

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

VONOVIA

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 erhalten Verwaltungsbeiräte:

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

## Diese Leistungen sieht der Eigentümer nicht:

### Kaufmännische Leistungen:

- › Verbuchen sämtlicher Geldein- und -ausgänge
- › Monatliche Sollstellung von Hausgeldbeiträgen
- › 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 einschließlich Lohnbuchhaltung
- › Errechnen und Abführen von Lohnsteuer, Sozialabgaben, vermögenswirksame Leistungen
- › Erstellen der erforderlichen Meldungen an Finanzamt, Krankenversicherung, Sozialversicherungsträger, Berufsgenossenschaft
- › Errechnen und Anfordern von beschlossenen 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 Handwerkangeboten, Ausschreibungen, Angebotsspiegeln
- › Nachhalten von Terminen (Angeboten, Auftragsführungen, 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 Feuerlöscherwartung)
- › Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolltor, Heizung, Feuerlöscher etc.)
- › Bearbeiten von Schlüsselbestellungen
- › Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z.B. Rohrbruch) einschließlich Veranlassen der Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnen mit Versicherung
- › Vergeben/Überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich Abrechnen
- › Beauftragen von Sachverständigen
- › Kennen und Beachten von z.B. AGB, BGB, WEG, Landesbauordnung, Druckbehälterverordnung, Orts-, Baumsatzung, Heizkostenverordnung, Heizanlagenverordnung, Feuerungsanlagenverordnung einschließlich 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 einschließlich 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 z.B. WEG, BGB, HGB, ErbbaurechtsVO, Zwangsversteigerungsgesetz, FGG Konkursordnung, Nachbarschaftsrecht