AUPECK- Hausverwaltung

AUPECK-HV, Falkenstr. 14, 76829 Landau/Pfalz

Frau
Dr. Mulitze
Langgasse 64

67454 Hassloch

Auer-Peckelsen
Petra
Falkenstrasse 14
76829 Landau/Pfalz

Tel 06341-959248
Mobil 015226625663
Fax 06341-959249
e-mail Aupeck@gmx.de

23.Juni 2009

Ihre Anfrage zur WEG -VERWALTUNG

Sehr geehrte Frau Dr. Molitza,

bezugnehmend auf Ihre telefonische Anfrage, bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen und sind gerne bereit die WEG-Verwaltung mit 7 Parteien zu übernehmen.

Für die Übernahme von Verwaltungstätigkeiten berechnen wir eine monatliche Gebühr

je Wohneinheit	20,00€ zzgl. Mwst
je Gewerbeeinheit	25,00€ zzgl. Mwst
je Teileigentum	15,00€ zzgl. Mwst
je Garage / Stellpl.	5,00€ zzgl. Mwst

In der Anlage haben wir Ihnen zur Info einen Wirtschaftplan, Hausgeldabrechnung und Kontenjahressaldenliste beigefügt. Ebenso habe wie Ihnen als Muster unseren Verwaltungsvertrag zur Info beigelegt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

In Erwartung Ihrer geschätzten Antwort verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

AUPECK-Hausverwaltung
gez. Petra Auer-Peckelsen
Fachkauffrau für die Verwaltung
von Wohnungseigentum

Informationen zu

AUPECK - Hausverwaltung

Die AUPECK - HV ist seit 1990 mit der Mietverwaltung vertraut und seit 1996 mit der Verwaltung von Wohnungseigentum. (IHK-Abschluss als Fachkauffrau für die Verwaltung von Wohnungseigentum)

∞

Die AUPECK - HV besitzt selbstverständlich eine ausreichende Schadenhaftpflicht-versicherung.

∞

Die AUPECK - HV ist Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Rheinland Pfalz und Saarland e.V.

∞

Die AUPECK - HV betreut zur Zeit ca. 300 Einheiten.

∞

Die AUPECK - HV verfügt immer auf die neusten Rechtsentscheide, da dies durch die laufende Weiterbildung sowie verschiedene Fachzeitschriften Gewährleistet wird.

∞

Die AUPECK - HV erstellt wenn gewünscht die Abrechnung der Heizkosten lt. Heizkostenverordnung

∞

Die AUPECK - Hausverwaltung hat nur einige Punkte Ihrer Dienstleitungen aufgeführt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit den Eigentümern oder dem Beirat freuen, um Ihnen noch mehr Informationen über unser Unternehmen zugeben.

- DENN HAUSVERWALTUNG IST VERTRAUENSSACHE !

Stand Juni 2009

Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter
Rheinlandpfalz-Saarland e.V.

Auer-Peckelsen Petra
Falkenstraße 14
76829 Landau/Pfalz

Tel./Fax. 06341-959248 / 49
Mobil 0152 26 62 56 63
e-mail Aupeck@gmx.de

LEISTUNGSANGEBOT ZUR

AUPECK - HAUSVERWALTUNG

VDIV – Mitglied im Verband für Immobilienverwalter

In den Bereichen

- **Mietwohnungen**
- **Gewerbeobjekte**
- **Wohnungseigentumsanlagen**
- **Heizkostenabrechnung**

umfasst unser Service:

AUPECK

1. Sicherung stabiler Mieteinnahmen für den Auftraggeber bei Mietwohnungen / Gewerbeobjekten

durch:
- Abschluss von Mietverträgen nach marktüblichen Konditionen,
- Abwicklung des gesamten Verkehrs mit den Mietern,
- Sicherung und Kontrolle der pünktlichen Mietzahlungen, wenn notwendig, gerichtliche Beitreibung lt. Hausverwaltervollmacht.
- Wahrnehmung und Erhaltung der dem Auftraggeber zustehenden Vermieter Rechte.

2. Verwaltung von Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere der §§ 27 / 28

durch:
- Beschlussdurchsetzung der Wohnungseigentümer,
- Durchführung von Eigentümerversammlungen,
- Aufstellung von Wirtschaftsplänen und deren jährliche Abrechnung
- Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft bei erteilter Ermächtigung

---

sowie der nachfolgenden angeboten Leistungen für alle Verwaltungsformen

---

3. Vertretung des Auftraggebers gegenüber Behörden, Versorgungs-, Bewirtschaftungs- und Reparaturbetrieben sowie Versicherungsgesellschaften

durch:
- genaue Beachtung aller gesetzlichen und betrieblichen Vorschriften
  und Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen,
- materielle und finanzielle Planung sämtlicher Bewirtschaftungsaufgaben
- Auswahl von Vertragspartnern, die optimale Qualität bei günstigen Kosten sichern,
- Abschluß und Erfüllung aller notwendigen Verträge

4. Führung einer ordnungsmäßigen aktuellen Hausabrechnung als Verwaltung finanziellen Vermögens des Auftraggebers / der Wohnungseigentümergemeinschaft

durch:
- Erfassung und Sammlung aller Einnahmen- und Ausgabennachweise,
- aktuelle Erfassung und Berechnung aller finanziellen

AUSPECK

Vorgänge mittels EDV,- Abrechnung der finanziellen Ergebnisse aus der Hausverwaltung zu den Auftraggebern gewünschten Terminen,
- Klare Kennzeichnung sämtlicher Bücher, Belege und Bankkonten der Hausverwaltung als dem Auftraggeber gehörig.

5. Betreibung des Gebäudes und seiner technischen Anlagen sowie Gewährleistung der Betriebssicherheit

durch:
- Erfüllung der Hauswartspflichten,
- Sicherung des Betriebes und regelmäßige Revision der technischen und Sicherheitseinrichtungen
- Instandhaltung und Instandsetzung der Bausubstanz und der technischen Anlagen

6. Betreuung und Überwachung von Modernisierungs-, Sanierungs- und Bauarbeiten zu den mit dem Auftraggeber vereinbarten Leistungsbedingungen

durch:
- Erarbeitung von Vorschlägen zur Niveauerhöhung des Objektes und seiner Rentabilität,
- Einholung von Angeboten und Abschluss von Verträgen für diese Arbeiten,
- Überwachung der Realisierung und Abnahme der Arbeiten durch Fachkräfte.

7. Erstellung der Heizkostenabrechnung

- Die Ablesung sowie wie die Erstellung der Heizkostenabrechnung lt. den Gesetzlichen Vorschriften

Für weitere Informationen unseres Unternehmens stehen wir Ihnen gerne für ein persönliches Gespräch zu Ihrer Verfügung

AUPECK

Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Rheinlandpfalz-Saarland e.V.
Auer-Peckelsen Petra
Falkenstraße 14
76829 Landau/Pfalz
Tel./Fax. 06341-959248 / 49
Mobil 0152 26 62 56 63
E-Mail Aupeck@gmx.de

VERWALTERVERTRAG
für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen
der Wohnungseigentümergemeinschaft

.....

.....
- nachstehend Wohnungseigentümergemeinschaft genannt -

und

AUPECK-Hausverwaltung, Petra Auer-Peckelsen, Falkenstr. 14 76829 Landau/Pfalz
.....

.....
- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

NUR GÜLTIG AM ANGEBOT JUNI 09

Wichtige Vorbemerkung:
Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentumsanlage steht allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsmäßige Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein ausführendes Organ - den **Verwalter**. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters **nicht ausgeschlossen werden**.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Wohnungs- und Teileigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum und das Verwaltungsvermögen. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Eigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muss er hierüber einen gesonderten Vertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets **Sachwalter fremden Vermögens**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und dem Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle, an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwaltungsunternehmen möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den **Besonderen Leistungen**, die der Verwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erbringt. Die **Besonderen Leistungen** sind zusätzlich zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Verwalters auf.

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 1/08

I. Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Verwalterbestellung erfolgte

   * gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG)/Teilungsvertrag (§ 3 WEG) vom .....

   * durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom ..... zu Tagesordnungspunkt .....

   für die Zeit vom ..... bis .....

   * Nichtzutreffendes streichen.

2. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergemeinschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich.

3. Der Verwalter kann das Verwalteramt nur aus wichtigem Grund niederlegen.

II. Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. Ziffer I 1. abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung.

2. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Bestellung des Verwalters von der Wohnungseigentümergemeinschaft und von dem Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

3. Die Kündigung des Verwaltervertrages durch den Verwalter oder seine Amtsniederlegung werden durch Zugang der Erklärung beim jeweils amtierenden Verwaltungsbeirat wirksam. Fehlt ein solcher, können die Erklärungen auch gegenüber einer beschlussfähigen Eigentümerversammlung abgegeben werden.

4. Kündigt die Wohnungseigentümergemeinschaft den Verwaltervertrag vorzeitig, ist sie zum Schadensersatz verpflichtet, wenn ein Gericht die Unwirksamkeit der Kündigung rechtskräftig feststellt. Für die Zeit, in der der Verwalter gehindert war, sein Verwalteramt auszuüben, steht ihm ein pauschalierter Schadensersatz i. H. v. 80% des für diese Zeit vereinbarten Honorars zu, sofern die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht nachweist, dass ihm kein oder nur ein wesentlich niedrigerer Schaden als in Höhe der Pauschale entstanden ist.

III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung/dem Teilungsvertrag jeweils in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend wirksam etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten **Grundleistungen** und **Besonderen Leistungen** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm die Wohnungseigentümergemeinschaft durch Beschluss erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Soweit im Einzelfall die Verpflichtung des Verwalters einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt, ist dies nachfolgend im jeweiligen Einzelfall durch **B** (**= Beschluss**) gekennzeichnet. Werden dem Verwalter weitere, in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter. Ist die Vergütung nicht abweichend im Beschluss geregelt, so wird die diesbezügliche Tätigkeit des Verwalters nach Aufwand gem. Ziff. VII 2. vergütet.

Für die **Grundleistungen** erhält der Verwalter die in **Ziff. VII 1.** genannte Vergütung. Die Vergütung für die **Besonderen Leistungen** werden nach Aufwand gem. **Ziff. VII 2.** vergütet, wenn nicht in **Ziff. III** eine Pauschalvergütung vereinbart wird, neben der die Auslagen und die Mehrwertsteuer gem. **Ziff. VII 2. c) und d)** zu zahlen sind.

NUR ZUM ANGEBOT JUNI 09

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 1/08

1. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

1.1 Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen (WEV)

Grundleistungen

a) Teilnahme an einer Verwaltungsbeiratssitzung zur Vorbereitung der ordentlichen WEV mit Erörterung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung;

b) Vorbereitung der ordentlichen WEV durch Anmieten eines Tagungsraumes auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft, Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlussvorlagen;

c) Anlage bzw. (Weiter-)Führung einer Beschlusssammlung (schriftlich oder elektronisch), die
- alle in einer WEV verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
- alle schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung,
- alle Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in gemeinschaftsbezogenen Verfahren gem. § 43 WEG mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, enthält,

soweit die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen zu einem Zeitpunkt nach Abschluss des Verwaltervertrages getroffen wurden. Eintragungen sind innerhalb unverzüglich nach dem Tag der Beschlussfassung bzw. der Verkündung der gerichtlichen Entscheidung vorzunehmen. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend zu nummerieren und einzutragen und mit dem Datum der Eintragung zu versehen. Das Führen der Beschlusssammlung umfasst auch das Anbringen von Aktualisierungsvermerken, das Löschen von Eintragungen bzw. das Anmerken einer etwaigen Bedeutungslosigkeit früherer Eintragungen;

d) Einberufung der ordentlichen WEV, zu der alle Wohnungseigentümer in Textform mit einfacher Briefpost unter Angabe der Tagesordnung zu laden sind, wobei die Unterschrift mit Hilfe automatischer Einrichtungen (Fotokopie, EDV-Ausdruck) genügt, soweit Teilungsvertrag/Teilungserklärung nicht eine andere Form vorschreiben; die Einladung ist an die letzte, dem Verwalter bekannte Adresse des jeweiligen Wohnungseigentümers zu versenden;

e) Leitung und organisatorische Abwicklung der ordentlichen WEV (z. B. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Abstimmungsergebnisse sowie deren Bekanntgabe), sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter durch Beschluss bestimmt wird;

f) Stellungnahme zu allen Tagesordnungspunkten in der ordentlichen WEV;

g) Erstellung einer Niederschrift über die Versammlung in Form eines Ergebnisprotokolls innerhalb von längstens 3 Wochen nach dem Tag der Wohnungseigentümerversammlung sowie Vorlage beim Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats - soweit vorhanden - und bei einem Wohnungseigentümer zur Unterschrift;

h) Gewährung der Einsichtnahme in Niederschriften;

i) Gewährung der Einsichtnahme in die unter lit. c) genannte Beschlusssammlung.

