



Besondere Leistungen der Verwaltung, welche Kosten sind am Markt üblich ?

Uwe A. Stein, Düsseldorf

Immer wieder wird darüber diskutiert, ob, und wenn, für welche Leistungen der Verwalter zusätzlich berechnen darf ? Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß im Verwaltungsvertrag Besondere Leistungen klar definiert und dafür eine gesonderte Bezahlung vereinbart sein muß (Anspruchsgrundlage).

Dieser Kostenübersicht basieren auf Angaben der Mitglieder des Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V., Bonn (Herbstseminar in Leipzig) 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 ist die Eigentümergemeinschaft an die er seine Rechnung ausstellt. Deshalb ist zu empfehlen, gleich durch Versammlungsbeschluß oder im Verwaltungsvertrag zu klären, wer letztendlich diese Kosten zu tragen hat (Verursacherprinzip).

Es darf nicht übersehen werden, daß für diese - immer dringlichen - besonderen Leistungen 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 0,50 bis 0,70 zu kalkulieren sind.

Pos.	Leistung	Währung von	<input type="checkbox"/> bis	Bemerkung
1	Niederschrift verschicken	kostenfrei	Kopien + Porto	keine gesetzliche Verwalterpflicht
2	Weitere Eigentümerversammlungen	Pauschal ab 125,00	Std. + Auslagen	Nach dem Gesetz: Eine Vers. im Jahr
3	Kopien und Beiratskopien	kostenfrei	je Kopie + Versand 0,50	keine gesetzliche Verwalterpflicht
4	Eigentumswechsel, Beratung, Änderung Stammdaten, ggf. Notartermin	Std. + Auslagen mind. 100,00	eine Jahres-Verwaltergebühr je Sondereigentum	zu Lasten des Verkäufers
5	Instandhaltungsplanung	kostenfrei	100,00 + Kopien	Oft ist dazu ein Sachverständiger notwendig
6	Ortstermine zusätzlich	kostenfrei	Std. + Fahrkosten	
7	Instandsetzungsmaßnahmen (aufwendige)	kostenfrei	3,00 % der Baukosten	evtl. Höchstbetrag
8	Versicherungsschäden im Sondereigentum abwickeln	7,00 %	9,00 %	von der Schadenssumme, Zahlung Gemeinschaft oder Eigentümer
9	Nichtteilnahme an	2,50	6,00	20 % der mtl. Verwaltergebühr je