

Preis und Leistungsverzeichnis für WEG- und Mietverwaltung Grundstein Immobilien GP GmbH | Stand: 01.01.2024

Dieses Preis- und Leistungsverzeichnis gilt insoweit im Individualvertrag keine Regelung getroffen wurde. Der Verwalter ist berechtigt, den Aufwendungsersatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschafts- oder Verwalterkonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer oder Mieter verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung oder per Rechnungsstellung an den Verursacher. Das Verwaltungsunternehmen passt zum 01. Januar eines jeden Jahres die genannte Vergütung in dem Ausmaß an, in dem sich die Arbeitskosten nach dem "Arbeitskostenindex" (veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt*) im Verlauf eines Jahres (01. Juli - 30. Juni) verändert haben. Es gelten derzeit folgende Verrechnungssätze:

Hilfskräfte:	€ 40,48 zzgl. MwSt. / Stunde = € 48,16 inkl. MwSt.
Sachbearbeiter / Kundenbetreuer:	€ 57,81 zzgl. MwSt. / Stunde = € 68,80 inkl. MwSt.
GF / Prokuristen / Objektverantwortliche:	€ 104,06 zzgl. MwSt. / Stunde = € 123,84 inkl. MwSt.
Kopien bis 150 Stck.:	€ 00,32 zzgl. MwSt. / Stck. = € 0,38 inkl. MwSt.
Kopien ab 150 Stck.:	€ 00,22 zzgl. MwSt. / Stck. = € 0,26 inkl. MwSt.
Kopierkosten gelten je Vorgang (z.B. Rundschreiben).	

*Siehe derzeit: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitskosten/kaki111.html>

Besondere Leistungen I WEG-Verwaltung

1. Einberufung, Durchführung und Protokollierung **außerordentlicher Eigentümerversammlungen**, soweit den Grund hierfür nicht der Verwalter zu vertreten hat. Dies gilt ebenso für sog. Umlaufbeschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG). Hierfür erhält der Verwalter eine Erstattung seines Aufwands nach Nachweis.

Sofern die Gemeinschaft einen Beschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG fasst (**elektronische Teilnahme an Eigentümerversammlungen**) und sofern die Verwaltung die technischen und rechtlichen Voraussetzungen einer solchen Veranstaltungsteilnahme gewährleisten kann, ist die Verwaltung berechtigt, für die **Miete der technischen Ausstattung** (Bspw. Lautsprecher, Mikrofone, Abstimmungsgeräte, Kamera) eine Gebühr von derzeit **€ 54,18 inkl. MwSt. je Versammlung** zu erheben. Die Kosten der zu verwendenden Software sind separat zu tragen und abhängig vom gewählten Software -Anbieter. Über die Kostentragung kann die Gemeinschaft Beschluss fassen.

2. **Abwicklung von Versicherungsschäden**, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern. Hierfür erhält der Verwalter eine Erstattung seines Aufwands nach Nachweis. Der Verwalter verpflichtet sich diesen Aufwand, soweit möglich, bei der jeweiligen Versicherung geltend zu machen.
3. Bestellung von **Ersatzschlüsseln für die Schließanlage oder Funksender** (für kraftbetätigte Tore etc.). Hierfür erhält der Verwalter eine Erstattung seines Aufwands nach Nachweis.

4. Erledigung aller **Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel**. Hierfür erhält der Verwalter eine Erstattung seines Aufwands nach Nachweis. Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft.
5. Ausweis der Kosten gem. § 35a Abs. 1, 2 EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. Handwerkerleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht ein Steuerberater auf Kosten der Eigentümergemeinschaft beauftragt werden soll.

Eine Haftung des Verwalters für einen bestimmten steuerlichen Vorteil des einzelnen Eigentümers wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nachdrücklich ausgeschlossen.

Die Aufwandpauschale beträgt derzeit **0,00 EUR (zzgl. MwSt.)** je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis /Jahr (zzgl. MwSt.).

