

Hausverwaltungs-News

Hausverwaltung Albrecht, Am Weiher 5, 86920 Denklingen
Ausgabe Nr. 1/2005 - Denklingen, den 1. Januar 2005



In eigener Sache

Zusammen mit meiner Frau und meinen Mitarbeitern möchte ich Ihnen eine effektive und bei weitem nicht anonyme Verwaltung Ihrer Wohnanlage bieten.

Uns geht es nicht um die schnelle Mark mit tausenden von Einheiten, sondern um die stetige Arbeit einer schlagkräftigen, modernen Firma, die sich den Charme und die Stärke eines Familienbetriebes erhält und diesen Vorteil für die Kunden auch bietet. So können wir individuell auf die jeweils objektbezogenen Kundenwünsche eingehen.

Für alle technischen Angelegenheiten beauftragen wir renommierte ortsansässige Firmen oder die jeweiligen qualifizierten Hausmeister. Eine gute und freundschaftliche Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Beirat ist uns sehr wichtig. Natürlich passieren auch bei uns mal Fehler, gerade bei der Übernahme von Neuobjekten ist jede Hausverwaltung vor Anfangs-irritationen nicht gefeit. Aber wir versuchen diese Umstellungen schnell und möglichst reibungslos für Sie über die Bühne zu bekommen. Nur leider oder glücklicherweise gleichen sich Systeme nicht. Zudem arbeiten bei uns Menschen.

Wir verstehen uns als persönlicher Dienstleister, der für Sie als Eigentümer tätig ist. Denn schließlich möchten Sie in Ihren Wohnungen in Ruhe und Frieden leben können. Der Arbeitsalltag bringt Ihnen genug Stress. Und Sie zahlen ja uns – dafür sollen Sie auch etwas bekommen.

Ihr
Tyll-Patrick Albrecht

So erreichen Sie uns:

Telefon

08243 / 99 39 19

Fax

08243 / 99 39 18

Büro Berlin

030 / 44 929 55

Tyll-Patrick Albrecht
Geschäftsführung

08243 / 99 39 19
albrecht@ihreverwaltung.de

Marion Albrecht
Assistenz

08243 / 99 39 16
albrecht@ktmweb.de

Stephanie Köhler
Sekretariat

08243 / 99 39 13
koehler@ihreverwaltung.de

Harald Pongratz
Azubi

08243 / 99 39 11
pongratz@ihreverwaltung.de

André Hürbe
Azubi

08243 / 99 39 12
huerbe@ihreverwaltung.de

Die Direktdurchwahlen und e-mail-adressen werden von den Mitarbeitern nur innerhalb ihrer Dienstzeiten verwendet. Bei Nichtanwesenheit des Mitarbeiters kann eine Bearbeitung auch mal erst ein oder zwei Tage später erfolgen. Auf den Durchwahlen ist kein Anrufbeantworter geschaltet. Für dringende Nachrichten verwenden Sie daher bitte die Zentralnummer.

"Who's who"

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hausverwaltung Albrecht



v.l. Tyll-Patrick Albrecht (Geschäftsführung), Marion Albrecht (Assistenz), Stephanie Köhler (Sekretariat), Harald Pongratz (Azubi 3. Lehrjahr), André Hürbe (Azubi 1. Lehrjahr)

Unser neuer Azubi: André Hürbe

Ich komme aus der wunderschönen Stadt Dresden. Nach meinem Schulabschluss habe ich ein berufsvorbereitendes Jahr absolviert, in dem ich Einzelheiten der Tätigkeit eines Bürokaufmannes erlernte. Schließlich entschloss ich mich, eine Ausbildung in einem kaufmännischen Beruf zu machen. Da es mir nicht schwer fiel, aus meiner Heimat wegzuziehen, unterschrieb ich einen Ausbildungsvertrag in Denklingen. Mein großer Bruder lebt in München, so habe ich einen Teil meiner Familie in der Nähe. Mit der Ausbildung hoffe ich mir eine Grundlage in meinem Leben zu sichern, um mich später einmal weiterzuentwickeln oder in dem erlernten Beruf zu bleiben. Natürlich ist mein größter Traum, mich selbständig zu machen.

“Was tun, wenn...”

Infos Ihrer Hausverwaltung zu Problemen wie Wasserrohrbrüchen, Aufzugsdefekten oder Ruhestörungen

Wasserrohrbruch (Wasser in Ihrer Wohnung):

Bitte umgehend den Hausmeister verständigen, Absperrung des zentralen Wasserhahnes veranlassen, gegebenenfalls selbst absperrren. Sanitärnotdienst gemäß Aushang am schwarzen Brett informieren, Hausverwaltung informieren, außerhalb der Bürozeiten bitten unbedingt auf Anrufbeantworter sprechen. Bei größeren Rohrbrüchen (Überschwemmung) Feuerwehr anrufen.

Verstopfung von Abwasserrohren:

Fall A: Wasser fließt nicht ab, aber es ist keine Überschwemmung. Zunächst überprüfen, ob eine Verstopfung in den Nebenrohren vorliegt. Die Nebenrohre sind zwingend Sondereigentum und dafür ist die Hausverwaltung nicht zuständig. Nur Verstopfungen der Hauptrohre betreffen die Gemeinschaft. Im Zweifel Hausmeister oder Hausverwaltung kontaktieren.

