



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

Wie bei einem Eisberg im Wasser sehen die Eigentümer nur einen geringen Anteil der Leistungen ihres Verwalters.

### Das sieht der Eigentümer:

Wirtschaftsplan  
Hausgeldabrechnung  
Eigentümerversammlung, Rundschreiben, Aushänge, Mitarbeiter bei Vorortterminen, Erstellen von Haus- und Garagenordnungen, individuelle Leistungen wie Beratungen, Informationen, Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen, Zusammenstellen der Unterlagen

### Einen etwas tieferen Einblick in die Verwalterleistung erhalten Verwaltungsbeiräte:

Veranlassen von Instandhaltungen und Instandsetzungsmaßnahmen, Preisanfragen, Ausschreibungen, Erstellung von Preisspiegeln, Beratungen, Auftragsvergaben, Rechnungskontrollen, Abnahme von Handwerkerleistungen, Belegprüfung, Vorbereitung der Eigentümerversammlungen, Vororttermine, Beiratsgespräche, Korrespondenz und Vertragsabschlüsse, Maßnahmen zur Einhaltung der Haus- und Garagenordnung, Mahnwesen bei Zahlungsverzug

### Diese Leistungen sehen die Eigentümer nicht:

Kaufmännische Leistungen: Verbuchen sämtlicher Geldein- und Geldausgänge, monatliches Soll-Stellen der Hausgeldbeträge, Bearbeiten von Lastschriftbuchungen, Überwachen von Zahlungseingängen, Mahnen, ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand, Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten, Anlage von Rücklagen, Rechnungskontrolle, Anweisen und Veranlassen von Zahlungen, Bearbeiten von Gehaltszahlungen einschließlich Lohnbuchhaltung, Erstellen von erforderlichen Meldungen an Finanzamt, Krankenversicherungen, Sozialversicherungsträger, Berufsgenossenschaft, Errechnen, Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen, Erstellen von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen, Veranlassen von Heizkostenabrechnungen, Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser-/Stromverbrauch), Weiterbildung hinsichtlich Lohn-/Einkommenssteuer, Umsatzsteuergesetz, Abgabenverordnungen, Grundsteuergesetz, WEG-Gesetz, Mietrecht, Technische Leistungen: Vorbereiten und Veranlassen von Handwerkerangeboten, Ausschreibungen, Angebotsspiegeln, Überwachung von Terminen (Angeboten, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüchen), Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister und Reinigungskräfte, Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (Antenne), Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewässerschutz, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöschungswartung, Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolltor, Heizung, Feuerlöcher), Bearbeiten von Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z.B. Rohrbruch) einschließlich Veranlassen der Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnung mit Versicherern, Vergeben und Überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich Abrechnen, Beauftragen von Sachverständigen, Kennen und Beachten von z.B. DIN-Bestimmungen, Landesbauordnung, Druckbehälterverordnung, Ortssatzung, Abfallwirtschaftsbestimmungen, Heizkostenverordnung, Heizanlagenverordnung, Trinkwasserverordnung, Feuerungsanlagenverordnung einschließlich der Durchführungsbestimmungen Allgemeine Verwaltung: Korrespondenz mit Eigentümern, Verhandeln mit Behörden, Eigentümern, Hausmeistern, Lieferanten, Bearbeiten von Beschwerden und Verstößen gegen die Hausordnung, Maßnahmen zur Fristwahrung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft, Beraten von Eigentümern und Hausmeistern, Abschluss von Verträgen (Wartungs-, Versicherungs-, Dienstleistungs- und Lieferverträgen), Terminabstimmung, Saalbestellung, Erstellen von Tagesordnung und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung, Erstellen der Beschlussniederschrift einschließlich Versenden an alle Eigentümer, Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen, Erstellen von Genehmigungen (Veräußerungen, Vermietungen, gewerbliche Nutzung), Ausbilden von eigenem Personal und Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister), Weiterbildung, Kennen und Beachten von WEG, BGB, ABGB, HGB, Erbbaurechtsverordnung, Grundbuchverordnung, Zwangsversteigerungsgesetz, FGG, Konkursordnung, Nachbarschaftsrecht, Mietrecht, aktuelle Urteile des BGH

