









Sehr geehrte Eigentümer,

Sie suchen einen professionellen und leistungsstarken Partner für die Verwaltung Ihrer Wohnungsanlage.

Einen Partner, der Sie in sämtlichen Belangen entlastet und unterstützt, Ihnen Möglichkeiten aufzeigt und für gutes Klima sorgt.

Einen Partner, der immer erreichbar ist und ein offenes Ohr für Ihre Probleme hat.

Verwaltung ist Vertrauenssache und die Wahl eines neuen Verwalters erst recht. Daher bemühen wir uns bereits im Vorfeld um größtmögliche Transparenz. Wir arbeiten mit dem offiziellen WEG-Verwaltervertrag des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. Dieser Vertrag bietet nicht nur größtmögliche Rechtssicherheit für beide Vertragspartner (gerade hinsichtlich aktueller BGH-Urteile) sondern er ist auch für den Nicht-Fachmann verständlich. Die aufgeführten Grundleistungen sind umfangreich und decken alles ab, was ordnungsgemäßer Verwaltung nach WEG sowie den Erfordernissen aktueller WEG-Verwaltung entspricht. Daher passiert es äußerst selten, dass die im Vertrag aufgeführten Sonderleistungen anfallen. Hier wird ein zusätzlicher Arbeitsaufwand vergütet, mit dem der Verwalter im Rahmen seiner "normalen" Verwaltungstätigkeit nicht rechnen kann. Anwesenheit bei Gericht, die Aufarbeitung von Prozessunterlagen oder auch die Bauaufsicht bei großen Instandsetzungsmaßnahmen gehören zu diesen Tätigkeiten. Hier rechnen wir, transparent und stets nachvollziehbar, nach Stundensatz ab.

Um Ihnen die größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten und weil wir von unserer Arbeit überzeugt sind, bieten wir Ihnen neben einer kurzen Vertragslaufzeit von 2 Jahren bei der ersten Bestellung auch ein Sonderkündigungsrecht in dieser Zeit.

Bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften ist für uns der Ausgleich zwischen Einzelinteressen Eigentümer teils unterschiedlichen der ein zentrales Hier ist es von enormer Wichtigkeit, dass der Verwalter mit einem stets "offenen Ohr" für die Belange der Eigentümer für ein nachhaltig gutes Klima in der Gemeinschaft sorgt. Im Streitfall versuchen wir durch Ruhe und Sachlichkeit eine Lösung zu erarbeiten, die sämtliche Parteien zufriedenstellt. In festgefahrenen Situationen greifen wir aber auch, wenn gewünscht, auf einen externen Mediator zurück. Ebenso können Sie natürlich auf unsere Kompetenz in sämtlichen Fragen kaufmännischer, technischer und juristischer Natur zählen. Ihre Beschlüsse werden von uns umgehend umgesetzt, wobei die Transparenz aller erbrachten Leistungen für uns eine Selbstverständlichkeit ist. Ebenso die enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat, mit dem wir regelmäßige Objektbegehungen durchführen. Die Beseitigung festgestellter Baumängel wird von uns schnell und kostengünstig durch fachlich geeignete Firmen ausgeführt, mit denen wir meist seit Jahren erfolgreich zusammen arbeiten. Sie können sich immer auf unsere sorgfältige Buchhaltung, ein erstklassiges Abrechnungswesen und eine moderne Hausverwaltungssoftware auf dem neuesten Stand verlassen.

Denn nur durch ein Zusammenspiel aller Faktoren lässt sich die langfristige Wertsicherung bzw. Wertsteigerung Ihres Eigentums erreichen.

Unser Versprechen an Sie:

Wir kümmern uns!

Bei Fragen zu den nachfolgenden Unterlagen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.



Siegburger Str.364 51105 Köln
Tel 0221 / 969 824 - 00
Fax 0221 / 969 824 - 99
kontakt@hausverwaltung-koeln.com
www.hausverwaltung-koeln.com



Leistungskatalog WEG-Verwaltung

01 WIRTSCHAFTSPLAN

Aufstellen eines Wirtschaftsplanes je Wirtschaftsjahr einschl. Ausweis der Verteilung je Kosten/Einnahmeart, in Form von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen gem. § 28 WEG je Sonder/Teileigentum.

02 JAHRESABRECHNUNG

a) Jahresabrechnung

Erstellen einer jährlichen Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Vertragszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/ Teileigentum.

b) Status

Der Status enthält die Angabe über Einnahmen, Ausgaben, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern und Dritten sowie die Kontenstände.

c) Einsicht in Unterlagen der Abrechnung

Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme während der Bürozeiten nach vorheriger Terminvereinbarung - im Büro der Verwaltung zur Verfügung.

d) Erstellen von Steuerbescheinigungen nach §35a EStG über haushaltsnahe Dienstleistungen für den Eigentümer / Mieter

03 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG + NIEDERSCHRIFT

a) Eigentümerversammlung

Durchführen einer Eigentümerversammlung mit den dazu notwendigen Vorbereitungsarbeiten zu einem zumutbaren Zeitpunkt.

b) Vorsitz und Niederschrift

Sofern die Versammlung nichts anderes beschließt, führt der Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und sorgt für eine ordnungsgemäße Niederschrift der Beschlüsse.

c) Versand der Niederschrift/Protokoll

Jedem Wohnungseigentümer wird eine Kopie der Beschlüsse der Eigentümerversammlung ohne besonderen Nachweis an die letzte schriftlich gemeldete Adresse zugestellt.

04 HAUSORDNUNG

Die Verwaltung sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus-/Nutzungsordnungen. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/Nutzungsordnungen mahnt die Verwaltung bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab. Die nächste Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb.

05 ÜBERWACHEN DER VERTRÄGE DER GEMEINSCHAFT

Betreuen und Überwachen der Leistungen der Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter kann alle Erklärungen abgeben, die zur Einrichtung von Audio-, Telekommunikations- und Energieversorgungsanlagen erforderlich sind.

06 GELDVERWALTUNG UND VERSICHERUNGSSCHUTZ

Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder bei einer deutschen Bank oder Sparkasse nach Wahl des Verwalters. Kontoinhaber der vom Verwalter angelegten Konten (Giro-, Anlage- und Festgeldkonten etc.) ist immer die Eigentümergemeinschaft. Leistungsfähige, schnelle und sichere Abwicklung des Zahlungsverkehrs über HBCI (Home Banking Computer Interface). Der Verwalter verfügt über eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit 1.000.000,00 € Deckungssumme, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit 10 Millionen € Deckungssumme sowie eine Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung mit 2.500.000,00 € Deckungssumme.

07 RECHNUNGSKONTROLLE + ANWEISUNG

Rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparatur-Rechnungen, Hauswart- und Münzgeldkassen.

08 BUCHFÜHRUNG

Einrichten einer übersichtlichen, kaufmännisch ordnungsgemäß geführten Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt für jede Eigentümergemeinschaft. Insbesondere:

- a) Führen und Abrechnen von:
- -Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum;
- -Einnahmekonten für Erträge;
- -Ausgabekonten je Kostenart, (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer)
- -Rücklagekonten einschl. Anlage der Mittel;
- -Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne Steuerberatungsleistung);
- -Verrechnungskosten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge;
- b) Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse
- c) Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlung;
- d) Veranlassen der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, ggf. melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, Einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresabrechnung.

09 TECHNISCHE KONTROLLEN AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

a) Anwesenheit vor Ort

Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch regelmäßige Begehung der Wohnanlage mit dem Verwaltungsbeirat (neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen).

b) Sonderfachleute

Soweit notwendig, beiziehen von Sonderfachleuten auf Kosten der Gemeinschaft, sofern ein Beschluss dafür vorliegt.

10 INSTANDHALTUNG / INSTANDSETZUNG

a) Empfehlung

Empfehlungen bei der Auswahl der technischen Lösungen, Mitwirken bei den Preisverhandlungen und Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum.

b) Klärung

Klärung der Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-Gemeinschaftseigentum.

c) Schadenminderung

Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadenminderung und -beseitigung.

11 AUFTRAGSVERGABE

a) Schriftaufträge

Erstellen der schriftlichen Aufträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft bis zu einer vertraglich vereinbarten Höhe als Geschäft der laufenden Verwaltung.

b) Veranlassungen

Veranlassen der Reparaturen und Bauverträge, der Bauleitung und -überwachung einschl. Aufmaß und Rechnungskontrolle bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach vorheriger Beschlussfassung, sofern der vereinbarte Betrag laut Ziffer 11 a überschritten wird.