Fall B: Überschwemmung oder Rückstau in Ihrer Badewanne oder Spülbecken. Zunächst Sanitärnotdienst bzw. Abflusssdienst gemäß Aushang am schwarzen Brett informieren. Ebenso die Hausverwaltung informieren, außerhalb der Bürozeiten unbedingt auf Anrufbeantworter sprechen. Wenn der Abflusssdienst feststellt, dass eine Verstopfung in der Nebenleitung war, dann muss die Hausverwaltung dem Sondereigentümer die Kosten in Rechnung stellen.

Wasserschäden durch Nachbarwohnungen (z.B. feuchte Flecken an der Wand): umgehend mit den Nachbarn Kontakt aufnehmen. Bei größeren Schadensbildern, Hausverwaltung und Feuerwehr informieren, wenn der Nachbar nicht erreichbar ist. Grundsätzlich sind Leitungswasserschäden versichert. Dies bedeutet aber nicht, dass Ihre Mobilien (Möbel, nicht verklebte Teppiche, Küchengeräte u.ä.) versichert sind. Diese können nur durch eine eigene Hausratversicherung gegen entsprechende Schäden

abgedeckt werden. Bei vermieteten Wohnungen sollten sie den Abschluss einer solchen Versicherung ihren Mietern empfehlen und für ihre eigene Haftung eine Eigentümerhaftpflicht abschließen. Gerne berät sie hierzu ihre Hausverwaltung. Ansonsten bitte bei Schäden diese dokumentieren (Fotos anfertigen, schriftlichen Schadensbericht anfertigen, gegebenenfalls Reparaturangebote einholen und diese an die Hausverwaltung senden, damit diese sie nach Prüfung an die Versicherung weiterleiten kann). Bitte beachten sie, dass Wasserschäden, die durch Unachtsamkeit ihrer Nachbarn entstanden sind (z.B. Überlaufenlassen der Badewanne) nicht in erster Linie die Gemeinschaft betreffen, sondern ein rein nachbarschaftliches Rechtsverhältnis begründen.

Ruhestörungen:

Grundsätzlich bitte zunächst mit dem störenden Nachbarn reden. Wenn dieser uneinsichtig ist, dann bitte umgehend die Polizei anrufen. Auch wenn dies zunächst nach einem harten Mittel klingt, ist es dennoch nötig, um wieder Ruhe herzustellen. Bei nachhaltigem Stören des Nachbarn, ist es am besten eine Art “Tagebuch” zu führen. d.h. Uhrzeit, Tag und Art der jeweiligen Störungen schriftlich zu dokumentieren. Als nächsten Schritt melden Sie die Daten bitte schriftlich der Hausverwaltung, damit diese den Eigentümer der Wohnung abmahnen kann. Als weitere Maßnahme ist es ratsam, gegebenenfalls Anzeige beim zuständigen Ordnungsamt wegen Ruhestörung zu stellen. Der Hausverwaltung sind im Falle von Ruhestörungen nicht viele Möglichkeiten zum Handeln gegeben, da außer einer Abmahnung des Eigentümers ohne Beschluss der jeweiligen Versammlung die Hausverwaltung keine rechtlichen Regularien hat. Sie kann bei länger anhaltenden Störungen den Fall nur der Versammlung vorlegen.

Grundsätzlich sind Ruhestörungen nachbarschaftsrechtliche Vorgänge, die das Verhältnis der gestörten Bewohner zu den Störern bzw. deren Vermietern darstellen.

Aufzug defekt:

Zunächst Aufzugsdienst bzw. Aufzugswärter gemäß Aushang verständigen und gleichzeitig die Hausverwaltung informieren, auch hier unbedingt außerhalb der Bürozeiten eine Nachricht auf den Anrufbeantworter sprechen. Wenn Personen länger als 30 Minuten im Aufzug feststecken und der Aufzugsdienst bzw. Aufzugswärter oder die Hausverwaltung nicht erreichbar sind, z.B. nachts oder am Wochenende, bitte die Feuerwehr informieren.

Schädlinge in Wohnung oder auf Balkon:

Wenn Sie z.B. in Küche oder Bad Kakerlaken, auf Balkon oder Fenstern Tauben oder Wespen vorfinden, informieren Sie bitte die Hausverwaltung unverzüglich und schriftlich. Falsche Eigenmaßnahmen oder zu langes Zusehen können hier zu heftigsten Folgekosten von Chemikalien oder Kammerjägern führen.

Schäden am

Gemeinschaftseigentum: Wenn Sie solche Schäden feststellen, informieren Sie bitte unverzüglich die Hausverwaltung. Bei Gefahr im Verzug (z.B. Brandgefahr, Gefahr einer Vergrößerung des Schadens bei z. B. tropfendem Wasser oder kaputtem Heizungsventil, defekter Lüftung in der Tiefgarage, zerstörte Fensterscheiben bei Nachtfrost) veranlassen Sie gegebenenfalls selbst eine Reparatur und senden die Rechnung an die Hausverwaltung.

Wir hoffen, dass solche Störfälle nicht auftreten und Sie bzw. Ihre Mieter in gut nachbarschaftlichem Miteinander in Ihrem Objekt leben können.

Übrigens:

Wussten Sie, dass wir auch die Verwaltung Ihres Mietobjektes übernehmen? Vom Mietvertrag bis zur Betriebskostenabrechnung. Rufen Sie uns an!