

H.I.S. Hausverwaltungen, Käferstr. 13, 78166 Donaueschingen

Herr
Rudolf Perner
Mozartstr. 19

72108 Rottenburg

Donaueschingen, 16.04.2025

H.I.S.

Hausverwaltungen-
Immobilien-Service

Inhaber: Martin Kiefer

Tel. (0771) 79939347

Fax: (0771) 79939689

info@his-hausverwaltungen.de

www.his-hausverwaltungen.de

Finanzamt Donaueschingen
Steuernummer: 22193/14207

**Angebot zur Durchführung der Hausverwaltertätigkeit für das Objekt
„Kurhotel Schluchsee“**

Sehr geehrter Herr Perner,

vielen Dank für Ihre Anfrage bezüglich der Durchführung der Verwaltung Ihrer oben genannten Eigentümergemeinschaft. Sehr gerne bewerben wir uns hierfür und bieten Ihnen unsere über 25-jährige Erfahrung in WEG-Verwaltung für die Zukunft an. Wir würden uns freuen, Ihre Immobilie in unser Portfolio aufnehmen zu dürfen.

Unsere Leistung schließt selbstverständlich sämtliche, die WEG-Verwaltung betreffende Arbeiten ein. Neben den sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz ergebenden Aufgaben, sehen wir uns verantwortlich für die Werterhaltung Ihrer Immobilie. Außerdem steht das Gemeinwohl der Eigentümergemeinschaft für uns mit Ihnen an oberster Stelle.

Unser Aktionsradius erstreckt sich derzeit von Spaichingen im Norden über Bad Dürheim, Donaueschingen, Hüfingen Geisingen und Blumberg im Süden.

Unsere EDV ist stets auf aktuellem Stand. Die Abrechnungen, Wirtschaftspläne und Personenkonten werden über das „Haufe Power-Haus“ erstellt und beruhen stets auf der aktuellen Rechtsprechung.

Für das Anwesen „**WEG Kurhotel Schluchsee**“ bieten wir unsere Leistungen für **20,00 Euro pro Wohneinheit und sofern separat abzurechnen pro Kfz/TG-Stellplatz zuzüglich 2,50 € pro Monat und gesetzlicher Mehrwertsteuer** an.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre H.I.S. Hausverwaltung


Martin Kiefer

Anlagen

H.I.S.Hausverwaltungen

Alte Wolterdinger Straße 13a
D-78166 Donaueschingen



H.I.S. HAUSVERWALTUNGEN

Martin Kiefer



**Seit über 20 Jahren Kompetenz
in der Betreuung von Immobilien**

REFERENZ

OBJEKTE



OCHSENGASSE/HAUPTSTR. IN HÜFINGEN
WEG-Verwaltung mit 39 Wohn-, und
Gewerbeeinheiten und Tiefgarage



GARTENSTR. 1 BAD DÜRRHEIM
WEG-Verwaltung mit 11 Wohnungen
und Tiefgaragenplätzen



FRIEDHOFSTRASSE IN DONAUESCHINGEN
WEG-Verwaltung mit 15 Wohnungen
und Garagen



DONAUESCHINGERSTR. HÜFINGEN
Eigentümerverwaltung mit Wohnungen,
Arztpraxen und Dentallabor



SONNENSTRASSE 2 IN BAD DÜRRHEIM
WEG-Verwaltung mit 15 Wohnungen
und Tiefgaragenstellplätze



ZIEGELEISTR. BAD DÜRRHEIM
WEG-Verwaltung mit 24 Wohnungen
und Tiefgaragenplätzen



SATTELWEG BAD DÜRRHEIM
WEG-Verwaltung mit 8 Wohnungen
und Tiefgaragenstellplätzen



ACHDORFERSTRASSE BLUMBERG
WEG-Verwaltung mit 30 Wohnungen
und Stellplätzen



QUELLHÖFLE DONAUESCHINGEN
Eigentümerverwaltung mit 30 Wohn- und
Gewerbeeinheiten, öffentliche Tiefgarage



SONNENSTRASSE 19 IN BAD DÜRRHEIM
WEG-Verwaltung mit 15 Wohnungen
und 17 Tiefgaragenstellplätzen



SCHEFFELSTRASSE BAD DÜRRHEIM
WEG-Verwaltung mit 24 Wohnungen,
Stellplätzen und Tiefgarage



HOHENSTRASSE HÜFINGEN
WEG-Verwaltung mit 34 Wohnungen,
Stellplätzen und Tiefgarage



H.I.S. HAUSVERWALTUNGEN

Martin Kiefer

Seit mehr als 20 Jahren verwalten wir Wohnungseigentum sowie Gewerbe und Gastronomie-Objekte im Schwarzwald-Baar-Kreis und darüber hinaus.

Die jahrelange Erfahrung, Zuverlässigkeit und unabdingbare Kompetenz unseres gesamten Teams schaffen ein gegenseitiges Vertrauensverhältnis, das für die Verwaltung Ihres Eigentums eine unverzichtbare Basis schafft. Dabei legen wir immer besonderen Wert darauf, stets im Interesse des wirtschaftlich und gemeinschaftlich Besten zu handeln.

