



**AGB's der Hausverwaltung König,
Hebelstraße 14, 79650 Schopfheim**
Stand 01.01.2020



A. GRUNDLEISTUNGEN

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die unabdingbaren, in dem § 27 Absatz 1 und 2 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben.

Die Grundleistungen sichern dem Eigentümer eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange. Dieser Aufwand ist mit dem vereinbarten, pauschalen Verwaltungsentgelt abgegolten:

1. Wirtschaftsplan

1. Aufstellen eines Wirtschaftsplanes je Wirtschaftsjahr einschließlich Ausweis der Verteilung je Kosten-/Einnahmeart.

2. Jahresabrechnung

1. Jahresabrechnung

Erstellen einer jährlichen Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Vertragszeitraum.

2. Einsicht in Unterlagen der Abrechnung

Sämtliche Unterlagen und Belege stehen dem bzw. den Miteigentümer (n) zur Einsichtnahme während der Bürozeiten - nach vorheriger Terminvereinbarung - im Büro der Verwaltung zur Verfügung.

3. Eigentümerversammlung

1. Führen einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr sowie Erstellung eines Protokolls.

4. Hausordnung

1. Die Verwaltung sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus-/ Nutzungsordnungen. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/ Nutzungsordnungen mahnt die Verwaltung bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab.

5. Überwachen der Verträge der Gemeinschaft

1. Betreuen und Überwachen der Vertragspartner.

6. Geldverwaltung

1. Führen der auf den Namen der Gemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Anlagekonten etc.); Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder bei einer deutschen Bank oder Sparkasse nach Wahl des Verwalters.

7. Rechnungskontrolle und -Anweisung

1. Rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen, Hauswart- und Münzgeldkasse.

8. Buchführung

1. Einrichten einer übersichtlichen, kaufmännisch ordnungsgemäß geführten Buchführung im Vertragszeitraum, getrennt für jede Eigentümergemeinschaft, insbesondere:

1 Hausgeldkonten je Sonder-/ Teileigentum; **2** Einnahmekonten für Erträge; **3** Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer); **4** Rücklagekonten (evtl.) einschließlich Anlage der Mittel; **5** Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne StB-Leistung); **6** Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftl. Eigentum bis zur Erstattung der verausl. Beträge **7** Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse; **8** Überwachen der pünktlichen Hausgeld- oder Mietzahlung; **9** Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, Melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Service-Unternehmen, Einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-Jahresabrechnung.

9. Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

1. Anwesenheit vor Ort

Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehung der Wohnanlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen.

2. Sonderfachleute

Beiziehen von Sonderfachleuten auf Kosten des / der Eigentümer (s), soweit notwendig oder sofern ein schriftlicher Beschluss dafür vorliegt.

10. Auftragsvergabe

Empfehlungen bei der Auswahl der technischen Lösungen, Mitwirken bei Preisverhandlungen und Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum.

11. Klärung

Klärung der Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.

12. Auftragsvergabe

1. Schriftaufträge

Erstellen der schriftlichen Aufträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft bis zu einer Höhe von EUR 5.000,00 als Geschäft der laufenden Verwaltung zu Lasten der Instandhaltungsrückstellung, sofern nichts anderes beschlossen.

2. Veranlassungen

Veranlassen der Reparaturen und Bauverträge, der Bauleitung und -überwachung einschließlich Aufmass und Rechnungskontrolle bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach vorheriger Beschlussfassung, sofern Beträge nach Ziffer 12.1 überschritten werden.

13. Überwachung

1. Terminüberwachung bei Angeboten, Aufträgen, Ausführungen, Schlussrechnungen; andernfalls erfolgt die Abmahnung des Leistungsrückständigen.

14. Sofortmaßnahmen

1. Veranlassen nach § 27, Abs. 1 Ziffer 3 WEG von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Versicherungsschäden.

2. Versicherungsschäden: Schadensmeldung an die Versicherung bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum.

15. Schlüsselbestellungen

1. Veranlassen der Ausgabe von Schlüsseln und Schließzylindern aus der Sicherheits-Schließanlage.

16. Sicherheitseinrichtungen

Veranlassen der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverst. und TÜV (o.ä.), z. B.

1. der Heizung (Sicherheitsventile, Abgaswerte, Druck- und Heizölbehälter), **2.** den Aufzügen (Haupt- und Zwischenprüfungen sowie Noteinr.), **3.** den Blitzschutzanlagen (Hauptprüfungen, Reparatur und Dachsanierungen), **4.** den Anlagen (z. B. in Tiefgaragen, Läden und Kellerräumen), **5.** den Notbeleuchtungen (in Haus und Tiefgarage), **6.** den kraftbetätigten Garagentoren, **7.** den Brandschutzeinrichtungen einschließlich Feuerwehrezufahrten und Fluchtwegen, Funktionsprüfungen der Feuerlöscher, Löschwasser-steigleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugklappen in den Treppenhäusern etc. sowie Terminvereinbarungen und Abrechnung mit Beteiligten.

17. Allgemeine Verwaltung

Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten für gemeinschaftliche Belange, soweit sie von der Verwaltung im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurden.

B) BESONDERE LEISTUNGEN

Leistungen, die unter Punkt „A) Grundleistungen“ nicht aufgeführt sind, werden nach tatsächlichem Aufwand bzw. Pauschal wie folgt abgerechnet (Netto-Preise, zzgl. gültige MwSt., derzeit 19 %) :

Geschäftsführer: 80,- Euro / Arb.stunde;

Sachbearbeiter /-in: 60,- Euro / Arb.stunde;

Hausmeister: 38,- Euro / Arb.stunde (ausschließlich in von uns verwalteten Objekten);

Verwalterzustimmung: 150,- Euro pauschal, Außerordentliche Eigentümers.: 300,- Euro pauschal

Fahrtkosten: 0,40 €/ Km