12 ÜBERWACHUNG

Terminüberwachung bei Angeboten, Aufträgen, Ausführungen, Schlussrechnungen, andernfalls erfolgt die Abmahnung des Leistungsrückständigen.

13 SOFORTMASSNAHMEN

a) Dringende Fälle

Veranlassen nach § 27, Abs. 1 Ziffer 3 WEG von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch-, Brand-, Sturmschäden.

b) Versicherungsschäden

Schadensmeldung an die Versicherung bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum.

14 SCHLÜSSELBESTELLUNGEN

Veranlassen der Ausgabe von Schlüsseln und Schließzylindern aus der Sicherheits-Schließanlage für das Sonder-/Teil-/Gemeinschaftseigentum.

15 SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

Veranlassen der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) z.B.

- der Heizung (Sicherheitsventile, Abgaswerte, Druck- und Heizölbehälter),
- den Aufzügen (Haupt- und Zwischenprüfungen, sowie Noteinrichtungen,
- den Blitzschutzanlagen (Hauptprüfungen, Reparatur nach Dachsanierungen,
- den Lüfter- und Co2-Anlagen (z.B. in Tiefgaragen, Läden- und Kellern,
- den Notbeleuchtungen (in Haus und Tiefgarage),
- den kraftbetätigten Garagentoren,
- den Brandschutzeinrichtungen einschl. Feuerwehrzufahrten und Fluchtwegen, Funktions- und Druckprüfungen der Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen in den Treppenhäusern etc.
- Terminvereinbarungen und Abrechnung mit den Beteiligten.

16 ALLGEMEINE VERWALTUNG

Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, für gemeinschaftliche Belange, soweit sie von der Verwaltung im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurden.

17 BEIRAT

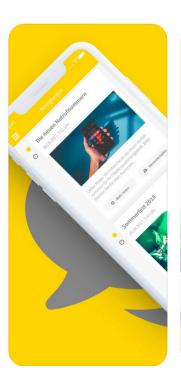
Dem Verwaltungsbeirat wird 4x jährlich kostenfrei die Informationsbroschüre "Beirat Aktuell" zur Verfügung gestellt. Unser monatlicher Newsletter informiert alle Abonnenten über Wissenswertes aus WEG- und Mietrecht

18 VERSICHERUNGSSCHUTZ FÜR DEN VERWALTUNGSBEIRAT

Der Verwaltungsbeirat ist bei seiner ehrenamtlichen Tätigkeit für die Eigentümergemeinschaft umfassend und kostenfrei gegen Vermögensschäden bis zu einer Deckungssumme von 1.000.000,00 € je Einzelfall versichert.

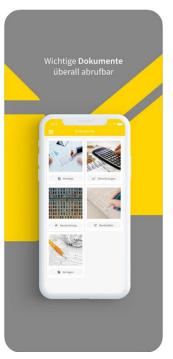
19 KUNDEN- UND SERVICEPORTAL

Über unser modernes Kunden- und Serviceportal erhalten unsere Kunden jederzeit und ortsunabhängig Zugriff auf objektspezifische Informationen, Prozesse und wichtige Dokumente. Über den heimischen PC ebenso wie unterwegs über eine eigene Smartphone-App (Android und iOS).









Siegburger Str. 364, 51105 Köln

Tel. 0221-969 824-00, Fax: 0221-969 824-99

E-Mail: kontakt@hausverwaltung-koeln.com, Internet: www.hausverwaltung-koeln.com

Schleumer Immobilien Treuhand, Siegburger Str. 364, 51105 Köln

Herr Michael Mustermann Musterstr. 87 51105 Köln

Köln, den 08.04.2021

Jahresabrechnung 01.01.2020 bis 31.12.2020 Haus R 994, Musterstr. 87, 51105 Köln Wohnung 2 1. OG

Sehr geehrter Herr Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- · Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben
- · Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Enwicklung der Instandhaltungsrücklage mit Ausweis der Rückstände
- Ihre Vorauszahlungen für das Abrechnungsjahr
- Entwicklung der Geldkonten
- Bescheinigung §35a "Haushaltsnahe Dienstleistungen"

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung für Ihre Einheit dar:

2.949,15 €	
633,84 €	
3.582,99 €	
3.639,00 €	

Abrechnungsspitze (Guthaben)

56,01€

 $(Unterschiedsbetrag\ zwischen\ Einzelabrechnung\ und\ Einzelwirtschaftsplan)$

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft zum 31.12.2020 dar:

Ihr Hausgeldrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan:

0,00€

Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 31.12.2020

56,01€

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen auf Ihr Konto.

Fragen zur Abrechnung bitten wir im Vorfeld zu klären. Dadurch können unnötige Verzögerungen und Diskussionen in der Versammlung vermieden werden.

Abrechnung bei Eigentumswechsel: Es wird darauf hingewiesen, dass It. Urteil des BGH vom 15.5.1989 (AZ V ZB 14/88) derjenige Eigentümer für die Abrechnungsspitze haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Schleumer Immobilien Treuhand Verwaltungs-OHG

Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Objekt: 994 - Haus R Musterstr. 87, 51105 Köln

In dieser Gesamtabrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft im Kalenderjahr 2020 aus.

	Festgeldkonten	Girokonten	Sonstige	gesamt	Verteilungsrelevante Beträge
Anfangsbestand per 01.01.2020	42.359,00 €	12.352,36 €	_	54.711,36 €	
I. Einnahmen					
Hausgeldvorschuss		11.533,08 €			
Rücklagen		6.499,92 €			
Summe I. Einnahmen		18.033,00 €	·	18.033,00 €	
II. Ausgaben					
50100 Verwaltung		1.699,00€			1.699,00€
50152 Bank Verwaltungskonto		29,50 €			29,50 €
50300 Reparaturen/Instandhalt.		4.526,23 €			4.526,23 €
50400 Externe Abrechnung		4.595,69 €			4.706,69 €
50700 Frischwasser		656,21 €			656,21 €
50900 Schmutzwasser		756,00 €			756,00 €
51000 Oberflächenwasser		438,00 €			438,00 €
51100 Gebäudeversicherung		1.069,00 €			1.069,00 €
51200 Haftpflichtversicherung		268,00 €			268,00 €
51400 Treppenhausreinigung		1.219,53 €			1.219,53 €
52000 Müllentsorgung		855,00 €			855,00 €
52100 Straßenreinigung		95,12 €			95,12€
52200 Winterdienst		218,58 €			218,58 €
52300 Allg. Strom KN 863		289,85 €			289,85 €
52400 Kabelkosten		655,49 €			655,49 €
52509 Dachrinnenreinigung		158,00 €			158,00 €
Summe II. Ausgaben		17.529,20 €		17.529,20 €	
III. Überträge					
Überträge	6.499,92€	-6.499,92 €			
Summe III. Überträge	6.499,92€	-6.499,92 €		0,00 €	
Endbestand per 31.12.2020	48.858,92 €	6.356,24 €		55.215,16 €	
	Geplante	e Erhaltungsrücklagen	zuführung abzgl. Er	ntnahmen	1.973,69 €
		Summe de	er zu verteilenden	Beträge	19.613,89 €

Schleumer Immobilien Treuhand Verwaltungs-OHG Siegburger Str. 364, 51105 Köln

Tel. 0221-969 824-00, Fax 0221-969 824-99

E-Mail: kontakt@hausverwaltung-koeln.com, Internet: www.hausverwaltung-koeln.com

Herr Michael Mustermann Musterstr. 87 51105 Köln

Köln, den 08.04.2021

Haus R 994, Musterstr. 87, 51105 Köln Wohnung 2 1. OG

1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 366 Tage Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 366 Tage

	U	mlageschlüssel —			— Beträge ———	
Abrechnungsposition	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Antei
Kosten						
Zur Umlage auf evtl. Bewoh	ner bestimmte Kosten					
Externe Abrechnung	Ext.Abr.	4.706,690	825,320	€	4.706,69 €	825,32 €
Frischwasser	Personen x Tage	5.306,000	732,000	PxT	656,21 €	90,53 €
Schmutzwasser	Personen x Tage	5.306,000	732,000	PxT	756,00 €	104,30 €
Oberflächenwasser	MEA	1.300,000	210,000	MEA	438,00€	70,75 €
Gebäudeversicherung	MEA	1.300,000	210,000	MEA	1.069,00€	172,68 €
Haftpflichtversicherung	MEA	1.300,000	210,000	MEA	268,00€	43,29 €
Treppenhausreinigung	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	1.219,53 €	203,25 €
Müllentsorgung	MEA	1.300,000	210,000	MEA	855,00 €	138,12€
Straßenreinigung	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	95,12€	15,85 €
Winterdienst	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	218,58€	36,43 €
Allg. Strom KN 863	Personen x Tage	5.306,000	732,000	PxT	289,85€	39,99 €
Kabelkosten	Kabelans. Einh.	4,000	1,000	KAE	655,49 €	163,87 €
Dachrinnenreinigung	MEA	1.300,000	210,000	MEA	158,00 €	25,52 €
Zwischensumme umlagefähig	ge Kosten:				11.385,47 €	1.929,90 €
Nicht zur Umlage auf evtl. B	Sewohner bestimmte Ko	sten				
Verwaltung	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	1.699,00 €	283,17 €
Bank Verwaltungskonto	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	29,50 €	4,92 €
Reparaturen/Instandhalt.	MEA	1.300,000	210,000	MEA	4.526,23 €	731,16 €
Zwischensumme nicht umlage	efähige Kosten:				6.254,73 €	1.019,25 €
Summe Kosten					17.640,20 €	
Erhaltungarüaklaga (a. i						2.949,15 €
Ernaitungsrucklage (S. I	Entwicklung der Erha	ıltungsrücklageı	<u>1)</u>			2.949,15 €
Entnahmen	Entwicklung der Erha	altungsrücklagei	<u>1)</u>		-4.526,23 €	·
-	Entwicklung der Erha	altungsrücklagei	<u>1)</u>		-4.526,23 € 6.499,92 €	-731,16 €
Entnahmen	-	<u>ıltungsrücklage</u> ı	<u>ı)</u>		*	-731,16 € 1.365,00 €
Entnahmen Zuführung It. Wirtschaftsplan Zwischensumme Erhaltungsrü	-	<u>ıltungsrücklage</u> ı	<u>n)</u>		6.499,92€	-731,16 € 1.365,00 € 633,84 €
Entnahmen Zuführung It. Wirtschaftsplan Zwischensumme Erhaltungsrü Abrechnungssumme:	ücklage:	altungsrücklagei	<u>1)</u>		6.499,92 € 1.973,69 € 19.613,89 €	-731,16 € 1.365,00 € 633,84 € 3.582,99 €
Entnahmen Zuführung It. Wirtschaftsplan Zwischensumme Erhaltungsrü Abrechnungssumme: abzgl. Soll-Hausgeld It. Wirtsc	ücklage:	<u>altungsrücklage</u>	<u>1)</u>		6.499,92 € 1.973,69 €	-731,16 € 1.365,00 € 633,84 € 3.582,99 € 3.639,00 €
Entnahmen Zuführung It. Wirtschaftsplan Zwischensumme Erhaltungsrü	ücklage: chaftsplan	altungsrücklagei	<u>1)</u>		6.499,92 € 1.973,69 € 19.613,89 € 18.033,00 €	2.949,15 € -731,16 € 1.365,00 € 633,84 € 3.582,99 € 0,00 €
Entnahmen Zuführung It. Wirtschaftsplan Zwischensumme Erhaltungsrü Abrechnungssumme: abzgl. Soll-Hausgeld It. Wirtschabzgl. Sonderumlage	ücklage: chaftsplan	<u>altungsrücklage</u>	<u>1)</u>		6.499,92 € 1.973,69 € 19.613,89 € 18.033,00 € 0,00 €	-731,16 € 1.365,00 € 633,84 € 3.582,99 € 3.639,00 €
Entnahmen Zuführung It. Wirtschaftsplan Zwischensumme Erhaltungsrü Abrechnungssumme: abzgl. Soll-Hausgeld It. Wirtscabzgl. Sonderumlage Gesamt-Abrechnungsspitze	ücklage: chaftsplan e:	nitungsrücklager		aftsplan:	6.499,92 € 1.973,69 € 19.613,89 € 18.033,00 € 0,00 € 1.580,89 €	-731,16 € 1.365,00 € 633,84 € 3.582,99 € 3.639,00 € 0,00 €

Bankverbindung: Sparkasse KölnBonn, IBAN DE66 3705 0198 0012 3456 78, BIC COLSDE33XXX, WEG Musterstr. 87

Ihre Gutschrift überweisen wir Ihnen am 3. Werktag des auf die Eigentümerversammlung folgenden Monats. Schleumer Immobilien Treuhand Verwaltungs-OHG

2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

	Soll It. Wirtschaftsplan (€)			It (€)
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	43.259,25	6.988,03	43.259,25	6.988,03
Beitragsverpflichtung It. Wirtschaftsplan	6.499,92	1.365,00	6.499,92	1.365,00
Entnahme	-4.526,23	-731,16	-4.526,23	-731,16
Endstand	45.232,94	7.621,87	45.232,94	7.621,87

3. Ihre Hausgeldvorschüsse

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert It. Wirtschaftsplan	2.274,00 €	1.365,00 €	3.639,00€
Bezahlt			
01.01.2020 Hausgeld 01.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 02.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 03.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 04.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 05.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 06.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 07.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 08.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 09.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00€
01.01.2020 Hausgeld 10.20 Mustermann Michael, 1. OG	192,50 €	87,50 €	280,00€
01.01.2020 Hausgeld 11.20 Mustermann Michael, 1. OG	192,50 €	87,50 €	280,00€
01.01.2020 Hausgeld 12.20 Mustermann Michael, 1. OG	192,50 €	87,50 €	280,00€
Summe Bezahlt	2.274,00 €	1.365,00 €	3.639,00€
Summe "Gefordert It. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	0,00€	0,00€	0,00€

4. Entwicklung der Geldkonten

Sparkasse KölnBonn, BIC COLSDE33XXX, IBAN DE66 3705 0198 0012	Saldo am 01.01.2020:	12.352,36 €
3456 78	Saldo am 31.12.2020:	6.356,24 €
994 Rücklage TG , BIC GENODED1FHH, IBAN DE81 3706 2365 0012 34	56Saldo am 01.01.2020:	42.359,00 €
78	Saldo am 31.12.2020:	48.858,92€



Siegburger Str. 364 51105 Köln

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

lame und	Anschrift	des	Eigentümers	s/Mieters
----------	-----------	-----	-------------	-----------

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Haus R 994, Musterstr. 87, 51105 Köln Wohnung 2 1. OG

sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommenssteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Materialkoster</u> 1	Arbeitskoster ²	<u>Umlage nach</u>	Anteil	des Mieters
Hauspflegedienstleistung	1.438,11 €	73,33 €	1.364,78 €	Wohneinheit		227,46 €
					Summe:	227,46 €
C) Handwerkerleistungen für Renovie	rungs-, Erhaltungs- und Mode	ernisierungsmaßna	ahmen (§ 35a Abs	. 3 EStG)		
Bezeichnung	<u>Gesamtbetrag</u>	Materialkoster ¹	<u>Arbeitskoster</u> ²	Umlage nach	Anteil	des Mieters
Wartung Dach	158,00 €	0,00€	158,00€	MEA		25,52€

Köln,	den	08.	.04	.202	1
-------	-----	-----	-----	------	---

Ort und Datum

- 1. Falls Ihrer Abrechnung als Anlage eine Bescheinigung über Handwerlerleistungen für Renovierungs, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs.2 Satz 2 EStG), beigefügt ist, in der Sie oben rechts als Eigentümer eingetragen sind, können Sie diese als EIGENNUTZER für Ihre Einkommens- steuererklärung verwenden.