Über uns

Unter Immobilien-Management verstehen wir nicht nur die klassische Verwaltung eines Objekts. Die Immobilie ist eine Geldanlage, deren Wert es stets zu erhalten, zu stabilisieren und zu steigern gilt. Dies ist in Zusammenarbeit mit den Eigentümern unsere Aufgabe.

Unsere Leistungen

Diese gliedern sich in vier Bereiche. Nämlich in klassische WEG- und Hausverwaltung, Mietverwaltung, Gewerbeverwaltung und Vermarktung über unsere Partner.

Im Vordergrund steht stets, betriebswirtschaftliche Prozesse so zu steuern, dass Betriebs- und Bewirtschaftungskosten optimiert und somit dauerhaft stabil bleiben können. Die entsprechenden Jahresabrechnungen erstellen wir mit modernsten und ständig aktualisierten Programmen.

Wir sehen uns als Bindeglied zwischen Eigentümer, Nutzer und Bewohner. Es sollen optimale Bedingungen für Vermieter und die in den Objekten lebenden und arbeitenden Menschen geschaffen werden.

Durch diese Prozesse ist es möglich den Wert der Gebäude und Anlagen langfristig zu erhalten und deren Funktionalität optimal zu gewährleisten.



Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen!

Inhalt

- 1. Muster-Beschlussfassung**
- 2. Muster-Protokoll einer WEG-Versammlung**
- 3. Muster-Einzelabrechnung**
- 4. Muster-Beiratsabrechnung**
- 5. Muster-Wirtschaftsplan**
- 6. Muster-Verwaltervertrag**

1. Muster-Beschlussfassung

Hausverwalter:
Wohnungseigentümergeinschaft
78073 Bad Dürkheim

Beschluss zum Tagesordnungspunkt 1.2.
Gefasst in der WEG-Versammlung am 03.04.2018

Es wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Wahl des Protokollunterzeichners

Neben Herrn Martin Kiefer als Versammlungsleiter und dem Beiratsmitglied
..... wird Herr/Frau zum
Protokollunterzeichner gewählt.

Der Beschluß wurde ☐ angenommen ☐ abgelehnt

Durch:

- ☐ Einstimmigkeit
- ☐ Deutliche Mehrheit
- ☐ Ja- Stimmen/1.000stel
- ☐ Nein-Stimmen/1.000stel

.....
Versammlungsleiter

.....
Verwaltungsbeirat

.....
Protokollunterzeichner

Hausverwaltung (

Wohnungseigentümergeinschaft

[REDACTED], 78073 Bad Dürkheim

Beschluss zum Tagesordnungspunkt 2.1

Gefasst in der WEG-Versammlung am 21.07.2017

Es wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Bericht und Entlastung des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im Jahr 2016 entlastet.

Der Beschluß wurde ☐ angenommen ☐ abgelehnt

Durch:

- ☐ Einstimmigkeit
- ☐ Deutliche Mehrheit
- ☐ Ja- Stimmen/10.000stel
- ☐ Nein-Stimmen/10.000stel

.....
Versammlungsleiter

.....
Beiratsmitglied

.....
Protokollunterzeichner

Hausverwaltung

Wohnungseigentümergeinschaft

[REDACTED], 78073 Bad Dürkheim

Beschluss zum Tagesordnungspunkt 2.3

Gefasst in der WEG-Versammlung am 21.07.2017

Es wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Entlastung der Verwaltung

Die Hausverwaltung wird für das Jahr 2016 entlastet.

Der Beschluß wurde ☐ angenommen ☐ abgelehnt

Durch:

- ☐ Einstimmigkeit
- ☐ Deutliche Mehrheit
- ☐ Ja- Stimmen/10.000stel
- ☐ Nein-Stimmen/10.000stel

.....
Versammlungsleiter

.....
Beiratsmitglied

.....
Protokollunterzeichner

Hausverwaltung

Wohnungseigentümergeinschaft

[REDACTED], 78073 Bad Dürkheim

Beschluss zum Tagesordnungspunkt 4.

Gefasst in der WEG-Versammlung am 21.07.2017

Es wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Beschluss Wirtschaftsplan 2017

Der Wirtschaftsplan 2017 vom 05.07.2017 wird in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Fassung (Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan) beschlossen. Er gilt ab dem 01.08.2017 bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans, also vorläufig auch im neuen Verwaltungsjahr.

Die für die jeweilige Einheit ausgewiesene Jahreshausgeldverpflichtung wird in monatlichen Raten jeweils im Voraus auf das Verwaltungskonto bezahlt.

Bei einem Hausgeldrückstand von mehr als zwei monatlichen Hausgeldraten wird die im Wirtschaftsplan festgelegte Jahressumme sofort zur Zahlung fällig.

Der Beschluß wurde ☐ angenommen ☐ abgelehnt

Durch:

- ☐ Einstimmigkeit
- ☐ Deutliche Mehrheit
- ☐ Ja- Stimmen/10.000stel
- ☐ Nein-Stimmen/10.000stel

.....
Versammlungsleiter

.....
Beiratsmitglied

.....
Protokollunterzeichner

Hausverwaltung

Wohnungseigentümergeinschaft

██████████, 78073 Bad Dürkheim

Beschluss zum Tagesordnungspunkt 7.

