



Was tut der Verwalter und wieviel sehen die Eigentümer davon?

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

Das sieht der Eigentümer:

Wirtschaftsplan,
Nebenkostenabrechnung,
Eigentümerversammlung, Rund-
schreiben, Aushänge, Vororttermine,
Erstellen von Haus- und Garagenordnungen,
Informationen und Korrespondenz mit den Eigentümern

Einen etwas tieferen Einblick erhalten die Verwaltungsbeiräte:

Veranlassen von Instandhaltungen und Instandsetzungsmaßnahmen,
Preisfragen, Angebotsvergleiche für Handwerkerleistungen, Ausschreibungen,
Beratung der Eigentümer, Auftragsvergabe, Abnahme und Rechnungskontrolle von
Handwerkerleistungen, 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,
monatlicher Einzug der des Hausgelds, Kontrolle von Lastschriftbuchungen, Überwachen
von Zahlungseingängen, Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld-
und Sparkonten, Anlage von Rücklagen, Rechnungskontrolle, Anweisen und Veranlassen von
Zahlungen, Errechnen, Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen, Erfassen von
Verbrauchswerten, Weiterbildung nach §34c GeWo zu WEG-Gesetz, Mietrecht, Technische
Leistungen: Überwachung von Terminen (Angeboten, Auftragsausführung, Mängelrügen,
Gewährleistungsansprüchen), Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister und Reinigungskräfte,
Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (Antenne), Abschluss von Wartungs- und
Versicherungsverträgen, Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz, Blitzschutzprüfungen,
Bearbeiten von Schlüsselbestellungen, Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen,
Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnung mit Versicherern, Vergeben und
Überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich Abrechnen,
Beauftragen von Sachverständigen, 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), Pflege der
Beschlussammlung, Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Ausbildung von eigenem Personal und
Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister)