

**Vergütungsverzeichnis / Leistungsverzeichnis
zum Verwaltervertrag**

A. Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit

Mit der im Verwaltervertrag vereinbarten Vergütung sind alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden üblichen Verwaltungsgeschäfte abgegolten, dies sind im Besonderen:

I. Regelleistungen zur kaufmännischen Verwaltung des Objekts:

- Einberufung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr
- Formulierung von Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen für die Eigentümerversammlung
- Leitung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr
- Erstellung der Niederschrift zur ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung
- Führung der Beschluss-Sammlung gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 27 Abs. 7 und 8 WEG
- Bereitstellung von Kopien der Versammlungsprotokolle für die Eigentümer
- Durchführung und Überwachung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung
- Aufstellung einer Hausordnung
- Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung gem. § 5 Abs. 5 des Verwaltervertrags
- Erstellung des Gesamtwirtschaftsplans inkl. der Einzelwirtschaftspläne
- Erstellung der Gesamtjahresabrechnung inkl. der Einzeljahresabrechnungen
- Berechnung und Vorschlag der Beschlussfassung über etwa notwendige Sonderumlagen
- Kontenführung für die Gemeinschaft
- Abschluss von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums
- Pflege und Weiterführung der Verwaltungsunterlagen
- Information über Belange des Gemeinschaftseigentums
- Durchführung der Rechnungs- und Belegprüfung mit dem Beirat
- kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie sonstigen Vertragsschlüssen inkl. Preisverhandlungen
- kaufmännische Prüfung von Lieferanten-, Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen, Hauswart- und Waschmünzkassen
- kaufmännische Prüfung von Einsparungsmöglichkeiten durch Inanspruchnahme von Rahmenverträgen

II. Regelleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

- Durchführung regelmäßiger Objektbegehungen
- Überwachung des Hausmeisters und der Reinigungskräfte
- Überwachung der Schnee- und Glatteisbeseitigung sowie Säuberung des Außenbereichs durch die hiermit Beauftragten
- Überwachung der gärtnerischen Betreuung der Grünanlagen durch die hiermit Beauftragten
- Überwachung der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsnotwendigkeit an gefahrgeneigten Anlagen, Bau- und Einrichtungsteilen des Gemeinschaftseigentums
- Überwachung der technischen Anlagen durch Abschluss und Überwachung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen
- Einholung von Angeboten zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums
- kaufmännische Überwachung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten

B. Umfang der besonderen Verwaltungsleistungen

Nicht mit der vereinbarten Verwaltervergütung abgegolten und insofern gesondert zu zahlen sind die Entgelte für die nachfolgend beschriebenen besonderen Verwaltungsleistungen bzw. die Erstattung besonderer Aufwendungen:

- Aufwendersersatz für Saalmiete und sonstige Kosten zur ordnungsgemäßen Durchführung von Eigentümerversammlungen.
- Sonderentgelt für die Mahnung zahlungssäumiger Eigentümer iHv 35,00 EUR je Mahnung, nicht jedoch für ein erst verzugsbegründendes Aufforderungsschreiben, sowie erst ab einem Rückstand von mehr als 50,00 EUR sowie für mehrere in einem Mahnlauf gemahnte Beiträge nur einmal.
- Aufwendersersatz für eigentümerseits gewünschte oder zur Unterrichtung über außergerichtliche oder gerichtliche Streitigkeiten der Eigentümergemeinschaft gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG erforderliche Anfertigung und Versendung von Schriftstücken oder Kopien sowie Erstattung anfallender Schreib- und Portoauslagen. Dies gilt auch für den Mehraufwand, der dadurch entsteht, dass im Fall einer Mehrheit von Eigentümern einer Sondereigentumseinheit diese die Zustellung von Schriftstücken an jeden einzelnen Eigentümer anstelle der Zustellung an einen benannten Empfangsbevollmächtigten verlangen.
- Sonderentgelt für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen bei der über einen Rechtsanwalt abgewickelten gerichtlichen Beitreibung rückständiger Beitragsforderungen sowie sonstiger aktiver oder passiver gerichtlicher Verfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Höhe von 50 % der sich in analoger Anwendung der Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) hieraus ergebenden gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts (zzgl. Post- und Telekommunikationsauslagen gem. RVG).
- Sonderentgelt für verwalterseits eigenständig (dh ohne Beauftragung eines Rechtsanwalts) geführte außergerichtliche Verfahren zur Beitreibung von Beitragsforderungen gegen einzelne Wohnungseigentümer bzw. sonstige gerichtliche Aktiv- und Passivverfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in analoger Anwendung der Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) der sich hieraus ergebenden gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts (zzgl. Post- und Telekommunikationsauslagen gem. RVG).
- Sonderentgelt des Verwalters für die Abwicklung jeder Sondereigentumsübertragung (Verwalterzustimmung), mit einem , wie in der Teilungserklärung festgeschriebenen Betrag. Sollte in der Teilungserklärung kein Betrag festgeschrieben sein, verlangt die Verwaltung 2,00 EUR je 1000-stel Miteigentümeranteil.
- Sonderentgelt für jede zusätzlich einzuberufende Eigentümerversammlung mit einem Pauschalbetrag vom **150,00 EUR** zuzügl. gesetzlicher MwSt. Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurden.
- Sonderentgelt für den besonderen Aufwand zur Ergänzung der Tagesordnung einer durch den Verwalter bereits einberufenen Eigentümerversammlung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen zzgl. Erstattung der Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und/oder objektiv erforderliche Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurden
- Sonderentgelt für die Teilnahme an Beiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten des Verwalters, ansonsten bei mehr als zwei Terminen jährlich, nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen, zzgl. Erstattung der Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste oder objektiv erforderliche außerordentliche Beiratssitzungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurden.
- Sonderentgelt für die kaufmännische Betreuung von größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung, Modernisierung oder baulichen Änderungen (dh nur über einem Auftragswert iHv **3.500,00 EUR** brutto im Einzelfall), iHv **2,5 %** der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, zzgl. Schreib-, Kopier- und Portoauslagen. Bei Einschaltung von Architekten, Ingenieuren oder sonstigen Sonderfachleuten zur technischen Abwicklung ermäßigt auf 1,25 % der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, zzgl. Schreib-, Kopier- und Portoauslagen. Dies gilt ebenso bei der Mitwirkung an der Verfolgung anfänglicher Baumängel- sowie Restfertigstellungsansprüche.
- Sonderentgelt für die Erstellung/Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen inkl. Beschluss-Sammlung und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung oder Abrechnungen/Wirtschaftsplänen, falls nicht bei Amtsübernahme vorhanden und erforderlich, nach Beschluss der Gemeinschaft nach Zeitaufwand, zzgl. Schreib-, Kopier- und Portoauslagen.
- Auslagensersatz für die Bewirkung der Zustellung von Schriftstücken im Ausland.
- Für die Ausweisung von Aufwendungen iSd § 35 a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen) sowie des jeweils auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Anteils im Rahmen der Jahresgesamt- und

Einzelabrechnung bzw. gesonderter Bescheinigung erhält der Verwalter ein pauschales jährliches Entgelt pro Abrechnungseinheit (ohne Stellplätze oder Garagen) iHv 25,00 EUR.

Vergütungssätze:

Soweit vorstehend die Abrechnung von Sonderentgelten nach Zeitaufwand vereinbart ist, gilt folgender Vergütungssatz: je angefangene Zeitstunde **65,00 EUR** zuzügl. gesetzlicher MwSt für die Tätigkeit des Inhabers.

Bei einer Tätigkeit außerhalb des Büros des Verwalters beginnt die Zeitberechnung mit dem Verlassen des Büros und endet mit der Rückkehr in das Büro; Vorbereitungs- und Wartezeiten wie z.B. bei Behörden oder Gerichten sind eingeschlossen.

Für die Anfertigung von Fotokopien werden **0,50 EUR** für die ersten fünfzig Kopien sowie je weitere Kopie **0,35 EUR** nebst der Mehrwertsteuer in der jeweils gültigen Höhe analog den Bestimmungen des RVG berechnet.

Für Fahrten außerhalb der Stadtgrenze werden **0,55 EUR** pro Kilometer für Hin- u. Rückfahrt in Rechnung gestellt

Für das Erstellen einer Abrechnung für den Mieter berechnen wir **40,00 EUR** zuzügl. gesetz. MwSt.

Für die Bearbeitung bzw. Neuanlage der Wohnanlage nach Übernahme der Verwaltung, verlangt die Verwaltung eine einmalige Zahlung einer monatlichen Verwaltervergütung.