Gefasst in der WEG-Versammlung am 21.07.2017

Es wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Isolieren zweier Außenwände am Haus 6

Die Eigentümergeinschaft ██████████ beschließt, an der Nord-östlich gelegenen Giebelseite sowie an der Nordwestlichen Wohnseite des Hauses 6 bis zur Fallrohrkante des Eingangsbereichs mit einem Vollwärmeschutz zu verkleiden. Eine optische Veränderung wird lediglich in Bezug auf die Wandstärke entsprechend des Hauses 7 stattfinden. Der Farbton bleibt unverändert. Die Kosten in Höhe von ca. 25.000,00 € werden über die Instandhaltungsrücklage „alt“ des Hauses B bezahlt. Die Arbeiten sollen vom Malerfachbetrieb Hashim / Fa. Muja ausgeführt werden.

Der Beschluß wurde ☐ angenommen ☐ abgelehnt

Durch:

- ☐ Einstimmigkeit
- ☐ Deutliche Mehrheit
- ☐ Ja- Stimmen/10.000stel
- ☐ Nein-Stimmen/10.000stel

.....
Versammlungsleiter

.....
Beiratsmitglied

.....
Protokollunterzeichner

2. Muster-Protokoll einer WEG-Versammlung

H.I.S. Hausverwaltungen – Martin Kiefer-
Wohnungseigentümergeinschaft
Karlstr. xx, Bad Dürkheim

Protokoll
zur WEG-Versammlung, Karlstr. xx vom 28.06.2024

Vorbemerkung:

Die Beschlüsse wurden jeweils unmittelbar nach Beschlussfassung schriftlich formuliert und von den bestellten Protokollunterzeichnern bestätigt.

Versammlungsbeginn: 16.00Uhr
Versammlungsende: 18.15 Uhr
Versammlungsort: Sure Hotel Best Western Garten, Luisenstr. 8 78073 Bad Dürkheim

In Erledigung der Tagesordnung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Eröffnung der Versammlung

1.1. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Versammlung wurde ordnungsgemäß einberufen. Zu Beginn der Versammlung waren 976/1.000stel der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile vertreten. Die Versammlung war daher nach der Teilungserklärung vom 10.02.1989 § 14.4 beschlussfähig. Die Beschlüsse wurden unter Zugrundelegung oben genannter Teilungserklärung gefasst. Die Protokollierung erfolgte jeweils während der Versammlung und wurde unmittelbar in Anschluss an die Beschlussfassung auf dem Original von allen Protokollunterzeichnern unterschrieben.

1.2. Wahl der Protokollunterzeichner

Neben Herrn Martin Kiefer als Versammlungsleiter wird Herr xxxxx zum Protokollunterzeichner gewählt.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

2. Jahresabschluss 2023

2.1 Bericht und Entlastung des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat wird für das Jahr 2023 entlastet.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

2.2 Beschluss der Abrechnung 2023

Die Verwaltungsabrechnung 2023 vom 05.06.2024 wird in der von der Verwaltung vorgelegten Fassung (Einzel- und Gesamtabrechnung) beschlossen.

Die Guthaben / Nachzahlungen aus der Verwaltungsabrechnung 2023 sind zum **31.07.2024 fällig**. Bei für Hausgeld erteilter Einzugsermächtigung erfolgt der Ausgleich automatisch.

Der Beschluss wurde mit deutlicher Mehrheit bei 1 Enthaltung (Herr xxxx) angenommen.

2.3 **Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2022**

Die Verwaltung wird für das Jahr 2023 entlastet.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

3. **Wirtschaftsplan 2024**

Der Wirtschaftsplan 2024 vom 05.06.2024 wird in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Fassung (Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan) beschlossen. Er gilt ab dem 01.08.2024 bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans, also vorläufig auch im neuen Verwaltungsjahr.

Die für die jeweilige Einheit ausgewiesene Jahreshausgeldverpflichtung wird in monatlichen Raten jeweils im Voraus auf das Verwaltungskonto bezahlt.

Bei einem Hausgeldrückstand von mehr als zwei monatlichen Hausgeldraten wird die im Wirtschaftsplan festgelegte Jahressumme sofort zur Zahlung fällig.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

4. **Wechsel des Hausmeisterunternehmens**

Das derzeitige Hausmeisterunternehmen HGB GmbH, Albert-Schweizer Str. 20, 78052 Villingen wird auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt. Die Verwaltung wird hierfür ermächtigt. Als neues Hausmeisterunternehmen wird die Fa. Gashi aus Bad-Dür rheim zu einem Betrag von 420,00 € pro Monat beauftragt, die Arbeiten entsprechend des Leistungsverzeichnisses übergangslos zu übernehmen. Dem Protokoll wird das Leistungsverzeichnis beigelegt.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

5. **Beschluss über Instandsetzung der Eingangstreppe/Handlauf und Fußabstreifer**

