GRUVA

GRUNDVERWALTUNG
IMMOBILIENBETREUUNG

Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz
(§§ 13–29 WEG) auf den Seiten 28–36

GRUVA

Ihr Fachverwalter
für Wohnungseigentum und Miethäuser

Willkommen bei GRUVA!

Thomas A. Vetter

Gerd Breder

Die Verwaltung von fremdem Eigentum ist seit 1974 unser tägliches Geschäft. Dabei ist uns stets bewusst, dass es sich um eine sehr verantwortungsvolle Aufgabe handelt. Deshalb freuen wir uns sehr, dass so viele Eigentümer uns mit der Verwaltung ihrer Immobilien beauftragen. Wir sehen uns in der Pflicht, diesem Vertrauen gerecht zu werden und den Grundbesitz unserer Kunden nach bestem Wissen sachgerecht und zuverlässig zu betreuen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen als Eigentümer zunächst einen Überblick über die vielfältigen Aufgaben eines Immobilienverwalters geben. Sie erfahren, was Sie von ihrem Verwalter an Leistungen erwarten können – und warum in diesem Beruf ein breites Spektrum an Kompetenzen erforderlich ist, um gute Arbeit zu leisten.

Wir möchten Ihnen auf den folgenden Seiten außerdem die Grundlagen unserer Arbeitsweise bei GRUVA vorstellen. Wichtige Bausteine unserer Unternehmensphilosophie sind Transparenz und Sorgfalt, damit wir den hohen Erwartungen unserer Kunden gerecht werden können. Denn im Mittelpunkt unseres Handelns stehen stets die Interessen der Wohnungs- und Hauseigentümer. Dafür setzen wir unsere langjährigen Erfahrungen ein, ebenso wie das spezielle Fachwissen des gesamten Teams.

Besonders wichtig ist uns eine enge Zusammenarbeit mit den Verwaltungsbeiräten. Sie sind unsere direkte Verbindung zu den Eigentümern. Selbstverständlich kennen wir als Geschäftsführer jedes der von uns betreuten Objekte persönlich. Denn wir bleiben ganz nah an Ihrer Immobilie und behalten den Überblick.

Mit herzlichen Grüßen,

Gerd Breder (geschäftsführender Gesellschafter)
Thomas A. Vetter (Geschäftsführer)

Ihre Verwaltung:
Im Geschäft seit 1974

Die GRUVA ist seit ihrer Gründung spezialisiert auf die Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Gewerbeeinheiten. Die Größenordnung unseres Unternehmens ermöglicht eine starke Verhandlungsposition gegenüber Dienstleistern, Handwerkern und Lieferanten, lässt jedoch auch noch eine individuelle Betreuung der einzelnen Immobilie zu.

Da uns die Nähe zu unseren Kunden sehr wichtig ist, setzen wir auf eine regionale Fokussierung unseres Geschäftes. Alle von uns betreuten Objekte liegen im Nahverkehrsbereich Düsseldorf. So sind unsere Mitarbeiter schnell vor Ort und die Betreuung kann persönlich und unmittelbar erfolgen.

Fakten zum Unternehmen:

- Gründung 1974 als Einzelunternehmen
- Heute zwei Gesellschaften:
  GRUVA Grundverwaltung Gerd Breder GmbH
  (Wohnungseigentumsverwaltung) und
  GRUVA Immobilienbetreuung Gerd Breder GmbH
  (Mietverwaltung für Haus- und Sondereigentum)
- Geschäftsführer:
  Gerd Breder, Thomas A. Vetter
- Verwaltungsbestand:
  rund 150 Grundstücke
  mit ca. 4.800 Wohneinheiten,
  10–250 Wohnungen pro Objekt
- rund 20 Mitarbeiter,
  überwiegend Immobilienkaufleute

HEYNE & PARTNER
VERSICHERUNGS- u. FINANZ-MAKLER GmbH

„SEIT ÜBER 20 JAHREN! VERSICHEUNGSMAKLER IM WOHNUNGSWESEN, UNABHÄNGIG UND ZUVERLÄSSIG!„

www.heyne-partner.de

Amselstr. 10
40627 Düsseldorf
E-Mail: info@heyne-partner.de
Internet: www.heyne-partner.de
Telefon: [+49] 211 - 280 708 - 02
Fax: [+49] 211 - 280 708 - 12

30

Schön zu wissen, dass man
sich auf seine Partner verlassen kann.
Unsere
Servicenummer:
0800 - 68 68 377
www.polygongroup.de
In Sachen Schadenabwicklung sind wir stets an Ihrer Seite.
Als Spezialist für die Abwicklung von Brand- und Wasserschäden
bietet POLYGON einen Rund-um-die-Uhr-Service an 365 Tagen
im Jahr. In Notfällen steht unser Service überall in Deutschland
zur Verfügung und kann innerhalb weniger Stunden vor Ort sein.
Und Sie? Sie brauchen sich um fast nichts mehr zu kümmern.
Ihre regionale Kontaktadresse:
POLYGON Deutschland GmbH, Hauptniederlassung Rhein-Ruhr,
Toyota-Allee 47, 50858 Köln, Servicenummer 0800 - 68 68 377
POLYGON