6. **Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen**, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen, auf Grund eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses.
7. Erstellung von **Betriebskostenabrechnungen** für vermietetes gemeinschaftliches Eigentum.
8. **Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen** (Gesetze, Verordnungen, etc.) auf Grund gesonderter Beschlussfassung (Beispiel: Erfüllung besonderer Meldepflichten nach dem Zensusgesetz) sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.
9. Einholung von Kostenvoranschlägen bzw. Wahrnehmung der Interessen der Eigentümergemeinschaft als Bauherr bei **größeren Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen, Umbauten, Ausbauten** etc. für die ein Beschluss notwendig ist und welche ein **Auftragsvolumen von € 10.000,00 inkl. MwSt.** übersteigen.
10. Vorbereitung und Durchführung **gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der Eigentümer und Teilnahme des Verwalters in Gerichtsverhandlungen**. Kopie- und Portokosten, die dem Verwalter als Vertreter bzw. als Zustellungsbevollmächtigter der Eigentümer im Rahmen seiner Informationspflicht entstehen, sind ihm zu ersetzen.
11. Teilnahme an **Verwaltungsbeiratssitzungen** außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.
12. Erstellung einer ordnungsgemäßen **Buchhaltung** einschließlich **fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte** sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.
13. Sollten für die Wohnungseigentümergemeinschaft Personen angestellt werden oder sein (z.B. Hausmeister, Treppenhausreinigung) so wird für die ordnungsgemäße Erstellung der monatlichen **Lohnabrechnung**, für die ordnungsgemäße monatliche Abführung der Sozialabgaben, den Versand der Abrechnung, die Auszahlung der Löhne, die Meldung bei der Sozialversicherung sowie der Berufsgenossenschaft und für die Vorbereitung der Betriebsprüfungen eine monatliche Pauschale von **€ 21,67 inkl. MwSt.** erhoben.

14. Sonstige besondere - über die Pflichten nach den §§ 21 - 28 WEG hinausgehende - Verwalterleistungen, in den Punkten 1-13 und im Verwaltervertrag nicht geregelt sind. Hierfür erhält der Verwalter eine Erstattung seines Aufwands nach Nachweis.

Besondere Leistungen I Mietverwaltung

Vermietung:

1. **Objektaufnahme und Veröffentlichung:** Soweit für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben, erfolgt dies im Zusammenwirken mit der zuständigen Behörde oder einem möglichen Belegungsberechtigten. Falls der Eigentümer keine geeigneten Interessenten benennt, an die ein Mietobjekt vermietet werden soll, wird der Verwalter das Mietobjekt auf seiner Webseite und/oder auf den gängigen Portalen im Internet bewerben bis zur erfolgreichen Vermietung, falls nicht eine anderweitige Weisung erfolgt, längstens jedoch bis zum Ablauf des Verwaltervertrages. Die Reihenfolge der Inserate legt dabei ausschließlich der Verwalter fest, der auch weitere Objekte anderer Eigentümer vermietet. Dem Eigentümer sind diese ggf. widerstreitenden Interessen bekannt, er erklärt sich damit einverstanden.
2. **Einholung einer Selbstauskunft** nach einem mit dem Eigentümer inhaltlich abgestimmten Formular; soweit datenschutzrechtlich zulässig: Prüfung der Zahlungsfähigkeit des Mieters; Kosten für Anfragen bei der Schufa o. a. trägt der Eigentümer.
3. Besichtigung des Mietobjektes und **Verhandlung des Wohnungsmietvertrages** bis zur Unterschriftsreife. **Mietverträge über Gewerberäume** müssen individuell gestaltet und verhandelt werden, was einen besonderen Aufwand und in der Regel auch die Mandatierung eines spezialisierten Rechtsanwaltes erfordert. Der Verwalter wird insoweit einen Rechtsanwalt vorschlagen, der die Vertragserarbeitung und ggf. -verhandlung auf Kosten des Eigentümers übernimmt. Alternativ kann der Eigentümer den Verwalter auch anweisen, einen vom Eigentümer ausgewählten und geprüften Vertragsentwurf zu verwenden. Eine Vertragsgestaltung und -verhandlung durch den Verwalter für die Vermietung gewerblicher Objekte ist grundsätzlich nicht geschuldet. Der Verwalter kann sich aber im Einzelfall, wenn keine besonderen Haftungsrisiken insb. angesichts der Laufzeit und der Miethöhe zu besorgen sind, gegen eine angemessene zusätzliche Vergütung zur Übernahme dieser Leistung bereit erklären.
4. **Herstellung eines vermietungsfähigen Zustandes des Mietobjektes:** Soweit der Verwalter die Leistungen durch eigene Mitarbeiter erbringen lässt, kann er die Erstattung der ortsüblichen Kosten beanspruchen. Anderenfalls hat er Angebote zur Leistungsausführung einzuholen. Über den Vertragsschluss entscheidet der Eigentümer, es sei denn, durch den Vertrag über eine einmalige Leistung werden für den Eigentümer Kosten von nicht mehr als € 1.000,00 brutto ausgelöst. In diesem Fall darf der Verwalter den Vertrag im Namen des Eigentümers ohne vorherige Abstimmung zur Meidung von Verzögerungen und unnötigem Aufwand schließen, er hat den Eigentümer aber unverzüglich zu informieren.
5. **Die Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Durchführung** nach den Regeln des BGB sowie des WoBindG (einschließlich der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen) aufgrund gesonderten Auftrags des Eigentümers erfolgt nach Aufwand.