Die Außentreppe wird auf Basis des Angebots der Fa. Bruder in Bad-Dür rheim saniert und begradigt. Als Treppenbelag sollen Natursteinplatten verwendet werden. Die Fa. Fliesen Bruder, welche vor ca. 7 Jahren die Außentreppe saniert und neu gefliest hatte, gewährt auf die Arbeiten eine Kulanzzahlung in Höhe von 1.597,00 €, sodass für die Eigentümergemeinschaft ein Eigenanteil von ca. 9.425,00 € entfällt. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage bezahlt. Die Fliesenfarbe wird vor Ort bei Bereitstellung von 3 Farbmustern festgelegt.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

Handlauf

Der Handlauf wird entsprechend der Palisadenführung bis zur vordersten Treppenstufe verlängert. Die Kosten in Höhe von ca. 2.000 € werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen. Firma Neupert aus Bad-Dür rheim ist die ausführende Firma. Das Ende des Handlaufs soll nach unten geschwungen ausgeführt werden.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

Fußabstreifer

Die losen Fliesen innen vor der Haustüre werden entsprechend dem Angebot der Fa. Bruder in Bad-Dür rheim gegen neue ersetzt. In diesem Zuge soll ein integrierter Fußabstreifer eingebaut werden. Die Kosten in Höhe von 1.900 € werden über die Erhaltungsrücklage bezahlt.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

6. **Beschluss über Abdichten des Aufzuggetriebes und Nachrüstung Selbstbefreiung**

Die Verwaltung informierte über die notwendigen Arbeiten am Aufzuggetriebe, Austausch des Aufsetzpuffers und der O-Ringe. Diese Mängel wurden bereits vom TÜV-Saar bemängelt. Laut Angebot der Firma Schindler belaufen sich die Reparaturkosten auf ca. 12.000,00 €.

Es wurde vereinbart, dass der Termin am 04.07.2024 gegen 12.30 Uhr mit dem TÜV-Saar nicht wahrgenommen werden soll. Stattdessen soll ein Vor-Ort-Termin mit der Firma Schindler vereinbart werden, in welchem die oben aufgeführten Punkte besprochen werden sollen, ob hier Notwendigkeit besteht. Die Eigentümer werden dann über den Inhalt des Gesprächs informiert.

Keinen Beschluss gefasst

7. **Beschluss über Verteilung und Höhe der Kosten der neu verlegten Balkonplatten**

Die Kosten der im Jahre 2023 verlegten Balkonplatten wurden komplett aus der Erhaltungsrücklage bezahlt. Laut Teilungserklärung § 3,2 Abs. k) befinden sich die Gehbeläge der Balkone und der Terrassen im Sondereigentum. Die Gemeinschaft beschließt, die Kosten für die neu verlegten Platten entsprechend der Balkonfläche der betreffenden Eigentümer zu belasten. Die Verwaltung wird die Kosten in Höhe von 5.000,00 € errechnen und den Eigentümern mitteilen. Die Erstattungsbeträge werden der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

8. **Übernahme der Kosten für die ausgetauschten Fensterscheiben der Whg. xxx**

Frau xxx zieht diesen Punkt zurück und wird den Rechnungsbetrag in Höhe von 250,00 € selbst übernehmen.

Keinen Beschluss gefasst

9. **Allgemeines, Aussprache, Sonstiges**

Im Herbst soll mit dem neuen Hausmeister ein Termin stattfinden, im welchem das Aufhübschen des Eingangsbereich besprochen werden soll.

Donaueschingen, 01.07.2024

Martin Kiefer
Versammlungsleiter

Herr xxxxxxx xxxxx
für die Eigentümer

3. Muster-Einzelabrechnung

H.I.S. Hausverwaltungen-Immobilien-Service - Käferstr. 13 - 78166 Donaueschingen

Zahlungen bitte nur auf:

Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim

IBAN

Spk. Schw.-Baar

BIC SOLADES1VSS

Frau

Liane

Karlstr. .

78073 Bad Dürkheim

Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 1

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim

01.01.2024 - 31.12.2024, Einzelabrechnung

41.100301 / 3-EG rechts vorne, Wohnung

Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (umlagefähig)					
Hausmeister-Vergütg.	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	5.337,15	405,62
Kaminkehrer				90,96	0,00
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	123,76	9,41
Allgemein-Strom	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	499,17	37,94
Garagenstrom				124,79	0,00
Aufzugsstrom	Aufzug Anteil	11,500	1,000	405,43	35,25
Müllbeseitigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	752,00	57,15
Vers.Geb. + LW	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	1.483,48	112,74
Vers. Haftpflicht	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	34,27	2,60
Wartung Haustechnik	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	637,68	48,46
Aufzug Wartung+Notr.+T...	Aufzug Anteil	11,500	1,000	3.445,35	299,60
Kabelanschluß	Anz.Einheiten	8,000	1,000	316,48	39,56
Zwischensumme:				13.250,52	1.048,33
2) Heizkosten (umlagefähig)					
Wasserkosten	Heizkosten extern			2.997,15	478,31
3) Sonstige Kosten (nicht umlagefähig)					
Versammlungskosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	30,00	2,28
Verwalter-Vergütung Whg.	Anz.Einheiten	8,000	1,000	2.856,00	357,00
Verwalter-Vergütung TG				399,84	0,00
Sonderbelastung	Einzel			74,41	0,00
Reparaturen Tiefgarage	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	143,40	10,90
Nebenk.des Geldverk.	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	9,33	0,71
Instandhaltung alle	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	653,26	49,65
WEG Garage Nr. 41	Miteigentumsanteile	988,000	76,000	339,34	26,10
Grundsteuer Garage Nr. 41				37,55	0,00

Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 2

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024

Frau I
41.100301 / 3-EG rechts vorne, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	76,000	7,49	0,57
Aufzugs-Reparaturen	Aufzug Anteil	11,500	1,000	487,31	42,37
Zwischensumme:				5.037,93	489,58

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben 21.285,60 **2.016,22**

2. Ihre Vorschüsse zur Kostentragung (Bewirtschaftungskosten)

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Hausgeld	1.848,04	1.848,04	0,00
Gesamt	1.848,04	1.848,04	0,00

3. Ihr Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Rücklage	759,96	759,96	0,00

4. Summe Vorschüsse und Erhaltungsrücklage

Summe bezahlt 2.608,00

5. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

Konto	Saldo:	Gesamt
Jahresabrechnung		
30.07.2024 Abrechnung 2023		-29,04
30.07.2024 Nachzahlung Abrechnung 2024		29,04
		0,00

6. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	2.016,22
abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert	-1.848,04
Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)	168,18

Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 3

41-Karlstr. 1, 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024

Frau
41.100301 / 3-EG rechts vorne, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung)	168,18
Saldo Vorschuss zur Erhaltungsrücklage gesamt	0,00

Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung)	168,18
---	---------------

Der Betrag wird nach Beschlussfassung der Abrechnung per Lastschrift eingezogen.

Mandatsreferenz: MR-2023-

Gläubiger-ID: DE71ZZZ00000

7. Entwicklung der Erhaltungsrücklage

WEG-Kapital	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.) *
Anfangsbestand	44.446,25	0,00	0,00		3.377,92
Zugang Rücklage		9.999,96	0,00		760,00
Entnahme Rücklage		0,00	17.013,22		-1.293,00
Baumgart-Kellermiete		80,00	0,00		6,08
Schmid-Kellermiete		120,00	0,00		9,12
Summe WEG-Kapital	44.446,25	10.199,96	17.013,22	37.632,99	2.860,12

* Der rechnerische Anteil ergibt sich durch Anwendung des Verteilungsschlüssels 'Miteigentumsanteile' auf den Gesamtbetrag. Ihr Anteil an der Gesamtmenge von 1.000.000 beträgt 76.000.

8. Offene Eigentümersalden aus Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

WEG-Kapital

keine offenen Salden vorhanden

9. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

Konto	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
12000-Spk. 1	10.211,81	34.325,69	38.201,34	6.336,16
31000-Bank Rücklagenkonto	31.200,00	6.432,99	0,00	37.632,99
	41.411,81	40.758,68	38.201,34	43.969,15

Anlage zur Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 1

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim

01.01.2024 - 31.12.2024, Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen

Frau

41.100301 / 3-EG rechts vorne, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen			
Entnahme Rücklage	13.738,30	8.461,50	643,07
1) Betriebskosten (umlagefähig)			
Hausmeister-Vergütg.	5.337,15	5.267,53	400,33
Wartung Haustechnik	637,68	328,32	24,95
Aufzug Wartung+Notr.+TÜV	2.564,42	2.564,42	223,00
	8.539,25	8.160,27	648,28
2) Sonstige Kosten (nicht umlagefähig)			
Reparaturen Tiefgarage	143,40	137,45	10,45
Instandhaltung alle	653,26	555,44	42,22
Aufzugs-Reparaturen	487,31	487,31	42,37
	1.283,97	1.180,20	95,04
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen	23.561,52	17.801,97	1.386,39

Anlage zur Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 1

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Kontoauszüge

Frau
41.100301 / 3-EG rechts vorne, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

		Betrag
Entnahme Rücklage		
18.04.2024	Sauter Gerüstbau	437,92
26.09.2024	Fliesen Bruder / Abschlag Treppe	4.165,00
07.11.2024	Fliesen Bruder / Abschlag	3.570,00
15.11.2024	Fliesen Bruder, Fußmatte innen/lose Fliesen	2.436,75
27.11.2024	Neupert, Handlauf Eingang	3.566,55
30.12.2024	Fliesen Bruder, Restzahlung Treppe	2.837,00
		17.013,22