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER
Man spürt, ob jemand seine Arbeit liebt.
Das ist die Basis unserer Beziehung. Wir begleiten Ihr Geschäft mit viel
Engagement und wachem Blick für die Details.
Um Sie bei der Verwaltung von Immobilien zu unterstützen, bieten wir
Ihnen professionelle Verfahren, Services und Banking-Leistungen.
www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft/kontakt
Aareal Bank

Unsere Geschäftsbereiche

Wohnungseigentumsverwaltung

Die ordnungsgemäße Verwaltung von Wohnungseigentum gemäß §§ 20-28 WEG ist eine hochkomplexe Angelegenheit. Mit der Beauftragung eines professionellen Dienstleisters sorgen Sie dafür, dass sämtliche Aufgaben der Verwaltung zuverlässig und im Interesse aller Eigentümer erledigt werden. Mit speziellen Kenntnissen und langjähriger Erfahrung sorgen unsere Mitarbeiter bei GRUVA für eine reibungslose Abwicklung bei großer Rechtssicherheit.

Zu unseren Leistungen bei einer umfassenden Verwaltung gehören insbesondere:

- Organisation der technischen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums
- Abwicklung aller wirtschaftlichen Aufgaben einer Eigentümergemeinschaft
- Erstellung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan, Wohngeldeinzug, Mahnverfahren
- Betreuung von Hausmeistern und Reinigungskräften
- Durchführung von Eigentümerversammlungen und Umsetzung der dort gefassten Beschlüsse
- Führung der Treuhandkonten
- Vertretung der Eigentümergemeinschaft gegenüber Versicherungen, Versorgungsunternehmen, Handwerkern und anderen
- Alle sonstigen gemeinschaftlichen Aufgaben einer Wohnungseigentümergemeinschaft

Miethaus- und Sondereigentumsverwaltung

Als Vermieter wissen Sie, dass die optimale Verwaltung ihrer Immobilie nicht nur aktuelles Wissen und viel Erfahrung, sondern auch großen Aufwand erfordert. Das komplizierte Mietrecht mit seiner sich ständig ändernden Rechtsprechung verlangt eine kontinuierliche Beschäftigung mit dem Thema.

Verschaffen Sie sich mehr Sicherheit, indem Sie uns mit der Übernahme der Mietverwaltung für Ihr Haus oder Ihre Wohnung beauftragen. Das ist der einfachste Weg, um den Wohnwert zu erhalten und eine maximale Rendite zu erwirtschaften. Gerne übernehmen wir alle notwendigen Angelegenheiten der Mietverwaltung oder auch nur einzelne Aufgaben, je nach Bedarf:

- Jährliche Nebenkostenabrechnungen
- Monatliche Zwischenabrechnungen für den Hauseigentümer
- Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen
- Komplette Reparaturabwicklung, Renovierungsarbeiten

- Vermietung, Vertragsgestaltung, Übergabe und Schlussabwicklung des Mietverhältnisses
- Regelmäßige jährliche Mietanpassungen
- Mietinkasso, Schriftwechsel mit Mietern

TRINKWASSER-
ROHRINNENSANIERUNG
Festenbergstrasse 7
40231 Düsseldorf
Tel. 02 11 - 22 95 98 58
Fax. 02 11 - 22 95 98 75
E-Mail: KoTec@gmx.net
K Technik

SCHREINEREI
WILLI BIST
Seit 1910
Kanzlei 42 • 40667 Meerbusch
Telefon 0 21 32/26 28 • Telefax 0 21 32/44 57
Mobil 01 72/2 10 37 36
Home: www.schreinerei-bist.de
Email: schreinerei-bist@web.de

Das Berufsbild des Verwalters

(Formulierung des ehemaligen Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Oscar Schneider)

»Der Verwalter hat eine Vielzahl von Aufgaben zu bewältigen. Er hat für bestimmte Angelegenheiten kraft Gesetz die Stellung eines Vertreters der Eigentümergemeinschaft, er leitet die Wohnungseigentümerversammlung, er ist verantwortlich für die Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer, für die Durchführung der Hausordnung und für die immer wichtiger gewordene ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Vielfalt dieser Aufgaben erfordert Qualifikation und Erfahrung auf den verschiedensten Gebieten.
Dies reicht von rechtlichen bis hin zu technischen Fragen. Dies erfordert auch sehr viel an psychologischem Einfühlungsvermögen, an Verhandlungsgeschick, um die Interessen der verschiedenen Wohnungseigentümer möglichst auf einen Nenner zu bringen. Der Verwalter ist schließlich auch der Mittler im oft schwierigen Spannungsfeld zwischen Eigentümer und Mieter.«

josef van treeck

Josef van Treeck GmbH
Jordanstraße 7 Telefon 0211.484041
40477 Düsseldorf Telefax 0211.467548
www.van-treeck.de info@van-treeck.de

- Allgemeine Elektroinstallationen
- Sprechanlagen - auch mit Kamera
- Daten- und Netzwerktechnik
- Hausgeräte-Service
- Zählerverteilungen
- Beleuchtung für Büros und Wohnungen
- Telefonanlagen
- E-Check - Der "TÜV" für Ihre Elektroanlage
- Alarmanlagen - auch für die Nachrüstung
- Energieberatung

Mit uns bringt Sie so schnell nichts aus der Erfassung.