(B)* = Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich

Besondere Leistungen

j) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümerversammlungen mit den Grundleistungen a) bis i), soweit diese nicht aufgrund einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich sind, was der Verwalter zu beweisen hat;
nach Aufwand Ja / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung **145,00EUR**

k) Versendung von Ablichtungen der Niederschrift über die WEV an jeden Wohnungseigentümer.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

l) Aufnahme von Prozessvergleichen in die unter lit. c) genannte Beschlusssammlung **(B*);**
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

m) Anlage einer unter lit. c) genannten Beschlusssammlung für Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen, die vor dem 01.01.2009 oder vor dem Abschluss dieses Verwaltervertrages gefasst wurden (**B***);
nach Aufwand ~~Ja~~ / **Nein**
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

n) Fertigung von Ablichtungen der Beschlusssammlung.
nach Aufwand **Ja** / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

ANLAGE ZUM ANGEBOT VOM JUNI 09

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 1/08

1.2 Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

a) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen der sonstigen Grundleistungen erfordern;

Besondere Leistungen

b) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters außerhalb des Rahmens der sonstigen Grundleistungen erfordern (Sonderaufgaben).
Nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
Alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

1.3 Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

Grundleistungen

a) Mitwirkung, etwa durch Erarbeitung eines Textentwurfs oder durch Beratung bei der Aufstellung und Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen, z. B. Waschküche, Fahrstuhl **(B)***;

b) Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnungen durch von der Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragte Dritte (z. B. den Hausmeister oder Bewachungspersonal) und Abmahnung bei Verstößen;

c) Teilnahme an einer weiteren Verwaltungsbeiratssitzung (neben der in 1.1 a) genannten) während der üblichen Bürozeiten;

d) Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge (Kopien über Schriftverkehr);

e) mündliche – idR in der Wohnungseigentümerversammlung - und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft einschließlich der Gewährung der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen sowie gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die hieran ein berechtigtes Interesse haben;

f) Führen des erforderlichen Telefon-, Schrift- und elektronischen Geschäftsverkehrs mit den Wohnungseigentümern und Dritten;

(B)* = Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich

Besondere Leistungen

g) Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

h) Teilnahme an weiteren Verwaltungsbeiratssitzungen (neben den Grundleistungen gem. 1.1 a) und 1.3 c));
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

i) Erstellen und Versenden von Ablichtungen/E-Mails im Rahmen von Auskunfts- und Informationspflichten des Verwalters;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

j) Bearbeitung von allen Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung notwendig ist (Datenpflege ist Grundleistung);
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

k) Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen.
Nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
Alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 1/08

1.4 Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

Grundleistungen

a) Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen;

b) Einholung von Angeboten, bei Personal ggf. Insertion, auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft;

c) Führen von Vertragsverhandlungen;

d) stichprobenweise Überwachung der ordnungsmässigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Wohnungseigentümergemeinschaft wie z. B. den Hausmeister;

e) Bearbeitung von Versicherungsschäden - soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen -, insbesondere deren rechtzeitige Meldung;

Besondere Leistungen

f) Beiziehung von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung von Verträgen, soweit hierzu Kenntnisse erforderlich sind, die über die eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen (**B**)*;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

g) Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum, soweit in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert; Schadensermittlung und –beseitigung sowie Abwicklung eines solchen Versicherungsfalles.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

Zu e) und g): Der Verwalter ist berechtigt, mit dem Versicherer eine Vergütung für die Bearbeitung – soweit über die Mitwirkungspflichten nach dem Versicherungsvertrag hinausgehend – zu vereinbaren und als Zusatzvergütung zu vereinnahmen und zu behalten; eine Vergütung nach lit. g) ist dann nicht zu zahlen

1.5 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

Grundleistungen

a) Geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verwaltungsvermögens während des Bestehens der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich sind, z. B. Haus- und Grundstücksunterlagen, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Haus- und Nutzungsordnungen, Eigentümerlisten, Niederschriften über Eigentümerversammlungen, Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen und behördlicher Verwaltungsakte, Aufteilungspläne, Bestandspläne, Schließpläne, Sicherungsscheine, Generalschlüssel, Betriebsanleitungen;

b) geordnete Aufbewahrung sonstiger Verwaltungsunterlagen, insbesondere der Verträge mit Dritten, Abrechnungen, Buchhaltungsunterlagen mit Konten, Buchungsbelege und Bankauszüge, solange sie unmittelbare Auswirkungen haben, und bis zur vollständigen Abwicklung der jeweiligen Verträge;

c) im Übrigen Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in entsprechender Anwendung der steuerlichen Vorschriften, insbesondere gem. § 41 Abs. 1 S. 9 EStG und § 147 AO; nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer vernichten;

Besondere Leistungen

d) Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind (**B**)*;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

e) Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus (**B**)*.
Nach Aufwand ~~Ja~~ / **Nein**
Alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

ANBIETERZUFRIEDENGEBOT JUNI 09

(B)* = Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 1/08

2. Juristische Verwaltung

2.1 Abschluss, Änderung und Beendigung, insbesondere Kündigung aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Die Einzelmaßnahmen dürfen nur im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung und unter der Voraussetzung erfolgen, dass die zur Erfüllung notwendigen Mittel in dem von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplan/Nachtragswirtschaftsplan (Sonderumlage) kalkuliert sind; fehlt diese Deckung ganz oder teilweise, bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Grundleistungen

a) Anstellungsvertrag mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeisterserviceunternehmen;

b) Versicherungsverträge, z. B. Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung bei Vorhandensein eines Öltanks (**B**)*;

c) Wartungsverträge, z. B. für Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Kabel, Parabolspiegel, Hebeanlage;

d) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z. B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge;

e) Lieferungs- und Entsorgungsverträge, z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl;

f) Werkverträge zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten (**B***, soweit die Bruttovertragssumme der Gesamtmaßnahme 7 % der im Wirtschaftsplan kalkulierten Gesamtausgaben übersteigt);

g) Verträge mit Geldinstituten über die Aufnahme von Darlehen bis zur Höhe von einem Sechstel der im Wirtschaftsplan kalkulierten Gesamtausgaben;

h) Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von Geldern;

i) Verträge über die zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung erforderlichen Einrichtungen und Abrechnungen, z. B. mit einem Wärmedienstunternehmen über Anschaffung, Austausch, Eichung, Miete von Messeinrichtungen, deren Ablesung und die Erstellung einer Heizkostenabrechnung oder entsprechende Verträge zur verbrauchsabhängigen Verteilung von Wasserkosten, Müllgebühren (**B*** über die Entscheidung Kauf oder Miete/Leasing);

j) sonstige zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge (**B**)*;

k) Beendigung, insbesondere Kündigung der in lit. a) bis j) genannten Verträge;

