



WEG Verwaltung -gemeinschaftliches Eigentum-

Unter entsprechender Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen verwalte ich das "*gemeinschaftliche Eigentum*" von Wohnungseigentümergeinschaften [das sogenannte Gemeinschaftseigentum] auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (§§ 20 - 29 WEG). Von besonderer Bedeutung und auch Wichtigkeit ist mir der regelmäßige Kontakt bzw. Informationsaustausch mit dem Beirat als auch mit den einzelnen Eigentümern. Meine Erreichbarkeit gegenüber meinen Kunden gewähre ich *jederzeit*, egal ob per Telefon oder per E-Mail. Eine gute Kommunikationsebene zwischen meinen Kunden und mir kann auch nur einen reibungslosen Ablauf aller Vorgänge ermöglichen. Bei Bedarf bzw. in Notfällen stehe ich Ihnen als Kunde 24 Stunden täglich über die Notrufnummer zur Verfügung.

Der WEG-Verwalter ist von Rechtswegen her gemäß § 21 WEG zu ordnungsgemäßer Verwaltung verpflichtet:

Büro-Organisation:

- Bereitstellung einer EDV-Anlage inkl. Fach-Software
- organisiertes Ablagesystem (ggf. auch digital)
- aktuelle Fachliteratur [Bücher & Zeitschriften]
- Telefonische "*rundum*" -Betreuung der Kunden / Notfall-Rufnummer
- Kompetente Beratung durch einen fachkundigen WEG-Rechtsanwalt
- sowie eines Steuerberaters (Architekten, Finanzdienstleisters, Sachverständigen o.ä.)

Ordnungsgemäße Buchhaltung:

- Aufstellung des Wirtschaftsplans sowie einer ordentlichen Rechnungslegung
- Rechnungskontrolle und Freigabe nach Prüfung
- zeitnahe Verbuchung aller Zahlungsein- und ausgänge
- monatliches SOLL-stellen der Hausgelder inkl. Lastschrifteinzug o.ä.
- Hausgeldinkasso inkl. entsprechendes Mahnwesen
- Erstellung der Jahresabrechnung inkl. Vermögensstatus
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder (offenes WEG-Fremdgeldkonto)
- Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage
- Online-Einsicht der WEG-Treuhandkonten für eine festgelegte Person der Gemeinschaft, ebenso wie ein Verfügungslimit des Verwalters (auf Wunsch)

Allgemeine kaufmännische als auch technische Verwaltung:

- Ordnungsgemäße Instandhaltung / Instandsetzung des "*gemeinschaftlichen Eigentums*"
- Abschluss angemessener Feuer- und Haftpflichtversicherungen sowie Wartungsverträge
- Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage auf einem Treuhandkonto
- Aufstellung und Durchsetzung einer Hausordnung
- Vorbereitung und Einladung zur Wohnungseigentümersammlung sowie deren Durchführung
- zeitnahe Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung
- Niederschrift und Versand des Eigentümersammlungsprotokolls
- regelmäßige Objektbegehung(en) / Besprechungen mit dem Verwaltungsbeirat
- Führung einer nach dem WEG zwingend erforderlichen Beschluss-Sammlung
- geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen [Stammdaten]

- Anlegung und Führung eines Auftragsvergabe- und Versicherungsschadenticketbuches
- Einholung von Angeboten / Wartungsverträgen etc.
- Erstellung von Aushängen / Rundbriefen
- Errechnung und Anforderung von Sonderumlagen gemäß Beschluss
- Erstellung von Bescheinigungen, wie z.B. "Haushaltsnahe Dienstleistungen" nach § 35a EstG.
- Verhandlungen mit Behörden, Stadtwerken etc. sowie Erfüllung behördlicher / gesetzlicher Auflagen
- Anmeldung von Hausmeistern [450€-Job] und Abführung der entsprechenden Lohnnebenkosten, wie Knappschaft & VBG
- Bearbeitung von Versicherungsschäden / Schadenmeldung
- Führung einer objektbezogenen Historie bzw. Chronologie in einem Ticketsystem
- Nachhalten von Fristen und Terminen (Angebote, Wartung, Gewährleistungsansprüche)
- Vorbereitung von Ausschreibungen und Angeboten sowie deren endgültige Vergabe (über Fachplaner)
- Schlüsselwesen / Schlüsselverwaltung
- Einhaltung von TÜV-Fristen [Wartungen, wie z.B. Feuerlöscher alle 2 Jahre]
- und vieles mehr

Der § 27 WEG regelt (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters) die Rechte und Pflichten des Hausverwalters. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters können durch Vereinbarung oder Beschlüsse nicht eingeschränkt werden.

Die vollumfängliche Regelung und Umsetzung der Gemeinschaftsordnung als auch der Teilungserklärung gehört ebenso zu meiner Tätigkeit, wie die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) vom 15.03.1951, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2007 mit Wirkung vom 01. Juli 2007) ergeben.

Mein Anliegen ist es, Ihnen die Sicherheit eines hervorragend gepflegten Objektes mit besten Aussichten auf Wertentwicklung zu geben. Regelmäßiger Kontakt zu Ihnen als Eigentümer, über die jährlichen Zusammentreffen hinaus, sind für mich selbstverständlich. Schließlich hängt der Wert einer Immobilie auch davon ab, wie viel Aufmerksamkeit man ihr schenkt.

KURZ-VITA des Geschäftsinhabers



Mein Name ist **Carsten Vienken** und ich bin Geschäftsinhaber dieses im Handelsregister zu Münster eingetragenen Unternehmens mit Sitz im westfälischen Ahlen. Geboren wurde ich am 19. März 1976 im westfälischen Bottrop (Ruhrgebiet). Ich bin verheiratet und habe eine Tochter.

Mein schulischer Werdegang endete mit dem Fachabitur / kaufmännischem Abitur im Jahre 1997. Im Anschluss daran habe ich bei der LEG NRW GmbH [Landesentwicklungsgesellschaft] in Düsseldorf meine Lehre zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft -> heute: Immobilienkaufmann gemacht, welche ich im Jahre 2000 erfolgreich abschloss.

Seit dem Abschluss meiner Lehrzeit bin ich ausschließlich in der Wohnungswirtschaft / im Bereich der Hausverwaltung tätig und habe mich seit 2005 auf den Bereich der WEG-Verwaltung spezialisiert. Ob buchhalterisch oder kaufmännisch (als auch in technischer Hinsicht) bilde ich mich auf Fachseminaren etc. regelmäßig fort.

Seit 12.2017 bin ich Immobilienfachverwalter für Wohnungseigentum (IHK) durch Abschluss am EBZ zu Bochum.

+++ Für mein Unternehmen habe ich selbstverständlich eine Vermögensschadenhaftpflicht sowie eine Betriebshaftpflichtversicherung, aber auch eine Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. +++