HANSERO

SONDERLEISTUNGEN & SONDERVERGÜTUNGEN

Bestandteil des Vertrags über den kaufmännischen WEG-Abrechnungsservice in Anlage 4

Hollerallee 26
28209 Bremen
+49 (0) 421 7083357
info@hansero.de
www.hansero.de

SONDERLEISTUNGEN & SONDERVERGÜTUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

§ 1	Grundsätze	3
§ 2	Zahlungs- und Forderungsmanagement	4
§ 3	Abrechnung & abrechnungsbezogene Sonderleistungen	6
§ 4	Eigentümerwechsel und Sonderauskünfte	9

1 Grundsätze

Diese Anlage regelt die Sonderleistungen und Sondervergütungen, die neben der laufenden Grundvergütung nach Anlage 3 gesondert berechnet werden können.

Sonderleistungen werden nur vergütet, soweit sie in dieser Anlage ausdrücklich geregelt, durch eine vertretungs- oder weisungsberechtigte Person beauftragt oder freigegeben und tatsächlich erbracht werden.

Eine Beauftragung kann auch durch die vorherige Freigabe eines in Textform dokumentierten Standardprozesses erfolgen.

Soweit in dieser Anlage kein abweichender Entstehungszeitpunkt geregelt ist, entsteht die jeweilige Sondervergütung mit der vollständigen Erbringung der Sonderleistung.

1.1 Verhältnis zur Grundvergütung

Die laufende Grundvergütung umfasst die in Anlage 1 beschriebenen Grundleistungen.

Leistungen, die Bestandteil der Grundvergütung gemäß Anlage 1 sind, lösen keine Sondervergütung aus, nur weil sie im Einzelfall einen höheren Bearbeitungs- oder Abstimmungsumfang erfordern.

Dies gilt nicht, soweit der betreffende Mehraufwand in dieser Anlage ausdrücklich als Sonderleistung geregelt ist.

Eine Doppelvergütung für dieselbe Leistung ist ausgeschlossen.

1.2 Keine Vergütung bei Pflichtverletzung

Eine Sondervergütung entfällt, soweit die Sonderleistung durch eine schuldhafte Pflichtverletzung oder ein von der Abrechnungsdienstleisterin zu vertretendes Organisationsverschulden erforderlich wurde.

Dies gilt insbesondere für die Berichtigung von Fehlern, die von der Abrechnungsdienstleisterin bei der Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen verursacht wurden.

1.3 Transparenzgrundsatz und Beauftragung

Soweit für eine Leistung eine Sondervergütung anfällt, weist die Abrechnungsdienstleisterin die Auftraggeberin vor Beginn der Bearbeitung in Textform darauf hin.

Der Hinweis enthält die einschlägige Sonderleistungsposition sowie die Höhe der Sondervergütung oder, soweit diese noch nicht abschließend bezifferbar ist, die maßgebliche Berechnungsgrundlage.

Ein erneuter Hinweis vor jedem einzelnen Bearbeitungsschritt ist nicht erforderlich, wenn die Auftraggeberin zuvor einen dokumentierten Standardprozess einschließlich der hierfür anfallenden Sondervergütungen in Textform freigegeben hat.

Vergütungspflichtige Sonderleistungen werden nur aufgrund einer ausdrücklichen Beauftragung oder Freigabe durch eine vertretungs- oder weisungsberechtigte Person oder auf Grundlage eines zuvor freigegebenen Standardprozesses erbracht.

Ob für die Beauftragung einer Sonderleistung im Innenverhältnis der Auftraggeberin ein Beschluss oder eine sonstige Zustimmung erforderlich ist, wird von der Abrechnungsdienstleisterin nicht rechtlich geprüft.

1.4 Innenverhältnis und verursacherbezogene Weiterbelastung

Sondervergütungen und Auslagen nach dieser Anlage betreffen ausschließlich das Vertragsverhältnis zwischen der Auftraggeberin und der Abrechnungsdienstleisterin.

Eine Weiterbelastung gegenüber einzelnen Eigentümern oder bestimmten Nutzergruppen richtet sich ausschließlich nach den gesetzlichen Vorschriften, der Gemeinschaftsordnung und den wirksamen Beschlüssen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Eine verursacherbezogene buchhalterische Zuordnung erfolgt ausschließlich aufgrund einer dokumentierten Vorgabe der Auftraggeberin. Eine Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit oder Umlagefähigkeit wird von der Abrechnungsdienstleisterin nicht geschuldet.