Besondere Leistungen

l) Mietverträge über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, z. B. Kfz-Stellplätze oder Hausmeisterwohnung, ggf. auch über eine im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehende Wohnung und deren Weitervermietung an den Hausmeister (**B**)*;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

m) Verträge gem. a) bis j), soweit der Verwalter diese wegen seiner fachlichen Qualifikation, die über die Kenntnisse eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen, bearbeitet und deshalb die Beauftragung eines Sonderfachmanns eingespart wird;
nach Aufwand ~~Ja~~ / **Nein**
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

n) Vereinbarungen mit dem Veräußerer von Wohnungseigentum (Bauträger), insbesondere im Zusammenhang mit Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum (**B**)*;
nach Aufwand ~~Ja~~ / **Nein**
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

o) weitere, in lit. b) nicht genannte Versicherungsverträge, z. B. Glasbruchversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Verwaltungsbeiratshaftpflichtversicherung (**B**)*;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

p) Beendigung, insbesondere Kündigung der in lit. l) bis o) genannten Verträge.
Nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
Alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

(B)* = Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich

ANLAGE ZUR ANGEBOTSFRIST 09

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 1/08

2.2 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

a) Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, insbesondere
   - die Abgabe von Erklärungen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich sind;
   - die Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Versicherer bei Eintritt eines Versicherungsfalles;

b) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

c) Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;

Besondere Leistungen

d) Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge, insbesondere über den Inhalt von zugestellten, gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentumssachen oder in Schiedsgerichtsverfahren;
   nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
   alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

e) Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes zur Durchführung der Maßnahmen gem. lit. c).
   Nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
   Alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

2.3 Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Grundleistungen

a) Beratung der Eigentümer über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren;

b) Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 43 WEG, d.h. über die Parteien und den Gegenstand des Verfahrens bzw. einen etwaigen Verhandlungstermin, innerhalb von längstens einer Woche, nachdem der Verwalter hiervon Kenntnis hat;

c) Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft oder der Wohnungseigentümer, soweit alle Wohnungseigentümer oder ein von der Wohnungseigentümergemeinschaft ermächtigter Prozess- oder Verfahrensstandschafter in Aktivprozessen bzw. -verfahren Kläger oder Beklagte bzw. Antragsteller oder Antragsgegner sind, ausnahmsweise bei Beschlussanfechtungen mit der Vertretung der Wohnungseigentümer, die Beklagte sind;

d) Entnahme von Kosten für Verfahren nach § 43 WEG einschließlich ihrer Vorschüsse von dem Konto der Eigentümergemeinschaft **(B*)**.

Besondere Leistungen

e) Information des beauftragten Rechtsanwalts, insbesondere bei Klagen auf Zahlung rückständiger Beiträge an die Wohnungseigentümergemeinschaft;
   nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
   alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

f) Vereinbarungen mit einen Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits
   - über die sich aus der Wohnungseigentümergemeinschaft und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, § 43 Nr. 1 WEG,
   - über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer, § 43 Nr. 4 WEG oder
   - aufgrund von Klagen Dritter, die sich gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung beziehen, § 43 Nr. 5 WEG oder
   - bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern, § 43 Nr. 2 WEG

   dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens jedoch nach einem Streitwert, der auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festgesetzt wird (§ 49 a Abs. 1 S. 1 GKG), bemessen **(B*)**.

g) Leistungen gem. lit. e) in anderen gerichtlichen Verfahren, z. B. in selbständigen Beweisverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Nacherfüllung und anderer Mangelansprüche oder in Schiedsgerichtsverfahren;
   nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
   alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

(B)* = Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

h) Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft in mündlichen Verhandlungen, soweit kein Rechtsanwalt beauftragt ist;
nach Aufwand ~~Ja~~ / **Nein**
nach RVG (in entsprechender Anwendung) ~~J~~ / **Nein**
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

i) Teilnahme an Verfahren in Wohnungseigentumssachen, an denen der Verwalter kraft Gesetzes beteiligt ist;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

j) Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. zur Grundstücksgestaltung oder in Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

3. Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

Grundleistungen

a) Datenerfassung und Datenpflege;

b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplans, wobei die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insoweit anzuwenden sind, als dies zur Erfüllung der Abrechnungs- und Rechnungspflicht erforderlich ist;

c) geordnete Aufbewahrung der Belege;

Besondere Leistungen

d) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Wohnungseigentümergemeinschaft;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

e) Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte.
Nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
Alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

3.2 Rechnungswesen

Grundleistungen

a) kaufmännische Rechnungsprüfung;

b) Bewirken der Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti;

c) Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse sowie der Erlöse aus Waschmünzverkäufen;

d) Entgegennahme und Abrechnung der Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen;

e) Einziehung und Abrechnung der Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums;

Besondere Leistungen

f) Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes, gemeinschaftliches Eigentum;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

g) Tätigkeiten gem. lit. a) bis e) in bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die das gemeinschaftliche Eigentum und die einen Zeitraum betreffen, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

h) Tätigkeiten gem. lit. a) bis e) in bezug auf Rechnungen und Zahlungen, z. B. für Gebäude oder Gebäudeteile (etwa Tiefgarage), die nur von einer Gruppe von Wohnungseigentümern genutzt werden und die insoweit allein zur Kostentragung verpflichtet sind;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

i) Empfang und Weiterleitung von Zins- und Tilgungsleistungen sowie von Erbbauzinsen für das Wohnungseigentum (Wohnungserbbaurecht) sowie bei Kreditaufnahme der Wohnungseigentümergemeinschaft.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

3.3 Wirtschaftsplan und Einziehung von Beiträgen

Grundleistungen

a) Aufstellung eines Wirtschaftsplans, bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr vor dessen Beginn, für den Fall der Fortgeltung des bis zum Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres geltenden Wirtschaftsplanes bis spätestens 6 Monate nach Beginn des betreffenden Wirtschaftsjahres;

b) Berechnung, Abruf und Einziehung der Beiträge auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplanes. Die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet sich, - soweit noch nicht anderweitig geregelt- einen Beschluss herbeizuführen, der die Wohnungseigentümer verpflichtet, am Lastschriftverfahren teilzunehmen;

c) buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Beitragszahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne;

Besondere Leistungen

d) Anmahnen rückständiger Beiträge (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge) nach Verzugseintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühr;
Gebühr je Mahnung **15,00 EUR**

e) Berechnung, Anforderung und Einziehung von Beiträgen außerhalb des Wirtschaftsplanes (Sonderumlagen);
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
umsatzbezogen ____ % der Sonderumlage

f) zusätzliche Tätigkeiten aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren der Wohnungseigentümer;
Pauschalvergütung je Buchung **3,00 EUR**

3.4 Jahresabrechnung und Rechnungslegung

Grundleistungen

a) Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnung), und zwar - soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird - unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist -, bis spätestens 9 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres; mit der Jahresabrechnung wird ein Vermögensstatus unter Angabe der Entwicklung der Konten sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft vorgelegt;

b) Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben;

c) Verbuchung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung;

d) Teilnahme an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat;

e) Gewährung der Einsichtnahme in die der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Unterlagen, Rechnungen und Belege;

