



Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften

Konditionsrahmen

Der Verwalter einer Wohneigentumsanlage ist stets Sachverwalter über fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümern und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle Kenntnisse der Verwaltungstechnik, der wirtschaftlichen Geschäftsführung und einschlägiger privatrechtlicher Vorschriften voraus.

Die Verwaltergebühr ist ein Entgelt für eine qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter zu erbringenden Leistungen. Ein Vergleich von Verwaltergebühren bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleiches der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwaltungsfirmen möglich.

Verwaltergebühren sind in Abhängigkeit des jeweiligen Objekts unterschiedlich, da der Verwaltungsaufwand objektbezogen differiert.

Nach unseren Gebührenrichtlinien liegt das Verwalterhonorar zwischen € 14,- und € 22,- à Wohnung zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

Für zum Verwaltungsobjekt gehörende Garagen mit MEA und Teileigentum berechnen wir einheitlich € 1,60,- pro Einheit und Monat zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

Über den Umfang der üblichen Verwaltungsaufgaben hinausgehende Arbeiten wie die Erteilung von Veräußerungsgenehmigungen, außerordentliche Eigentümerversammlungen, sowie die Planung und Realisation größerer Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen u.ä. werden gesondert berechnet.



Umfang der besonderen Verwalterleistungen

- a) Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums (sofern erforderlich): Hierfür wird ein Kostenersatz von 130,00 € zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.
- b) Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern: Hierfür wird ein Kostenersatz in Höhe von jeweils € 10,00 zzgl. MwSt. dem Säumigen Zahler in Rechnung gestellt.
- c) Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die einen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme € 5.000,00 übersteigt: Die Berechnung der Gebühren erfolgt nach den Baunebenkostenansätzen für Verwalterleistungen der II. Berechnungsverordnung.
- d) Planung und Durchführung von Umbauten, Ausbauten etc.: Hierbei gelten die einschlägigen Gebührenordnungen, z.B. HOAI, in entsprechender Anwendung. Beistellung von Mikrofonanlagen oder Tageslichtprojektoren/Beamer für Versammlungen. Hierfür wird ein Kostenansatz von € 150,00,- (Mikrofonanlage) bzw. € 200,- (Beamer) jeweils zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.
- e) Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie
 - Einberufung und Durchführung außerordentlicher Eigentümerversammlungen;
 - Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger;
 - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen;
 - Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen;
 - Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn;
 - Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind;
 - Teilnahme an mehr als einer Verwaltungsbeiratssitzungen;
 - sonstige besonderen Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind. Für diese besonderen Verwalterleistungen gilt eine Vergütung von derzeit €/Std. 45,00 zzgl. MwSt.. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten.