

Detaillierte Leistungsbeschreibung

(Bestandteil der Grundvergütung – WEG-only-Modell)

1. Präambel – Systemcharakter der Leistung

Diese Leistungsbeschreibung konkretisiert die im Verwaltervertrag vereinbarte Grundvergütung.

Sie beschreibt ausschließlich die regelmäßigen und typischerweise anfallenden kaufmännischen und organisatorischen Tätigkeiten der Verwaltung im laufenden Verwaltungsbetrieb.

Sie begründet:

- keine Erweiterung gesetzlicher Pflichten,
- keine technische Verantwortlichkeit,
- keine Entscheidungsbefugnis der Verwaltung,
- keine Garantie wirtschaftlicher oder technischer Ergebnisse.

Die Verwaltung handelt stets:

- beschlussgebunden,
- gesetzeskonform,
- organisatorisch und kaufmännisch.

Die Wohnungseigentümergeinschaft bleibt Entscheidungsinstanz.

2. Grundprinzip der Leistungserbringung

Die Verwaltung erbringt ihre Leistungen:

- strukturiert,
- prozessbasiert,
- dokumentiert,
- digital unterstützt,
- im Rahmen gesetzlicher Vorschriften und gefasster Beschlüsse.

Leistungen erfolgen ausschließlich:

- im Rahmen ordnungsgemäßer Beschlüsse,

- aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen,
- im Umfang dieses Vertrages.

Ein Tätigwerden ohne Beschluss erfolgt nur in gesetzlich zulässigen Notfällen zur Gefahrenabwehr (§ 27 WEG).

3. Kaufmännische Verwaltung

Die Grundvergütung umfasst die laufende kaufmännische Organisation der Gemeinschaft.

3.1 Finanzbuchhaltung

- Einrichtung und Führung der WEG-Konten
- Verbuchung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben
- Sollstellung der Hausgeldzahlungen
- Überwachung der Zahlungseingänge
- Durchführung des Zahlungsverkehrs im Rahmen erteilter Vollmachten
- Verwaltung bestehender Rücklagen
- Abstimmung der Bankkonten

Nicht umfasst sind:

- Anlageberatung
 - Zinsoptimierung
 - spekulative Anlageentscheidungen
-

3.2 Wirtschaftsplan

- Erstellung des jährlichen Wirtschaftsplans
- Aufstellung von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen
- Vorbereitung der Beschlussfassung
- Anpassung bei beschlossenen Änderungen

Die Verwaltung schuldet keine Prognosegarantie.

3.3 Jahresabrechnung

- Erstellung der Gesamtabrechnung
- Erstellung der Einzelabrechnungen
- Darstellung der Rücklagenentwicklung
- Ausweis von Zahlungsständen

Nicht Bestandteil:

- steuerliche Beratung einzelner Eigentümer
 - individuelle Steuerbescheinigungen
-

3.4 Laufendes Forderungsmanagement

- Überwachung offener Hausgeldforderungen
- Erstellung der ersten Mahnung

Weitergehende Maßnahmen sind in Anlage X geregelt.

4. Organisation und Beschlussumsetzung

Die Verwaltung übernimmt die organisatorische Umsetzung ordnungsgemäß gefasster Beschlüsse.

Hierzu gehören:

- Strukturierung von Beschlussvorlagen
- Führung der Beschlusssammlung
- Dokumentation von Beschlüssen
- Fristenüberwachung
- formale Beauftragung externer Dienstleister im Namen der WEG
- Nachverfolgung des organisatorischen Status

Nicht umfasst:

- technische Bewertungen
- fachliche Auswahlentscheidungen
- Bauleitung
- Qualitätsabnahmen

Die Verwaltung handelt organisatorisch, nicht technisch.

5. Eigentümerversammlung (ordentliche Jahresversammlung)

In der Grundvergütung enthalten ist eine ordentliche Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr.

Leistungsbestandteile:

- Erstellung der Tagesordnung
- Einladung und Versand der Unterlagen
- organisatorische Durchführung (digital, sofern beschlossen)
- Protokollierung
- Beschlussdokumentation

Zusätzliche Versammlungen sind Sonderleistungen gemäß Anlage X.

6. Digitale Verwaltungsstruktur und Service-Portal

Die Verwaltung stellt ein digitales Verwaltungsportal zur Verfügung.

Leistungsbestandteile:

- digitale Dokumentenablage
- strukturierte Ticket-Erfassung
- Statusnachverfolgung von Vorgängen
- zentrale Bereitstellung von Beschlüssen und Abrechnungen
- Mitteilungen an Eigentümer

Ein Anspruch auf permanente telefonische Einzelberatung außerhalb strukturierter Prozesse besteht nicht.

7. Versicherungsverwaltung und Schadensmeldung (Standardfall)

In der Grundvergütung enthalten:

- Verwaltung bestehender Gebäude- und Gemeinschaftsversicherungen
- formale Schadenmeldung an Versicherer
- Weiterleitung eingehender Informationen
- kaufmännische Verbuchung von Regulierungssummen

Nicht umfasst:

- technische Begutachtungen
- Regulierungsverhandlungen mit Entscheidungsbefugnis
- bauliche Überwachung
- umfassende Koordinierung mehrerer Beteiligter

Erweiterte Schadenskoordination ist in Anlage X geregelt.

8. Notfallkoordination (organisatorisch)

In der Grundvergütung enthalten:

- Entgegennahme von Notfallmeldungen
- Einordnung anhand definierter Notfallkriterien
- Information benannter Ansprechpartner
- organisatorische Kontaktaufnahme mit vorab benannten Betrieben
- vollständige Dokumentation

Nicht umfasst:

- technische Diagnose
 - Auswahl neuer Dienstleister ohne Beschluss
 - weitergehende Maßnahmen ohne Beschluss
-

9. Stammdaten- und Dokumentenverwaltung

- Führung der Eigentümerstammdaten
- Pflege der Verwaltungsunterlagen
- Archivierung von Beschlüssen und Verträgen
- gesetzliche Aufbewahrungspflichten

Die Richtigkeit der von Eigentümern übermittelten Daten liegt in deren Verantwortung.

10. Gesetzliche Mindestpflichten

Die Verwaltung erfüllt die gesetzlichen Pflichten insbesondere aus:

- § 24 WEG

- § 27 WEG
- § 28 WEG

Ausschließlich im Rahmen der kaufmännischen und organisatorischen Zuständigkeit.

11. Ausdrückliche Negativabgrenzung

Nicht Bestandteil der Grundvergütung sind insbesondere:

- technische Objektbegehungen
- Bauleitung oder Bauüberwachung
- fachliche Bewertung von Maßnahmen
- Gutachtertätigkeiten
- individuelle Rechtsberatung
- anwaltliche Vertretung
- Projektsteuerung größerer Bauvorhaben
- Fördermittelberatung
- Maßnahmenkoordination mit erhöhtem Umfang

Diese Leistungen sind gegebenenfalls Sonderleistungen gemäß Anlage X.

12. Verhältnis zu Anlage 5 (Sonderleistungen)

Leistungen, die:

- nicht regelmäßig anfallen,
- über die hier beschriebenen Standardprozesse hinausgehen,
- zusätzlichen organisatorischen Mehraufwand verursachen,
- besondere rechtliche oder strukturelle Komplexität aufweisen,

gelten als Sonderleistungen.

Die Abrechnung erfolgt ausschließlich gemäß Anlage X.

Eine Mehrfachvergütung ist ausgeschlossen.

13. Auslegungsklausel

Im Zweifel gilt:

- Der Regelbetrieb ist durch diese Anlage abschließend beschrieben.
- Sonderleistungen setzen eine objektive Abweichung vom Standardprozess voraus.
- Zwingendes Recht geht vertraglichen Regelungen vor.