Besondere Leistungen

f) Überprüfung von Jahresabrechnungen (**B**)* und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

g) Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder einen Wirtschaftsprüfer;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

h) Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

i) Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie Umsatzsteuererklärungen;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

j) Abrechnung mit besonderer Darstellung des Anteils jedes Wohnungseigentümers an den steuerbegünstigten Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen sowie handwerkliche Leistungen im Sinne des § 35 a Abs. 1, 2 EStG oder Erstellung einer Bescheinigung hierüber für jeden Wohnungseigentümer.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

(B)* = Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 1/08

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

3.5 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

Grundleistungen

a) Die Verwaltung eingenommener Gelder durch Eröffnung und Führung eines Girokontos für Beiträge und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung bei einem oder mehreren Geldinstituten, die der Verwalter bestimmt; beide Konten sind als offene Fremdkonten zu führen, deren Inhaber die Wohnungseigentümergemeinschaft ist; diese Konten sind getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen;

b) Überweisung der anteilig enthaltenen Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung spätestens zum Ende des Wirtschaftsjahres; der Verwalter ist aber berechtigt, die Mittel der Instandhaltungsrückstellung bei Liquiditätsengpässen der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Tilgung von Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft, die nicht auf Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen beruhen, zu verwenden;

Das Fremdkonto für die Beiträge lautet wie folgt:

Konto-Inhaber:

Wohnungseigentümergemeinschaft

.....

.....

vertreten durch den Verwalter:

_____

_____

Konto-Nr.: _____

Bankleitzahl: _____

Kreditinstitut: _____

_____

Besondere Leistungen

c) Eröffnung und Führung weiterer Konten und Depots (**B**)*.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

4. Technische Verwaltung

4.1 Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen

Grundleistungen

a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft, über die - mit Ausnahme von dringenden Fällen - ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist;

b) Beratung der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Bauträger, Handwerker);

c) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten;

Besondere Leistungen

m) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von **25.000,-- EUR** überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert, welche unterbleibt;
Vergütung nach § 8 II. BV:
- bis 127.882,97 EUR (brutto) 3,4% der Schlussrechnungssumme
- über 127.882,97 EUR (brutto) 3,1% der Schlussrechnungssumme
alternativ:
aus der Schlussrechnungssumme _____%

n) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten (B)*.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

(B)* = Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 1/08

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

d) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;

e) Überwachung der Arbeiten, insbesondere der Ausführungszeiten;

f) Abnahme der Arbeiten;

g) Rüge festgestellter Mängel;

h) technische Rechnungsprüfung;

i) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von **5.000,00 EUR** nicht überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns nicht erfordert;

j) Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, z. B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;

k) Meldung von Schäden am Gemeinschaftseigentum an die Versicherung;

l) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;

4.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

Grundleistungen

a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen;

Besondere Leistungen

b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen.
Vergütung nach § 8 II. BV:
- bis 127.882,97 EUR (brutto) 3,4% der Schlussrechnungssumme
- über 127.882,97 EUR (brutto) 3,1% der Schlussrechnungssumme

Alternativ:
aus der Schlussrechnungssumme _____%.

4.3 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger)

Grundleistungen

a) Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen;

b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;

Besondere Leistungen

c) Teilnahme an der Abnahme, ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen zum Zwecke der Feststellung der für die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer auf Nacherfüllung und anderen Mängelansprüchen;
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

4.4 Sonstige technische Verwaltungsleistungen

Grundleistungen

a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des gemeinschaftlichen Eigentums für den gemeinschaftlichen Gebrauch;

b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV), wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und Co^2-Anlagen, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider;

Besondere Leistungen

c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für einzelne Wohnungseigentümer und Veranlassung der Zustellung gegen Nachnahme.
nach Aufwand **Ja** / ~~Nein~~
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

IV. Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Übergabe und Einlagern der Unterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen);
- Beschlussprotokolle aller Wohnungseigentümerversammlungen;
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren einschließlich Vergleichen;
- die Beschlusssammlung;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form. Ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Wohnungseigentümergemeinschaft eingelagert.

2. Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind von den Wohnungseigentümern dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

3. Zutritt zum Wohnungseigentum

Der Zutritt zum Wohnungseigentum nach vorheriger Terminanmeldung ist durch den Wohnungseigentümer oder Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.

4. Hausordnung

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung zu sorgen, und zwar auch in bezug auf Personen, denen er den Gebrauch ganz oder teilweise überläßt, insbesondere in bezug auf Mieter. Die Hausordnung sowie den Gebrauch betreffende Regeln der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft sollen deshalb als Bestandteil in den Mietvertrag aufgenommen werden.

5. Wertverbesserungen

Um eine Unterversicherung des Gebäudes zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.

6. Weiterveräußerung und Änderungen

Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
Adressänderungen und/oder Änderung des für die Einziehung von Beiträgen vom Wohnungseigentümer bestimmten Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

NUR ZUM ANSEHEN JUNI 09

7. Personenmehrheit
Mehrere Personen, die Eigentümer eines Wohnungseigentums sind (Erbengemeinschaften, BGB-Gesellschaften), sind verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen, für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Bis zur Benennung gelten die Mitglieder einer solchen Personenmehrheit als wechselseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen bevollmächtigt.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergemeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt; der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wird ermächtigt, die Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergemeinschaft zu unterschreiben.
   Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde der Wohnungseigentümergemeinschaft zu Händen des neuen Verwalters oder – soweit noch nicht bestellt - zu Händen des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

2. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen.
   Insbesondere wird er bevollmächtigt:

   a) im Namen aller Wohnungseigentümer und/oder im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;

   b) Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft oder gemeinschaftsbezogene Ansprüche, wie z.B. den Anspruch auf Minderung oder kleinen Schadensersatz, gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen; das Recht zur Vertretung beinhaltet auch das Recht zur Einlegung von Rechtsmitteln; zum Abschluss von Vergleichen bedarf es eines bestandskräftigen Beschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft;

   c) im Namen aller Wohnungseigentümer und/oder im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;

   d) im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft einen gegen diese gerichteten Rechtsstreit

      - über die sich aus der Wohnungseigentümergemeinschaft der und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, § 43 Nr. 1 WEG,
      - aufgrund von Klagen Dritter, die sich gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen, § 43 Nr. 5 WEG

      im Erkenntnis- oder Vollstreckungsverfahren zu führen.

