



# **HSP – Hausverwaltung Spiegel**

## **Seidenweberstraße 32**

**40723 Hilden**

Mietverwaltung  
**WEG – Verwaltung**  
Hausmeisterservice  
Immobilienmakler

**Ihr starker Partner in allen Fragen  
rund um Ihre Immobilie**

# Unser Team

**Herr Spiegel**



**Mietverwaltung  
WEG – Verwaltung  
Immobilienmakler**

[Markus.Spiegel@hausverwaltung-spiegel.de](mailto:Markus.Spiegel@hausverwaltung-spiegel.de)

02103 / 977 287

**Nebenkostenabrechnungen  
Lohnbuchhaltung  
Finanzbuchhaltung  
Kautionen**

[Britta.Spiegel@hausverwaltung-spiegel.de](mailto:Britta.Spiegel@hausverwaltung-spiegel.de)

02103 / 977 287

**Frau Spiegel**



**Unsere Notdienstnummer**

**0177 / 647 20 36**

**365 Tage im Jahr 24 Std.**

# WEG - Verwaltung

## Unsere Leistungen in einem kurzen Überblick

- Überwachung der Hausgeldzahlungen
- Erstellen von Wirtschaftsplänen
- Jährliche Hausgeldabrechnungen
- Erstellung von Instandhaltungsplänen
- Durchführung der Eigentümerversammlungen
- Durchführung von Beiratssitzungen
- Regelmäßige Ortstermine in den Wohnanlagen
- Kontrolle der Hausmeister
- Abschluss von Wartungsverträgen
- Vergabe von Instandhaltungsmaßnahmen
- Durchführung der Bauleitung
- Rechnungsprüfung
- Rechnungsbegleichung
- Mahn- und Klagewesen



**Hausverwaltung  
Spiegel**

Inh.: Markus Spiegel

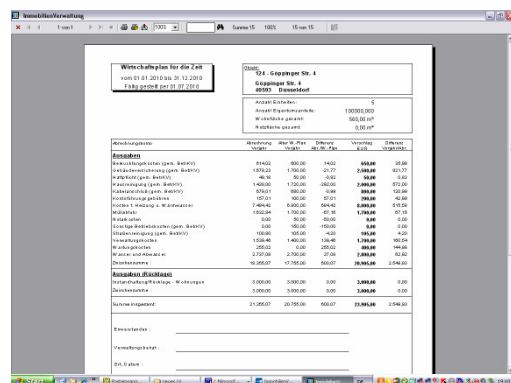
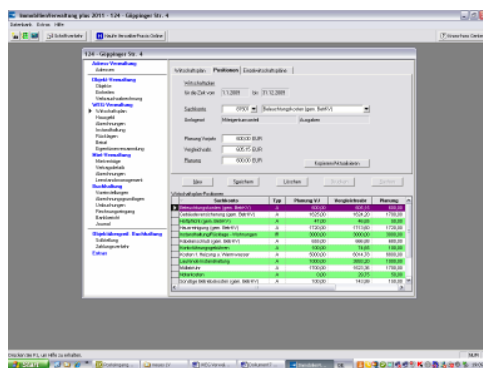
---

# WEG - Verwaltung

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die unabdingbaren, in dem § 27 Absatz 1 und 2 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange. Dieser Aufwand ist mit dem vereinbarten Verwalterentgelt abgegolten.

## 1. Wirtschaftsplan

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



## 2. Jahresabrechnung

### 1. *Jahresabrechnung*

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

### 2. *Status*

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

### 3. *Einsicht in Unterlagen der Abrechnung*

Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme - nach vorheriger Terminvereinbarung - zur Verfügung.

# WEG - Verwaltung

## 1. Eigentümerversammlung und Niederschrift

### 1. *Eigentümerversammlung*

Durchführen einer Eigentümerversammlung mit den dazu notwendigen Vorbereitungsarbeiten nach Terminabsprache mit den Eigentümern.

### 2. *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.



## 2. 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.

# WEG - Verwaltung

## 1. Überwachen der Verträge der Gemeinschaft

1. Betreuen und Überwachen der Vertragspartner der Eigentümergeinschaft.

## 2. Geldverwaltung

1. Führen der auf den Namen der Gemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Anlagekonten etc.); Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder bei einer deutschen Bank oder Sparkasse nach Wahl des Verwalters.