 2. Wenn Sie Ihre Wohnung VERMIETET haben, können Sie diese Erklärung vernichten und die gesamten Reparaturkosten aus der Hausgeldabrechnung in Ihrer Steuererklärung, Anlage V, geltend machen.
- 3. Falls Ihrer Abrechnung als Anlage eine ZWEITE BESCHEINIGUNG über die Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a Abs.2 Sat 1, 1.Halbsatz ESTG) und/oder ggf. Handwerkerleistungen für Renovierungs- Erhaltungs- und Modernisierungsmaß nahmen (§ 35a Abs.2 Satz 2 ESTG) beigefügt ist, in der oben rechts im Feld Name und Anschrift des Eigentümers/Vermieters nichts eingetragen ist, können Sie diese wie folgt verwenden:
- a) Als VERMIETER tragen Sie in dieses Feld Namen und Anschrift Ihrer Mieter ein, WENN DIESE KOSTEN VON IHREM MIETER getragen wurden. Sie können dann diese Bescheinigung unten rechts als Vermieter unterschreiben und als Anlage für Ihre Abrechnung mit dem Mieter verwenden. Bei einem Mieterwechsel während des Wirtschaftsjahres müssten Sie die Kosten zeitanteilig verteilen und jedem Mieter eine Bescheinigung für seinen Mietzeitraum ausstellen. Sie sind als Vermieter verpflichtet dem Mieter diese Bescheinigung auszustellen. b) TRAGEN SIE ALS VERMIETER DIESE KOSTEN können Sie die Kosten im Rahmen Ihrer Einkommens- steuererklärung in vollem Umfang geltend
- machen.
- 4. Da die Entscheidung, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, ausschließlich die zuständige Finanzbehörde trifft, übernehmen wir diesbezüglich keinerlei Haftung.





WEG-VERWALTERVERTRAG

zwischen der Gemeinschaft der	Wohnungseigentümer			
			·	vollständige postalische Bezeichnung)
	– nachstehend Eigentü	imergemeinschaft gena	nnt –	
und				
Name/Firmenname				
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		Telefonnumm	er
Tolofovnymmor	E-Mail-Adresse		Homepage*	
Telefaxnummer				
	– nachstehend	Verwalter genannt –		*mit Angaben gemäß DL-InfoV und Informationen zum Datenschutz
§ 1 VERTRAGSLAUFZEIT Erläuterung: Wohnungseigentumsretrag synchronisiert die Laufzeit des V die gesamte Bestellungsdauer Klarh § 26 Abs. 2 WEG zulässige Verwalt Dienstleistungsverträgen mit Verbrau	chtlich ist zwischen der Verwa /erwaltervertrags mit der Daue eit über die vertraglichen Gru terbestellung von bis zu 5 Jai	alterbestellung und dem er der Verwalterbestellur Indlagen besteht. Der Bi hren entschieden, dass	ng, damit im In undesgerichts die allgemein	Informationen zum Datenschutz rag zu unterscheiden. Dieser Ve teresse beider Vertragspartner fü hof hat im Hinblick auf die gemä e Beschränkung der Laufzeit vo
§ 1 VERTRAGSLAUFZEIT Erläuterung: Wohnungseigentumsretrag synchronisiert die Laufzeit des Vidie gesamte Bestellungsdauer Klarh § 26 Abs. 2 WEG zulässige Verwalt	chtlich ist zwischen der Verwa /erwaltervertrags mit der Daug leit über die vertraglichen Gru terbestellung von bis zu 5 Jai uchern auf 2 Jahre nicht für Vo	alterbestellung und dem er der Verwalterbestellur indlagen besteht. Der Bi hren entschieden, dass erwalterverträge gilt (BG	ng, damit im In undesgerichts die allgemein GH, Urteil vom rvertrag wird f	Informationen zum Datenschutz rag zu unterscheiden. Dieser Ve teresse beider Vertragspartner fü hof hat im Hinblick auf die gemä e Beschränkung der Laufzeit vo 20.06.2002, V ZB 39/01): für die Dauer dieses Bestellungs
§ 1 VERTRAGSLAUFZEIT Erläuterung: Wohnungseigentumsreitrag synchronisiert die Laufzeit des Vidie gesamte Bestellungsdauer Klarh § 26 Abs. 2 WEG zulässige Verwalt Dienstleistungsverträgen mit Verbrau	chtlich ist zwischen der Verwa Verwaltervertrags mit der Daue veit über die vertraglichen Gru terbestellung von bis zu 5 Jan uchern auf 2 Jahre nicht für Vo nat den Verwalter	alterbestellung und dem er der Verwalterbestellur indlagen besteht. Der Bi hren entschieden, dass erwalterverträge gilt (BG 1.2 Der Verwalter zeitraumes (§ 1.1)	ng, damit im In undesgerichts die allgemein GH, Urteil vom rvertrag wird f geschlossen.	Informationen zum Datenschutz rag zu unterscheiden. Dieser Verteresse beider Vertragspartner für hof hat im Hinblick auf die gemäre Beschränkung der Laufzeit vor 20.06.2002, V ZB 39/01): für die Dauer dieses Bestellungs
§ 1 VERTRAGSLAUFZEIT Erläuterung: Wohnungseigentumsretrag synchronisiert die Laufzeit des Vidie gesamte Bestellungsdauer Klarh § 26 Abs. 2 WEG zulässige Verwalt Dienstleistungsverträgen mit Verbrauf. 1.1 Die Eigentümergemeinschaft h	chtlich ist zwischen der Verwa Verwaltervertrags mit der Daue veit über die vertraglichen Gru terbestellung von bis zu 5 Jan uchern auf 2 Jahre nicht für Vo nat den Verwalter	alterbestellung und dem er der Verwalterbestellur undlagen besteht. Der Bi hren entschieden, dass erwalterverträge gilt (BG 1.2 Der Verwalter zeitraumes (§ 1.1)	ng, damit im In undesgerichts die allgemein GH, Urteil vom rvertrag wird f geschlossen. gsparteien kör	Informationen zum Datenschutz rag zu unterscheiden. Dieser Verteresse beider Vertragspartner fil hof hat im Hinblick auf die gemäre Beschränkung der Laufzeit von 20.06.2002, V ZB 39/01): für die Dauer dieses Bestellung

Dieser Vertrag wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. herausgegeben. Verfasser und Herausgeber leisten keine Gewähr für den Inhalt des Vertrags. Nachdruck, Vervielfältigung und Nachahmung jeglicher Art sind nicht

Fassung 03/2023 Seite 1 von 10

Zuwiderhandlungen werden geahndet.

gestattet.

Schleumer Immobilien Treuhand Verwaltungs-OHG

Verfasser: RA Dr. Michael Casser, Köln



§ 2 AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS

Erläuterung: Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz 2020 wurde der frühere gesetzliche Katalog der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters in § 27 WEG durch allgemeine Regelungen ersetzt, die eine an die jeweiligen Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaft angepasste Handhabung erlauben sollen. Im Interesse einer rechtssicheren und vertrauensvollen Zusammenarbeit ist es für beide Vertragspartner ratsam, die Entscheidungskompetenzen des Verwalters für Geschäfte der laufenden Verwaltung zu konkretisieren:

- 2.1 Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus
- den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- · den Vorgaben der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung,
- · den Vereinbarungen und gültigen Beschlüssen der Eigentümer.

- 2.2 Gemäß § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- 2.3 Gemäß § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEG durch Beschluss einschränken oder erweitern. Die Vertragspartner streben daher an, durch solche Beschlüsse die Entscheidungskompetenzen des Verwalters für die laufenden Verwaltungsmaßnahmen in einem auf die Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaft abgestimmten Umfang zu definieren. Die Eigentümergemeinschaft ist berechtigt, die Entscheidungskompetenzen des Verwalters durch Beschluss zu ändern. Soweit durch derartige Änderungen die gewöhnlichen Befugnisse eines Verwalters erheblich eingeschränkt werden, berechtigt dies den Verwalter zur Niederlegung des Verwalteramts und zur Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund (§ 1.3).

§ 3 VERGÜTUNG DER VERWALTERTÄTIGKEIT

- 3.1 Die Vergütung des Verwalters für die Verwaltertätigkeit setzt sich aus folgenden Preisbestandteilen zusammen:
- 1. Festvergütung (gemäß § 3.2) für die in § 4 in Preisspalte 1 als "In Festvergütung enthalten" ausgewiesenen Leistungen und
- 2. Variable Vergütung (gemäß § 3.3 und § 3.4) für die in § 4 in Preisspalte 2 als "Variable Vergütung" ausgewiesenen Leistungen. Neben der Vergütung hat der Verwalter Anspruch auf Aufwendungsersatz (gemäß § 3.5).
- 3.2 Die Festvergütung beträgt monatlich

bei Berechnung nach Verwaltungseinheiten

pro	vom Vertragsbeginn	und erhöht sich	für den Zeitraum vom bis auf	für den Zeitraum vom bis auf	für den Zeitraum vom bis auf
Wohnungseinheit					
Teileigentumseinheit					
Garage/Stellplatz					

ALTERNATIV:

bei Berechnung für das Gesamtobjekt

vom Vertragsbeginn	erhöht sich	für den Zeitraum vom	für den Zeitraum vom bis	für den Zeitraum vom
bis	e pun	auf	auf	auf

Schleumer Immobilien Treuhand

für den Zeitraum

vom

his

auf

für den Zeitraum

vom bis auf

Fassung 03/2023 Seite 2 von 10



- 3.3 Die Höhe der variablen Vergütung ergibt sich aus Preisspalte 2 des Leistungs- und Preisverzeichnisses (§ 4). Die variable Vergütung darf nur berechnet werden, wenn die Leistung erforderlich war und deren Erforderlichkeit nicht durch den Verwalter zu vertreten ist. Die Erhebung der variablen Vergütung ermöglicht den Wohnungseigentümern, gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG eine vom allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel abweichende Zuordnung dieser Kosten auf einzelne verursachende Eigentümer oder Eigentümergruppen zu beschließen. Soweit solche Beschlüsse vorliegen, nimmt der Verwalter eine entsprechende Kostenverteilung bzw. Weiterberechnung vor.
- 3.4 Erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung nach Stundenaufwand, gelten folgende Stundensätze:

Geschäftsleitung	€ zzgl. USt. =	_ € brutto /Std
Sachbearbeiter	€ zzgl. USt. =	_ € brutto /Std

Für Leistungen außerhalb der regulären Bürozeiten (ab 17.30 Uhr bis 8.30 Uhr) und am Wochenende (z.B. im Rahmen des Notdienstes) erfolgt ein Aufschlag von 50 % auf den vereinbarten Stundensatz

Der Zeitnachweis erfolgt durch eine vom Verwalter zu erstellende und der Rechnungsstellung beizufügende Dokumentation, die die Leistung beschreibt und den ausführenden Mitarbeiter namentlich benennt. Die Abrechnung erfolgt unter Berücksichtigung der für Zeithonorare rechtsberatender Berufe zum Schutz der Mandanten geltenden Grundsätze: Die Abrechnung erfolgt im Minutentakt (kein Ansatz von Mindestzeiten oder angefangenen Stunden), Einzelaufwand unter 5 Minuten wird nicht berechnet (keine Berechnung zeitlich geringer Aktivitäten, z. B. kurzer Telefonate und kurzen Mailverkehrs).

3.5 Mit der Festvergütung und der variablen Vergütung sind alle Aufwendungen abgegolten, die im Betrieb des Verwalters zur Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten und Nebenpflichten anfallen.

Für den Ersatz der Aufwendungen, die dem Verwalter für die Dienstleistung gegenüber der Eigentümergemeinschaft entstehen, werden folgende Vereinbarungen getroffen.

3.5.1 Aufwendungsersatz für Übermittlung von Verwaltungsdokumenten (Einladungen und Niederschriften zu Eigentümerversammlungen nebst Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Unterlagen zur Vorbereitung von Beschlüssen sowie sonstiger Eigentümerinformationen).

Digitale Bereitstellung der Eigentümerdokumente im Kundenportal/ per Mail/Download:

ohne Berechnung Pauschalbetrag	€ zzgl. USt. =	€ brutto pro
Verwaltungseinheit/Mo	onat	
ostalische Übersendung:		
Kopier-/Druckkosten _	€ zzgl. USt. =	€ brutto

Portokosten in jeweils nachgewiesener Höhe

Р

3.5.2 Aufwendungsersatz in Zusammenhang mit der Durchführung von Eigentümerversammlungen.

Die Kosten der Anmietung von Raumlichkeiten für die Durchführung
von Eigentümerversammlungen gehen zu Lasten der Eigentümer-
gemeinschaft.
Soweit solche Päumlichkeiten durch den Venwalter bereitgestellt

Soweit solche Räumlichkeiten durch den Verwalter bereitgestell werden, erhält dieser eine Nutzungspauschale von _____ € zzgl USt. = ____ € brutto pro Eigentümerversammlung.

Für die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen (Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen an Präsenzversammlungen) erhält der Verwalter für den Einsatz der Webkonferenztechnik einen Aufwendungsersatz von

Pauschalbetrag	€ zzgl. USt. =	€ brutto pro
Eigentümerversammlu	ng	

- 3.6 Darüber hinaus wird der Verwalter von Notargebühren, die in Zusammenhang mit dem Nachweis seiner Verwalterbestellung und der Erteilung der Verwalterzustimmung zu Veräußerungen entstehen, und von den Kosten für die Einholung von Bonitätsauskünften über Erwerber und/oder Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft freigestellt.
- 3.7 Der Verwalter ist berechtigt, seine Vergütung und den Aufwendungsersatz dem Konto der Eigentümergemeinschaft bei Fälligkeit zu entnehmen. Die Festvergütung wird jeweils zum Ersten des laufenden Monats im Voraus fällig, die variable Vergütung und der Aufwendungsersatz jeweils mit Erbringung der Leistung und deren Rechnungsstellung. Soweit die Regie für größere Erhaltungsmaßnahmen in Prozentsätzen der Nettorechnungsbeträge vergütet wird (§ 4.6.2), wird die Vergütung des Verwalters jeweils nach der kaufmännischen Rechnungsprüfung der Abschlags-, Teil- bzw. Schlussrechnungen der Auftragnehmer fällig.
- 3.8 Die in diesem Vertrag angegebenen Brutto-Beträge beinhalten die Umsatzsteuer auf der Basis des bei Vertragsschluss geltenden Steuersatzes . Bei einer gesetzlichen Veränderung der Umsatzsteuer erhöhen oder verringern sich die Brutto-Beträge entsprechend.



Fassung 03/2023 Seite 3 von 10



	Preisspalte 1	Preisspalte 2
Leistungsverzeichnis	In Festvergü- tung enthalten	Variable Vergütung
4.1 VERWALTUNGSÜBERNAHME		
Einrichtung der Verwaltung: Übernahme/Erfassung der Eigentümer- und Lieferantendaten, Informationsschreiben an alle Eigentümer, Anzeige des Verwalter- wechsels bei allen Vertragspartnern, Einrichtung der Objektdaten und der Buchhaltungskonten im IT-System des Verwalters, Einho- lung und Einrichtung von SEPA-Lastschriftmandaten		
Einarbeitung in die Verwaltungssituation der Eigentümergemeinschaft: Einarbeitung in die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Sichtung der vor Verwaltungsübernahme gefassten Beschlüsse, Überprüfung der bestehenden Dienstleistungs- und Versorgungsverträge auf Vollständigkeit und Wirtschaftlichkeit, Überprüfung des Umfangs des Versicherungsschutzes, Beschaffung fehlender, aber erforderlicher Verwaltungsunterlagen, Erstbegehung der Wohnanlage zwecks Feststellung erforderlicher Erhaltungs- und Verkehrssicherungsmaßnahmen		
4.2 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG4.2.1 Ordentliche jährliche Eigentümerversammlung		
Formulierung der Einladung nebst Tagesordnung		
Ergänzung der Tagesordnung für Eigentümeranträge, die erst nach bereits erfolgter Einberufung gestellt werden		
Durchführung inkl. Übernahme des Versammlungsvorsitzes während der Bürozeiten		
Unverzügliche Erstellung der Niederschrift in Form eines Ergebnis- protokolls und Einholung der Unterschriften bei den Unterzeichnern		
Führung der Beschluss-Sammlung		
4.2.2 Zusätzliche Eigentümerversammlungen		
Leistungen gemäß § 4.2.1 für jede außerordentliche Eigentümerversammlung und separate Versammlung von Untergemeinschaften		
4.2.3 Umlaufbeschlüsse		
Durchführung von Beschlussverfahren gem. § 23 Abs. 3 WEG inkl. Verkündung der Beschlüsse		
4.2.4 Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen		
Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen mit Online-Teilnahme von Wohnungseigentümern (Abgeltung des zusätzlichen Personalaufwands)		

Fassung 03/2023 Seite 4 von 10 Schleumer Immobilien Treuhand



	Preisspalte 1	Preisspalte 2
Leistungsverzeichnis	In Festvergü- tung enthalten	Variable Vergütung
4.3 FINANZIELLE VERWALTUNG		
Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder durch Führung der Bankkonten im Namen der Eigentümergemeinschaft		
Fristgerechte Bewirkung von Zahlungen		
Sachliche und rechnerische Prüfung der Eingangsrechnungen		
Kontrolle und Abrechnung von Hausmeister- und Sonderkassen (z. B. für gemeinschaftliche Wascheinrichtungen)		
Überwachung des Zahlungseingangs der einzelnen Eigentümer und sonstiger Schuldner der Eigentümergemeinschaft		
Erstellung von Mahnschreiben bei Verzug von Eigentümern mit Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft		
4.4 WIRTSCHAFTSPLAN/JAHRESABRECHNUNG		
Aufstellung des Gesamt- und Einzelwirtschaftsplanes (§ 28 Abs. 1 WEG) und digitale Bereitstellung für alle Miteigentümer		
Erstellung der Gesamt- und Einzelabrechnung (§ 28 Abs. 2 WEG) und digitale Bereitstellung für alle Miteigentümer		
Buchhalterische Einrichtung und laufende Abrechnung zusätzlicher (über die Erhaltungsrücklage hinausgehender) Rücklagen		
Buchhalterische Einrichtung und laufende Abrechnung von Abrechnungskreisen, die durch Beschlüsse gemäß § 21 WEG zur differenzierten Kostentragung baulicher Veränderungen entstehen		
Einforderung der sich aus dem jeweiligen Einzelwirtschaftsplan/Einzel- abrechnung ergebenden Hausgeldbeträge (Vorschüsse und Nach- schüsse) zur jeweiligen Fälligkeit im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren		
Bei Nichtteilnahme am SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren: Verbuchung eingehender Hausgeldbeträge		
Bearbeitung von Rücklastschriften		
Erstellung eines Vermögensberichts (§ 28 Abs. 4 WEG) und digitale Bereitstellung für alle Miteigentümer		
Digitale Bereitstellung einzelner Abrechnungsbelege zur Einsichtnahme		
Umsetzung von Beschlüssen zur Erhebung von Sonderumlagen (Berechnung, Anforderung, Zahlungsüberwachung und Abrechnung)		
4.5 ALLGEMEINE VERWALTUNGSTÄTIGKEIT		
Laufende Pflege aller Eigentümerdaten		
Geordnete Aufbewahrung der Stamm-Verwaltungsunterlagen (notarielle Urkunden, Teilungserklärung/Aufteilungsplan, Versammlungsniederschriften, Schließpläne, Urteile) im Original/Papierform		
Geordnete Aufbewahrung der sonstigen Verwaltungsunterlagen (insb. Abrechnungen und Wirtschaftspläne, Rechnungsbelege, Bankkontoauszüge, Schriftverkehr mit Eigentümern und Dritten, Ausschreibungen etc.) während der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bzw. bis zur Entscheidung der Eigentümer über deren weitere Aufbewahrung	in digitaler Form	Schleumer



	Preisspalte 1	Preisspalte 2
Leistungsverzeichnis	In Festvergü- tung enthalten	Variable Vergütung
Bearbeitung von Eigentümerwechseln		
Soweit in der Gemeinschaftsordnung vereinbart: Erteilung der Verwalterzustimmung (Prüfung des Vorgangs, Erbringen des Verwalternachweises, Abgabe der Zustimmungserklärung vor einem Notar)		
Einstellung, Überwachung und Kündigung von Personal für die Eigentümergemeinschaft (z. B. Hauswart, Hausreinigungskräfte)		
Führung der Lohnbuchhaltung für Personal der Eigentümergemeinschaft, soweit die Eigentümergemeinschaft keine Vergabe an einen externen Dienstleister/Steuerberater vornimmt		
Abschluss und Kündigung von Lieferungs- und Entsorgungs-, Wartungs- und sonstigen Dienstleistungsverträgen, Versicherungsverträgen sowie von Verträgen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz-, Warmwasser und Kaltwasserkosten einschl. der erforderlichen Geräteausstattung		
Organisatorische Begleitung der gemäß TrinkwasserVO, BetriebssicherheitsVO, HeizkVO und vergleichbarer Vorschriften erforderlichen Maßnahmen (insb. Terminvereinbarung/-koordination mit Nutzern)		
Erstellung von Informationsschreiben für die Eigentümer und Bewohner zur Erfüllung von gesetzlichen Informationspflichten (z. B. aus Energiesicherungsgesetz)		
Regelmäßige Objektbegehungen zur Überwachung des baulichen Zustands		
Überwachung der Einhaltung der Haus- und Gemeinschafts- ordnung und Aussprache von außergerichtlichen Abmahnungen gegenüber Störern		
Vermietung von Gemeinschaftsflächen (als Abstellplätze, Hausmeisterwohnungen, Lagerräume, Werbeflächen oder zur sonstigen Nutzung) inkl. Mietinkasso und laufender Mietverwaltung		
4.6 TECHNISCHE VERWALTUNG (kaufmännische Bei 4.6.1 Laufende Erhaltungsmaßnahmen (Bruttoauftragswert bis		pautechnische Beratung)
Einholung von Kostenvoranschlägen		
Auftragsvergaben		
Organisation und Koordination der Durchführung der Arbeiten		
Kaufmännische Rechnungsprüfung		
4.6.2 Größere Erhaltungsmaßnahmen (Bruttoauftragswert ab €):	sowie bauliche Veränderungen <i>(§ 20 WEG)</i>
Vorbereitung von Beschlüssen für die Planung und Vergabe von größeren Erhaltungsmaßnahmen sowie von baulichen Veränderungen (Einholung von Angeboten von Fachplanern und Kostenvoranschlägen von Handwerksunternehmen, Teilnahme an Ortsterminen, Zusammenstellung der Ergebnisse)		
Durchführung von Beschlüssen zur Ausführung von größeren Erhaltungsmaßnahmen sowie von baulichen Veränderungen von der Vergabe bis zur Begleitung der Abnahme durch Abschluss der Verträge mit Architekten, Fachplanern, Bau- und sonstigen Unternehmern, Wahrnehmung von Baustellenterminen, Koordination der Maßnahme, laufende Information der Eigentümer und Bewohner, Ankündigung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gegenüber Dritten (§ 15 WEG), kaufmännische Rechnungsprüfung		Schleumer

Fassung 03/2023 Seite 6 von 10 Schleumer Immobilien Treuhand



	Preisspalte 1	Preisspalte 2
Leistungsverzeichnis	In Festvergü- tung enthalten	Variable Vergütung
Vorbereitung von Beschlüssen über die Aufnahme von Darlehen und/oder die Inanspruchnahme von Fördermitteln, Erstellen von Beschlussvorlagen		
Umsetzung von Darlehensbeschlüssen (Abschluss von Darlehensverträgen, Aufnahme der Darlehensbeträge in den Wirtschaftsplan, Einzug und Darstellung in der Jahresabrechnung, Zahlungsverkehr mit Darlehensgeber)		
4.6.3 Bearbeitung von Gewährleistungsansprüchen		
Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen aus Werkverträgen (Anzeige der Mängel gegenüber dem Gewährleistungspflichtigen, Mitwirkung bei der Geltendmachung)		
4.7 BEARBEITUNG VON GEBÄUDE-VERSICHERUNG	SSCHÄDEN	
Abwicklung von Versicherungsschäden über von der Eigentümergemeinschaft unterhaltene Versicherungen (Gebäudeversicherung sowie Grundbesitz- und Haftpflichtversicherungen) Hinweis: Soweit der Versicherer Zahlungen für Regieaufwand leistet, gilt als vereinbart, dass diese dem Verwalter zustehen. Sie werden, soweit eine variable Vergütung abgerechnet wird, auf diese angerechnet		
4.8 BETREUUNG VON RECHTSSTREITIGKEITEN SON UND ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN	WIE VON ZWAN	GSVERWALTUNGS-
Mandatierung eines Rechtsanwalts mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Beitreibung von Zahlungsrückständen eines Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft (Beauftragung und Sachverhaltsinformation, Zusammenstellen und Übermitteln der erforderlichen Unterlagen)		
Information der Eigentümer über die Anhängigkeit einer Anfechtungs-/Nichtigkeits- oder Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 WEG oder über Rechtsstreitigkeiten mit Dritten/Selbständige Beweisverfahren		
Vorbereitung und Betreuung von Aktiv- und Passivprozessen der Eigentümergemeinschaft, insb. von Anfechtungs-/Nichtigkeits- oder Beschlussersetzungsklagen gemäß § 44 WEG, Unterlassungsklagen gegen Störungen der Haus- und Gemeinschaftsordnung, Selbständigen Beweisverfahren (Information und Begleitung der beauftragten Rechtsanwälte, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen)		
Betreuung von dinglichen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Zwangsverwaltungs-/Zwangsversteigerungsverfahren, Zwangssicherungshypotheken) gegen säumige Miteigentümer und Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen		
4.9 UNTERSTÜTZUNG DES VERWALTUNGSBEIRATS		
Ausarbeitung von Entscheidungsvorschlägen und Einholung der Stellungnahme des Verwaltungsbeirats		
Mitwirkung bei der Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung		
Auf Wunsch des Beirates: Teilnahme an den Sitzungen des Verwaltungsbeirats während der Bürozeiten des Verwalters bis max. Stunden/Jahr		



Fassung 03/2023 Seite 7 von 10



	Preisspalte 1	Preisspalte 2
Leistungsverzeichnis	In Festvergü- tung enthalten	Variable Vergütung
4.10 SONSTIGE LEISTUNGEN		
Erstellung von Bescheinigungen für Steuerermäßigungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG		
Erstellung von Bescheinigungen für Steuerermäßigungen für energetische Maßnahmen nach § 35c EStG		
Mitwirkung an der Grundbucheintragung von Vereinbarungen, der Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie von Beschlüssen, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden (§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG) und Mitwirkung an der Überprüfung und Umsetzung der Grundbuch-Nachtragspflicht solcher schon getroffener Vereinbarungen bzw. Beschlüsse sowie von Regelungen zur Veräußerungsbeschränkung und zur Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden (§§ 7 Abs. 3 S.2, 48 Abs. 3 WEG)		

4.11 Soweit sich nach Vertragsschluss durch Änderungen der Gesetze und Rechtsvorschriften oder durch Beschlüsse der Eigentümer oder durch Änderung der Gemeinschaftsordnung zusätzliche Leistungsanforderungen an den Verwalter ergeben, werden diese nach Stundenaufwand (§ 3.4) berechnet.

Schleumer Immobilien Treuhand Verwaltungs-OHG

Fassung 03/2023 Seite 8 von 10



§ 5 HAFTUNG

Erläuterung: Die berechtigten Haftungsinteressen der Eigentümergemeinschaft einerseits und die Verantwortung sowie das besondere Haftungsrisiko des Verwalters andererseits bedürfen einer gerechten und an der Höhe des Verwalterhonorars orientierten Abwägung, die auch die Möglichkeiten einer Absicherung durch spezifische Versicherungen berücksichtigt. Nachfolgend ist die Haftung des Verwalters beschrieben.

5.1 Der Verwalter haftet unbeschränkt für

- jegliche schuldhafte, auch leicht fahrlässige Verletzung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (Kardinalpflichten),
- grob fahrlässige und vorsätzliche Pflichtverletzungen des Verwalters oder seiner Erfüllungsgehilfen sowie für
- Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verwalters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
- 5.2 Im Fall einer leicht fahrlässigen Pflichtverletzung, die keine Kardinalpflicht berührt und nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führt, ist die Haftung des Verwalters für Vermögensschäden auf den Umfang der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung beschränkt. Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit der gemäß § 34c GewO i.V.m. § 15 MaBV vorgeschriebenen Versicherungsumme (500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres) unterhält. Der Abschluss und die Unterhaltung dieser Versicherung ist der Eigentümergemeinschaft auf Verlangen nachzuweisen.
- 5.3 Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung, spätestens jedoch mit dem Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung der Tätigkeit des Verwalters. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus vorsätzlicher Pflichtverletzung des Verwalters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit handelt.
- 5.4 Nach Abgabe des Jahresberichtes durch den Verwalter und des Prüfberichtes durch den Verwaltungsbeirat sowie Verabschiedung der Jahresabrechnung steht dem Verwalter ein Anspruch auf Beschlussfassung über die Entlastung für den jeweiligen Zeitraum zu.

§ 6 BEENDIGUNG DER VERWALTERTÄTIGKEIT

Erläuterung: Beim Verwalterwechsel entstehen häufig Probleme bei der Übergabe des Verwaltungsvermögens und der Verwaltungsunterlagen. Dieser Vertrag regelt daher die unverzügliche und ordnungsgemäße Herausgabe.

Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit – gleich aus welchem Grunde – hat der Verwalter die Verfügung über die Konten der Eigentümergemeinschaft einzustellen, Rechnung zu legen und alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden und zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen Unterlagen sowie die Verwaltervollmacht unverzüglich an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, seinen Stellvertreter oder eine von der Eigentümergemeinschaft benannte Person (insbesondere an einen neu bestellten Verwalter) herauszugeben. Die Übergabe erfolgt in der jeweils exis-

tierenden Aufbewahrungsform: Papierunterlagen werden im Original und digitalisierte Verwaltungsunterlagen in digitaler Form übergeben. Soweit Verwaltungsunterlagen ausschließlich in digitalisierter Form vorhanden sind, kann deren Ausdruck nicht verlangt werden. Zurückbehaltungsrechte an Original-Gemeinschaftsunterlagen kann der ausgeschiedene Verwalter nicht geltend machen.

§ 7 DATENSCHUTZ

Der Verwalter bestätigt, dass er die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer beachtet und erforderliche Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abschließt.

§ 8 SONSTIGE VEREINBARUNGEN



Fassung 03/2023 Seite 9 von 10



§ 9 SCHLUSSBESTIMMUNG

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für unwirksam erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

Bitte beachten Sie die nachfolgende Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular für Verbraucher.

Verwalter:	Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:
Ort, Datum	Ort, Datum
Verwalter	
	Verwaltungsbeirat/Eigentümer als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Anlagen zum WEG-Verwaltervertrag:

Anlage 1: Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular

Anlage 2: Darstellung der im Verwaltervertrag benannten Gesetzestexte

Zusatz-Formular:

Nachweis der Verwalterbestellung (optional)



Fassung 03/2023 Seite 10 von 10



WIDERRUFSBELEHRUNG UND MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierz	zehn Tagen ohne Angabe von Gründen die	sen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehr	n Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.	
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben	, müssen Sie uns,	
Name/Firmenname		
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort	
Telefonnummer	 Telefaxnummer	E-Mail-Adresse
		relefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu wider ar verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist resenden.	eicht es aus, dass Sie die Mitteilung über	die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist ab
Folgen des Widerrufs		
nahme der zusätzlichen Kosten, dardlieferung gewählt haben), und Widerruf dieses Vertrags bei uns e Transaktion eingesetzt haben, es Rückzahlung Entgelte berechnet, angemessenen Betrag zu zahlen.	die sich daraus ergeben, dass Sie eine an- verzüglich und spätestens binnen vierzehn eingegangen ist. Für diese Rückzahlung ve sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich e Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistur , der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt,	r von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Aus dere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Stan Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihrei rwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglicher was anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieseng während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einer zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich ich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistun
Ende der Widerrufsbelehrung		
MUSTER-WIDERRU	IFSFORMULAR	
Wenn Sie den Vertrag widerrufe	en wollen, dann füllen Sie bitte dieses Fo	ormular aus und senden Sie es zurück.
An		
Name/Firmenname		
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort	
Telefaxnummer	E-Mail-Adresse	
Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von	mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den I	(auf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)
Bestellt am (*)/erhalten am (*)		
Name des/der Verbraucher(s)		
Anschrift des/der Verbraucher(s)		
Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nu	ur bei Mitteilung auf Papier)	
Datum	· ,	
(*) Unzutreffendes streichen.		MITGLIED IM
() OHZUUGHEHUGƏ ƏUGICILDI.		