      Darüber hinaus ist der Verwalter bevollmächtigt,

      - Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern, § 43 Nr. 2 WEG und
      - Klagen von Dritten, die sich gegen die Wohnungseigentümergemeinschaftrichten und/oder Wohnungseigentümer und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum oder seine Verwaltung beziehen, § 43 Nr. 5 WEG

      im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. der Wohnungseigentümer im Erkenntnis- oder Vollstreckungsverfahren zu führen;

   e) Untervollmacht zu erteilen und im Zusammenhang mit der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen;

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

f) einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlussanfechtungen oder Klagen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu beauftragen; dies gilt auch für den Fall der Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung, die Entlastung des Verwalters und Beschlüssen, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist;
Darüber hinaus ist der Verwalter bevollmächtigt, mit einem Rechtsanwalt wegen eines gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft und/oder Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreits

- über die sich aus der Wohnungseigentümergemeinschaft und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, § 43 Nr. 1 WEG,

und/oder

- aufgrund von Klagen Dritter, die sich gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft und/oder die Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum oder seine Verwaltung beziehen, § 43 Nr. 5 WEG oder

- bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern, § 43 Nr. 2 WEG

eine Vergütung zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert richten, höchstens jedoch in Höhe von 50% des Interesses der Parteien und Beigeladenen an der Entscheidung, § 49 a Abs. 1 S. 1 GKG, richten

g) für die Wohnungseigentümergemeinschaft die erforderlichen Maßnahmen der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen;

h) im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft in dringenden Fällen, sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

i) im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

j) im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

k) im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder Bankkonten zu eröffnen, Konten zu führen und aufzulösen sowie Darlehen aufzunehmen;

l) Personal einzustellen (z. B. Hausmeister, Reinigungskräfte) und zu kündigen;

m) im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft die Erklärungen abzugeben, die zur Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind;

n) sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft vorzunehmen und/oder Ansprüche im Namen aller Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

VI. Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

2. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung. Die von der Kenntnis der Wohnungseigentümer unabhängige Haftung des Verwalters endet aber fünf Jahre nach Entstehen des Anspruchs.

3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

4. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt 40.000,--EUR. Soweit der Verwalter eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist.

5. Von der Verkürzung der Verjährungsfrist (Ziff. 2) und der Beschränkung der Haftung (Ziff. 4) nicht erfasst sind Ansprüche aus vom Verwalter zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Unbeschränkt haftet der Verwalter auch für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten); hierzu zählen zum Beispiel die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.

6. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung über die Entlastung des Verwalters zu beschließen und Entlastung zu erteilen, es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

VII. Vergütung

1. Vergütung für Grundleistungen

a) Der Verwalter erhält für die aus diesem Vertrag von ihm zu erbringenden Grundleistungen eine monatliche Vergütung von zur Zeit

.....21,00..... EUR je Wohnung

..... 25,00..... EUR je gewerblich oder freiberuflich genutzter Einheit

.....5,00..... EUR je Garage/Abstellplatz

..... EUR je sonstigem Teileigentum

zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Mehrwertsteuer.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Grundleistungen stehenden Auslagen wie Porti, Telefon etc. werden nicht zusätzlich vergütet; ausgenommen hiervon sind die im Zusammenhang mit der Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen stehenden Auslagen, die in entsprechender Anwendung der nachfolgenden Ziff. 2. c) zu erstatten sind.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus fällig.

b) Die Vergütung für die Grundleistungen ist wie folgt anzupassen:

aa)
Verändert sich das Tarifgehalt der Angestellten der Wohnungswirtschaft der Ortsklasse 1 Gruppe 3, 7 Berufsjahre um mehr als 3 % gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. dem Zeitpunkt der letzten Anpassung nach dieser Bestimmung, so verändert sich der auf die Lohnkosten entfallende Teil der Vergütung im gleichen Verhältnis. Der Lohnkostenanteil der vereinbarten Vergütung wird mit 75 % vereinbart, so dass die darüber hinausgehende Vergütung des Verwalters unverändert bleibt. Die Veränderung umfaßt sowohl Erhöhungen als auch Ermäßigungen. Die Veränderung tritt zum gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die Veränderung des Tarifs.
Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine genehmigungsfreie Spannungsklausel. Sollte diese Klausel genehmigungspflichtig sein und nicht genehmigt werden, so werden die Parteien eine genehmigungsfreie Anpassungsklausel vereinbaren.

bb)
Verändern sich durch nachträgliche Auflagen oder durch die Anwendung neuer Rechtsvorschriften (Gesetze oder Verordnungen) die Aufgaben des Verwalters, so hat der Verwalter einen Anspruch auf eine angemessene Vergütung.

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

2. Vergütung für Besondere Leistungen

Die Besonderen Leistungen werden wie folgt vergütet:

a) Die Besonderen Leistungen des Verwalters werden nach Aufwand - soweit vereinbart - abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen .....35,00..... EUR;

für Sachbearbeiter .....25,00..... EUR;

b) Vergütungsschuldner, Fälligkeit
Die Vergütung für Besondere Leistungen erhält der Verwalter von der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

c) Auslagenersatz
Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Besonderen Leistungen zustehenden Auslagen wie Fahrtkosten, Porti, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Bis 50 Kopien werden pro Vorgang 0,50 EUR je Stück, darüber hinaus 0,30 EUR je Stück berechnet.

d) Mehrwertsteuer
Die Mehrwertsteuer ist in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Höhe hinzuzurechnen.

e) Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung für Grundleistungen und für Besondere Leistungen nach Rechnungsstellung vom Konto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

VIII. Datenschutz

1. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.

2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch den Verwalter zulässig.

3. Die Wohnungseigentümer erteilen hierzu ausdrücklich ihre Zustimmung.

4. Die Bestimmungen des BDSG und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet.

IX. Schiedsvertrag

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer in einem Schiedsvertrag die Zuständigkeit des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentumssachen vereinbart haben oder vereinbaren, verpflichtet sich der Verwalter, diesem Schiedsvertrag beizutreten.

X. Schlussbestimmungen

1. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.

2. Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Wohnungseigentümer Leistungen (z. B. Betriebskostenabrechnung mit Mietern) gegen Entgelt zu erbringen.

3. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. bis zu dessen Wahl der gesamte Verwaltungsbeirat empfangsbevollmächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Vollmacht kann bei Vorliegen sachlicher Gründe widerrufen werden.

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

4. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss und der Zustimmung des Verwalters.

5. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

XI. Vorrang von Teilungsvertrag/Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Eine nur durch Vereinbarung abänderbare Regelung des Teilungsvertrages/der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung hat Vorrang vor hiervon abweichenden oder modifizierenden Regelungen dieses Vertrages.

XII. Sonstige Vereinbarungen

_____

_____

_____

....., ...
Ort Datum

....
Verwalter Wohnungseigentümergemeinschaft

1) vertreten durch .....
.....
die durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom ..... zu Tagesordnungspunkt ..... zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt sind.

2) Die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters erfolgte durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom ..... zu Tagesordnungspunkt ..... . Die Niederschrift ist auszugsweise als Anlage beigefügt.

