

Was können Sie erwarten?

Die Mitarbeiter der **cgHausverwaltung** handeln unter Berücksichtigung aller gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen, sowohl im Miet- als auch im Eigentumsrecht. Wir verwalten in Ihrem Namen Immobilien in allen Belangen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, also in technischer, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht. Wir sind gerne bereit, auch Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ zu organisieren, um so die Lebensqualität und die Bindung an den Lebensmittelpunkt für Sie oder Ihre Mieter verstärken zu können und das Leben zu erleichtern.

Die allgemeinen Arbeiten unserer Hausverwaltung umfassen:

- Das Abschließen von Versicherungsverträgen, z.B.
Feuerversicherung, Leitungswasser- und
Sturmschadenversicherung, Haus- und
Grundbesitzhaftpflichtversicherung,
Gewässerschadenhaftpflicht,
- das Abschließen von Verträgen Wartungsverträge, z. B. für
Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Aufzüge,
Gemeinschaftsantenne, Fernsehempfang, etc.,
- die Beauftragung zur Ablesung messtechnischer Einrichtungen
- die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung,
- die Organisation der Schneebeseitigungs- und
Streumaßnahmen und die Erfüllung der Meldepflicht,

- die Organisation der Hauswart- und Reinigungsarbeiten ggf. mit Einstellung und Entlassung des Personals in Ihrem Namen,
- das Einziehen der Mieten oder Hausgelder einschließlich aller Nebenkosten und Sonderumlagen,
- das Anfordern, Annehmen und Abführen von Lasten- und Kostenbeiträgen, Tilgungsbeträgen und Hypothekenzinsen,
- das Erfüllen aller Zahlungsverpflichtungen,
- das Erstellen jährlicher Abrechnungen im Rahmen einer Einnahmen- Überschussrechnung,
- die Einhaltung der Hausordnung einfordern,
- die Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung der Verträge sowie Rechnungsprüfung und -ausgleich,
- die Führung von Hilfskräften (Hausmeister, Reinigungskräften, etc) und Bestellung und Beschaffung von Gebrauchsgegenständen für diese.

Die Aufgaben in der Wohnungseigentumsverwaltung richten sich nach § 27 und § 28 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und beinhalten Folgendes:

- Jährliche Eigentümerversammlung organisieren und durchführen,
- Beschlüsse der Wohnungseigentümer umsetzen,
- Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dringenden Fällen unverzüglich einleiten,
- gemeinschaftliche Gelder verwalten,

- Willenserklärungen und Zustellungen entgegen nehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
- Maßnahmen einleiten, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
- Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich mit Hilfe eines Fachanwaltes geltend machen, sofern hierzu der Beschluss der Wohnungseigentümer vorliegt,
- die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung einfordern und Erklärungen abgeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind,
- Wirtschaftsplan aufstellen.

In der Mietbestandsverwaltung sind auch folgende Arbeiten

möglich:

- Begründung, Durchführung und Beendigung von Mietverhältnissen, Organisation der Werbung neuer Mieter, Abschluss von Mietverträgen, Untermiet- und Pachtverträgen,
- Abrechnung aller vereinbarten Nebenkosten, bei Wohnungen gemäß Anlage 3 § 27 II. BV innerhalb der mietvertraglich vereinbarten bzw. gesetzlich vorgeschriebenen Fristen,
- Geltendmachung von rückständigen Mieten und Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen,
- Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem

Mietvertrag ergibt. Geltendmachung gesetzlicher
Mieterhöhungen,

- Annahme von Sicherheitsleistungen des Mieters, insbesondere von Bankbürgschaften,
- Übergabe der Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses und Rücknahme bei Beendigung des Mietverhältnisses,
- Überwachung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mieträume und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen,
- Abmahnungen bei vertragswidrigem Gebrauch und Störung des Hausfriedens,
- Abgabe von Willenserklärungen, die zur Beendigung des Mietverhältnisses führen, insbesondere Abgabe von Kündigungserklärungen aus besonderem Anlass,
- Ausübung eines Vermieterpfandrechtes,
- Rückgabe von Sicherheiten des Mieters,
- Organisation der außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche der Eigentümerin gegen den Mieter aus dem Mietvertragsverhältnis und seiner Beendigung,
- Berichte über besondere Vorkommnisse,
- mündlichen und schriftlichen Kontakt mit den Mietern.