Haben Sie schon Horror vor der nächsten Heiz- und Betriebskostenabrechnung? Keine Panik! Mit A+S sparen Sie Zeit, Kosten und Nerven. Seit 34 Jahren vertrauen uns Hausbesitzer, Wohnungsverwaltungen, Stadtwerke und Wärmelieferanten in allen Fragen der Heizkostenmessung.

Bald auch Sie?
Wir informieren Sie gern – A+S genau!

A+S GmbH
Am Nordkanal 11
D-47877 Willich

Fon +49 2154 959-0
Fax +49 2154 959-1260
www.as-gmbh.de

A+S Heizkostenmessung

Das sieht der Eigentümer:

• Wirtschaftsplan • Hausgeldabrechnung • Eigentümerversammlung • Mitarbeit in Anwesenheit in der Wohnanlage
• Rundschreiben • Aushänge • Individuelle Leistungen wie Beratung und Information • Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen

Das sehen die Verwaltungsbeiräte:

Veranlassen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Preisanfragen, Ausschreibungen, Erstellen von Preisspiegeln, Beratung, Auftragsvergabe, Rechnungskontrolle) • Belegprüfung • Vorbereitung der Eigentümerversammlungen • Ortstermine • Beitragsgespräche • Korrespondenz und Verträge • Maßnahmen zur Einhaltung der Hausordnung • Mahnwesen bei Zahlungsverzug von Hausgeld

Diese Leistungen sieht der Eigentümer nicht:

Kaufmännische Leistungen

- Verbuchen sämtlicher Geldein- und -ausgänge
- Monatliche Sollstellung von Hausgeldbeiträgen
- Bearbeiten von Lastschriftbuchungen
- Überwachen von Zahlungseingängen
- Mahnen, ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand
- Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten
- Rechnungskontrolle
- Anweisen und Veranlassen von Zahlungen
- Bearbeiten von Gehaltszahlungen einschließlich Lohnbuchhaltung
- Errechnen und Abführen von Lohnsteuer, Sozialabgaben, vermögenswirksamen Leistungen
- Erstellen der erforderlichen Meldungen an Finanzamt, Krankenversicherung, Sozialversicherungsträger, Berufsgenossenschaft
- Errechnen und Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen
- Erstellen von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen
- Veranlassen von Heizkostenabrechnungen
- Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser-/Stromverbrauch)
- Kennen und Beachten von Lohn-/Einkommensteuer-/Umsatzsteuergesetz, Abgabenverordnung, Grundsteuergesetz etc.

Technische Leistungen

- Vorbereiten und Veranlassen von Handwerkerangeboten, Ausschreibungen, Angebotsspiegeln
- Nachhalten von Terminen (Angeboten, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüchen)
- Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister
- Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen
- Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewässerschutz-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöscherwartung)
- Vorbereiten und Organisieren der regelmäßig wiederkehrenden sicherheitstechnischen Prüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolltor, Heizung, Feuerlöscher, Brandschutz, Blitzschutz etc.)
- Bearbeiten von Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z.B. Rohrbruch) einschließlich Unterstützung der Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnen mit Versicherung
- Vergeben/Überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich Abrechnen
- Beauftragen von Sachverständigen
- Kennen und Beachten von z.B. AGB, BGB, WEG, Landesbauordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Orts-, und Baumsatzung, Heizkostenverordnung, Heizanlagenverordnung, Feuerungsanlagenverordnung einschließlich der Durchführungsbestimmungen

Was tut ein Verwalter?

Diese Frage ist für den einzelnen Wohnungseigentümer gar nicht so leicht zu beantworten. Denn wenn der Verwalter professionell arbeitet, erledigt er den Großteil seiner vielfältigen Aufgaben nahezu unbemerkt.

Dann kümmert er sich sorgfältig um alle Belange rund um das Gemeinschaftseigentum und die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft können sich einfach darauf verlassen, dass alles funktioniert und in ihrem Sinne erledigt wird. Sie erhalten jedoch alle notwendigen Informationen in Form von Abrechnungen, Wirtschaftsplänen, Rundschreiben und Aushängen oder persönlich bei der Eigentümerversammlung.