ANLAGE ZUM ANGEBOT JUNI 09

Landau den 14.06.2009

Herrn und Frau

Nummer 0005.00020 02 EG Rechts M

WIRTSCHAFTSPLAN 2010 ff **Beträge in EUR**

Zeitraum : 01.01.2009 bis 31.12.2009

Kauf: 24.02.1999 Verkauf :

Abrechnungsposten	Gesamtkosten für 365 Tage	Verteiler-Schlüssel Gesamt	Anteilig		Ihr Anteil	Verteilung
umlagefähige Kosten:						
Gebäude Vers. LW/Sturm/Br	670,00	10000,0000	719,0000	MEAT	48,17	anteilige Verteilung
Gebäude Haftpflicht-Vers	0,00	10000,0000	719,0000	MEAT	0,00	anteilige Verteilung
Müllabfuhr	433,00	4948,0000	365,0000	Personentage	31,94	Festbetrag
Beleuchtung/Gemeinschaft	45,00	10000,0000	719,0000	MEAT	3,24	anteilige Verteilung
Wasser/Siel	1.550,00	606,7270	110,4970	cbm Wasser /Abw	282,29	Festbetrag
Straßenreinigung	0,00	10000,0000	719,0000	MEAT	0,00	anteilige Verteilung
Niederschlagswasser	119,00	10000,0000	719,0000	MEAT	8,56	anteilige Verteilung
Heizungskosten lt. Anlage	6.160,00			Heizkosten lt Anlag	450,00	Festbetrag
Hausmeister	600,00	10000,0000	719,0000	MEAT	43,14	anteilige Verteilung
Hausreinigung/Ungeziefer	720,00	10000,0000	719,0000	MEAT	51,77	anteilige Verteilung
Aussenanlage	300,00	10000,0000	719,0000	MEAT	21,57	anteilige Verteilung
Zwischensumme					940,68	
nicht umlagefähige Kosten:						
Zuführung zur Rücklage	3.000,00	10000,0000	719,0000	MEAT	215,70	anteilige Verteilung
Verwaltung	2.644,37	12,0000	1,0000	EINHEITEN	220,36	anteilige Verteilung
Bankspesen	45,00	10000,0000	719,0000	MEAT	3,24	anteilige Verteilung
Instandhaltung	1.500,00	10000,0000	719,0000	MEAT	107,85	anteilige Verteilung
sonstige Betriebskosten	50,00	12,0000	1,0000	EINHEITEN	4,17	anteilige Verteilung
Sonstige Verwaltungskoste	0,00	12,0000	1,0000	EINHEITEN	0,00	anteilige Verteilung
Anteilig Arbeitseisatz	0,00	12,0000	1,0000	EINHEITEN	0,00	anteilige Verteilung
Zwischensumme nicht umlagefähigerkosten					551,32	
Summe gesamt	17.836,37				1.492,00	**1.492,00**

	Ihr Anteil
Summe anteilige Beträge	727,77-
Summe Festbeträge	764,23-
Gesamtkosten	1.492,00-

Wirtschaftsplan ist rückwirkend ab 31.12.2008 gültig	Gesamtsumme Wirtschaftsplan	Neue Zahlungen lt.Wirtschaftsplan	ZW	Altes WG bis 30.06.2009	Neues WG ab 01.07.2009	Nachzahlung (-) Gutschrift (+)
Hausgeld n uml. fähi	118,50	10,00	M	30,00	10,00	240,65
Verwaltungsgebühr	220,36	20,00	M	20,00	20,00	0,00
Instandhaltungsrückl	215,70	20,00	M	20,00	20,00	0,00
Hausgeld umlagefähig	487,44	50,00	M	60,00	50,00	120,32
HK-Vorausleistung	450,00	40,00	M	40,00	40,00	0,00
Gesamt	**1.492,00**	**140,00**		**170,00**	**140,00**	**360,97**

Landau den 10.06.2009

Herrn

Nummer 0003.00090 09. 4.OG links

Abrechnung 2008

Beträge in EUR

Zeitraum : 01.01.2008 bis 31.12.2008

Kauf:: 01.08.1983 Verkauf: :

Abrechnungsposten	Gesamtkosten für 366 Tage	Verteiler-Schlüssel Gesamt	Anteilig		Ihr Anteil	Verteilung
Umlagefähige Kosten						
Brandversicherung	156,86	1000,0000	72,0000	MEAT	11,29	anteilige Verteilung
Gebäude Vers. LW/Sturm	543,24	1000,0000	72,0000	MEAT	39,11	anteilige Verteilung
Gebäude Haftpflicht-Vers	140,18	1000,0000	72,0000	MEAT	10,09	anteilige Verteilung
Wasser	1.302,97	847,8110	93,6090	cbm Wasser Kalt	143,87	Festbetrag
Entwässerung	945,99	847,8110	93,6090	cbm Wasser Kalt	104,45	Festbetrag
STROM	169,98	1000,0000	72,0000	MEAT	12,24	anteilige Verteilung
Müllabfuhr	1.488,00	1000,0000	72,0000	MEAT	107,14	anteilige Verteilung
Straßenreinigung	90,72	1000,0000	72,0000	MEAT	6,53	anteilige Verteilung
Niederschlagswasser	176,00	1000,0000	72,0000	MEAT	12,67	anteilige Verteilung
Hausreinigung/Ungeziefer	1.092,00	10,0000	1,0000	Anzahl Whg.	109,20	anteilige Verteilung
Schornsteinfeger	128,90	1000,0000	72,0000	MEAT	9,28	anteilige Verteilung
Schornsteinfeger	322,58	10,0000	1,0000	Anzahl Whg.	0,00	anteilige Verteilung
sonstige Betriebskosten	0,00	1000,0000	72,0000	MEAT	0,00	anteilige Verteilung
Wasser/Siel	112,40	1000,0000	72,0000	MEAT	8,10	anteilige Verteilung
Umlagefähige Kosten						573,97
Summe Umlagefähige Kosten						
Nicht umlagefähige Kosten						
IR-Rücklage	2.866,68	1000,0000	72,0000	MEAT	206,40	anteilige Verteilung
Sonstige Verwaltungskoste	968,52	1000,0000	72,0000	MEAT	69,73	anteilige Verteilung
Verwaltung	2.400,48	10,0000	1,0000	Anzahl Whg.	240,05	anteilige Verteilung
Bankspesen /Kontogebühren	156,20-	1000,0000	72,0000	MEAT	11,25-	anteilige Verteilung
Instandhaltung	50,20	1000,0000	72,0000	MEAT	3,62	anteilige Verteilung
Anteilig Arbeitseisatz	280,00	1000,0000	72,0000	MEAT	40,00	anteilige Verteilung
Aussenanlage	121,80	1000,0000	72,0000	MEAT	8,77	anteilige Verteilung
Nicht umlagefähige Kosten						557,32
Summe Nicht umlagefähige Kosten						
Summe gesamt	13.201,30				1.131,29	**1.131,29**

