



Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt)



Nebenkosten

Aus der Verwaltungstätigkeit ergeben sich in einigen Fällen Nebenleistungen, die ggf. auch Kosten verursachen. In unseren Angeboten, erwähnen wir neben der Verwaltergebühr die Erstattung der Portokosten, da diese ausnahmslos in jeder Verwaltung anfallen.

Darüber hinaus können Sonderleistungen anfallen, die nicht durch den Verwaltervertrag abgedeckt sind. Diese Leistungen werden im Folgenden beispielhaft aufgeführt. Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Besorgungen

Eine Besorgung ist zum Beispiel der Einkauf und die Anlieferung von Streusalz, Reinigungsmitteln oder Gartengeräten. Eine Besorgung kann sich aus einer konkreten Bedarfssituation ergeben, wenn z.B. eine Sicherung zur Behebung und kostengünstigen Beseitigung eines Stromausfalls beschafft wird. Besorgungen haben Hausmeistercharakter. Die daraus entstehenden Kosten setzen sich aus einer pauschalen Gebühr, sowie aus der Auslagererstattung in Höhe des entsprechenden Einkaufs zusammen. Die Besorgung erfolgt in der Regel auf Zuruf. Besorgungen sind nicht Bestandteil unseres Verwaltervertrags.

Auslagererstattungen

In einigen Fällen treten wir im Rahmen der Verwaltungstätigkeit in Vorlage und lassen uns die getätigten Auslagen erstatten, wie zum Beispiel bei den eben erwähnten Besorgungen. Anders als bei den Besorgungen aber, erheben wir keine gesonderte Gebühr, wie z.B. bei den Portokosten. Wir erheben auch dann keine Gebühr, wenn wir für die Beschaffung von Bewirtschaftungsmaterialien lediglich das Geld vorlegen, die notwendigen Wege aber von Dritten erbracht werden.

Vermietungskosten

Im Rahmen der Vermietung von Wohnungen, Gewerbeflächen oder sonstigen vermietbaren Flächen fallen Insertionskosten in Zeitungen, Wochenblättern und Internetportalen an. In Einzelfällen - in der Regel nach entsprechender Absprache - kann ein Makler hinzugezogen werden. Es handelt sich um sogenannte Vermietungskosten, die von uns nicht übernommen werden, sondern vom jeweiligen Auftraggeber zu tragen sind.

Mahnkosten

Ein unangenehmes Kapitel der Verwaltung ist das Mahnwesen. Säumige Mieter und Miteigentümer von Eigentümergemeinschaften produzieren einen erheblichen unplanbaren Aufwand. Wir erheben entsprechende Mahngebühren um säumige Mieter und Miteigentümer dazu zu bewegen, entstandene Salden möglichst kurzfristig abzubauen und um künftigen Zahlungsausfällen vorzubeugen. Die anfallenden Mahngebühren stellen wir unserem jeweiligen Auftraggeber, im Falle von Eigentümergemeinschaften der Gemeinschaft als Gesamtschuldnerin, in Rechnung. In vielen Fällen werden die Mahngebühren von den säumigen Zahlern beglichen, so dass diesbezüglich keine Mehrkosten entstehen. Leider gibt der Fiskus vor, dass auch diese Nebenleistung mit Mehrwertsteuer zu belegen ist, die beim Auftraggeber verbleibt.

Dort wo säumige Mieter und Miteigentümer die Mahnkosten nicht bezahlen, werden diese in der Regel mit dem Zahlungsausfall tituliert. Die Titel werden entweder im Namen des Auftraggebers erwirkt oder - sofern sie auf den Namen der Verwaltung laufen - am Ende einer Verwaltung an den Auftraggeber abgetreten, so dass dieser die Chance hat, sich den Rückstand nebst der angefallenen Mahnkosten zu einem späteren Zeitpunkt beim säumigen Zahler zurück zu holen.

Für die Erstellung einer fristlosen Kündigung, sowie für den Erlass eines Mahnbescheides - sofern dies nicht durch einen Rechtsanwalt geschieht - erheben wir eine pauschale Gebühr, die ebenfalls den Mahnkosten zugeordnet wird.



Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt)



Sanierungen

Unsere Verwalterverträge sehen vor, dass die laufende Instandhaltung von Gebäuden zu den ordnungsgemäßen Aufgaben der Verwaltung gehört und somit von der Verwaltergebühr abgedeckt ist. Von Zeit zu Zeit betreuen wir Maßnahmen, deren Grundcharakter deutlich über die laufende Instandhaltung hinausgeht. Man spricht in solchen Fällen von Sanierungsmaßnahmen. Dazu gehören z.B. Wärmedämmungsmaßnahmen, Balkonsanierungen und Trockenlegungsarbeiten an Gebäuden. Sanierungen beseitigen in der Regel nicht einzelne Mängel, sondern dienen dazu den Zustand des Gebäudes pauschal zu verbessern. Wir verweisen diesbezüglich auf die Definition in WIKIPEDIA: [http://de.wikipedia.org/wiki/Sanierung_\(Bauwesen\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Sanierung_(Bauwesen))

Für die Betreuung erheben wir in der Regel eine Gebühr in Höhe von 3% der im Projekt anfallenden Gesamtkosten. Im Vergleich dazu liegt ein Architekt mit 8 - 12% der Bruttobausumme deutlich höher. Allerdings betonen wir ganz ausdrücklich, dass wir keine Architektenleistung, sondern eine Betreuungsleistung erbringen.

Mindestens genauso wichtig, wie die Aufzählung der anfallenden Nebenkosten, ist eine Aufzählung solcher Nebenkosten, die in vielen anderen Verwaltungen anfallen, nicht aber bei uns. Auch diese Aufzählung erhebt keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit.

Versicherungsschäden

Viele Verwaltungen erheben für die Abwicklung von Sturmschäden, Rohrbrüchen oder sonstigen Versicherungsfällen eine Gebühr. Diese Arbeiten sind bei uns mit der Verwaltergebühr abgedeckt

Ortstermine

Insbesondere bei der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften erheben viele Verwaltungen eine gesonderte Gebühr für Ortstermine. Wir wissen von Verwalterverträgen, die lediglich einen Ortstermin im Jahr vorsehen. Jeder weitere Termin kostet Geld, nicht aber bei uns. Ortstermine sind in unbegrenzter Zahl mit der Verwaltergebühr abgedeckt.

Gerichtstermine

Viele Verwaltungen erheben für die Durchführung von Prozessen gesonderte Gebühren. Das widerspricht aus unserer Sicht dem Auftrag es Haus- oder WEG-Verwalters. Insbesondere im Bereich der Mietverwaltungen sehen wir die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit als unsere vordergründigste Aufgabe. Dazu gehört ganz klar das Mahn- und Inkassowesen inklusive der sich ggf. daraus ergebenden Gerichtstermine. Gerichtstermine sind bei uns in beliebiger Anzahl durch die Verwaltergebühr abgedeckt.

Umlaufbeschlüsse

Uns liegt der Vertrag einer Verwaltung vor, die bereits zu DMark-Zeiten für die Erstellung und Abwicklung eines Umlaufbeschlusses eine Gebühr von umgerechnet 320,00 € erhoben hat. Wir erstellen regelmäßig und häufig Umlaufbeschlüsse. Eine gesonderte Berechnung erfolgt bei uns nicht.

Instandhaltung

Dort wo wir uns auf die Erhebung einer Gebühr für die Durchführung von Sanierungsarbeiten beschränken, weiten einige andere Verwaltungen diese Erhebung auch auf die normale Instandhaltung aus. Erläuterungen hierzu finden Sie weiter oben unter dem Begriff Sanierung. Bei uns gehört die Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden zum Lieferumfang.