Buchhaltung, Abrechnung, Finanz- und Vermögensverwaltung:

6. Betreffen die Abrechnungszeiträume Betriebskostenvorauszahlungen Zeiträume, für welche die Abrechnungsreife bereits **vor Beginn der Verwaltertätigkeit** eingetreten war, handelt es sich um eine zusätzlich vergütungspflichtige Leistung, die Vergütung erfolgt dann nach Aufwand.
7. Die **Beschaffung der Unterlagen** für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, die der Eigentümer auf Anforderung hin **nicht zur Verfügung stellt**, wird zusätzlich nach Aufwand vergütet.
8. Der Verwalter gewährt Mietern Einsicht in Abrechnungsbelege. Er fertigt auf Kosten der Mieter Kopien der Belege. Für Einsicht und Kopierfertigung gilt ein Aufwand pro Mietpartei von durchschnittlich 1 Stunde pro Jahr als angemessen und ist von der Grundvergütung umfasst. Ein höherer, nicht vom Verwalter zu vertretendem Aufwand, ist nach Aufwand zusätzlich zu vergüten.
9. Gesondert nach Aufwand und Stundensatz vergütungspflichtig sind die Einrichtung und Führung einer **vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung** sowie die Erstellung einer ordnungsmäßigen **Buchhaltung für Zeiträume vor Inkrafttreten des Verwaltervertrages**.
10. Nicht verpflichtet ist der Verwalter zur **Mitwirkung bei Steuererklärungen**. Sofern der Eigentümer dies dennoch wünscht, erhält der Verwalter eine gesonderte Vergütung nach Aufwand und Stundensatz zur Vorbereitung der Erklärungen und Voranmeldungen zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen.

Juristische und behördliche Betreuung:

11. Für die Führung der Korrespondenz mit dem Rechtsanwalt und ggf. die Teilnahme an einer oder mehreren mündlichen Verhandlungen in einer Rechtsangelegenheit erhält der Verwalter ein gesondertes Honorar zu folgenden Konditionen: Übersteigt der Zeitaufwand pro Rechtssache und Jahr drei Stunden, ist dies mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Der Verwalter wird dann (oberhalb dieser Zumutbarkeitsschwelle) nach Aufwand (Stundensatz) vergütet. Eine Zusatzvergütung ist nur geschuldet, sofern und soweit ihr Entstehen nicht auf eine Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen ist.
12. Für die Führung von Korrespondenz mit Behörden aufgrund besonderer Anforderungen und neuen Gesetzen, Verordnungen etc. (z.B. besondere Meldepflichten nach dem Zensusgesetz). Eine Zusatzvergütung ist nur geschuldet, sofern und soweit ihr Entstehen nicht auf eine Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen ist.

Betreuung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

13. Die Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum mit Schätzung der zu erwartenden Kosten ist mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Der Verwalter wird hierfür nach Beauftragung durch den Eigentümer nach Aufwand (Stundensatz) vergütet. Es bedarf einer gesonderten Auftragserteilung.
14. Veranlasst der Verwalter auf Weisung des Eigentümers Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von € 10.000,00 brutto überschreitet, erhält der Verwalter eine gesonderte Vergütung nach Aufwand.

Die vorgenannte Regelung gilt nicht für den Fall, dass ein Sonderfachmann oder Planungsbüro mit der Steuerung der o.g. Maßnahmen beauftragt wird.

15. **Durchführung baulicher Änderungen** (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen): Der Aufwand und das Risiko in Zusammenhang mit baulichen Veränderungen oder Modernisierungen ist bei Abschluss des Verwaltervertrages noch nicht kalkulierbar. Daher erhält der Verwalter hierfür eine gesonderte Vergütung hierfür nach Aufwand und Stundensatz. Eine Zusatzvergütung ist nur geschuldet, sofern und soweit ihr Entstehen nicht auf eine Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen ist.
16. **Abnahme** von Werkleistungen und **Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen** gegen den Veräußerer (u.a. Bauträger) und gegen Werkunternehmer: Leistungen, wie die Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen, die Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen des Eigentümers auf Feststellung von Mängeln, Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz und die Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten sind jedoch bei Abschluss des Verwaltervertrages noch nicht kalkulierbar und werden deshalb nach Beauftragung durch den Eigentümer gesondert nach Aufwand und Stundensatz vergütet. Eine Zusatzvergütung ist nur geschuldet, sofern und soweit ihr Entstehen nicht auf eine Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen ist.
17. **Abwicklung von Versicherungsschäden**, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern: Hierfür erhält der Verwalter eine Erstattung seines Aufwands nach Nachweis. Der Verwalter verpflichtet sich diesen Aufwand, soweit möglich, bei der jeweiligen Versicherung geltend zu machen.