	Ihr Anteil	
Summe anteilige Beträge	882,97-	
Summe Festbeträge	248,32-	
Gesamtkosten	1.131,29-	
Gesamt-Vorauszahlung manuell	1.080,00	**1.080,00**
	51,29-	
Ihre Nachzahlung per 31.12.2008	**51,29**	**51,29**

Schlüsselübersicht

Schlüssel	Art	Info/Beschreibung
Anzahl Whg.	Anteil	
cbm Wasser Kalt	Verbrauch	
MEAT	Anteil	

Entwicklung Rücklagekonto

Posten	Gesamtbetrag für 366 Tage	Verteiler-Schlüssel Gesamt	Anteilig		Ihr Anteil
Rücklagekonto per 31.12.2007	10.653,03	1.000,0000	72,0000	MEAT	767,02
Zinsen für 2008	279,68	1.000,0000	72,0000	MEAT	20,14
./. Kapitalertragssteuer 2008	83,91-	1.000,0000	72,0000	MEAT	6,04-
./. Solidaritätsabschag 2008	4,60-	1.000,0000	72,0000	MEAT	0,33-
+ Rücklage für 2008	2.866,68	1.000,0000	72,0000	MEAT	206,40
Gesamt	**13.710,88**				**987,19**

23.06.2009

Kontenjahressaldenliste

Grundstück: 0005

Buchungszeitraum: 01.01.2008 bis: 31.12.2008 **Abrechnung in EUR**

Konto	Bezeichnung	Januar 01.2008	Februar 02.2008	März 03.2008	April 04.2008	Mai 05.2008	Juni 06.2008	Juli 07.2008	August 08.2008	September 09.2008	Oktober 10.2008	November 11.2008	Dezember 12.2008	Gesamt
Erträge														
60100	Betriebskosten/HG Umlage	450,00	320,00	450,00	409,00	380,00	410,00	690,00	410,00	330,00	330,00	330,00	330,00	4839,00
60110	Heizungskosten Vorrauszahlu	460,00	320,00	440,00	400,00	360,00	380,00	566,13	410,00	310,00	310,00	310,00	310,00	4576,13
60200	Nachzahlungen	0,00	0,00	0,00	909,00	758,70	2335,50	241,08	540,80	0,00	0,00	0,00	2155,10	6940,18
61000	Hausgeld nich Umlagefähig	445,83	190,00	310,00	750,30 -	295,50	285,00	600,00	335,00	195,00	260,00	260,00	260,00	2686,03
61010	Verwaltergeld	4,83 -	180,00	180,00	961,30	184,50	5,00	70,00	240,00	245,00	180,00	180,00	180,00	2600,97
61020	IR- Rücklage	359,00	210,00	310,00	430,00	250,00	450,00	430,00	275,00	210,00	210,00	210,00	210,00	3554,00
68900	Zinserträge	0,00	0,00	0,00	44,63	0,00	0,00	73,78	0,00	75,50	0,00	0,00	75,88	269,79
	Summe Erträge	1710,00	1220,00	1690,00	2403,63	2228,70	3865,50	2670,99	2210,80	1365,50	1290,00	1290,00	3520,98	25466,10
Aufwendungen														
80000	Wasser	0,00	80,40 -	210,00 -	0,00	210,00 -	0,00	210,00 -	0,00	210,00 -	0,00	210,00 -	0,00	1130,40 -
80010	Entwässerung	0,00	75,40 -	203,00 -	0,00	203,00 -	0,00	203,00 -	0,00	203,00 -	0,00	203,00 -	0,00	1090,40 -
80011	Niederschlagswasser	0,00	4,00 -	23,00 -	0,00	23,00 -	0,00	23,00 -	0,00	23,00 -	0,00	23,00 -	0,00	119,00 -
80020	Heizungskosten	830,00 -	0,00	86,21 -	322,00 -	322,00 -	322,00 -	322,00 -	322,00 -	322,00 -	322,00 -	322,00 -	322,00 -	3814,21 -
80060	Müllabfuhr	0,00	0,00	216,50 -	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216,50 -	0,00	0,00	433,00 -
80070	Hausreinigung	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	60,00 -	720,00 -
80090	Gartenpflege	0,00	0,00	0,00	0,00	35,82 -	395,40 -	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431,22 -
80110	Allgemein Strom	0,00	11,40 -	55,00 -	0,00	55,00 -	0,00	55,00 -	0,00	55,00 -	0,00	55,00 -	0,00	286,40 -
80120	Schornsteinfeger	0,00	0,00	0,00	68,77 -	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68,77 -
80131	Gebäudevers LW/Sturm	0,00	0,00	0,00	86,66	724,46 -	0,00	0,00	0,00	0,00	23,94 -	0,00	0,00	661,74 -
80135	Versicherungsschäden	0,00	0,00	323,74 -	323,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	429,44	429,44 -	0,00
80140	Hauswart	50,00 -	50,00 -	50,00 -	459,00 -	50,00 -	50,00 -	50,00 -	50,00 -	50,00 -	50,00 -	50,00 -	50,00 -	1009,00 -
80200	sonstige Betriebskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,89 -	0,00	0,00	11,89 -	0,00	23,78 -
80500	Instandhaltung / Modernisieru	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	631,89 -	0,00	0,00	0,00	0,00	631,89 -
80800	Zuführung zur Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
82100	Verwaltungsbetreuung	220,36 -	220,36 -	220,36 -	220,36 -	220,36 -	220,36 -	220,36 -	220,36 -	220,36 -	230,02 -	220,36 -	220,36 -	2653,98 -
85000	sächl. Verwaltungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2155,10 -	2155,10 -
87200	Zinsen lfd. Giro	2,39	0,00	2,80	3,03	0,00	0,00	3,17	3,74	4,04	4,32	4,41	9,48	37,38
87201	Gebühren/lfd. Girokonto	6,17 -	0,00	5,48 -	6,41 -	7,14 -	6,29 -	7,04 -	6,40 -	6,85 -	5,71 -	6,04 -	12,42 -	75,95 -
87202	Kapitalertragssteuer	0,00	0,00	0,00	13,39 -	0,00	0,00	22,13 -	0,00	22,65 -	0,00	0,00	22,76 -	80,93 -
87203	Solid. Zusatzsteuer aus Kap.	0,00	0,00	0,00	0,73 -	0,00	0,00	1,21 -	0,00	1,24 -	0,00	0,00	1,25 -	4,43 -
	Summe Aufwendungen	1164,14 -	501,56 -	1450,49 -	737,23 -	1910,78 -	1054,05 -	1170,57 -	1298,80 -	1170,06 -	903,85 -	727,44 -	3263,85 -	15352,82 -
	Gesamtsumme	545,86	718,44	239,51	1666,40	317,92	2811,45	1500,42	912,00	195,44	386,15	562,56	257,13	10113,28