4. Muster-Beirats-Abrechnung

Jahresabrechnung

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim

01.01.2024 - 31.12.2024, Umgelegte Konten

15.03.2025 - Seite 1

	Brutto
42100-Wasser, Kanalgebühr	
01.03.2024 Abschlag Wasser/Abwasser	542,00
03.06.2024 Abschlag Wasser/Abwasser	542,00
02.09.2024 Abschlag Wasser/Abwasser	542,00
02.12.2024 Abschlag Wasser/Abwasser	542,00
30.12.2024 Wasser/Abwasser Schlussrechn. 2024	349,42
30.12.2024 umb. Niederschlagswasser 2024	-123,76
30.12.2024 umb. Wasser/Abwasser an 41.100	-2.393,66
	0,00
40200-Hausmeister-Vergütg.	
31.01.2024 HGB GmbH, Hausmeister	374,85
29.02.2024 HGB GmbH, Hausmeister	374,85
31.03.2024 HGB GmbH, Hausmeister	374,85
30.04.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
31.05.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
30.06.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
31.07.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
31.08.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
30.09.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
31.10.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
30.11.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
30.12.2024 HGB / Mülltonnen 2024	464,10
31.12.2024 HGB GmbH, Hausmeister	416,50
	5.337,15
41200-Kaminkehrer	
01.03.2024 Gruhler, Kaminfegergebühren 2024	90,96
42150-Niederschlagswasser	
30.12.2024 umb. Niederschlagswasser 2024	123,76
42300-Allgemein-Strom	
31.01.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
12.02.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
11.03.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
10.04.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
10.05.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
10.06.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
10.07.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
12.08.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
10.09.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
10.10.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
11.11.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
10.12.2024 Montana Abschlag Strom	83,00
30.12.2024 Montana / Strom Schlussrechn. 2024	33,39
30.12.2024 umb. Aufzugsstrom 2024	-405,43
30.12.2024 umb. Garagenstrom 2024	-124,79
	499,17
42301-Garagenstrom	
30.12.2024 umb. Garagenstrom 2024	124,79
42302-Aufzugsstrom	
30.12.2024 umb. Aufzugsstrom 2024	405,43
43200-Müllbeseitigung	
20.03.2024 LRA Müllgebühren 2024	752,00

Jahresabrechnung

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024

15.03.2025 - Seite 2

	Brutto
46000-Vers.Geb. + LW	
02.01.2024 Gebäudeversicherung 2024	1.517,75
05.01.2024 umb. an 46.200	-34,27
	<u>1.483,48</u>
46200-Vers. Haftpflicht	
05.01.2024 umb. an 46.200	34,27
47208-Wartung Haustechnik	
05.02.2024 Schmidt, Wartung Feuerlöscher 2024	50,81
21.03.2024 Schleicher Wartung BWT-Enthärtungsanlage 2024	586,87
	<u>637,68</u>
49990-Aufzug Wartung+Notr.+TÜV	
05.02.2024 Kone, Notruf 2024	880,93
21.03.2024 Schindler Rg. 3374262690 Wartung	1.401,33
30.04.2024 TÜV-Saar, Nachprüfung 2024	176,72
15.08.2024 SGS Tuv / Aufzug Prfg. 2024	499,06
26.08.2024 Schindler, TÜV-Unterstützung 2024	487,31
	<u>3.445,35</u>
52000-Kabelanschluß	
25.04.2024 Vodafone 01-04/2024	316,48
41100-Wasserkosten	
30.12.2024 umb. Wasser/Abwasser an 41.100	2.393,66
30.12.2024 Gerätemiete KW 2024	178,98
30.12.2024 Metrona, Wasserkostenabrechn. 2024	424,51
	<u>2.997,15</u>
40002-Versammlungskosten	
10.07.2024 Sure Hotel, Saalmiete ETV v. 28.6.24	30,00
40003-Auslagen Verwaltungsbeirat	
30.12.2024 Auslagen Beirat Fr. 2024	200,00
40100-Verwalter-Vergütung Whg.	
05.01.2024 Verwalterverg. 01/24	271,32
05.02.2024 Verwalterverg. 02/24	271,32
05.03.2024 Verwalterverg. 03/24	271,32
05.04.2024 Verwalterverg. 04/24	271,32
05.05.2024 Verwalterverg. 05/24	271,32
05.06.2024 Verwalterverg. 06/24	271,32
05.07.2024 Verwalterverg. 07/24	271,32
05.08.2024 Verwalterverg. 08/24	271,32
05.09.2024 Verwalterverg. 09/24	271,32
05.10.2024 Verwalterverg. 10/24	271,32
05.11.2024 Verwalterverg. 11/24	271,32
05.12.2024 Verwalterverg. 12/24	271,32
30.12.2024 umb. Verwalterverg. TG 2024	-399,84
	<u>2.856,00</u>
40101-Verwalter-Vergütung TG	
30.12.2024 umb. Verwalterverg. TG 2024	399,84
40900-Sonderbelastung	
04.11.2024 Mundinger / def. Sprechapparat Whg. I	74,41
47301-Reparaturen Tiefgarage	
21.10.2024 Kienöl / TG-Tor rep.	143,40