Allgemeine Verwaltung

- Korrespondenz mit Eigentümern
- Verhandeln mit Behörden, Eigentümern, Hausmeistern, Lieferanten
- Bearbeiten von Beschwerden, Verstößen gegen die Hausordnung
- Maßnahmen zur Fristwahrung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft
- Beraten von Eigentümern, Hausmeistern
- Abschluss von Verträgen (Wartungs-, Versicherungs-, Dienstleistungs-, Lieferverträge etc.)
- Terminabstimmung, Saalbestellung, Erstellen von Tagesordnung und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung
- Erstellen der Beschlussniederschrift und Beschluss-Sammlung
- Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen
- Erteilen von Genehmigungen (Telefonate, Veräußerungen, Vermietungen, gewerbliche Nutzung)
- Ausbilden von eigenem Personal und Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister)
- Kennen und Beachten von z.B. WEG, BGB, HGB, ErbbaurechtsVO, GrundbuchO, Zwangsversteigerungsgesetz, ZPO, Insolvenzverordnung, Nachbarschaftsrecht

Quelle:
BVI Bundesfachverband
der Immobilienverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8
10117 Berlin
Telefon 0 30 / 308 729 17
Telefax 0 30 /308729 19
E-Mail: service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de

Professionell und wirtschaftlich: So übernehmen wir Verantwortung

Als Mitglied des Bundesfachverbandes der Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. (BVI) stellen wir sehr hohe Standards an die Qualität unserer Leistungen. Mit ständiger Weiterbildung erhalten wir unser Kompetenzniveau und bekennen uns zu dem Berufskodex unseres Verbandes, bei dem Ehrlichkeit, Sorgfalt und Fairness zu den wichtigsten Verhaltensregeln gehören.

Durch professionelle und effiziente Abläufe garantieren wir wirtschaftliches Handeln, das Ihnen als Wohnungseigentümer direkt zugute kommt, z. B.:

- gute Konditionen für Energie, Dienstleistungen, Handwerksleistungen und Verbrauchsmaterialien durch Ausnutzung von Rabatten und Mengenvorteilen
- Grundsatz des günstigsten Angebotes
- sorgfältig aufgestellte Wirtschaftspläne für das Folgejahr, nachvollziehbare Kostenabrechnungen zum vergangenen Jahr
- sachliche und rechnerische Prüfung von Rechnungen auf Grundlage von Lieferscheinen und Arbeitsrapporten
- rechtzeitige Vorlage der Einzelabrechnungen für jeden Wohnungseigentümer bis Ende des ersten Halbjahres
- monatliche Abrechnungen und Übersichten bei der Miethausverwaltung
- automatisiertes Mahnverfahren
- vorteilhafte Anlage der Rücklagengelder auf gesonderten Bankkonten

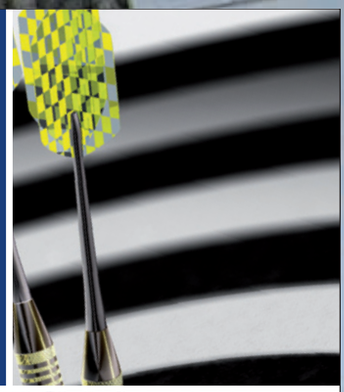
aws
WärmeService

Heizöl & Strom
0800/176 1761
(gebührenfrei)

Vertriebsbüro Düsseldorf
www.aws-waerme.de

aws – alle Energie für Sie
Heizöl • Diesel • Strom

Zielen Sie
auf Qualität!



BRUNATA
METRONA
Qualität, die zählt!

Abrechnungsservice
Erfassungsgeräte
Rauchmelder
Energieausweise

BRUNATA-Gebietsvertretung
Michael Müller
Siegburger Straße 96
40591 Düsseldorf
Telefon: 0211 59881120
Telefax: 0211 743043
www.brunatametrona.de

Service

Unser Immobilien-Service sichert die Komplettbetreuung Ihrer Liegenschaften. Unsere hauptberuflichen Hausmeister sind ausgebildete Fachkräfte aus allen Handwerksbereichen. Es erwartet Sie ein professioneller Rund-um-Service für höchste Ansprüche.

Betreuung

- Wartung der Haustechnik
- Reinigungsdienste innen
- Reinigungsdienste außen
- Gartenpflege
- Regie- und Sonderarbeiten
- Schließdienst
- 24-Stunden-Notdienst
- In-Office-Service

RUND-UM-SERVICE FÜR IHR HAUS

Kronprinzenstr. 15
40217 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 740 66 33
Telefax: 0211 / 740 66 34
Hausmeister-Service &
Dienstleistungsges. mbH
Bernhard Möllerke

Partner auf Augenhöhe: So definieren wir Zusammenarbeit

Die Aufgaben eines Verwaltungsbeirates sind in § 29 WEG nur sehr grob festgelegt. Demnach »unterstützt« er »den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben« und prüft Belege, Kostenvoranschläge und Wirtschaftspläne, bevor die Eigentümerversammlung darüber beschließt.

In der Praxis nutzen Wohnungseigentümergemeinschaften ihren Beirat häufig als wertvolles Bindeglied zwischen den einzelnen Eigentümern und der Verwaltung. Im Idealfall können die gewählten Mitglieder des Gremiums die Versammlung nicht nur umfassend informieren, sondern auch fachkundig beraten. Kompetenz ist der Schlüssel zum Vertrauen der Miteigentümer und für zügige Beschlüsse im Sinne aller Beteiligten.

Daher sorgen wir als Verwalter für höchste Transparenz: Beiräte erhalten von uns (ebenso wie Hauseigentümer) wöchentlich Kopien des gesamten Schriftwechsels zu ihrem Objekt, einschließlich interner Aktenvermerke. So ermöglichen wir zeitnah Nachfragen, Anregungen und direkte Einflussnahme. Durch die enge Zusammenarbeit und gemeinsame Objektbegehungen verständigen wir uns laufend über alle Angelegenheiten rund um die Immobilie.

