

Hausverwaltungen Dr. Wolfgang Delseit

Emmastr. 3
50937 Köln

Tel.: 0221 4758013 (Fax)
Mobil: 0172 2514798
EMail: hausverwaltung@delseit.de
Homepage: <http://www.delseit.de>

Leistungsverzeichnis – Kosten
Stand: 1. Oktober 2005



Besondere Leistungen unser Verwaltung

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Verwaltungsvertrag oder durch Beschluss „Besondere Leistungen“ klar definiert und dafür eine gesonderte Bezahlung vereinbart sein müssen (*Anspruchsgrundlage und Zulässigkeit vgl. BGHZ 122, 327/332*). Diese Kostenübersicht basiert auf Angaben der Mitglieder des **Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.**, Berlin und eigenen Marktkenntnissen.

Mit dem monatlichen Pauschalentgelt sind üblicherweise die typischen Grundleistungen der Verwaltung abgegolten. Besondere Leistungen beziehen sich auf den nicht kalkulierbaren Mehraufwand, der durch einzelne Eigentümer (z. B. Mahnungen, Wohnungsverkäufe, Nichtteilnahme am vereinbarten Lastschriftverfahren, Beschlussanfechtungen etc. oder Dritte Öl-/Brandschaden, Ordnungsverfügungen, Zwangsversteigerungen etc.) verursacht werden.

Vertragspartner des Verwalters sind alle Eigentümer als Gesamtschuldner an die er seine Rechnung ausstellt. Deshalb ist zu empfehlen, gleich durch Versammlungsbeschluss oder im Verwaltungsvertrag zu klären und festzulegen, wer diese Kosten bei Verzug oder Pflichtverletzung zu tragen hat (Verursacherprinzip).

Es darf nicht übersehen werden, dass für diese – immer dringlichen – besonderen Leistungen beim Verwalter aus Kostengründen keine Personal-Reserve zur Verfügung steht. Der Mehraufwand ist also nur neben der täglichen Arbeit durch Überstunden abzufangen, wobei die Lohn- und Lohnnebenkosten für eine Lohnminute schon mit €0,60 bis €1,00 zu kalkulieren sind.

Leistung	EUR	Bemerkung
Weitere Eigentümerversammlungen	pauschal ab 150,00 Euro	nach dem Gesetz: eine Versammlung im Jahr
Eigentumswechsel, Beratung, Änderung Stammdaten, ggf. Notartermin	Stundensatz + Auslagen mind. 100,00 Euro	zu Lasten des Verkäufers
Modernisierungen, Umbaumaßnahmen, aufwendige Instandsetzungsmaßnahmen	50,00 Euro 100,00 Euro 150,00 Euro 200,00 Euro 250,00 Euro n. V	Kostenvolumen ab 5.000 Euro ab 10.000 Euro ab 15.000 Euro ab 20.000 Euro ab 30.000 Euro über 50.000 Euro
Mieterrecherche (Anfrage Wohnungsamt)	10,00 Euro	je Anfrage
Mahnungen + Abmahnungen	6,00 Euro	teilw. gestaffelt bei Mahnstufen; zu Lasten des Mieters

Sonderumlagen berechnen, einziehen und buchen	1,00 % bis 3,00 % der Summe	
Lohn-/Gehaltsabrechnungen	pauschal p. a. 125,00 Euro	Kostenanteil des Steuerberaters
Zinsbescheinigungen	5,00 Euro je Ausfertigung	sofern gefordert
Gerichtsverfahren, Beschlüßanfechtungen etc.	Std. + Auslagen	Verwaltungsaufwand bei Gericht geltend machen
Zwangsverwaltungen Zwangsversteigerungen	Std. + Auslagen	Interessenwahrnehmung der EG
zusätzliche Fotokopien	bis 50 Stück = 0,30 Euro ab 51 Stück = 0,20 Euro	je Kopie
Beschaffen fehlender Unterlagen	Std. + Auslagen	Stammdaten, Beschlüsse etc.
Aufwand und Leistungen, die nicht im Vertrag aufgeführt sind	Std. + Auslagen	Zwischenzeitliche gesetzliche Änderungen.
Hausgeldklagen, Aufbereiten für den Anwalt	Std. + Auslagen	½ Jahresgebühr möglich
Beiratssitzungen	kostenfrei bei max. 2 Sitzungen 50,00 Euro je weiterer Sitzung	keine gesetzliche Verwalterpflicht
Mietverwaltung, je nach Leistungsumfang	5,00-7,00 % gesetzlicher Satz 15,00-20,00 Euro / je WE	- der Nettosollmiete im freien WB - im sozialen Wohnungsbau - bei WEG-Verwaltung (abhängig von Größe des Objektes)
Abrechnung Steuerberater (Sonderleistung)	80,00 Euro	
Ertragnisaufstellung	50,00 Euro	
Mietanhebungen	100,00 Euro 150,00 Euro	Mietwohnungen Gewerbeeinheiten
Mieterwechsel	40,00-60,00 Euro 25,00 Euro 150,00 Euro	- Mietvertrag , Wohnungsabnahme - Garagen - Gewerbe
Vertragsänderungen	50,00 Euro 100,00 Euro	- Mieter - Gewerbe
Verwaltungsübernahme	ab 200,00 Euro	Zusatzleistung
Verwalterstundensatz	50,00 Euro/Std.	bei Zusatzleistungen
Auslagenpauschale für Telefon, Porto und Arbeitsmaterial	3,00 bis 7,50 Euro/monatlich	je Wohnung

Hinweis:

Alle Kosten sind auf der Basis der zur Zeit bekannten gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen kalkuliert. Die Verwaltung ist berechtigt, die Kosten jährlich den jeweiligen Veränderungen anzupassen. Der Verwaltungsbeirat/Eigentümer/die Eigentümerversammlung wird darüber schriftlich informiert.

Das Leistungsverzeichnis versteht sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z. Zt. 16 %).