

## Wer ist der richtige Partner für Sie?

Durch das Fehlen eines gesetzlichen Berufsbildes und klarer Leistungskataloge für Verwalter kann praktisch jedermann - ob mit oder ohne Fachwissen - die Verwaltung von Wohnungseigentum betreiben.

Viele Gemeinschaften wählen den billigsten Anbieter als Verwalter und fallen dabei häufig auf "schwarze Schafe" herein. Die Nachteile erkennen Eigentümer meist erst nach ca. 2 Jahren, wenn z. B. immer noch keine Abrechnung vorliegt. Kein Verbraucher von Waren erwartet im Ramschladen die Qualität eines Fachgeschäftes. Bei der Verwaltung von wesentlich höherwertigerem Grundbesitz sollte der Eigentümer erst recht **nicht auf den billigsten Anbieter vertrauen**, sondern genau auf die angebotenen Leistungen achten.

Vertrauen Sie Ihre wertvollen Immobilien daher nur einem Fachbüro an, welches sich in der Nähe der Liegenschaft befindet und über kompetente Ansprechpartner verfügt.

## Wenden Sie sich an uns -

an einen Spezialisten für die Verwaltung von Miet- und Wohnungseigentum.

Wir leisten umfassende, fachmännische und zuverlässige Verwaltungsarbeit, auf der Grundlage eines feststehenden **Leistungskataloges**, zu vernünftigen Preisen.



**HAUSVERWALTUNGEN  
RIESTERER**



Ihr Fachbüro  
für die Verwaltung von  
Miet- und Eigentumswohnungen



**HAUSVERWALTUNGEN  
RIESTERER**

Inhaber: Simone Riesterer  
Am Weiher 7/1, 79585 Steinen-Weitenau

Tel.: 07627/970 170    www.riesterer-haus.de  
Fax: 07627/970 171    E-Mail:  
Mobil: 0172/87 46 260    riesterer-haus@t-online.de

**Werterhaltung**  
durch  
**Fachverwaltung!**





## Was ist Wohnungseigentum ?

Wenn Sie sich mit dem Gedanken tragen, Wohnungseigentum zu erwerben oder schon welches erworben haben, sollten Sie wissen, dass man mit dem Kauf einer Wohnung zweierlei Arten von Eigentum erwirbt: das so genannte **Sondereigentum** als Alleineigentum und einen bestimmten Miteigentumsanteil am **Gemeinschaftseigentum**.

Die gesamte Anlage ist nämlich eingeteilt in Räume, Bestandteile und Einrichtungen, die entweder dem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind.



## Wer verwaltet Wohnungseigentum ?

Während die Verwaltung des Sondereigentums jedem einzelnen Wohnungseigentümer eigenverantwortlich und unabhängig von den übrigen Miteigentümern obliegt, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich den Wohnungseigentümern nur **gemeinschaftlich** zu.



## Warum ist ein Verwalter erforderlich ?

Das Gesetz verpflichtet zwar nicht zwingend zur Bestellung eines Verwalters; verlangt dies jedoch auch nur ein einziger Eigentümer, **muß** ein Verwalter bestellt werden. Angesichts der komplexen Aufgaben, ist eine "Selbstverwaltung" der Wohnungseigentümer schon bei kleineren Wohnanlagen kaum praktikabel.

Da fehlende Fachkompetenz auch in kleineren Gemeinschaften sehr bald zu streitigen Auseinandersetzungen führen, sollte die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich einem **qualifizierten Verwalter** übertragen werden, der aus einer neutralen Position heraus handelt.



## Welche Aufgaben hat ein Verwalter ?

Der Verwalter einer Liegenschaft erfüllt nicht etwa Hausmeisteraufgaben wie Rasenmähen oder das Auswechseln von defekten Glühbirnen im Treppenhaus.

Er sorgt vielmehr für die **wirtschaftlich optimale Nutzung und Werterhaltung** der Immobilien.



Als **Treuhänder** der Eigentümer **verbucht** der Verwalter die Mieten (als Mietverwalter), Nebenkosten und Hausgelder (als Wohnungseigentumsverwalter), **vergift** und **überwacht** Reparatur- und Sanierungsaufträge, **bezahlt** Strom, Wasser/Abwasser sowie Versicherungsprämien, Hausmeisterlöhne etc.



Der Verwalter erstellt **Wirtschaftspläne** und **Jahresabrechnungen** für die Eigentümer, leitet die durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorgeschriebenen **Eigentümerversammlungen** und verwaltet die **Miet-, Haus- und Rücklagenkonten**.



Der Verwalter setzt außerdem die Haus- und Gemeinschaftsordnung durch, **vermittelt** bei Streitigkeiten und **vertritt** die Interessen der Gemeinschaft vor Gericht.



*Der Hausverwalter ist quasi  
**Buchhalter, Finanz-,  
Rechts-, Bauexperte  
und Psychologe  
in einem.***

## Unsere Grundsätze:

### korrekt:



Die Abrechnung der angefallenen Ein- bzw. Ausgaben erfolgt (mit Hilfe eines leistungsfähigen EDV-Programmes) so **genau** und **gerecht** wie möglich, wobei die gesetzlichen Bestimmungen und die Vorgaben der Gemeinschaft stets beachtet werden.

### kompetent:



Aufgrund unserer bereits gesammelten **Erfahrungen** in ca. 15 Jahren Liegenschaftsverwaltung und der uns zur Verfügung stehenden umfangreichen **Fachliteratur** sind wir in der Lage, Immobilien fachkundig und werterhaltend zu verwalten.

### kostenbewusst:



Durch ständige **Kostenvergleiche** versuchen wir, die Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Eigentümer so niedrig wie möglich zu halten (z. B. bei Versicherungen, Auftragsvergaben an Handwerker) und soweit möglich, **wirtschaftlichere Alternativen** aufzuzeigen.



**HAUSVERWALTUNGEN  
RIESTERER**

Inhaber: Simone Riesterer  
Am Weiher 7/1, 79585 Steinen-Weitenau

Tel.: 07627/970 170 www.riesterer-haus.de  
Fax: 07627/970 171 E-Mail:  
Mobil: 0172/87 46 260 riesterer-haus@t-online.de