

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

Anlage 2 zum Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen: Leistungsverzeichnis für besondere Leistungen und Zusatzvergütungen

Leistungsverzeichnis für besondere Leistungen und Zusatzvergütungen*¹

Die besonderen Leistungen des Verwalters werden in der Regel entweder nach Zeitaufwand (Stundenaufwand vgl. § 3 Abs. 3a des Verwaltervertrages) zuzüglich Auslagen (vgl. § 3 Abs. 3 b des Verwaltervertrages) oder pauschal vergütet. Wird eine Pauschalvergütung vereinbart, beinhaltet diese auch sämtliche Auslagen wie Fahrtkosten, Porti, Telefon, Telefax, Kopien usw. im Sinne von § 3 Abs. 3 b des Verwaltervertrages. Hinzuzurechnen ist die zum Fälligkeitszeitpunkt geltende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Die Entgelte für weitere zusätzliche Leistungen des Verwalters, die gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern erbracht werden, sind mit diesen im Einzelfall zu vereinbaren.

(1) Allgemeine kaufmännische Verwaltung

(1.1) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von weiteren (außerordentlichen) Wohnungseigentümersammlungen, die nicht durch Verschulden des Verwalters veranlasst sind

nach Zeitaufwand

Pauschalvergütung je Versammlung	150,00 Euro netto	178,50 Euro brutto
----------------------------------	-------------------	--------------------

(1.2) Vorbereitung und Herbeiführung von Beschlüssen im schriftlichen Verfahren, § 23 Abs. 3 WEG (Umlaufbeschlüsse)

nach Zeitaufwand

(1.3) Fertigung von Ablichtungen der Beschluss-Sammlung

nach Zeitaufwand

(1.4) Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

- a) Teilnahme an mehr als einer Sitzung des Verwaltungsbeirates pro Quartal; Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirates, die nach 18.00 Uhr und/oder an Samstagen/Sonntagen stattfinden

nach Zeitaufwand

Pauschalvergütung je Sitzung 100,00 Euro netto 119,00 Euro brutto

- b) Bearbeitung von Eigentumswechseln einschließlich Informationen an den Erwerber, Gewährung von Auskünften und Einsichtnahme in die notwendigen Unterlagen sowie die Erteilung der Zustimmung gem. § 12 WEG vor dem Notar (Datenpflege ist Grundleistung)

nach Zeitaufwand

Pauschalvergütung je Vorgang 150,00 Euro netto 178,50 Euro brutto

- c) Vervielfältigung und Versendung des wesentlichen Schriftverkehrs betreffend Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen

nach Zeitaufwand

(1.5) Aufbewahrung und Wiederherstellung von Verwaltungsunterlagen

- a) Erstellung oder Wiederherstellung der für eine ordnungsmäßige Verwaltung benötigten Verwaltungsunterlagen, die bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden waren

nach Zeitaufwand

- b) Aufbewahrung der von einer Vorverwaltung übernommenen Abrechnungen und Rechnungsbelege, die einen Zeitraum von mehr als zwei Wirtschaftsjahren betreffen, es sei denn, die Unterlagen werden bei der Eigentümergemeinschaft direkt gelagert

Nach Zeitaufwand

- c) Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus (§ 41 Abs. 1 S. 9 EStG und § 147 AO)

Pauschalvergütung jährlich

100,00 Euro netto

119,00 Euro brutto

(2) Vertragsmanagement

(2.1) Unter Beachtung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen Abschluss, Änderung und Beendigung, insbesondere Kündigung aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft. Verträge können nur im Rahmen der Grundsätze einer ordnungsmäßigen Verwaltung und unter der Voraussetzung abgeschlossen werden, dass die zur Erfüllung notwendigen Mittel in dem von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplan/Nachtragswirtschaftsplan (Sonderumlage) kalkuliert und die Geldmittel vorhanden sind.

