HANSERO

VERGÜTUNG

Bestandteil des Verwaltervertrags
in Anlage 3

Hollerallee 26
28209 Bremen

+49 (0) 421 7083357

info@hansero.de

www.hansero.de

VERGÜTUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundvergütung	3
2	Einrichtungskosten	5

ANLAGE 3

VERGÜTUNG
(Bestandteil des Verwaltervertrags)

1 Grundvergütung

1.1 Vergütungsgrundsatz

Die Hansero GmbH erhält für die laufende kaufmännische und organisatorische Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft eine einheitenbezogene Grundvergütung.

Die Grundvergütung umfasst ausschließlich die in Anlage 1 (Detaillierte Leistungsbeschreibung) beschriebenen Leistungen.

Sonderleistungen sind nicht Bestandteil der Grundvergütung und werden ausschließlich gemäß Anlage 4 gesondert vergütet.

Die Staffelung der Vergütung basiert auf einer pauschalierten Mischkalkulation des durchschnittlichen Verwaltungsaufwands je Wohnungseigentümergemeinschaft.

1.2 Berechnungsgrundlage

1. Maßgeblich für die Grundvergütung nach Ziff. 1.3 ist die Anzahl der im Grundbuch ausgewiesenen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten der Gemeinschaft zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns.
2. Garagen-, Stellplatz- und sonstige Kfz-Abstellplatzeinheiten werden nach Ziff. 1.4 vergütet, sofern sie wirtschaftlich selbstständig geführt werden oder verwaltungsseitig gesondert zu berücksichtigen sind.
3. Änderungen der vergütungsrelevanten Einheitenzahl, insbesondere durch Teilung, Zusammenlegung, Neubildung oder Wegfall von Einheiten, wirken sich ab dem Folgemonat nach Eintragung im Grundbuch auf die Vergütung aus.

1.3 Höhe der Grundvergütung

Die Vergütung beträgt in € je Wohnungs- oder Teileigentumseinheit:

Anzahl Wohnungs- und Teileigen-tumsein-heiten	Vergütung je Einheit / Monat exkl. MwSt.	Vergütung je Einheit / Monat / inkl. MwSt.	Gesamtvergütung je GdWE / Monat / exkl. MwSt.	Gesamtvergütung je GdWE / Monat inkl. MwSt.
4	39,00 €	46,41 €	156,00 €	185,64 €
5	35,00 €	41,65 €	175,00 €	208,25 €
6	31,00 €	36,89 €	186,00 €	221,34 €
7	28,00 €	33,32 €	196,00 €	233,24 €
8	25,00 €	29,75 €	200,00 €	238,00 €
9	23,00 €	27,37 €	207,00 €	246,33 €
10	22,00 €	26,18 €	220,00 €	261,80 €
11	21,00 €	24,99 €	231,00 €	274,89 €
12	20,00 €	23,80 €	240,00 €	285,60 €
13	19,00 €	22,61 €	247,00 €	293,93 €
14	18,00 €	21,42 €	252,00 €	299,88 €
15	17,00 €	20,23 €	255,00 €	303,45 €
ab 16	16,00 €	19,04 €	16,00 € x tatsächliche Einheitenzahl	Netto-Gesamtvergütung zzgl. MwSt.

Die jährliche Gesamtvergütung ergibt sich aus der monatlichen Gesamtvergütung multipliziert mit 12.

1.4 Garagen / Stellplätze / sonstige Kfz-Abstellplätze

Garagen-, Stellplatz- und sonstige Kfz-Abstellplatzeinheiten werden mit **5,95 €** (5,00 € exkl. MwSt.) **je Einheit / Monat** vergütet, sofern sie wirtschaftlich selbstständig geführt werden oder verwaltungsseitig gesondert zu berücksichtigen sind.

1.5 Fälligkeit

1. Die Vergütung ist monatlich im Voraus fällig.
2. Die Abbuchung erfolgt im Rahmen des Zahlungsverkehrs der Gemeinschaft.

1.6 Anpassung der Vergütung

1. Eine Änderung der Vergütung bedarf eines gesonderten Beschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft.
2. Gesetzliche Umsatzsteueränderungen wirken unmittelbar.
3. Eine automatische Indexierung findet nicht statt, sofern nicht gesondert beschlossen.

1.8 Abgrenzung zur Grundvergütung

Die laufende Grundvergütung umfasst die in Anlage 1 beschriebenen laufenden Grundleistungen.

Sonderleistungen werden nur gesondert vergütet, soweit sie in Anlage 4 ausdrücklich als Sonderleistungen geregelt sind und nach Maßgabe der Anlage 4 tatsächlich in Anspruch genommen, veranlasst oder aufgrund einer ausdrücklich geregelten Ausfall- oder Vergütungsregelung berechnet werden.

Eine Doppelvergütung für denselben Vorgang ist ausgeschlossen.

2 Einrichtungskosten

2.1 Vergütungsgrundsatz

Für die Übernahme und Einrichtung der Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft erhält die Verwalterin eine einmalige Vergütung („Einrichtungskosten“).

Die Einrichtungskosten betreffen die erstmalige Übernahme, Strukturierung und Einrichtung der Verwaltungsgrundlagen zu Beginn der Vertragslaufzeit. Sie fallen einmalig neben der laufenden Grundvergütung gemäß Ziff. 1 an.

2.2 Höhe der Einrichtungskosten

Die Einrichtungskosten betragen:

- **59,50 €** (50,00 € exkl. MwSt.) **je Einheit**
- mindestens **476,00 €** (400,00 € exkl. MwSt.) und maximal **1.190,00 €** (1.000,00 € exkl. MwSt.) **je Wohnungseigentümergemeinschaft**

Der Vergütungsanspruch entsteht mit Beginn der Verwaltungstätigkeit.

Eine anteilige Rückerstattung der Einrichtungskosten erfolgt grundsätzlich nicht, da diese den einmaligen Aufwand der Verwaltungsübernahme und Einrichtung der Verwaltungsstruktur abgelten.

Endet der Verwaltervertrag innerhalb der ersten sechs Monate aus einem von der Verwalterin zu vertretenden wichtigen Grund, erfolgt eine Erstattung nur insoweit, als die mit den Einrichtungskosten abgegoltenen Leistungen gemäß Ziff. 2.3 noch nicht erbracht wurden. Bereits erbrachte Einrichtungsleistungen bleiben vergütungspflichtig. Die Verwalterin legt der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Verlangen dar, welche Einrichtungsleistungen bis zur Vertragsbeendigung erbracht wurden.

2.3 Leistungsumfang

Die Einrichtungskosten umfassen insbesondere:

- Übernahme und Sichtung der Verwaltungsunterlagen
- Einrichtung und Strukturierung der Buchhaltung
- Erfassung und Anlage der Eigentümer-, Objekt- und Einheitendaten
- Aufbau der digitalen Verwaltungs-, Dokumenten- und Archivstruktur
- Einrichtung der Gemeinschaft in den Verwaltungssystemen und Verwaltungsprozessen der Verwalterin
- digitale Übernahme, Ablage und Digitalisierung der bei Verwaltungsbeginn übergebenen Verwaltungsunterlagen einschließlich historischer Papier- und Altunterlagen bis zu einem Umfang von maximal 12 üblichen Aktenordnern je Wohnungseigentümergemeinschaft, soweit die hierfür erforderliche Beschlussgrundlage nach § 3 Nr. 5 des Hauptvertrages vorliegt. Als üblicher Aktenordner gilt ein Ordner mit einer Rückenbreite von ca. 8 cm; zwei schmale Aktenordner gelten als ein üblicher Aktenordner. Darüber hinausgehende Mengen historischer Papier- und Altunterlagen sind nicht Bestandteil der Einrichtungskosten und richten sich nach Anlage 4.
- Überführung der digitalisierten Unterlagen in ein digitales Dokumentenarchiv
- datenschutzkonforme Vernichtung freigegebener Papierunterlagen, soweit die hierfür erforderliche Beschlussgrundlage nach § 3 Nr. 5 des Hauptvertrages vorliegt und keine gesetzliche, tatsächliche oder beweisrechtliche Pflicht zur Originalaufbewahrung besteht
- Aufbewahrung von Unterlagen mit gesetzlicher, tatsächlicher oder beweisrechtlicher Pflicht zur Originalaufbewahrung in einer physischen Dauerakte

Die Digitalisierung historischer Papier- und Altunterlagen im Rahmen der Einrichtungskosten erfolgt grundsätzlich in dem bei Übergabe vorhandenen Ordnungs- und Strukturierungszustand.

2.4 Besondere Übernahmesituationen

Die Einrichtungskosten beziehen sich auf den in Ziff. 2.3 definierten Übernahmeumfang.

Eine allgemeine inhaltliche Prüfung, Neuordnung, Nachsortierung, Rekonstruktion, Verschlagwortung oder besondere Strukturierung der übergebenen Unterlagen ist nicht Bestandteil der Einrichtungskosten und wird von der Verwalterin nicht geschuldet.