

Informationen zur Übernahme von Eigentumswohnanlagen

Die Übernahme einer Eigentumswohnanlage von anderen Verwaltungen sollte in folgenden Schritten erfolgen:

01. Die Unterlagen werden vom Vorverwalter übergeben.

Der Verwalter ist verpflichtet, ein Verzeichnis über alle Gegenstände und Unterlagen anzulegen, die er im Zuge seiner Verwaltungstätigkeit bezüglich der Wohnanlage angelegt oder erlangt hat. Der Vorverwalter ist verpflichtet, diese Unterlagen herauszugeben, Zurückbehaltungsrechte stehen ihm rechtlich nicht zu. Die Richtigkeit dieses Verzeichnisses muss von ihm gegebenenfalls an Eides Statt versichert werden..

02. Die Unterlagen sind zu ordnen, um Fehlbestände festzustellen.

Alle Unterlagen sind zu sichern und werden nach dem uns eigenen Aktensystem geordnet. Dadurch erlangt man einen guten Überblick über den formal gegebenen Sachstand. Gleichzeitig erkennt man, ob unbedingt notwendige Unterlagen fehlen. Der Verbleib solcher fehlender Unterlagen ist aufzuklären.

03. Die Wohnanlage wird in all ihren Teilen besichtigt.

Eine vollständige Besichtigung der Wohnanlage in all ihren Bauteilen ist zwingend. Es ist eine technische Bestandsaufnahme anzufertigen, die sämtliche Einrichtungen nach ihrer Typologie und nach den sonstigen Zuordnungsmerkmalen vollständig erfasst.

04. Die gewonnenen Erkenntnisse werden zugeordnet.

Die aus den Unterlagen sowie aus der Besichtigung gewonnenen Erkenntnisse sind den Einzelakten erkennbar zuzuordnen.

05. Die buchhalterischen Grundlagen werden geschaffen.

Der Buchhaltung sind sämtliche Wohnungseigentümer bekannt zu geben, unter Berücksichtigung der von der Gemeinschaftsordnung her notwendigen Datenlage. Die Buchhaltung nimmt alle diese Daten unter Beachtung der gegebenen Programmvorschriften in die Abrechnung auf.

06. Ein Ablaufprogramm wird aufgestellt.

Auf der Grundlage aller bis dahin gewonnener Erkenntnisse ist erstens festzustellen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den Ansprüchen einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu genügen und zweitens, welche Kosten voraussichtlich mit diesen Maßnahmen verbunden sein werden.

Danach ist ein Ablaufprogramm in sachlicher, zeitlicher und wirtschaftlicher Hinsicht zu erstellen.

07. Die Wohnungseigentümer werden unterrichtet.

Den Wohnungseigentümern ist gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Einberufung einer Eigentümerversammlung der Sachstand bekannt zu geben.

08. Notwendige Entscheidungen der WEG sind herbeizuführen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet auf einer Versammlung im Rahmen der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes über die notwendigen Maßnahmen einschließlich deren Finanzierung.

09. Die Entscheidungen werden umgesetzt.

Von der Eigentümergeinschaft beschlossene Arbeiten sind ordnungsgemäß auszu-schreiben, soweit dies möglich ist, und - je nach Beschlusslage - im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat zu vergeben. Die Bereitstellung der notwendigen Finanzierungsmittel erfolgt gemäß den Beschlüssen der Eigentümergeinschaft.

10. Die Entscheidungsausführung wird kontrolliert

Alle laufenden und einmaligen Arbeiten, welche der Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft auszuführen hat, unterliegen der Kontrolle des Verwalters.. Dazu gehören die Tätigkeit des Hauspersonals ebenso wie die Tätigkeit von Handwerkern und Sonderfachleuten (Architekten, Ingenieure sowie sonstigen Dritten).