## 3. Rechnungskontrolle und -Anweisung

1. Rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen, Hauswart- und Münzgeldkasse.

## 4. Buchführung

1. Einrichten einer übersichtlichen, kaufmännisch ordnungsgemäß geführten Buchführung im Vertragszeitraum, getrennt für jede Eigentümergeinschaft, insbesondere:
  1. Hausgeldkonten je Sonder-/ Teileigentum;
  2. Einnahmekonten für Erträge;
  3. Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer);
  4. Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel;
  5. Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne Steuerberatungsleistung);
  6. Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge;
  7. Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse;
  8. Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlung;
  9. Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, Melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Service-Unternehmen, Einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-Jahresabrechnung.

# WEG - Verwaltung

## 1. Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

### 1. Anwesenheit vor Ort

Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch regelmäßige Begehung der Wohnanlage und Ortsterminen mit den Eigentümern.

### 2. Sonderfachleute

Hinzuziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Gemeinschaft, soweit notwendig und sofern ein Beschluss dafür vorliegt.

## 2. Auftragsvergabe

### 1. Empfehlung

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

### 2. Klärung

Klärung der Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.

### 3. Schadensminderung

Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und -Beseitigung.



# WEG - Verwaltung

## 1. Auftragsvergabe

### 1. Schriftaufträge

Erstellen der schriftlichen Aufträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft bis zu einer Höhe von EUR als Geschäft der laufenden Verwaltung zu Lasten der Instandhaltungsrückstellung, sofern nichts anderes beschlossen.

### 2. Veranlassungen

Veranlassen der Reparaturen und Bauverträge, der Bauleitung und -Überwachung einschließlich Aufmass und Rechnungskontrolle bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach vorheriger Beschlussfassung, sofern Beträge nach Ziffer 11.1 überschritten werden.

## 2. Überwachung

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

## 3. Sofortmaßnahmen

1. Veranlassen nach § 27, Abs. 1 Ziffer 3 WEG von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch-, Brand- oder Sturmschäden.
2. Versicherungsschäden: Schadensmeldung an die Versicherung bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum.

## 4. Schlüsselbestellungen

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

## 5. Sicherheitseinrichtungen

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

1. der Heizung (Sicherheitsventile, Abgaswerte, Druck- und Heizölbehälter),
2. den Aufzügen (Haupt- und Zwischenprüfungen sowie Noteinrichtungen),
3. den Blitzschutzanlagen (Hauptprüfungen, Reparatur und Dachsanierungen),



# WEG - Verwaltung

1. den Lüfter- und CO<sup>2</sup>-Anlagen (z. B. in Tiefgaragen, Läden und Kellerräumen),
  2. den Notbeleuchtungen (in Haus und Tiefgarage),
  3. den kraftbetätigten Garagentoren,
  4. den Brandschutzeinrichtungen einschließlich Feuerwehrezufahrten und Fluchtwegen, Funktions- und Druckprüfungen der Feuerlöscher, Löschwassersteigleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugklappen in den Treppenhäusern etc.
2. Terminvereinbarungen und Abrechnung mit den Beteiligten.



## 2. Allgemeine Verwaltung

1. 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.



**Hausverwaltung  
Spiegel**

Inh.: Markus Spiegel

# Abrechnungsformulare

Wir verwenden ausschließlich professionelle Immobiliensoftware.

Auf den folgenden Seiten bekommen Sie einen Überblick über unsere Formulare

**Wirtschaftsplan für die Zeit**

vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Fällig gestellt per 01.07.2010

Objekt:

Anzahl Einheiten:	5
Anzahl Eigentumsanteile:	100000,000
Wohnfläche gesamt:	560,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt:	0,00 m <sup>2</sup>

