

Gebühren für „Grundleistungen“ und „Besondere Leistungen“ der Verwaltung

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Verwaltungsvertrag das Verwaltungsentgelt für „Grundleistungen“ und „Besondere Leistungen“ klar definiert und die entsprechende Bezahlung vereinbart sein muss.

Mit dem monatlichen Pauschalentgelt sind üblicherweise die typischen Grundleistungen der Verwaltung abgegolten. Die **Verwaltergebühr** ist ein Entgelt für die qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. **Ein Vergleich von Verwaltergebühren** bei verschiedenen Verwaltungsangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleiches der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwalterfirmen möglich.

Besondere Leistungen beziehen sich auf den nicht kalkulierbaren Mehraufwand, der durch einzelne Eigentümer (z.B. Mahnungen, Wohnungsverkäufe, evtl. Nichtteilnahme am vereinbarten Lastschriftverfahren, Beschlussanfechtungen etc. oder Dritte Öl-/Brandschaden, Ordnungsverfügungen, Zwangsversteigerungen etc.) verursacht wird.

Vertragspartner des Verwalters ist die Eigentümergemeinschaft an die er seine Rechnung ausstellt. Deshalb legen wir Wert darauf, gleich durch Versammlungsbeschluss oder im Verwaltungsvertrag zu klären, wer letztendlich diese Kosten zu tragen hat (Verursacherprinzip).

Auszug möglicher Gebühren für Grundleistungen und besondere Leistungen (genaue Gebührensätze sind individuell mit dem abzuschließenden Verwaltervertrag festzulegen).

Pos.	Leistung	von	bis	Bemerkung
1	Verwaltergebühr WEG			
a)	Grundpreis je Wohnungseigentümergeinschaft	30,00 €		
b)	zuzüglich je Wohnung (Sondereigentum)	11,00 €		
c)	zuzüglich je Gewerbeeinheit (Teileigentum)	16,00 €		
d)	zuzüglich je Garage, falls separat und nicht zusammen mit Wohnung abgerechnet	6,00 €		
	dies entspricht je Wohnung und Monat: 17,00 € bei 5 Wohnungen, 16,00 € bei 6 Wohnungen und 14,00 € bei 10 Wohnungen usw.			
2	Verwaltergebühr Mietverwaltung			
a)	Grundpreis je Mietshaus	30,00 €		
b)	zuzüglich je Wohnung (Sondereigentum)	12,00 €		
c)	zuzüglich je Gewerbeeinheit (Teileigentum)	25,00 €		
d)	zuzüglich je Garage, falls separat vermietet	6,00 €		
e)	zuzüglich zu den genannten Grundgebühren werden je nach Leistungsumfang berechnet	2,00 %	5,00 %	der Bruttomiete
f)	Neuvermietung einer Wohnung (incl. Einfacher Bönitätsprüfung)	40,00 €		
g)	Neuvermietung einer separaten Garage	20,00 €		
h)	Abnahme einer Wohnung bei Mietende	40,00 €		

Pos.	Leistung	von	bis	Bemerkung
3	Niederschrift verschicken	kostenfrei	Kopien + Porto	keine gesetzliche Verwalterpflicht
4	Weitere Eigentümerversammlungen	Pauschal ab 50,00 €	Std. + Auslagen	Nach dem Gesetz: eine Versammlung im Jahr
5	Kopien und Beiratskopien	kostenfrei	je Kopie + Versand	keine gesetzliche Verwalterpflicht
6	Eigentumswechsel, Beratung, Änderung Stammdaten, ggf. Notartermin	Std. + Auslagen mind. 50,00 €	eine Jahres-Verwaltergebühr je Sondereigentum	zu Lasten des Verkäufers
7	Instandhaltungsplanung	kostenfrei	100,00 €+ Kopien	Oft ist dazu ein Sachverständiger notwendig
8	Ortstermine zusätzlich	kostenfrei	Std. + Fahrkosten	
9	Instandsetzungsmaßnahmen (aufwendige)	kostenfrei	3,00 % der Baukosten	evtl. Höchstbetrag
10	Versicherungsschäden im Sondereigentum abwickeln	5,00 %	7,00 %	von der Schadenssumme, Zahlung Gemeinschaft oder Eigentümer
11	Versicherungsschäden im Gemeinschaftseigentum abwickeln	5,00 %	7,00 %	von der Schadenssumme, Zahlung Gemeinschaft oder Eigentümer
12	Nichtteilnahme an Lastschriftverfahren	2,50 €	6,00 €	je Buchung
13	Mahnungen + Abmahnungen	5,00 €	15,00 €	teilw. gestaffelt bei Mahnstufen
14	Sonderumlagen berechnen, einziehen und buchen	1,00 % bis 3,00 % der Summe	13,00 € je Wohnung	
15	Zinsbescheinigungen	2,50 €	3,50 €	
16	Gerichtsverfahren, Beschlüßanfechtungen etc.	Std. + Auslagen		Verwaltungsaufwand bei Gericht geltend machen
17	Zwangsverwaltungen Zwangsversteigerungen	Std. + Auslagen		
18	Fotokopien	bis 30 Stück ab 30 Stück	0,25 € 0,20 €	
19	Beschaffen fehlender Unterlagen	Std. + Auslagen		
20	Aufwand und Leistungen, die nicht im Vertrag ausdrücklich geregelt sind			
a)	Personalkosten 1. Geschäftsführer 2. Sachbearbeiter 3. Lehrlinge/ Hilfskräfte	35,00 € 30,00 € 20,00 €		Unternehmensstunde 60,00 ohne Mitarbeiterbeschränkung
b)	Portoauslagen für bes. Leistungen	Gemäß Postgebühren		
c)	Fahrtkosten je gefahrene Kilometer	0,30 €		
d)	Auslagenersatz	Nachweis <u>nur</u> durch Belege		
21	Hausgeldklagen, Aufbereiten für den Anwalt	Std. + Auslagen		
22	Beiratssitzungen	kostenfrei	100,00 €	Keine gesetzliche Verwalterpflicht

Alle Kosten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.