Jahresabrechnung

41-Karlstr. 41, 78073 Bad Dür rheim / 01.01.2024 - 31.12.2024

15.03.2025 - Seite 3

	Brutto
49100-Nebenk.des Geldverk.	
31.01.2024 ENTGELTABSCHLUSS	12,20
29.02.2024 ENTGELTABSCHLUSS	12,80
28.03.2024 UMBUCHUNG Zinsen	-39,99
28.03.2024 ENTGELTABSCHLUSS	13,40
30.04.2024 ENTGELTABSCHLUSS	12,20
31.05.2024 ENTGELTABSCHLUSS	15,20
28.06.2024 UMBUCHUNG Zinsen	-40,42
28.06.2024 ENTGELTABSCHLUSS	13,10
31.07.2024 ENTGELTABSCHLUSS	18,20
30.08.2024 ENTGELTABSCHLUSS	14,00
30.09.2024 UMBUCHUNG Zinsen	-40,61
30.09.2024 ENTGELTABSCHLUSS	12,80
31.10.2024 ENTGELTABSCHLUSS	12,80
29.11.2024 ENTGELTABSCHLUSS	14,00
27.12.2024 UMBUCHUNG Zinsen	-33,15
30.12.2024 ENTGELTABSCHLUSS	12,80
	<u>9,33</u>
49200-Instandhaltung alle	
24.05.2024 Roso, Kunststofflammele Whg. l ern.	176,06
04.07.2024 Albert / Wespennest entf.	202,30
26.08.2024 Strom / Rolladen Rep. Whg.	274,90
	<u>653,26</u>
49250-WEG Garage Nr. 41	
30.12.2024 umb. Kosten Raum Nr, 10/41 an 49.250	120,00
30.12.2024 umb. Kosten Raum Nr, 10/41 an 49.250	219,34
	<u>339,34</u>
49251-Grundsteuer Garage Nr. 41	
15.02.2024 GRUNDSTEUER B 120370-0100	9,38
15.05.2024 GRUNDSTEUER B 120370-0100	9,38
15.08.2024 GRUNDSTEUER B 120370-0100	9,38
15.11.2024 GRUNDSTEUER B 120370-0100	9,41
	<u>37,55</u>
49800-Sonstige Kosten	
11.11.2024 Sprissler, Zusendung Sicherungskarte	7,49
51001-Aufzugs-Reparaturen	
07.03.2024 Schindler Aufzugrep. macht Geräusche	487,31
Summe Ausgaben/Einnahmen	21.485,60
71001-Zugang Rücklage	
31.12.2024 IST-Zuführung ERL 2024	-9.999,96
71002-Entnahme Rücklage	
18.04.2024 Sauter Gerüstbau	437,92
26.09.2024 Fliesen Bruder / Abschlag Treppe	4.165,00
07.11.2024 Fliesen Bruder / Abschlag	3.570,00
15.11.2024 Fliesen Bruder, Fußmatte innen/lose Fliesen	2.436,75
27.11.2024 Neupert, Handlauf Eingang	3.566,55
30.12.2024 Fliesen Bruder, Restzahlung Treppe	2.837,00
	<u>17.013,22</u>
71006-Baumgart-Kellermiete	
08.07.2024 Ehel. , Kellermiete 2024	-80,00

Jahresabrechnung

41-Karlstr. 41, 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024

15.03.2025 - Seite 4

	Brutto
71007-Schmid-Kellermiete	
01.07.2024 Jahresmiete Zusatzkeller 2023	-120,00
Summe Erhaltungsrücklage	6.813,26
Summe umgelegte Konten	28.298,86

Jahresabrechnung

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim

01.01.2024 - 31.12.2024, Kontroll-Abrechnung

15.03.2025 - Seite 1

Abrechnung: Brutto - IST

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Gesamtmenge	Kosten	Umlage	Rest
1) Betriebskosten (umlagefähig)					
40200-Hausmeister-Vergütg.	Miteigentumsanteile	1.000,000	5.337,15	5.337,19	-0,04
41200-Kaminkehrer	Anz.Einheiten	4,000	90,96	90,96	0,00
42150-Niederschlagswasser	Miteigentumsanteile	1.000,000	123,76	123,81	-0,05
42300-Allgemein-Strom	Miteigentumsanteile	1.000,000	499,17	499,17	0,00
42301-Garagenstrom	Anz.Stellplätze	11,000	124,79	124,74	0,05
42302-Aufzugsstrom	Aufzug Anteil	11,500	405,43	405,41	0,02
43200-Müllbeseitigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	752,00	751,96	0,04
46000-Vers.Geb. + LW	Miteigentumsanteile	1.000,000	1.483,48	1.483,45	0,03
46200-Vers. Haftpflicht	Miteigentumsanteile	1.000,000	34,27	34,25	0,02
47208-Wartung Haustechnik	Miteigentumsanteile	1.000,000	637,68	637,66	0,02
49990-Aufzug Wartung+Notr.+...	Aufzug Anteil	11,500	3.445,35	3.445,35	0,00
52000-Kabelanschluß	Anz.Einheiten	8,000	316,48	316,48	0,00
Zwischensumme:			13.250,52	13.250,43	0,09
2) Heizkosten (umlagefähig)					
41100-Wasserkosten	Heizkosten extern	2.997,140	2.997,15	2.997,14	0,01
3) Sonstige Kosten (nicht umlagefähig)					
40002-Versammlungskosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	30,00	30,00	0,00
40100-Verwalter-Vergütung W...	Anz.Einheiten	8,000	2.856,00	2.856,00	0,00
40101-Verwalter-Vergütung TG	Anz.Stellplätze	11,000	399,84	399,85	-0,01
40900-Sonderbelastung	Einzel	74,410	74,41	74,41	0,00
47301-Reparaturen Tiefgarage	Miteigentumsanteile	1.000,000	143,40	143,39	0,01
49100-Nebenk.des Geldverk.	Miteigentumsanteile	1.000,000	9,33	9,32	0,01
49200-Instandhaltung alle	Miteigentumsanteile	1.000,000	653,26	653,27	-0,01
49250-WEG Garage Nr. 41	Miteigentumsanteile	988,000	339,34	339,32	0,02
49251-Grundsteuer Garage Nr...	Miteigentumsanteile	12,000	37,55	37,55	0,00
49800-Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	7,49	7,48	0,01
51001-Aufzugs-Reparaturen	Aufzug Anteil	11,500	487,31	487,29	0,02
Zwischensumme:			5.037,93	5.037,88	0,05
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben			21.285,60	21.285,45	0,15

