

Das sieht der Eigentümer:

- Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung
- Eigentümerversammlung, Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Rundschreiben, Informationsblätter und Aushänge
- Anwesenheit in der Wohnanlage, Ortstermine
- Individuelle Leistungen wie Beratung/Information
- Beauftragung von Energieberatern, Architekten, Ingenieuren, Bauleitern und Rechtsanwälten

Einen etwas tieferen Einblick in die Verwalterleistung haben Verwaltungsbeiräte:

- Veranlassen von Instandsetzungsmaßnahmen
- Preisfragen, Ausschreibungen, Erstellen von Preisspiegeln
- Beratung, Auftragsvergabe, Rechnungskontrolle
- Belegprüfung
- Vorbereitung der Eigentümerversammlungen
- Ortstermine mit Handwerkern oder Energieberatern
- Beiratsgespräche
- Korrespondenz und Verträge
- Maßnahmen zur Einhaltung der Hausordnung
- Mahnwesen bei Zahlungsverzug von Hausgeld

Diese Leistungen werden für den Eigentümer geleistet, ohne dass der Eigentümer die Vorgänge direkt sieht:

Allgemeine Verwaltung:

- Sonstige Korrespondenz mit anderen Eigentümern
- Verhandlungen mit Behörden, Eigentümern, Hausmeistern, Lieferanten
- Bearbeitung von Beschwerden, Verstößen gegen die Hausordnung
- Maßnahmen zur Fristwahrung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft
- Beratung von anderen Eigentümern
- Abschluss von Verträgen (Wartungs-, Versicherungs-, Dienstleistungs-, Lieferverträge etc.)
- Terminabstimmung- und Saalbestellung
- Erstellung von Tagesordnung und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung
- Erstellung der Beschlussniederschrift einschl. Versenden an alle Eigentümer
- Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen
- Erteilung von Genehmigungen
(Schriftverkehr und Telefonate bezügl. Veräußerungen, Vermietungen, gewerbliche Nutzung)
- Kennen und Beachten von WEG, BGB, AGBG, HGB, Erbbaurechtsverordnung, Grundbuchverordnung, Zwangsversteigerungsgesetz, FGG, Konkursordnung, Insolvenzrecht, Nachbarschaftsrecht
- Einsicht in notarielle Urkunden (Teilungserklärung/Kaufverträge/Grunddienstbarkeiten)
- Einsichtnahme in Grundbuch zur Klärung von Eigentumsverhältnissen

Diese Leistungen werden für den Eigentümer ebenfalls geleistet, ohne dass der Eigentümer die Vorgänge direkt sieht:

Kaufmännische Leistungen:

- Verbuchung sämtlicher Geldein- und -ausgänge
- monatliche Sollstellung von Hausgeldbeträgen
- Bearbeitung von Lastschriftbuchungen
- Überwachen von Zahlungseingängen
- Mahnungen, Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand
- Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten
- Rechnungskontrolle
- Anweisen und Veranlassen von Zahlungen
- Bearbeitung von Gehaltszahlungen einschl. Lohnbuchhaltung
- Erstellen der erforderlichen Meldungen an Finanzamt, Krankenversicherung, Sozialversicherungsträger, Berufsgenossenschaft
- Errechnen und Abführen von Lohnsteuer, Sozialabgaben
- Korrespondenz und Besprechungen mit Anwälten, Bauleitern und Architekten
- Durchführen von Ortsbesichtigungen
- Errechnen, Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen
- Erstellen von Wirtschaftsplänen und Abrechnungen
- Veranlassen von Heizkostenabrechnungen, Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser- u. Stromverbrauch)

Technische Leistungen:

- Vorbereiten und Veranlassen von Handwerkerangeboten und Ausschreibungen
- Erstellen von Angebotsspiegeln
- Nachhalten von Terminen
(Angebote, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüche)
- Einweisen der Hausmeister
- Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (z.B. Antenne)
- Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewässerschutz-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöscherverwaltung)
- Vorbereiten und Organisieren von TÜV, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug-, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolltor, Heizung, Feuerlöscher etc.)
- Bearbeiten von Schlüsselbestellungen
- Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z.B. Rohrbruch) einschl. Veranlassen der Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnen mit der Versicherung
- Vergeben/Überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschl. Abrechnungen
- Beauftragen von Sachverständigen