JENCKEL SKROBEK

RECHTSANWÄLTE

Hüttenstraße 4
40215 Düsseldorf

Tel.: 02 11/600 802-0
Fax: 02 11/600 802-10

eMail: info@jenckel-skrobek.de
http://www.jenckel-skrobek.de

Fachseminare für Beiräte: So geben wir unser Wissen weiter

Welche gesetzlichen Bestimmungen sind für Sie relevant? Was bedeuten die Bestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG)? Wie kann der Beirat seine Rolle gestalten? Wie kann moderne Technologie genutzt werden, um Energie und Kosten zu sparen?

Die Aufgaben eines Verwaltungsbeirates berühren ein großes Spektrum an rechtlichen, aber auch technischen und kaufmännischen Fragen. Daher veranstalten wir alle zwei Jahre ein großes Beiratsseminar zu wichtigen Themen rund um Wohneigentum und Immobilien.

Namhafte Referenten vermitteln dort den rund 200 Teilnehmern nicht nur nützliches Basiswissen, sondern diskutieren auch aktuelle Gesetzesänderungen, Grundsatzurteile und technologische Neuerungen. Gut informiert können Beiräte ihrer Verantwortung für die Eigentümergemeinschaft gerecht werden.

Themenschwerpunkte vergangener Seminare:

- 1999: Der Verwaltungsbeirat – seine Pflichten und seine Rechte
- 2000: Die »Jahrhundertentscheidung« des BGH zur Nichtigkeit von sogenannten »Zitterbeschlüssen«
- 2005: Die Wohnungseigentümerversammlung
- 2007: Rund um die Immobilie: insbesondere alternative Energien und die Novellierung des WEG
- 2009: Verschiedene Vorträge z.B. über die Rolle des Beiratsamtes, die erweiterte Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer oder intelligente Reduzierung der Wartungskosten
- 2011: Verschiedene Vorträge z.B. über Dichtheitsprüfung bei Abwasseranlagen und Digitalisierung des Fernsehempfangs

• Neuanlagen
• Umbauten
• Wartungs- und Reparaturdienste an Aufzugsanlagen aller Art
• 24-Stunden-Notdienst-Service

HORST SCHÄFER GmbH

AUFZUG-DIENST

www.aufzug-schaefer.de
schaefer-aufzugdienst@t-online.de

Telefon: 02 11 / 68 33 64
Telefax: 02 11 / 68 33 90

Horst Schäfer GmbH • Lindenstraße 57 • 40233 Düsseldorf

Kostenloser Versammlungsraum
Für Ihre Eigentümerversammlungen können Sie gern unseren Tagungsraum nutzen (bis zu 40 Teilnehmer).

ELEKTROTECHNIK LEVEN GMBH

Alt Eller 11 • 40229 Düsseldorf
Fon: 02 11/27 01 97 70 • Fax: 02 11/ 27 01 97 71
Mobil: 01 72/15 65 08 2
horst@elt-leven.de • www.elt-leven.de

- Kundendienst
- Wohnungsinstallationen im Alt- und Neubau
- Sanierung und Neubau von Büroetagen
- Haussprech- und Videoanlagen von Siedle
- Beleuchtungstechnik
- Satelliten- und Kabel-TV Anlagen
- EDV-Technik

Peter Hecht

Malermeister

✻ Renovieren ✻ Restaurieren ✻ Rekonstruieren
✻ Konservieren ✻ Historische Anstrichtechniken

Dreifaltigkeitsstraße 21a
40625 Düsseldorf
maler-hecht@t-online.de

T. 0211 - 27 36 53
F. 0211 - 2 80 18 09
M. 0171 - 2 61 52 09

Am Oberbach 26
40668 Meerbusch-Langst

Telefon 0 21 50 / 13 14
Telefax 0 21 50 / 62 85
Mobil 0172 / 5 48 47 90

Paul Breuers
Garten- und Landschaftsbau

INGO W. BRILL
RECHTSBEISTAND
MITGLIED DER RECHTSANWALTSKAMMER DÜSSELDORF

Privates und gewerbliches Immobilienrecht (Miet-und Wohnungseigentumsrecht, Grundstücks-und Maklerrecht) Privates Baurecht, Gesellschaftsrecht, Erbrecht, Forderungsmanagement

FELDSTRASSE 9
D-40479 DÜSSELDORF
EMAIL: IWB@BRILL-RECHT.DE

TELEFON: 02 11/49 41 39
MOBIL: 01 72/2 01 78 77
TELEFAX: 02 11/49 82 935
WWW.BRILL-RECHT.DE

Kompetent und persönlich: So betreuen wir unsere Kunden

Unsere Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit ist ein intensiver und regelmäßiger Informationsaustausch. Ebenso wichtig ist uns jedoch, dass sich unsere Kunden mit ihren Anliegen bei uns gut aufgehoben fühlen.

Deshalb steht Ihnen bei GRUVA für Ihr Objekt ein persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung, der laufend über die spezielle Immobilie informiert ist. Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter bieten sachkundige Beratung und beantworten Ihnen gerne alle wichtigen Fragen rund um die Immobilienverwaltung.

