentümerversammlung jeweils rechtlich einwandfreie Beschlüsse fassen kann, ist es erforderlich, dass der WEG-Verwalter sich ständig aus Fachzeitschriften heraus über die aktuelle Rechtsprechung informiert.

Weiterhin sollte sich der WEG-Verwalter gut im Arbeits-

recht und der Lohnabrechnung auskennen, damit die ggf. von den Gemeinschaften angestellten Hausbesorgungskräfte (Hausmeister, Gärtner und Reinigungskräfte) ordnungsgemäß angemeldet sind bzw. die Lohnnebenkosten gemäß den gesetzlichen Vorgaben korrekt abgeführt werden.

Der WEG-Verwalter ist derjenige, der die Wohnungseigentümergeinschaft nach außen hin vertreten darf, d.h. er ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass die Pflichtversicherungen das Gebäude betreffend abgeschlossen sind und erhalten bleiben. Weiterhin beauftragt er Handwerker bzw. schließt mit diesen im Namen und auf Rechnung der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft ent-

sprechende Wartungs- bzw. Bauverträge ab.

Das vorstehende stellt nur einen sehr kleinen Bereich der Verwaltungstätigkeit dar, der aber sehr zeitintensiv ist.

Albert Grabowski e. K. Hausverwaltung Wohnungsverwaltung

Knechtstedener Straße 19
41540 Dormagen

Telefon: 0 21 33/47 05 27
Telefax: 0 21 33/4 57 45
E-Mail: info@grabowski-
verwaltungen.de