

Anlage 2.1.3 Operative Buchhaltung

Allgemeines

Die Rechnungen über Bewirtschaftungskosten müssen ordentlich in Übereinstimmung mit den marktüblichen Bedingungen und gesetzlichen Vorgaben verbucht, sachlich, fachlich und rechnerisch geprüft und abgezeichnet und vom Objektverwaltungs-konto ohne schuldhaftes Verzögerung bezahlt werden. Auch sonstige Rechnungen sind sachlich, faktisch und rechnerisch vom Verwalter zu prüfen und dem Eigentümer zeitnah zur Abzeichnung weiterzuleiten, so dass die Zahlungsfristen eingehalten werden können.

Potenzieller Schadenersatz (wie Mahngebühren, Verzugszinsen usw.), der sich aufgrund einer nicht fristgerechten Zahlung durch den Verwalter ergibt, ist vom Verwalter zu übernehmen, sofern der Verwalter die Verzögerung zu vertreten hat.

Die Parteien stellen klar, dass der Verwalter Verzögerungen aufgrund eines vom Eigentümer vorgegebenen cash cut offs nicht zu vertreten hat.

Der Verwalter verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben der Buchhaltung entsprechend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung durchzuführen. Der Verwalter hat bei seiner Buchführung dafür Sorge zu tragen, dass die Reporting-Anforderungen des Eigentümers und ggf. gesonderter einvernehmlicher Abstimmung fristgerecht und inhaltlich korrekt erfüllt werden können. Fachliche Vorgaben des Eigentümers sind dabei vom Verwalter im Rahmen des üblichen Umfangs der Verwaltung zu berücksichtigen.

Weiterhin hat der Verwalter den Eigentümer bzw. die Fondsbuchhaltung bestmöglich im Rahmen seiner Vertragspflichten zu unterstützen. Dazu zählen:

- Fristgerechte Übermittlung der relevanten Unterlagen an den Eigentümer sowie zeitnahe Auskunft bei entstehenden Nachfragen seitens des Eigentümers
- Unterstützung bei der monatlichen Umsatzsteuervoranmeldung

Annex 2.1.3 Operational accounting

General

Invoices for service charges must be correctly booked in accordance with standard market conditions and legal requirements, must be specifically and expertly checked – and the calculations checked over – must be signed off and must be paid out from the property management account without any culpable delay. Furthermore, any other invoices must also be specifically and expertly checked – and the calculations checked over – by the Property Manager, and promptly forwarded to the Owner such as to make it possible to fulfil the payment deadlines.

Any potential compensation (such as reminder charges, interest in lieu of delay etc) arising due to the Property Manager's failure to make prompt payment, must be covered by the Property Manager to the extent that the delay was attributable to the Property Manager.

It is declared by the parties that the Property Manager will not be held responsible for delays arising due to a cash cut-off instigated by the Owner.

The Property Manager undertakes to complete the book-keeping tasks taken on under this Contract in accordance with the principles of correct accounting and will, wherever possible, complete entries accurately. In the Property Manager's work of accounting, it will take care to ensure that the Owner's reporting requirements and any separate arrangements negotiated by consensus can be completed promptly and correctly in terms of content. The Owner's specific rules must, in the process, be taken into account by the Property Manager in the context of the normal scope of Management duties.

Furthermore, the Property Manager must support the Owner and/or corporate accounting office to the best of the Property Manager's capabilities and within the framework of its contractual obligations. These include:

- Promptly handing the relevant documents to the Owner, together with prompt notification of any enquiries raised by the Owner
- Support with monthly advance declaration of VAT

Der Verwalter unterstützt die monatliche Umsatzsteuervoranmeldung durch Übermittlung der hierfür relevanten objektbezogenen Daten, einschließlich detaillierter monatlicher Aufstellung der Mieteinnahmen und der Vorsteuer ausschließlich zur Weiterverwendung für den Eigentümer, wobei eine steuerberatende Tätigkeit seitens des Verwalters nicht erfolgt und entsprechende Ansprüche des Eigentümers gegen den Verwalter nicht hergeleitet werden können.

Der Verwalter hat die Einnahmen (Mieten, Nebenkostenvorauszahlungen, sonstige Einnahmen usw.) und Ausgaben (Nebenkostenausgaben, Versicherungen, usw.) in Übereinstimmung mit dem jährlichen Businessplan zu berechnen. Auf Grundlage dieser Prognose hat der Verwalter in Absprache mit dem Eigentümer einen Liquiditätsplan zu erstellen, welcher die rechtzeitige Überweisung der fälligen Gelder auf die angegebenen Konten sicherstellt. So ist nicht nur die Liquidität insbesondere auf dem Objektverwaltungskonto gewährleistet, sondern auch die Bereitstellung der für die Barüberweisungen benötigten Gelder.

Gewähren Dritte für Lieferung und Fremdleistungen, die vom Verwalter im Zusammenhang mit der Verwaltung des Objektes veranlasst werden, Rabatte, Skonti oder sonstige Zahlungsvorteile, so sind diese an den Eigentümer weiterzugeben.

Individualvereinbarungen

The Property Manager will support monthly advance declaration of VAT by submitting the property-related information relevant to the VAT declaration, including a detailed monthly schedule of rental income and of tax paid at source, exclusively for further application on the Owner's behalf, whereby the Property Manager is not held to be working on a tax consultancy basis, and such that no claims from the Owner in this context can be held against the Property Manager.

The Property Manager will calculate revenue (rents, advance payments of service charges, other revenue etc) and expenditure (payments made on service charges, insurance policies, etc) in accordance with the annual business plan. On the basis of said forecast, the Property Manager must, by consultation with the Owner, produce a liquidity plan which assures prompt payment of funds owing into the designated accounts. Accordingly, this assures not only liquidity in relation to the property management account, but also the provision of the funds required for cash payments.

If any third parties in connection with supplies and third-party services which are authorised by the Property Manager in connection with the management of the property should extend rebates, discounts or any other payment concessions, then these must be forwarded to the Owner.

Individual Agreements