

Einsparungen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Fragen sie die Miteigentümer, ob jemand bereit ist die Verwaltung ehrenamtlich oder entsprechend seiner Hinzuverdienstgrenze (z.B. für Rentner) zu übernehmen.

Der hauptberufliche Verwalter sollte **kein** Eigentum in ihrer WEG besitzen! Der Umstand, dass er sein Wohneigentum vermietet kann Eigentümer, die ihre Wohnung selbst bewohnen, bei den Abstimmungen benachteiligen!

Lassen sie den Verwalter niemals eigenverantwortlich Rechtsanwälte (RA) beauftragen. Sollte der bequeme Verwalter seine vertraglichen Verpflichtungen an RA delegieren, trägt die Gemeinschaft ein nicht überschaubares Kostenrisiko!

Die WEG benötigt in der Regel zuverlässige Fachfirmen die auch schnell verfügbar sind. Sollte der Verwalter den Einsatz ihm angeschlossener Fachfirmen (z.B. Gärtner, Hauswart, Hausreinigung, Klempner, Elektriker, Maler usw.) vorschlagen, verzichten sie aus Kostengründen auf deren Einsatz. Der Verwalter erhält für seine Verwaltungstätigkeit schließlich monatlich eine Gebühr - zusätzliche Provisionen für den Einsatz ihm angeschlossener Dienstleister braucht er deshalb nicht! Lassen sie den Beirat nach günstigen, ortsansässigen Dienstleistern suchen.

Sollte der Verwalter Ausschreibungen erstellen, wird er hierfür eine zusätzliche Aufwandsentschädigung (z.B. 5% vom Auftragsvolumen) verlangen. Schließen sie diese Sonderzahlungen im Verwaltervertrag aus. Lassen sie sich niemals auf geringe monatliche Zahlungen ein - erstellt er keine Ausschreibungen, bekommt er trotzdem ihr Geld. Behebt er bauliche Mängel nach dem Prinzip seine Fehlentscheidungen so lange zu berichtigen bis es passt, entstehen ihnen in der Folge hohe, unnötige Kosten.

Vergabe der Ausschreibungen:

Gleichen sie die Vergabe der Ausschreibungen der Vorgehensweise des Öffentlichen Dienstes an. Das Verfahren ist landesweit üblich und hat sich seit Jahrzehnten bewährt!

Ausschreibungen sind ab einem Auftragsvolumen von 1500 Eur zu erstellen. Sie sind vom Verwalter zu fertigen und an die Beiratsmitglieder zu überreichen. Der Beirat sucht gemeinsam jeweils 5 entsprechende Fachfirmen aus z.B. dem Telefonbuch. Je höher das Auftragsvolumen ist, je mehr Firmen müssen angeschrieben werden. Er fragt nach, ob Interesse besteht und schickt den Interessenten die Unterlagen zu. Anmerkung: Große Firmen mit einem großen Verwaltungsapparat können teurer sein als kleine Firmen. Solange der Verwalter keinerlei Kenntnis von den angeschriebenen Firmen bekommt und auch keine Einsicht in deren ausgefüllte Unterlagen erhält, darf er mit bieten.

Submission: Die Fachfirmen haben die ausgefüllten Unterlagen, bis zu einem vorher festgesetzten Termin, an ein bestimmtes Beiratsmitglied zu schicken. Das Eingangsdatum ist von ihm auf dem jeweiligen Umschlag zu notieren. Die Umschläge bleiben bis zum Stichtag ungeöffnet! In Anwesenheit mehrerer Eigentümer werden die Umschläge geöffnet und eine Liste erstellt, in der Eingangsdatum, Bieter und Gebot in Reihenfolge der Höhe ihrer Gebote festzuhalten sind. Zu spät eingegangene Umschläge werden nicht mehr berücksichtigt. Die Liste wird von den Anwesenden unterzeichnet. Das Beiratsmitglied behält das Original und erstellt zwei Kopien zum Nachweis gegenüber der WEG und zur Beilage zu allen abgegebenen Angeboten die er erst jetzt, zur weiteren Auswertung, an den Verwalter überreicht.

Vorteil: Ausschluss der möglichen Vorteilsnahme durch den Verwalter. Günstiger Einkauf von Dienstleistungen und Sachwerten.

Kündigen sie den Breitbandkabelanschluss. Installieren sie einen Parabolspiegel für die gesamte WEG an einem zentralen, geschützten Ort, z.B. an einer Außenwand unterhalb eines Dachüberstands. Die Verteilanlage wird im Haus, in der Nähe des Parabolspiegels, platziert. Die Investition amortisiert sich nach etwa 2 bis 3 Jahren. Die Breitbandkabelkosten laufen ewig weiter. Pflanzen sie niedrige Nadelgehölze auf dem Grundstück - sie werfen im Herbst kein Laub ab.