

Was tut der Verwalter und wie viel davon sehen die Eigentümer?

Wie bei einem Eisberg im Wasser sehen die Eigentümer nur einen geringen Anteil von der Leistung ihres Verwalters:

Das sieht der Eigentümer:

- Wirtschaftsplan
- Hausgeldabrechnung
- Eigentümerversammlung
- Rundschreiben • Aushänge
- Mitarbeiter bei Anwesenheit in der Wohnanlage • Individuelle Leistungen wie Beratung/Information
- Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen

Einen etwas tieferen Einblick in die Verwalterleistungen erhalten Verwaltungsbeiräte:

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

Diese Leistungen sieht der Eigentümer nicht

Kaufmännische Leistungen: • Verbuchen sämtlicher Geldein- u. -ausgänge
• Monatliche Sollstellung von Hausgeldbeträgen • Bearbeiten von Lastschriftbuchungen • Überwachen von Zahlungseingängen • Mahnen ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückständen • Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten • Abrechnungskontrolle • Anweisen und Veranlassen von Zahlungen • Bearbeiten von Gehaltszahlungen einschl. Lohnbuchhaltung • Errechnen und Abführen von Lohnsteuer, Sozialabgaben, vermögenswirksamen Leistungen • Erstellen der erforderlichen Meldungen an Finanzamt, Krankversicherung, Sozialversicherungsträger, Berufsgenossenschaft • Errechnen, Anfordern von beschlossener Sonderumlagen • Erstellen von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen • Veranlassen von Heizkostenabrechnungen • Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser-/Stromverbrauch) • Kennen und Beachten von Lohn- / Einkommenssteuer- / Umsatzsteuergesetz, Abgabenverordnung, Grundsteuergesetz etc. • **Technische Leistungen:** • Vorbereiten und Veranlassen von Handwerkerangeboten, Ausschreibungen, Angebotsspiegeln • Nachhalten von Terminen (Angeboten, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüche) • Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister • Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (Antenne) • Abschluß von Wartungs- und Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewässerschutz-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöscherverwartung) • Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolltor, Heizung, Feuerlöscher etc.) • Bearbeiten von Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z. B. Rohrbruch) einschl. Veranlassen der Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnen mit Versicherung • Vergeben / Überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschl. Abrechnen • Beauftragen von Sachverständigen • Kennen und Beachten von z. B. DIN – Best., Landesbauordnung, Druckbehälterverordnung, Orts-, Baumsatzung, Heizkostenverordnung, Heizanlagenverordnung, Feuerungsanlagenverordnung einschl. der Durchführungsbestimmungen • **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-, Lieferverträgen etc.) Terminabstimmung, Saalbestellung, Erstellen von Tagesordnungen und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung • Erstellen der Beschlussniederschrift einschl. Versenden an alle Eigentümer Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen • Erteilen von Genehmigungen (Telefon, Veräußerungen, Vermietungen, gewerbl. Nutzung) • Ausbilden von eigenem Personal und Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister) • Kennen und Beachten von WEG, BGB, AGBG, HGB, Erbbaurechtsverordnung, Grundbuchverordnung, Zwangsversteigerungsgesetz, FG, Insolvenzordnung, Nachbarschaftsrecht