

WAS MACHT DER VERWALTER? WAS SIEHT DER EIGENTÜMER?



TREUBAU
IMMOBILIENVERWALTUNG
umfassend. zuverlässig. transparent.

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



DAS SIEHT DER EIGENTÜMER »

Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung, Eigentümerversammlung, Rundschreiben, Aushänge, Objektbegehungen, Individuelle Leistungen wie Beratung/Information, Mitwirken bei Wohnungsverkäufen, Instandhaltungsplanung



EINEN ETWAS TIEFEREN EINBLICK ERHALTEN VERWALTUNGSBEIRÄTE »

Veranlassen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Preisfragen, 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- 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, Abgabeverordnung, Grundsteuergesetz etc.

TECHNISCHE LEISTUNGEN:

Vorbereiten und Veranlassen von Handwerkerangeboten, Ausschreibungen, Angebotsspiegeln, Nachhalten von Terminen (Angeboten, Auftragsausführungen, 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 Feuerlöscherschutz), Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolllor, 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 Beraten 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, Verstöße gegen die Hausordnung, Maßnahmen zur Fristverwahrung 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, Mitwirken bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen, Erteilen von Genehmigungen (Telefon, Vermietungen, Veräußerungen, gewerbl. Nutzung), Ausbilden von eigenem Personal und Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister), Kennen und Beachten von z.B. WEG, BGB, HGB, ErbbaurechtsVO, Zwangsversteigerungsgesetz, FGG, Insolvenzordnung, Nachbarschaftsrecht