Zum Team unseres Unternehmens gehören derzeit 20 Mitarbeiter, überwiegend Immobilienkaufleute, aber auch Fachwirte, Ingenieure und Techniker. Mit zwei bis drei Auszubildenden pro Jahr kümmern wir uns außerdem regelmäßig um den Nachwuchs.

oL

Service macht den Unterschied!

- Errichtung von Kabelfernsehanlagen, Satellitenempfangsanlagen und privaten Kabelfernsehanlagen
- Wir bieten eine Finanzierung und Beschaffenheitsgarantie während der gesamten Laufzeit

...besuchen Sie uns, wir beraten Sie gerne!

Otmar Langer
TV, Video, HiFi, Telecom, PC, Kabel- und Satellitenanlagen
Neanderstr.5 • 40699 Erkrath
Tel. 0211/244111 • Fax 0211/242834
http://www.oL-technik.de

SERVICE-PARTNER

Weber Feuerlöscher®

Wartung und Instandhaltung von Feuerlöschgeräten aller Hersteller,
Wartung von Wandhydranten, Lieferung und Montage von
Feuerlöschgeräten, Rauchmeldern, Verbandmaterial,
Arbeitsschutzartikeln und Feuerwehrbedarf,
Wartung von RWA-Anlagen, Feststellanlagen und Brandschütztüren

Hermann Weber Feuerlöscher GmbH
Marie-Colinet-Straße 14 • 40721 Hilden
Tel.: +49 (0) 21 03/94 48 - 0 • Fax: +49 (0) 21 03/32 27 2
info@weber-feuerloescher.de • www.weber-feuerloescher.de

3

Reitmeier
Bedachungen GmbH

Dachdeckermeisterbetrieb
Heinrich - Hertz - Str. 29 40699 Erkrath
Tel.: 0211 - 20 89 69 Fax: 0211 - 20 80 95
mail@reitmeier-bedachungen.de
jederzeit Mobil: 0172 - 2 10 60 54

- Steildach - Flachdach - Fassade
- Schieferarbeiten
- Klempnerarbeiten
- Wohnraumfenster - Montage
- Reparaturarbeiten

Planung
Ausführung
Pflege

DITZ GMBH
Garten - und Landschaftsbau
Baumpflege • Meisterbetrieb

Leistungen:

- Planung und Realisierung individueller Gartengestaltung
- Natursteinarbeiten und Trockenmauerbau
- Ausschachtungs-, Pflaster- und Wegearbeiten
- Terrassen aus Holz und Stein
- Teichbau, Bachläufe und Quellsteinanlagen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Zaun- und Sichtschutzbau
- Pflanzungen
- Gehölzschnitt
- Baumpflege und Spezialrodungen
- Pflege von privaten Gärten, Industriegrün und Eigentümeranlagen

Am Lindenplatz 10
41466 Neuss
Telefon 0 21 31 - 15 36 240
Telefax 0 21 31 - 15 36 631
Mobil 01 72 - 20 43 541

info@gartenbauditz.de
www.gartenbauditz.de

Nicht nur für Notfälle: Unser Partnernetzwerk

Bei der Wartung technischer Einrichtungen geht es vor allem um Zuverlässigkeit. Deshalb arbeiten wir ausschließlich mit Unternehmen aus der Region, die sich in der langfristigen Zusammenarbeit bereits bewährt haben und eine schnelle und fachgerechte Bearbeitung gewährleisten. Durch Rahmenvereinbarungen mit den Handwerksbetrieben garantieren wir nicht nur gute Leistungen, sondern auch günstige Konditionen.

Manchmal duldet eine Angelegenheit keinen Aufschub bis zum nächsten Arbeitstag. Für solche Notfälle verfügen unsere Partner für alle wesentlichen Gewerke über einen einsatzbereiten Tag- und Nachtdienst: z.B. wenn es um die Funktion von Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen geht, um den Aufzug, Garagentore, verlorene Schlüssel oder Dachundichtigkeiten.

Bei Instandsetzungsarbeiten holen wir mehrere Angebote ein und vergeben den Auftrag nach Abstimmung mit den Eigentümern möglichst zum Festpreis. Selbstverständlich arbeiten wir auf Wunsch auch mit Ihren individuellen Stammhandwerkern und -partnern zusammen.

Service seit über 40 Jahren!

RÜGER
AUFZUGBAU

- Wartung aller Fabrikate
- Neuanlagen
- Modernisierung
- Reparaturen aller Art
- Personenaufzüge
- Kleingüteraufzüge
- Lastenaufzüge
- Bierfaßthekenaufzüge
- **Fern-Notrufsystem mit 24-Std. Notdienst**

Regenbergastr. 14-16
40625 Düsseldorf

Telefon: (0211) 66 73 67
Telefax: (0211) 66 73 68

www.rueger-aufzugbau.de

Der „Aufzugsdoktor“ …

LiftConsulting ist ein dynamisches Unternehmen mit langer Tradition auf dem Gebiet der vertikalen Personenbeförderung und Weitblick für die Zukunft. Als unabhängiges Beratungs- und Planungsbüro für Aufzüge und Förderanlagen sorgen wir für mehr Informations- und Kostentransparenz bei den Betreibern.