(2.2) Vertragsarten

- a) Betreuung Mietverträge über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, z. B. Kfz-Stellplätze oder Hausmeisterwohnungen; ggf. auch Mietverträge über eine im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehende Wohnung und deren Weitervermietung an den Hausmeister der Wohnungseigentümergeinschaft

nach Zeitaufwand

- b) sonstige Verträge, soweit der Verwalter diese wegen seiner besonderen fachlichen Qualifikation, die über die Kenntnisse eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen, bearbeitet und deshalb die Beauftragung eines Sonderfachmanns entfällt

Diese Verträge betreffen folgende Leistungen:

nach Zeitaufwand

(3) Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

- a) Vervielfältigung und Versendung von Schriftstücken; Information der Wohnungseigentümer (z. B. durch Anschreiben, Fotokopien) über wesentliche Vorgänge, insbesondere über den Inhalt von zugestellten, gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentumssachen oder in Schiedsgerichtsverfahren

nach Zeitaufwand

- b) Teilnahme an Verfahren in Wohnungseigentumsangelegenheiten, sofern der Verwalter kraft Gesetzes beteiligt ist

nach Zeitaufwand

- c) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft vor Gericht

nach Zeitaufwand

- d) Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. betreffend die Gestaltung des Grundstückes oder im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn

nach Zeitaufwand

(5) Finanz- und Vermögensverwaltung

(5.1) Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

- a) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Wohnungseigentümergeinschaft
- b) Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte

nach Zeitaufwand

(5.2) Rechnungswesen

- a) Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes, gemeinschaftliches Eigentum zusätzlich zu 2.2 a)

nach Zeitaufwand

- b) Tätigkeiten in Bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in einem Zeitraum betreffen, in dem ein Dritter das Verwalteramt innehatte

nach Zeitaufwand

- a) Mahnung wegen rückständiger Beiträge (Hausgeldvorauszahlungen, Sonderumlagen und Jahresabrechnungsfehlbeträge) sowie Rücklastschriften – zu zahlen vom säumigen Wohnungseigentümer –

Pauschalvergütung je Vorgang

15,00 Euro netto

17,85 Euro brutto

- b) Berechnung, Anforderung und Einziehung von Beiträgen außerhalb des Wirtschaftsplans (Sonderumlagen)

nach Zeitaufwand

(5.4) Jahresabrechnung und Rechnungslegung

- a) Rechnungslegung während des laufenden Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung, soweit dies nicht durch Verschulden des Verwalters veranlasst ist

nach Zeitaufwand

- b) Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis

nach Zeitaufwand

- c) Überprüfung von Jahresabrechnungen und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte

nach Zeitaufwand

(6) Technische Verwaltung

- a) Mitwirkung des Verwalters im Rahmen von § 2 Abs. 1 d), e) des Verwaltervertrages bei aufwendigen Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen und/oder Sanierungen, deren Gesamtkosten einen Betrag von 3.000,00 Euro brutto übersteigt²

nach Zeitaufwand

Pauschalvergütung 3 % netto 3,57 % brutto

- b) Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen) entsprechend den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft³

nach Zeitaufwand

Pauschalvergütung 3 % netto 3,57 % brutto

- c) Auftragsgemäße Übernahme von Ingenieur- oder Architektenleistungen nach HOAI⁴
- d) Aufstellung eines Instandhaltungsplans über einen festgelegten Zeitraum, der über den Zeitraum des Wirtschaftsplans hinausgeht, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten

nach Zeitaufwand

- e) Unterstützung der Wohnungseigentümer bei der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Feststellung der für die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen; hierzu gehören neben der Begehung der Wohnanlage insbesondere die Information der Wohnungseigentümer über den Stand der Mängelbeseitigung, die Koordinierung von Ter-

minen mit Sonderfachleuten, Rechtsanwälten und Sachverständigen sowie vorbereitende Maßnahmen zur Geltendmachung der im gemeinschaftlichen Interesse bestehenden Nacherfüllungs- und Gewährleistungsansprüche

nach Zeitaufwand

Pauschalvergütung	3 % netto	3,57 % brutto
-------------------	-----------	---------------

- f) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern der gesicherten Schließanlage für einzelne Wohnungseigentümer und Veranlassung der Zustellung gegen Nachnahme

nach Zeitaufwand

Pauschalvergütung je Vorgang	15,00 Euro netto	17,85 Euro brutto
------------------------------	------------------	-------------------