Abrechnungskonto	Abrechnung Vorjahr	Alter W.-Plan Vorjahr	Differenz Abr./W.-Plan	Vorschlag EUR	Differenz Vorjahr/Abr.
<b><u>Ausgaben</u></b>					
Beleuchtungskosten (gem. BetrKV)	614,02	600,00	14,02	<b>650,00</b>	35,98
Gebäudeversicherung (gem. BetrKV)	1.678,23	1.700,00	-21,77	<b>2.500,00</b>	821,77
Haftpflicht (gem. BetrKV)	49,18	50,00	-0,82	<b>50,00</b>	0,82
Hausreinigung (gem. BetrKV)	1.428,00	1.720,00	-292,00	<b>2.000,00</b>	572,00
Kabelanschluß (gem. BetrKV)	679,01	680,00	-0,99	<b>800,00</b>	120,99
Kontoführungsgebühren	157,01	100,00	57,01	<b>200,00</b>	42,99
Kosten f. Heizung u. Warmwasser	7.484,42	6.800,00	684,42	<b>8.000,00</b>	515,58
Müllabfuhr	1.632,84	1.700,00	-67,16	<b>1.700,00</b>	67,16
Notarkosten	0,00	50,00	-50,00	<b>0,00</b>	0,00
Sonstige Betriebskosten (gem. BetrKV)	0,00	150,00	-150,00	<b>0,00</b>	0,00
Straßenreinigung (gem. BetrKV)	100,80	105,00	-4,20	<b>105,00</b>	4,20
Verwaltungskosten	1.539,46	1.400,00	139,46	<b>1.700,00</b>	160,54
Wartungskosten	255,02	0,00	255,02	<b>400,00</b>	144,98
Wasser und Abwasser	2.737,08	2.700,00	37,08	<b>2.800,00</b>	62,92
Zwischensumme :	18.355,07	17.755,00	600,07	<b>20.905,00</b>	2.549,93
<b><u>Ausgaben (Rücklage)</u></b>					
Instandhaltung/Rücklage - Wohnungen	3.000,00	3.000,00	0,00	<b>3.000,00</b>	0,00
Zwischensumme :	3.000,00	3.000,00	0,00	<b>3.000,00</b>	0,00
<b>Summe insgesamt:</b>	21.355,07	20.755,00	600,07	<b>23.905,00</b>	2.549,93
Einverstanden :	_____				
Verwaltungsbeirat :	_____				
Ort, Datum :	_____				

**Einzel-Wirtschaftsplan für die Zeit**

vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Fällig gestellt per 01.07.2010

Objekt:Einheit:Verwalter:

Abrechnungskonto	Umlageart	Umlagewert gesamt	Umlagewert anteilig	Ges.-Betrag EUR	Betrag ant. EUR
<b><u>Ausgaben</u></b>					
Beleuchtungskosten (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	650,00	119,73
Gebäudeversicherung (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	2.500,00	460,50
Haftpflicht (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	50,00	9,21
Hausreinigung (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	2.000,00	368,40
Kabelanschluß (gem. BetrKV)	Einheiten	5,000	1,000	800,00	160,00
Kontoführungsgebühren	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	200,00	36,84
Kosten f. Heizung u. Warmwasser	gesond. Abrechnung	7484,420	1715,020	8.000,00	1.833,16
Müllabfuhr	Personentage	4380,000	1095,000	1.700,00	425,00
Notarkosten	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	0,00	0,00
Sonstige Betriebskosten (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	0,00	0,00
Straßenreinigung (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	105,00	19,34
Verwaltungskosten	Einheiten	5,000	1,000	1.700,00	340,00
Wartungskosten	Miteigentumsanteil	560,000	101,000	400,00	72,14
Wasser und Abwasser	gesond. Abrechnung	2737,080	498,960	2.800,00	510,43
Zwischensumme :				20.905,00	4.354,76
<b><u>Ausgaben (Rücklage)</u></b>					
Instandhaltung/Rücklage - Wohnungen	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	3.000,00	552,60
Zwischensumme :				3.000,00	552,60
<b>Umzulegende Gesamtkosten :</b>				23.905,00	4.907,36
Wirtschaftsplan-Zeitraum :	12 Monate				
Zahlung / Monat (genau) :	408,95 EUR				
<b>Monatliche Zahlung (gerundet) :</b>	<b>409,00 EUR</b>				

# Hausgeldabrechnung

Anwesen :

erstellt:

Einheit :

Absender:

Debitoren Nr.:

Bank:

Blz:

Konto:

Inhaber:

