

**Anlage 1 zum Verwaltervertrag vom TT.MM.JJJJ  
zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (im Weiteren: GdWE)  
Musterstr. 123, 12345 Musterstadt**

und

**der Rütter Immobilien GmbH, Theodor-Otte-Str. 81a, in 45897 Gelsenkirchen (im Weiteren: Verwalter)**

**Verzeichnis der Basisleistungen des Verwalters**

Mit der im Verwaltervertrag unter § 4 Ziff. 1. Buchst. a, vereinbarten Basisvergütung sind insbesondere abgegolten:

**I. Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts**

1. Information der Eigentümer über Belange des Gemeinschaftseigentums
2. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Eigentümern, Handwerkern, Dienstleistern sowie sonstigen Vertragspartnern der GdWE sowie Behörden und Dritten
3. Pflege, Weiterführung und Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in kaufmännischen Grundsätzen entsprechend geordneter, insbesondere digitaler Form gem. § 6 Ziff. 2-4 des Verwaltervertrags
4. Einberufung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr
5. Durchführung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr und Übernahme des Sitzungsvorsitzes
6. Durchführung von Umlaufbeschlussverfahren gem. § 23 Abs. 3 WEG
7. Formulierung von Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen für die Eigentümerversammlung oder Umlauf-Beschlussverfahren
8. Erstellung der Niederschrift zur ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung, sofern der Verwalter den Vorsitz der Versammlung führt.
9. Mitteilung des Beschlussergebnisses / Beschlussverkündung bei Umlauf-Beschlussverfahren
10. Führung der Beschluss-Sammlung gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 24 Abs. 7 u. 8 WEG

**II. Basisleistungen zur kaufmännischen Verwaltung des Objekts**

1. Einrichtung und Führung einer kaufmännischen Grundsätzen entsprechenden ordnungsmäßigen, insbesondere digitalen Buchhaltung getrennt für jede GdWE
2. Buchhalterisch getrennte Führung der Erhaltungsrücklage sowie gegebenenfalls weiterer vereinbarter oder beschlossener Erhaltungs- und sonstiger Rücklagen der GdWE nach Ist- und Sollbestand
3. Verbuchung der im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren eingezogenen bzw. eigentümerseits gezahlten Beträge auf die gem. § 28 Abs. 1 S. 1 WEG beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage sowie gegebenenfalls weiterer vereinbarter oder beschlossener Erhaltungs- und sonstiger Rücklagen der GdWE
4. Verbuchung der im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren eingezogenen bzw. eigentümerseits gezahlten Beträge auf die gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschlossenen Einforderungen von Nachschüssen
5. Verbuchung der auf die gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschlossenen Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse ausgezahlten Beträge
6. Gewährung der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen gem. § 18 Abs. 4 WEG nach vorheriger Terminvereinbarung in den Geschäftsräumen des Verwalters während dessen Bürozeiten
7. Kaufmännische Kalkulation und Vorschlag zur Beschlussfassung über die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage

8. Erstellung eines Gesamtwirtschaftsplanes für die GdWE pro Wirtschaftsjahr
9. Erstellung von Einzelwirtschaftsplänen für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten pro Wirtschaftsjahr
10. Erstellung einer Gesamtjahresabrechnung für die GdWE pro Wirtschaftsjahr. Dies gilt nicht für die Erstellung der Gesamtjahresabrechnung für solche Wirtschaftsjahre, welche unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Bestellung des Verwalters abgelaufen sind (siehe hierzu die in Anlage 2, Ziff. II. Nr. 1. vereinbarte Zusatzleistung)
11. Erstellung von Einzeljahresabrechnungen für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten pro Wirtschaftsjahr. Hierzu gilt obige Regelung unter Nr. 10. Satz 2 entsprechend
12. Erstellung des jährlichen Vermögensberichts gem. § 28 Abs. 4 S. 1 WEG. Hierzu gilt obige Regelung unter Nr. 10. Satz 2 entsprechend
13. Zurverfügungstellung des Vermögensberichts durch Schaffung der Möglichkeit der Kenntnisnahme durch die einzelnen Wohnungseigentümer, insbesondere durch Einsichtnahme, mittels digitaler Übermittlung in Textform per E-Mail und/oder Einstellung in eine Verwalter-App bzw. ein Internet- Portal
14. Vorschlag über die Beschlussfassung von etwa notwendigen Sonderumlagen
15. Abschluss, Pflege und Kündigung von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (ausgenommen sind Miet- oder sonstige Gebrauchsüberlassungsverträge, die die GdWE in Ansehung des Gemeinschaftseigentums mit Dritten oder Eigentümern schließt
16. Erstellung, Pflege und Weiterleitung von Daten für den von der GdWE mit der Erstellung verbrauchsbasierter Abrechnungen (insbes. nach Heizkostenverordnung) beauftragten Abrechnungsdienstleister
17. Kaufmännische Beratung bei Vertragsschlüssen der GdWE inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen, sofern für besondere Maßnahmen keine Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungs-verzeichnis gem. Anlage 2, dort. Ziff. III. Nr. 1. Vereinbart ist
18. Kaufmännische Prüfung von Lieferanten-, Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen
19. Kaufmännische Prüfung von und Beratung über Einsparungsmöglichkeiten durch Inanspruchnahme von Rahmenverträgen