Wir unterstützen Sie gerne bei allen Fragen und Aufgaben mit den Zielen, Klarheit in komplexe technische Vorgänge zu bringen und Vorteile bei wirtschaftlichen Entscheidungen zu verschaffen:

- Welche **Qualitäten** haben Ihre Anlagen und beauftragten Dienstleistungen?
- Wie hoch ist Ihr **Kosten-Reduktions-Potential** bei bestehenden Verträgen, Angeboten und Rechnungen?
- Wie führen Sie **Modernisierungen** wirtschaftlich durch und sparen dauerhaft Kosten?
- Wie können Neuanlagen und Modernisierungen mit konkreten Vorgaben – **herstellerneutral**, qualitativ hochwertig und dennoch kostengünstig für den Betreiber geplant und umgesetzt werden?
- Wer betreut und überwacht die Baumaßnahmen und sorgt für eine fachgerechte Ausführung der geforderten Leistungen.
- Wie werden Sie **unabhängig** vom Erbauer der Anlage hinsichtlich Wartung bzw. Reparaturen?

„Scherzhaft nennen uns manche Kunden auch ‚Aufzugsdoktor‘ – eine Bezeichnung, die uns sehr schmeichelt,“ so der Geschäftsführer Reinhard Muth. „Wir sind gerne bereit, nach einer gründlichen Diagnose das passende Rezept für die Aufzugsanlage unserer Kunden auszustellen.“

… und für Auto-Stapel-Parkanlagen die „Medizin“ mit Langzeitwirkung

Neutrale Materialprüfanstalten bestätigen: die **spezielle Aluminiumlegierung** von LiftConsulting ist gegen Streusalzeinwirkung hochgradig resistent. Das Ergebnis der Langzeittests (z.B. Sprühnebeltest nach EN ISO 9227-NSS-Test und einem ca. 15 Mal intensiverer Test): die Aluminiumprofile schneiden mit Faktor 3,37 ab und liegen damit weit über den angestrebten Zielwerten. Und der besondere Zusatznutzen? – Eine Reinigung der Stellflächen ist nicht mehr nötig!

Welche Aufgaben stehen bei Ihnen an? – Sprechen Sie uns an!

Innovation bei Aufzugs- und Förderanlagen

Sonderlösungen gehören bei LiftConsulting zum Standard:

… Entwicklung von Anlagen für enge Schächte … mit geringen Unterfahrten und Schachtköpfen … Außenaufzüge ohne Schachtgerüst … behindertengerechte Anlagen … Kabinenauskleidung …

Leistungen im Überblick

- Neuplanung und Modernisierung von Aufzugs- und Förderanlagen
- Förderleistungsberechnungen
- Leistungsverzeichnisse
- Fachbauleitung
- Verwaltung von Aufzügen
- Optimierung von Wartungs- und Notrufverträgen
- Prüfung und Nachverhandlung vorliegender Angebote
- Prüfung durchgeführter Wartungen sowie Wartungs- und Reparaturrechnungen

LiftConsulting
Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik mbH

Krautgartenstraße 30
65205 Wiesbaden

Tel. 0611 / 950 72 72
Fax 0611 / 950 72 73

mail: info@liftconsulting.de
web: www.liftconsulting.de

weru

Fenster und Türen *fürs Leben*

Das Hochleistungsfenster der Zukunft! Weru-Thermico

Tauschen Sie jetzt Ihre alten Fenster gegen neue Weru-Thermico-Hochleistungsfenster aus und profitieren Sie von: weniger Heizkosten, höherer Sicherheit, mehr Tageslicht!

FRANKE & BORUCKI GMBH
Markisen - Vordächer
Fürstenwall 61
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 30 60 88
Telefax 0211 39 37 64
e-mail: borucki.gmbh@t-online.de

62

Auszug aus dem Wohneigentumsgesetz

(WEG, Fassung ab 01.07.2007)

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

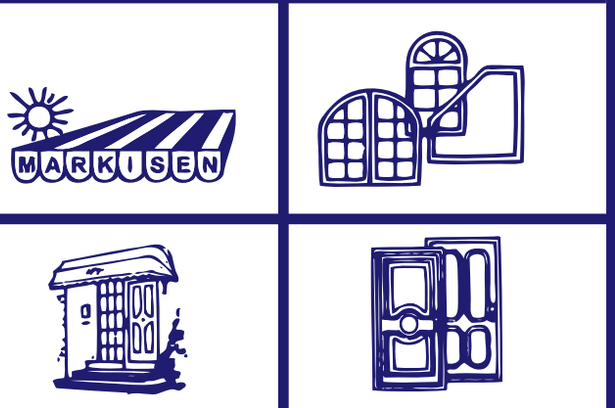
(2) Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt;
3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;
4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

- Markisen, Vordächer, Überdachungen
- in vielen Größen, Formen und Farben
- Sicherheit mit den richtigen Türen



