

Was tut der Verwalter, und wieviel davon sehen die Eigentümer?

Wie bei einem Eisberg im Wasser sehen die Eigentümer nur einen geringen Anteil von der Leistung ihres Verwalters. Quelle: Bundes-Fachverband Wohnungsverwalter e.V.

Das sieht der Eigentümer:

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

Einen etwas tieferen Einblick in die Verwalterleistung erhalten Verwaltungsbeiräte:

- Veranlassen von Instandhaltungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen, Preisanfragen, 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 Zahlungsrückstand • Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten • Rechnungskontrolle • Anweisen und Veranlassen von Zahlungen • Bearbeiten von Gehaltszahlungen einschl. Lohnbuchhaltung • Errechnen und Abführen von Lohnsteuer, Sozialabgaben, vermögenswirksamen Leistungen • Erstellen der erforderlichen Meldungen an Finanzamt, Krankenversicherung, 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, Gewährleistungsansprüchen) • Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister • Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (Antenne) • Abschluß von Wartungs- und Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewässerschutz-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöcherwartung • Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragen-Entleerung, Rolltor, Heizung, Feuerlöcher 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-, Lieferverträge etc.) • Terminabstimmung, Saalbestellung, Erstellen von Tagesordnung und Beschlußentwürfen zur Eigentümerversammlung • Erstellen der Beschlußniederschrift einschl. Versenden an alle Eigentümer • Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlußanfechtungen, Hausgeldklagen • Erteilen von Genehmigungen (Telefon, Veräußerungen, Vermietungen, gewerblich. Nutzung) • Ausbilden von eigenem Personal u. Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister) • Kennen und Beachten von WEG, BGB, ABGB, HGB, Erbaurechtsverordnung, Grundbuchverordnung, Zwangsversteigerungsgesetz, FGG, Konkursordnung, Nachbarschaftsrecht.