KARIN SCHMID
Buchführung und Hausverwaltung

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.

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 Verwalterleistung erhalten Verwaltungsbeiräte:

· Veranlassen von Instandhaltungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen, Preisanfragen, Ausschreibungen, Erstellen von Preisspiegeln, Beratung, Auftragsvergabe, Rechnungskontrolle · Belegprüfung · Vorbereitung der Eigentümerversammlungen · Ortstermine · Beiratsgespräche · 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 beschlossenen Sonderumlagen · Erstellen von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen · Veranlassen von Heizkostenabrechnungen · Erfassen von Gebrauchswerten (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 öffentlichrechtlicher 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 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-, Baumsetzung, 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, gewerbl. Nutzung) · Ausbilden von eigenem Personal u. Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister) · Kennen und Beachten von WEG, BGB, AGBG, HGB, Erbbaurechtsverordnung, Grundbuchverordnung, Zwangsversteigerungsgesetz, FGG, Konkursordnung, Nachbarschaftsrecht.

Quelle: Bundes-Fachverband Wohnungsverwalter e.V.