1.5 Anwendung der allgemeinen Leistungsgrundsätze

Für Sonderleistungen gelten die allgemeinen Leistungsgrundsätze des Vertrags und der Anlage 1 entsprechend.

Dies betrifft insbesondere die kaufmännischen, buchhalterischen, datenbezogenen und kommunikativen Tätigkeiten der Abrechnungsdienstleisterin sowie die Mitwirkungs-, Bereitstellungs- und Freigabepflichten der Auftraggeberin.

2 Zahlungs- und Forderungsmanagement

2.1 Weitere standardisierte kaufmännische Mahnungen

Für jede weitere Mahnung, die über die in der Grundvergütung enthaltene erste Mahnung hinausgeht, erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **17,85 €** (15,00 € exkl. MwSt.) **je Mahnung**.

Inhalt und Umfang der Leistung richten sich nach Anlage 1 Ziff. 3.4.

Die Vergütung fällt unabhängig davon an, über welchen Kommunikationsweg die Mahnung erfolgt (postalisch oder elektronisch).

Porto- und Versandkosten sind in der Sondervergütung nicht enthalten und werden der Auftraggeberin zusätzlich als Auslagen weiterberechnet.

2.2 Übergabe an Rechtsanwalt oder Inkassodienstleister

Für die administrative Übergabe eines Forderungsvorgangs an einen Rechtsanwalt oder ein Inkassounternehmen erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **119,00 €** (100 € exkl. MwSt.) **je Vorgang**.

Die Leistung umfasst insbesondere:

- Erstellung einer aktuellen Aufstellung der im Abrechnungssystem ausgewiesenen offenen Forderungen,
- Zusammenstellung der bei der Abrechnungsdienstleisterin vorhandenen Buchungs-, Zahlungs- und Mahnunterlagen,
- Übermittlung der von der Auftraggeberin freigegebenen Daten und Dokumente,
- Beantwortung einfacher, rein tatsächlicher Rückfragen zu den übermittelten Buchungs-, Zahlungs- und Forderungsdaten sowie
- Dokumentation der Übergabe im Abrechnungssystem.

Die Vergütung fällt auch dann an, wenn das Verfahren nach Übergabe nicht weiterverfolgt wird oder ohne Ergebnis bleibt.

2.3 Manuelle Zahlungsabwicklung

Die Grundvergütung basiert auf einem standardisierten und automatisierten SEPA-Lastschriftverfahren als Regelfall.

Für jede Einheit, die dauerhaft außerhalb des standardisierten SEPA-Lastschriftverfahrens geführt wird, erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **3,57 €** (3,00 € exkl. MwSt.) **je betroffener Einheit und Monat**, sofern der jeweilige Eigentümer trotz mindestens einmaliger Aufforderung kein SEPA-Lastschriftmandat erteilt und hierdurch eine dauerhaft manuelle Zahlungsüberwachung, Zahlungserfassung oder Zahlungszuordnung erforderlich wird.

Die Vergütung entsteht für jeden Monat, in dem die Voraussetzungen vorliegen. Sie entfällt bei lediglich vorübergehenden oder einmaligen Abweichungen vom SEPA-Lastschriftverfahren.

Die Leistung umfasst insbesondere:

- manuelle Erfassung und Zuordnung von Zahlungseingängen
- Abgleich von Zahlungseingängen
- Überwachung offener Forderungen
- Bearbeitung von Rückfragen im Zusammenhang mit manuellen Zahlungen
- laufende Pflege der Forderungskonten

Inhalt und Umfang der Leistung richten sich ergänzend nach Anlage 1 Ziff. 3.4, soweit dort das Zahlungs- und Forderungsmanagement geregelt ist.

3 Abrechnung & abrechnungsbezogene Sonderleistungen

3.1 Jahresabrechnungsentwurf für Zeiträume vor Leistungsbeginn

Für die Erstellung, Korrektur oder Neuaufstellung einer Jahresabrechnung für ein Wirtschaftsjahr, das vor Leistungsbeginn der Abrechnungsdienstleisterin liegt, erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **476,00 €** (400,00 € exkl. MwSt.) **je Auftraggeberin** und betroffenem Wirtschaftsjahr.

Die Sondervergütung fällt an, soweit für das betreffende Wirtschaftsjahr keine ordnungsgemäß verwendbare Jahresabrechnung vorliegt oder eine vorhandene Jahresabrechnung sachlich oder rechnerisch nicht ordnungsgemäß verwendbar ist.

Inhalt und Umfang der Leistung richten sich nach Anlage 1 Ziff. 3.3, soweit dort die Erstellung der laufenden Jahresabrechnung geregelt ist.

Die Sondervergütung betrifft ausschließlich die kaufmännische Erstellung, Korrektur oder Neuaufstellung der Jahresabrechnung auf Grundlage der übergebenen Unterlagen. Eine Rekonstruktion fehlender Buchhaltungsdaten, eine Neuordnung ungeordneter Altunterlagen oder eine besondere Aufarbeitung unvollständiger Vorverwaltungsunterlagen ist hiervon nicht umfasst und richtet sich, soweit für die Erstellung, Korrektur oder Neuaufstellung der Jahresabrechnung erforderlich, nach Ziff. 3.1.1.

3.1.1 Abrechnungsbezogene Aufarbeitung unvollständiger Vorunterlagen

Sind die für die Erstellung, wesentliche Korrektur oder Neuaufstellung eines Jahresabrechnungsentwurfs erforderlichen Buchhaltungs-, Zahlungs-, Beleg- oder Abrechnungsunterlagen unvollständig, widersprüchlich, nicht nachvollziehbar zugeordnet oder nicht unmittelbar verwendbar, erhält die Abrechnungsdienstleisterin für die gesondert beauftragte kaufmännische Aufarbeitung eine zusätzliche Sondervergütung in Höhe von **178,50 €** (150 € exkl. MwSt.) **je betroffenem Wirtschaftsjahr**.

Die zusätzliche Sondervergütung entsteht nur, soweit die Aufarbeitung für die Erstellung, Korrektur oder Neuaufstellung der Jahresabrechnung erforderlich ist.

Die Leistung umfasst insbesondere:

- kaufmännische Zuordnung übergebener Zahlungs- und Belegdaten
- Abgleich von Kontoumsätzen, Forderungsständen und Abrechnungspositionen
- Aufbereitung unvollständiger oder widersprüchlicher Abrechnungsdaten auf Grundlage der übergebenen Unterlagen

- Klärung abrechnungsrelevanter offener Punkte mit der Auftraggeberin oder von ihr benannten Ansprechpartnern und Datenbereitstellern sowie
- Dokumentation der vorgenommenen kaufmännischen Aufarbeitung.

Die abrechnungsbezogene Aufarbeitung beschränkt sich auf die kaufmännische Verarbeitung der übergebenen und nachvollziehbaren Unterlagen. Eine allgemeine Neuordnung, Nachsortierung, Verschlagwortung oder besondere Strukturierung des übernommenen Altarchivs sowie eine Rekonstruktion nicht übergebener, nicht vorhandener oder aus den übergebenen Unterlagen nicht nachvollziehbarer Daten wird nicht geschuldet.

3.2 Wirtschaftsplan für das erste Verwaltungsjahr bei fehlendem oder nicht verwendbarem Wirtschaftsplan

Für die vollständige Neuerstellung eines Wirtschaftsplans für das erste Wirtschaftsjahr des Leistungsbeginns erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **357,00 €** (300,00 € exkl. MwSt.) **je Auftraggeberin**, sofern für dieses Wirtschaftsjahr bei Leistungsbeginn kein ordnungsgemäß beschlossener oder verwertbarer Wirtschaftsplan vorliegt.

Die Sondervergütung fällt nur an, wenn innerhalb der ersten zwölf Vertragsmonate tatsächlich zwei Wirtschaftsplanentwürfe erstellt werden. Wird lediglich ein Entwurf erstellt, ist dieser mit der Grundvergütung abgegolten.

Inhalt und Umfang der Leistung richten sich nach Anlage 1 Ziff. 3.2, soweit dort die Erstellung des laufenden Wirtschaftsplans geregelt ist.

Die Vergütung fällt auch dann an, wenn Teilinformationen bereits vorliegen, diese jedoch keine belastbare Planungsgrundlage darstellen.

3.3 Sonderabrechnung außerhalb des regulären Zyklus

Für die gesonderte Erstellung einer projekt- oder maßnahmenbezogenen Sonderabrechnung außerhalb des regulären Abrechnungszyklus erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **178,50 €** (150,00 € exkl. MwSt.) **je Abrechnung**.

Die Leistung umfasst insbesondere:

- Zusammenstellung der abrechnungsrelevanten Daten
- Erstellung der Sonderabrechnung
- Bereitstellung der Unterlagen
- Dokumentation im Abrechnungssystem

3.4 Buchhalterische Einrichtung zusätzlicher Rücklagen oder interner Sonderkonten

Für die buchhalterische Einrichtung zusätzlicher Rücklagen oder interner Sonderkonten erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **59,50 €** (50,00 € exkl. MwSt.) **je Einrichtung**.

Die Leistung umfasst insbesondere:

- buchhalterische Anlage der Rücklage oder des Sonderkontos
- Zuordnung innerhalb der Abrechnungsstruktur
- Anpassung der Buchhaltungssysteme
- Dokumentation in dem Abrechnungssystem

Die Vergütung fällt auch dann an, wenn die Einrichtung auf Wunsch der Auftraggeberin oder aufgrund vorbereitender Angaben Dritter erfolgt.

Die Eröffnung eines Bankkontos ist nicht Bestandteil dieser Leistung.

3.5 Unterjährige Übernahme und Nachbuchung des laufenden Wirtschaftsjahres

Beginnt der Abrechnungsservice während eines bereits laufenden Wirtschaftsjahres und werden für den Zeitraum vom Beginn des Wirtschaftsjahres bis zum Leistungsbeginn keine vollständig abgestimmten und unmittelbar verwendbaren digitalen Buchhaltungsdaten, sondern lediglich Kontoauszüge, Rechnungen, Belege oder vergleichbare Ausgangsunterlagen übergeben, erhält die Abrechnungsdienstleisterin für die nachträgliche buchhalterische Erfassung eine zusätzliche Sondervergütung.

Die Sondervergütung beträgt für jeden vollständig oder teilweise nachzuerfassenden Kalendermonat **50 % der bei Leistungsbeginn geltenden monatlichen Grundvergütung gemäß Anlage 3, mindestens jedoch 178,50 € (150,00 € exkl. MwSt.) je Auftraggeberin und Zeitraum**.

Die Leistung umfasst insbesondere:

- Digitalisierung der für die Nachbuchung erforderlichen aktuellen Papierbelege,
- Erfassung und buchhalterische Zuordnung der bereitgestellten Einnahmen, Ausgaben und Zahlungsvorgänge,
- Nachbuchung der Geschäftsvorfälle im Abrechnungssystem,
- Abstimmung der nacherfassten Buchungen mit den bereitgestellten Kontoumsätzen sowie
- Fortschreibung der offenen Posten und Kontenstände bis zum Leistungsbeginn.

Die Sondervergütung fällt nicht an, soweit die Buchhaltungsdaten für den betreffenden Zeitraum vollständig, abgestimmt und in einer unmittelbar verwendbaren digitalen Form übernommen werden können.

Eine darüber hinausgehende Rekonstruktion fehlender Buchhaltungsdaten, die Beschaffung fehlender Unterlagen oder die besondere Aufarbeitung unvollständiger, widersprüchlicher oder ungeordneter Unterlagen ist nicht umfasst und bedarf eines gesonderten Angebots.

4 Eigentümerwechsel und Sonderauskünfte

4.1 Eigentümerwechsel

Für die abrechnungsbezogene Bearbeitung eines Eigentümerwechsels erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **59,50 €** (50,00 € exkl. MwSt.) **je Einheit und Eigentumsübergang**.

Die Leistung umfasst insbesondere:

- Erfassung und Plausibilisierung der Eigentümerdaten
- Anlage und Pflege der Stammdaten
- Zuordnung im Abrechnungs- und Forderungssystem
- Abgrenzung im laufenden Wirtschaftsjahr
- Anpassung von Kommunikations- und Zustellstrukturen
- Dokumentation des Eigentümerwechsels in den Abrechnungsunterlagen

Die Vergütung fällt auch dann an, wenn der Eigentümerwechsel durch Dritte (z. B. Notar, Vorverwalter oder Eigentümer) vorbereitet wurde.

4.2 Individuelle Sonderauskünfte

Für individuelle Sonderauskünfte, fallbezogene Sonderauswertungen oder individuelle Berechnungen, die eine übliche Bearbeitungsdauer von 15 Minuten überschreiten, erhält die Abrechnungsdienstleisterin eine pauschale Sondervergütung in Höhe von **59,50 €** (50,00 € exkl. MwSt.) **je Vorgang**.

Inhalt und Umfang der Leistung richten sich nach Anlage 1 Ziff. 6.4.