Bauelemente - Sonnenschutz GmbH
Werner Wegener

Gerresheimer Landstraße 135
40627 Düsseldorf [Unterbach]
Tel: 02 11 / 9 25 35 00
Fax: 02 11 / 9 25 35 01

Dieter Himmelreich
Malermeister GmbH
seit 1946

Fassadenanstrich
Moderne Raumgestaltung • Bodenverlegung

Bloemstraße 24 • 40468 Düsseldorf • Tel: 02 11/4 23 00 56

- **Zentralheizungen**
- **Gas- und Ölfeuerungen**
- **Regeltechnik**
- **Badsanierungen**
- **24-Stunden-Notdienst**
- **Sanitäre Installationen**
- **Lüftungen**
- **Barrierefreie Bäder**

Volmerswerther Str.43 • 40221 Düsseldorf
Tel.: 02 11 / 39 10 55 • Fax: 02 11 | 3 98 24 35
Email: niepmann@niepmann-gmbh.de • www.niepmann-gmbh.de

Niepmann GmbH
über 100 Jahre vor Ort

§ 15 Gebrauchsregelung

(1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

(2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

(4) Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

(5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(6) Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

(7) Zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2 gehören insbesondere Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 und der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.

(8) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6) handelt.

3. Abschnitt

Verwaltung

§ 20 Gliederung der Verwaltung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.

(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung;
2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

(6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

(8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

(4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle

Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

(4) Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen.

(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.

(4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

(5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

(6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

(7) Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007 ergangen sind. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

(8) Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

§ 25 Mehrheitsbeschluss

(1) Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.

(2) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

(3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

(4) Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

(5) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

(2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.

(3) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.
   Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(5) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

Thomas Neugebauer
Hausmeisterdienst

HDN

Feldstr. 37
40699 Erkrath

Mobil 0176 - 20 48 53 45
Fax 02104 - 42 81 5

neugebauer.erkrath@freenet.de

(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.
Der Wirtschaftsplan enthält:
1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen.

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

§ 29 Verwaltungsbeirat

(1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Unsere Fachgebiete:
- Ölheizung
- Gasheizung
- Fernwärme
- Wärmepumpen
- Sanitär
- Wartung

Außerdem bieten wir Ihnen:
- 24h Servicetelefon
- Rohrreinigung
- Rohrbruchortung
- Thermografie
- Bautrocknung

WEYERSTALL 1880

Telefon 02 02/45 31 01
Mobil 01 63/31 55 17 1
www.weyerstall1880.de

Schulhoff

Wir bedanken uns

für eine

jahrzehntelange partnerschaftliche Zusammenarbeit

und

wünschen Ihnen weiterhin anhaltenden Erfolg am Markt!

Fliesen & Baubetrieb

Holger Schlüter

Fliesenarbeiten • Trockenbau
Altbausanierung • Reparaturen

Erikastr. 2 • 40627 Düsseldorf
Telefon 02 11/27 34 24 • Fax 02 11/926 96 20
Mobil 01 78/82 73 424

Seit über 30 Jahren!

24-Stunden-SERVICE

LÖHNERT GmbH

Meisterbetrieb

Wir schaffen Abhilfe durch sachkundige Lösungen rund um´s Haus!

Alles aus einer Hand:

Beratung • Service • Ausführungen

Kontaktieren Sie uns:
Düsseldorf: 02 11 / 21 85 14
Ratingen: 02 102 / 53 58 070
www. loehnert-nrw.de

• ROHRREINIGUNG • SANITÄR
• HEIZUNG • WELLNESS
• KOMPLETTBÄDER FÜR JUNG UND ALT

über 100 Jahre

Joisten & Böhm GmbH

Bau- u. Möbelschreinerei

- Kunststoff - und Holz fenster
- Türelemente
- Stahlzargen
- Akustik
- Innenausbau
- Aluminium-Haustüren
- Schaufensteranlage
- Wandvertäfelung
- Reparaturen
- Planung und Entwurf

Spanger Straße 10-12 • 40599 Düsseldorf
Fax 02 11/21 74 34

✆ 02 11/21 33 75

Mo-Do 7.00-17.00 Uhr, Fr 7.00-13.00 Uhr
www.joisten-boehm.de • info@joisten-boehm.de

MENKE
Malereibetrieb

Wunschgemäß gestalten

Wirtschaftlich renovieren

Sicher instandsetzen

Tel. 0211/370864 · Fax 0211/370865
info@menke-malereibetrieb.de
www.menke-malereibetrieb.de

EIN MEISTERBETRIEB IM ARTA QUALITÄTS-VERBUND

GRUVA

GRUNDVERWALTUNG

IMMOBILIENBETREUUNG

GRUVA Grundverwaltung
Gerd Breder GmbH

GRUVA Immobilienbetreuung
Gerd Breder GmbH

Liesegangstraße 7
40211 Düsseldorf

Telefon 0211-16481-0
Telefax 0211-16481-30

E-Mail: gruva@gruva.de
www.gruva.de

Herausgeber, Redaktion und Anzeigen: JS/DEUTSCHLAND · +49 (0)228 550 90 · Gedruckt mit ökologischen Druckfarben auf PEFC-zertifiziertem Papier · www.jsdeutschland.de