## Hausgeld (ohne Instandhaltungsrücklage)

<b>Ausgaben</b>						
Kostenkonto	Umlageart	Umlage gesamt	Umlage anteilig	Ges.-Betrag (EUR)	Betrag ant. (EUR)	
Belastung Sondereigentum Möller	gesond. Abrechnung	69,730	0,000	69,73	0,00	
Beleuchtungskosten (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	614,02	113,10 (*)	
Gebäudeversicherung (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	1.678,23	309,13 (*)	
Haftpflicht (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	49,18	9,06 (*)	
Hausreinigung (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	1.428,00	263,04 (*)	
Kabelanschluß (gem. BetrKV)	Einheiten	5,000 Stk	1,000 Stk	679,01	135,80 (*)	
Kontoführungsgebühren	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	157,01	28,92	
Kosten f. Heizung u. Warmwasser	gesond. Abrechnung	7484,420	1715,020	7.484,42	1.715,02 (*)	
Laufende Instandhaltung	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	651,25	119,96	
Müllabfuhr	Personentage	4653,000	1095,000	1.632,84	384,26 (*)	
Straßenreinigung (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	100,80	18,57 (*)	
Verwaltungskosten	Einheiten	5,000	1,000	1.539,46	307,89	
Wartungskosten	Miteigentumsanteil	100000,000	18420,000	255,02	46,97 (*)	
Wasser und Abwasser	gesond. Abrechnung	2737,080	498,960	2.737,08	498,96 (*)	
	Summe umlagefähiger Kosten (*)			16.658,60	3.493,91	
	Summe nicht umlagefähiger Kosten			2.417,45	456,77	
	<b>Gesamtsumme</b>			<b>19.076,05</b>	<b>3.950,68</b>	
<b>Einnahmen</b>						
Einnahmekonto	Umlageart	Umlage gesamt	Umlage anteilig	Ges.-Betrag (EUR)	Betrag ant. (EUR)	
Vorauszahlungen auf Kosten und Lasten	tatsächlich gezahlt			21.579,10	4.104,00	
	<b>Gesamtsumme</b>			<b>21.579,10</b>	<b>4.104,00</b>	
<b>Ergebnis Hausgeld (ohne Instandhaltungsrücklage)</b>				<b>Ges.-Betrag (EUR)</b>	<b>Betrag ant. (EUR)</b>	
	Einnahmen			21.579,10	4.104,00	
	Ausgaben			19.076,05	3.950,68	
	Differenz			2.503,05		
	<b>Guthaben</b>				<b>153,32</b>	

## Instandhaltungsrücklage

<b>Instandhaltung/Rücklage - Wohnung</b>	Ist (EUR)		Soll (EUR)	
	gesamt	anteilig	gesamt	anteilig
Bestand zum 01.01.2009	14.804,85	2.727,05	14.804,85	2.727,05
Zuführung laut Wirtschaftsplan	45,27		3.000,00	552,60
Zuführung - Habenzinsen	131,97	24,31	131,97	24,31
Zuführungen gesamt	177,24	24,31	3.131,97	576,91
Entnahme - Zinsabschlagsteuer	-38,02	-7,00	-38,02	-7,00
Entnahme - Solidaritätszuschlag	-1,77	-0,33	-1,77	-0,33
Entnahme	-1.002,60	-184,68	-1.002,60	-184,68
Entnahmen gesamt	-1.042,39	-192,01	-1.042,39	-192,01
Bestand zum 31.12.2009	13.939,70	2.559,35	16.894,43	3.111,95

### **Beitragsrückstände Instandhaltungsrücklage**

	gesamt (EUR)	anteilig (EUR)
Zuführung lt. Wirtschaftsplan (Ist)	45,27	
Zuführung lt. Wirtschaftsplan (Soll)	3.000,00	552,60
Differenz	-2.954,73	
<b>Nachzahlung</b>		<b>552,60</b>

### **Ergebnis Hausgeld und Instandhaltungsrücklage**

Betrag (EUR)

Hausgeld Guthaben	153,32
Rücklage Nachzahlung	552,60
<b>Nachzahlung (gesamt)</b>	<b>399,28</b>

## Kontenentwicklung

	Kontonummer:	Bankleitzahl:
Anfangsbestand am 01.01.2009	0,00	EUR
Zugänge	0,00	EUR
Abflüsse	0,00	EUR
Bestand am 31.12.2009	0,00	EUR

# Hausgeldabrechnung

---

Anwesen :

erstellt:

Einheit :

Absender:

Debitoren Nr.:

Bank:

Blz:

Konto:

Inhaber:

## **Anlage: Beiträge der Wohneigentümer zur Instandhaltungsrücklage**

Einheit	Eigentümer	Umlageart	Verteiler- schlüssel	Soll (EUR)	Ist Rückstand (EUR)	Rückstand (EUR)
Wohnung Nr. 1	M. Koßmann-Zillig und Steffen Zillig	Miteigentumsanteil	0,18	552,60		552,60
Wohnung Nr. 2	Niko und Annette Politis - Düsseldorf	Miteigentumsanteil	0,18	543,24	45,27	497,97
Wohnung Nr. 3	Günter und Helene Brummer - Düsseldorf	Miteigentumsanteil	0,24	723,27		723,27
Wohnung Nr. 4	Dr. Thomas & Marzieh Möller - Düsseldorf	Miteigentumsanteil	0,20	595,11		595,11
Wohnung Nr. 5	Ursula und Volker Kunzmann - St. Blasie	Miteigentumsanteil	0,20	585,78		585,78
<b>Gesamtsumme</b>				<b>3.000,00</b>	<b>45,27</b>	<b>2.954,73</b>

# Hausgeldabrechnung

---

Anwesen :

erstellt:

Einheit :

Absender:

Debitoren Nr.:

Bank:

Blz:

Konto:

Inhaber:

## Haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG

Kostenkonto	Umlage nach	Umlage gesamt	Umlage anteilig	EUR Arbeitskosten gesamt	EUR Arbeitskosten anteilig *
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>					
Hausreinigung (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	100.000,00	18.420,00	-1.428,00	-263,04
				<b>Summe:</b>	<b>-263,04</b>
<b>Handwerkerleistungen</b>					
Laufende Instandhaltung	Miteigentumsanteil	100.000,00	18.420,00	-541,07	-99,67
Kosten f. Heizung u. Warmwasser	gesond. Abrechnur	7.484,42	1.715,02	-247,52	-56,72
Wartungskosten	Miteigentumsanteil	100.000,00	18.420,00	-217,06	-39,98
				<b>Summe:</b>	<b>-196,37</b>

\* anteiliger Betrag vorbehaltlich der Anerkennung durch das Finanzamt!



# Sonderleistungen

Die Verwaltung ist bereit und in der Lage, zusätzliche Leistungen zu erbringen, um den Eigentümern eine umfassende Information und Werterhaltung für Ihren Grundbesitz zu bieten.

Außerdem kann es vorkommen, dass durch einzelne Miteigentümer, Dritte oder durch umfangreiche Instandsetzungen für die Gemeinschaft erheblicher Mehraufwand ausgelöst wird, der von den Vertragspartnern vorher nicht kalkulierbar ist.

Sofern kein tatsächliches Verschulden durch die Verwaltung besteht, werden diese besonderen Leistungen von der Verwaltung zu den z. Zt. gültigen Kostensätzen mit der Eigentümergemeinschaft abgerechnet und mit der Rechnungsstellung fällig. Diese Leistungen sind, soweit möglich und vereinbart, von der Gemeinschaft im Rahmen des Schadenersatzes bzw. nach Beschluss dem verursachenden Miteigentümer weiterzubelasten.

# Preise für Sonderleistungen

	<b>Wohnungseigentümersversammlung</b>		
1	<i>Niederschrift</i>  Jedem Wohnungseigentümer wird von der Eigentümersammlung eine Kopie der Beschlüsse ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zugestellt.	Je Kopie 0,35 € zzgl. Porto	
2	<i>Weitere Eigentümersammlungen</i>		
	Weitere, zusätzliche Versammlungen über die ordentliche Jahresversammlung hinaus sind vergütungspflichtig	Je Versammlung	150,00 €
3	<b>Wohnungseigentümer und Beirat</b>  <i>Beiratskopien</i>		
	Von wichtigem Schriftverkehr erhält der Verwaltungsbeirat Kopien, damit er immer über die aktuellen Belange der Gemeinschaft informiert ist und seine Stellungnahme dazu abgeben kann (Beiratskopien).  Zzgl. Porto.  Die Übermittlung per Email erfolgt ohne Berechnung.	Je Kopie	0,40 € zzgl. Porto
4	<i>Eigentumswechsel</i>		
	Bearbeitung von Eigentümerwechseln (z. B. Information des Erwerbers, Ändern der Stammdaten, Auskünfte/Einsicht in die Unterlagen usw.) und - falls erforderlich - Verkaufszustimmung gemäß § 12 WEG vor dem Notar.	Je Wechsel	80,00 €
5	<b>Instandhaltung und Instandsetzung</b>  <i>Instandhaltungsplanung</i>		
	Aufstellen eines Instandsetzungsplanes zur Bedarfsermittlung der Instandhaltungsrückstellungen für Instandsetzungen unter Angabe der Schätzkosten.	Nach Aufwand	

# Preise für Sonderleistungen

6	<p><i>Weitere Ortstermine an der Wohnanlage</i></p> <p>(soweit sie nicht von der Verwaltung im Rahmen der aufgeführten Grundleistung veranlasst wurden)</p>	Nach Aufwand	
7	<p><i>Aufwändige Instandsetzungen</i></p> <p>Mitwirkung bei aufwendigen Instandhaltungen und Instandsetzungen über die in der Grundleistung vereinbarte Höhe hinaus</p>	In % der Bausumme	3 %
8	<p><i>Versicherungsschäden im Sondereigentum</i></p> <p>Mitwirkung bei der Schadenssuche, -Beseitigung und -Abwicklung von ggf. versicherten Instandsetzungen im Sondereigentum</p>	In % der Schadenssumme	6 %
9	<p><b>Kaufmännische Verwaltung</b></p> <p><i>Keine Lastschriftteilnahme</i></p> <p>Bei dem vorgenannten pauschalen Verwalterentgelt wird die Teilnahme am Lastschriftverfahren vorausgesetzt. Mehraufwand zu Lasten des Verursachers.</p>	Je Einzelbuchung	2,00 €
10	<p><i>Mahnungen und Abmahnungen</i></p> <p>Mahnungen und Abmahnungen an säumige bzw. verantwortliche Miteigentümer</p>	Je Mahnung	5,00 €
11	<p><i>Sonderumlagen</i></p> <p>Ermittlung der Gesamt-/Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Geldverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern</p>	Je Sonder-/Teileigentum	30,00 €
12	<p><i>Lohnabrechnung</i></p> <p>Lohn- und Lohnnebenkostenabrechnungen für haupt- und nebenamtliche Mitarbeiter der Gemeinschaft je Monat und Mitarbeiter</p>	Kosten des Steuerberaters bzw. je Abrechnung	10,00 €

# Preise für Sonderleistungen

13	<b>Rechtliche Verwaltung</b>  <i>Gerichtsverfahren</i>  Bearbeitung von Gerichtsverfahren wie z. B. Hausgeldklagen, Beschlussanfechtungen etc. Über die Anträge und Ergebnisse der Verfahren (außer Hausgeldklagen) werden die Eigentümer in Kurzform durch Rundschreiben informiert	Nach Aufwand	
14	<i>Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerungen</i>  Bearbeiten und Information der Eigentümer, Überwachung, ggf. Teilnahme an den Versteigerungs-/Verteilungsterminen zur Interessenwahrung der Eigentümergemeinschaft	Nach Aufwand	
	<b>Allgemeines</b>		
15	<i>Kopien</i>  Kopien einschließlich daraus entstehende Lohnkosten	Je DIN A4-Seite  bis 50 Stück  über 50 Stück	  0,40 €  0,35 €
16	<i>Ersatzvornahme</i>  Ersatzvornahmen bei abgemahntem Leistungsrückstand einzelner Miteigentümer und Beschaffung fehlender Unterlagen	Nach Aufwand	
17	<i>Aufwand für zusätzliche Arbeiten</i>  Leistungen, die nicht in den Teilen A) Grund- oder B) Besondere Leistungen dieses Vertrages aufgeführt sind oder die durch nachträgliche gesetzliche Änderungen entstehen, werden nach Aufwand abgerechnet.		
	<b>Aufwand zur Zeit:</b>	Je Stunde	41,50 €

# Preise für Sonderleistungen

<i>Umschläge und Adressen</i> DIN A4 DIN A5 Adressen	Ohne Berechnung	
<i>Portoauslagen</i>	Je nach Gewicht	Ab 0,55 €
<i>Fahrtkosten</i>	je Kilometer	0,35 €
<i>Auslagenersatz</i>	Nachweis durch Belege	

Diese Preisbasis für besondere Leistungen (zzgl. MWSt. in jeweils gesetzlicher Höhe) ist auf dem Stand vom 01.07.2009.