DARSTELLUNG DER IM VERWALTERVERTRAG



BENANNTEN GESETZESTEXTE

AUSZUG AUS DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG): Teil 1

§ 9b Vertretung

- (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
- (2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 10 Allgemeine Grundsätze

- (1) ...
- (2) ...
- (3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

§ 15 Pflichten Dritter

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

- die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
- Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

- (1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.
- (2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.
- (3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

- (2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
 - 1. die Aufstellung einer Hausordnung,
 - 2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
 - die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Hausund Grundbesitzerhaftpflicht,
 - 4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
 - 5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie
 - 6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

§ 20 Bauliche Veränderungen

- (1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
 - 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 - 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 - 3. dem Einbruchsschutz und
 - dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität
 - dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.
- (3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.
- (4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- (1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.
- (2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
 - die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
 - deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.
 - Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.
- (3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

DARSTELLUNG DER IM VERWALTERVERTRAG BENANNTEN GESETZESTEXTE



AUSZUG AUS DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG): Teil 2

- (4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- (5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

(2)

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

(4) ...

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.
- (2) Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.
- (3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
- (4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.
- (5) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.

§ 26a Zertifizierter Verwalter

- (1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.
- (2) Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden:
 - 1. nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;
 - 2. Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat;
 - Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen;
 - 4. Bestimmungen, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 - untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 - zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- (2) Die Wohnungseigentümer k\u00f6nnen die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschr\u00e4nken oder erweitern.

§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

- (1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- (4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

§ 29 Verwaltungsbeirat

- (1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.
- (2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- (3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

§ 44 Beschlussklagen

- (1) Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).
- (2) Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.
- (3) Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.
- (4) Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.

DARSTELLUNG DER IM VERWALTERVERTRAG BENANNTEN GESETZESTEXTE



AUSZUG AUS DEM BÜRGERLICHEN GESETZBUCH (BGB):

§ 626 Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

- (1) Das Dienstverhältnis kann von jedem Vertragsteil aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn Tatsachen vorliegen, auf Grund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Dienstverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zu der vereinbarten Beendigung des Dienstverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (2) Die Kündigung kann nur innerhalb von zwei Wochen erfolgen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Kündigungsberechtigte von den für die Kündigung maßgebenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Der Kündigende muss dem anderen Teil auf Verlangen den Kündigungsgrund unverzüglich schriftlich mitteilen.

AUSZUG AUS DER GEWERBEORDNUNG (GewO):

§ 34c Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter, Verordnungsermächtigung

- 1) Wer gewerbsmäßig
 - den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,
 - den Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,
 - 3. Bauvorhaben
 - a) als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden,
 - b) als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen,
 - 4. das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwalten (Wohnimmobilienverwalter) will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zum Schutze der Allgemeinheit oder der Auftraggeber erforderlich ist; unter denselben Voraussetzungen ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen zulässig.

AUSZUG AUS DER MAKLER- UND BAUTRÄGERVERORDNUNG (MaBV):

§ 15 Umfang der Versicherung

- (1) Die nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung für einen Wohnimmobilienverwalter vorgesehene Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.
- (2) Die Mindestversicherungssumme beträgt 500 000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1 000 000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres.
- (3) Der Versicherungsvertrag muss Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergebenden Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden gewähren. Der Versicherungsvertrag muss sich auch auf solche Vermögensschäden erstrecken, für die der Versicherungspflichtige nach § 278 oder § 831 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzustehen hat, soweit die Erfüllungsgehilfen oder Verrichtungsgehilfen nicht selbst zum Abschluss einer solchen Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind. Ist der Gewerbetreibende in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften als geschäftsführender Gesellschafter tätig, so muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden; der Versicherungsvertrag kann auch die Tätigkeit des Gewerbetreibenden nach Satz 1 abdecken.
- (4) Der Versicherungsvertrag hat Versicherungsschutz für jede einzelne Pflichtverletzung zu gewähren, die gesetzliche Haftpflichtansprüche privatrechtlichen Inhalts gegen den Versicherungspflichtigen zur Folge haben könnte. Dabei kann vereinbart werden, dass sämtliche Pflichtverletzungen bei Erledigung einer einheitlichen Verwaltung von Wohnimmobilien als ein Versicherungsfall gelten, sofern die betrefenden Angelegenheiten in einem rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang stehen.
- (5) Von der Versicherung kann die Haftung für Ersatzansprüche wegen wissentlicher Pflichtverletzung ausgeschlossen werden. Weitere Ausschlüsse sind nur insoweit zulässig, als sie marktüblich sind und dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung nicht zuwiderlaufen.



WEGnews

<u>»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzgei</u>

Haftet eine Eigentümergemeinschaft für Mängel der Betriebskostenabrechnung des Mieters?

- "1. Gegenüber bestandskräftig beschlossenen und fälligen Hausgeldansprüchen kann nicht mit Gegenforderungen aufgerechnet werden."
- "2. Die Hausgeldabrechnung einerseits vermag lediglich Rechte und Pflichten zwischen den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zu begründen; hiervon zu trennen ist die ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer obliegende Pflicht, die Nebenkosten in dem zu seinem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis abzugrenzen. Hausgeldabrechnung und Nebenkostenabrechnung folgen völlig unterschiedlichen Voraussetzungen."
- "3. Die Hausgeldabrechnung darf nicht ohne Prüfung auf die Betriebskostenabrechnung übertragen werden. Der Miteigentümer hat letztere in eigener Verantwortung gegenüber dem Mieter zu erstellen."

Auszugsweise aus AG Erfurt, Urteil vom 14.08.2013; Az.: 5 C 51/12

Das Problem:

Eigentümergemeinschaften beschließen über die Hausgeldabrechnung mit einfacher Mehrheit. Die Abrechnung erwächst mangels Anfechtung in Rechtskraft. Der Abrechnungsbeschluss bindet die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft. Vermietende Eigentümer stehen jedoch vor dem Fakt, dass die Nebenkostenabrechnung des Mieters anderen Rechtsgrundsätzen folgt. Die beiden Abrechnungswerke sind nicht identisch. Eine Weitergabe der WEG-Abrechnung 1:1 an den Mieter ist in den meisten Fällen nicht mit dem Mietvertrag konform.

Der Fall

Im vorliegenden Fall hat ein Eigentümer die Nachzahlungsforderung der Eigentümergemeinschaft auf Basis eines bestandskräftigen Abrechnungsbeschlusses nicht geleistet mit der Begründung, sein Mieter habe Mängel an der Abrechnung reklamiert und erfolgreich juristisch durchgesetzt. Der ihm entstandene Schaden soll im Wege der Zurückbehaltung von Forderungen der Eigentümergemeinschaft "verrechnet" werden.

Die Entscheidung des AG Erfurt:

In Einklang mit der herrschenden Meinung (OLG Hamm, 03.03.2009 - I-15 Wx 298/08) stellt das AG Erfurt klar -Aufrechnung mit der Hausgeldforderung der Gemeinschaft gibt es nicht. Die Hausgeldforderung ist essenziell und unabdingbar für die Bewirtschaftung der Eigentümergemeinschaft. Die sich aus bestandskräftig beschlossener Jahresabrechnung ergebenden Salden, stellen eine Zahlungsverpflichtung des Eigentümers dar. Eine Verrechnung mit Gegenforderungen scheidet aus. Die Erfüllung der Hausgeldforderung für die Bewirtschaftung des von der Eigentümergemeinschaft verwalteten Objektes ist essenziell und unabdingbar. Die Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft ist in der Regel nicht als Mieterabrechnung verwendbar. Es liegt ausschließlich in der Verantwortung des Vermieters (Eigentümers), mit seinem Mieter entsprechend den mietvertraglichen Vereinbarungen abzurechnen.

Praxis-Tipp:

Das Urteil weist auf ein großes Problem in der Immobilienwirtschaft hin. Dieses wird bereits bei der Neuvermietung manifestiert. Bei anstehender Neuvermietung verzichten Eigentümer häufig – meist aus falsch verstandener Einsparmöglichkeit anfallender Gebühren – auf die Beratungsleistung eines professionellen Immobilienmaklers. Sie verwenden standardisierte Mietvertragsformulare, nicht selten aus dem Schreibwarenhandel. Die im Streitfall anfallenden Kosten (Verwirkter Forderungsanspruch, Gerichtskosten, Anwaltskosten etc.) sind in der Regel um ein Vielfaches höher als die Courtage für eine gute Beratungsleistung. Bereits bei der Mietvertragserstellung kann nämlich die Abrechnung der Eigentümergemeinschaft als Grundlage der Weiterberechnung der Nebenkosten vereinbart werden.

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2013
- Fachreferent