### **III. Basisleistungen zur Finanzverwaltung des Objekts**

1. Einrichtung und Führung eines von anderen GdWE gesonderten und vom Vermögen des Verwalters getrennten Kontos der GdWE (Fremdkonto) bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut
2. Einrichtung und Führung eines von anderen GdWE gesonderten und vom Vermögen des Verwalters getrennten gesonderten Kontos der GdWE (Fremdkonto) für die Erhaltungsrücklage sowie gegebenenfalls je weiterer vereinbarter oder beschlossener Erhaltungs- und sonstiger Rücklagen bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut, sofern die GdWE dies beschließt
3. Durchführung des Zahlungsverkehrs für die GdWE
4. Einzug der gem. § 28 Abs. 1 S. 1 WEG beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und zu der/den Erhaltungsrücklage(n) im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren
5. Einzug der gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschlossenen Einforderung von Nachschüssen im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren
6. Verrechnung bzw. Auszahlung der gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschlossenen Anpassungen beschlossener Vorschüsse.
7. Verwaltung von Hauswart- und Waschmünzkassen

#### **IV. Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts**

1. **Durchführung einer Objektbegehung pro Wirtschaftsjahr**
2. Entgegennahme von Schadensmeldungen das Gemeinschaftseigentum betreffend
3. Kaufmännische Beratung und Vorschlag über die Beschlussfassung zur Anstellung von Hausmeistern sowie sonstiger Dienstkräfte der GdWE inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen
4. Kontrolle, Prüfung und Überwachung der allgemeinen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik durch Vorschlag des Abschlusses, der Überwachung sowie Kündigung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern
5. Kontrolle, Prüfung und Überwachung von sicherheitstechnischen oder der Verkehrssicherung unterliegenden Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücksflächen der GdWE nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik sowie gesetzlichen und behördlichen Auflagen durch Vorschlag des Abschlusses, der Überwachung sowie Kündigung von Kontroll-, Prüfungs-, Sicherungs- und Überwachungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern.
6. Kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Aufträgen über bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen
7. Einholung von Angeboten zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums sowie zur Durchführung von Maßnahmen der baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum
8. Kaufmännische Betreuung, Überwachung und Abnahme von der GdWE durchgeführter geringfügiger Erhaltungsarbeiten nebst baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum (d. h. bis zu einem Auftragswert i. H. v. 5000,00 EUR brutto im Einzelfall, jedoch ohne baufachliche/bautechnische Betreuung, Überwachung und Abnahme solcher Maßnahmen
9. Der Abschluss von Verträgen erfolgt grundsätzlich nur im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft. Ob für den Abschluss, die Änderung oder Beendigung von Verträgen zunächst eine Beschlussfassung erforderlich ist oder die Angelegenheit nur von untergeordneter Bedeutung bzw. zur Abwehr von Gefahren oder Schäden des Gemeinschaftseigentums notwendig ist und deshalb der Verwalter ohne Beschlussfassung nach pflichtgemäßem Ermessen handeln darf, ist im Einzelfall zu beurteilen. Die WEG wird dazu Grundsatzbeschlüsse fassen, der Verwalter unterbreitet Beschlussvorschläge für eine praktikable, interessengerechte Vorgehensweise.

#### **V. Basisleistungen zur Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat**

1. Information der Beiratsmitglieder / des Vorsitzenden des Verwaltungsbetriebs über wesentliche Belange der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums
2. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Mitgliedern des Verwaltungsbetriebs
3. Durchführung der Prüfung des Wirtschaftsplans sowie der Jahresabrechnung mit den Mitgliedern des Verwaltungsbetriebs gem. § 29 Abs. 2 S. 2 WEG einmal im Jahr
4. Teilnahme an einer Sitzung des Verwaltungsbetriebs einmal im Jahr zu den üblichen Geschäftszeiten des Verwalters in dessen Geschäftsräumen

#### **VI. Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts**

1. Verfolgung von dem Verwalter in Textform bekannt gegebenen Verstößen gegen eine bestehende Hausordnung sowie gegen gesetzliche, vereinbarte oder beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen und sonstigen Beeinträchtigungen der Eigentümer in Ansehung des gemeinschaftlichen Eigentums (u. a. weder durch Vereinbarung noch Beschluss gestattete bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums), dergestalt, dass der angegebene Störer in Textform zur Beseitigung solcher Störungen / baulicher Veränderungen bzw. der Unterlassung störenden Verhaltens aufgefordert wird
2. Bei Verstößen/Störungen i. S. d. vorstehenden Ziff. 1 außergerichtliche Durchsetzung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen in Ansehung des gemeinschaftlichen Eigentums, die der GdWE zustehen bzw. gem. § 9a Abs. 2 WEG durch diese auszuüben sind, aufgrund eines Eigentümerbeschlusses durch Beauftragung eines Rechtsanwalts
3. Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der gerichtlichen Durchsetzung von Ansprüchen i. S. d. vorstehenden Ziff. 1. u. 2. aufgrund eines Eigentümerbeschlusses