2. Einzelabrechnungsneutrale Erhaltungsrücklagen

Konto	Kosten
71001-Zugang Rücklage	9.999,96
71002-Entnahme Rücklage	-17.013,22
71006-Baumgart-Kellermiete	80,00
71007-Schmid-Kellermiete	120,00
Zwischensumme:	-6.813,26
Summe Zuweisungen - Entnahmen	-6.813,26

3. Vorschüsse

Konto	Gesamt
Hausgeld (Guthaben)	19.363,38
Gesamt	19.363,38

Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 2

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024...rechnung: Brutto - IST

4. Direkt zugeordnete Posten

Konto	Gesamt
Jahresabrechnung (Nachzahlung)	29,34
Gesamt	-29,34

5. Ergebnis der Abrechnung

Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben	21.285,45	
Vorschüsse	-19.363,38	
Direkt zugeordnete Posten	29,34	
Nachzahlungen		1.951,41
	1.951,41	1.951,41

6. Abrechnungsrelevante Gesamtwerte

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben	21.285,60
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen (ohne Vorschüsse)	0,00
Summe einzelabrechnungsrelevanter Bewirtschaftungskosten	21.285,60
Gesamte abrechnungsrelevante Vorschüsse	-19.363,38
Gesamtausgaben aus direkt zugeordneten Posten	29,34
Saldo Abrechnungssumme (Nachzahlung)	1.951,56
Nachzahlungen aus der aktuellen Jahresabrechnung	1.951,41
Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung	0,00
Abrechnungsrest	0,15
Kontrollsumme Guthaben und Nachzahlungen 2024	1.951,56

7. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Rücklage	9.999,96	9.999,96	0,00

8. Entwicklung der Erhaltungsrücklage

WEG-Kapital	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
Anfangsbestand	44.446,25	0,00	0,00	
Umzugspauschale		0,00	0,00	
Zugang Rücklage		9.999,96	0,00	
Entnahme Rücklage		0,00	17.013,22	
Soli.Zuschl. Rücklage		0,00	0,00	
Kap.St. Rücklage		0,00	0,00	
Zinsen Rücklage		0,00	0,00	
rt-Kellermiete		80,00	0,00	
Kellermiete		120,00	0,00	
Kontoführungsgebühr Rücklage		0,00	0,00	
Summe WEG-Kapital	44.446,25	10.199,96	17.013,22	37.632,99

Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 3

41-Karlstr. 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024...rechnung: Brutto - IST

9. Offene Eigentümersalden aus Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

WEG-Kapital

keine offenen Salden vorhanden

10. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

Konto	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
12000-Spk. 1	10.211,81	34.325,69	38.201,34	6.336,16
31000-Bank Rücklagenkonto	31.200,00	6.432,99	0,00	37.632,99
	41.411,81	40.758,68	38.201,34	43.969,15

11. Einnahmen-/Ausgabenrechnung

	Anfangsstand	Zu/Abgang	Endstand
Vorschüsse		19.363,38	19.363,38
Gesamtausgaben		-21.285,60	-21.285,60
Umsätze aus direkt zugeordneten Unterkonten	12,67	1.134,78	1.147,45
<i>Zwischensumme (Saldo Abrechnung):</i>	12,67	-787,44	-774,77
Nicht in der Abrechnung berücksichtigte Vorschussbuchungen	-12,67	12,67	0,00
Abrechnungsrest (90011) (nicht abgerechnet)		-0,11	-0,11
WEG-Kapital (71000)	44.446,25	-6.813,26	37.632,99
Durchlaufende Posten (18000)	845,38	-845,38	0,00
Eröffnungsbilanz (79000)	-12,24	0,00	-12,24
Abgrenzungskonto (79900)	-3.065,71	4.516,11	1.450,40
Zwischenkonto Überweisungen (13620)	374,85	6.474,64	6.849,49
Ergebnisvortrag (90010)	-1.176,72	0,11	-1.176,61
<i>Zwischensumme (nichtabrechnungsrelevante Umsätze):</i>	41.399,14	3.344,78	44.743,92
	41.411,81	2.557,34	43.969,15

12. Status

	Aktiva	Passiva
12000-Spk.	6.336,16	
31000-Bank Rücklagenkonto	37.632,99	
71000-WEG-Kapital		37.632,99
13620-Zwischenkonto Überweisungen		6.849,49
79000-Eröffnungsbilanz	12,24	
79900-Abgrenzungskonto		1.450,40
90010-Ergebnisvortrag	1.176,61	
90011-Abrechnungsrest (nicht abgerechnet)	0,11	
75000-Ergebnis Jahresabrechnung		1.176,79
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	1.951,41	
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	0,15	
	47.109,67	47.109,67

Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 1

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024 ...rechnung: Brutto - IST

Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen		
Entnahme Rücklage	13.738,30	8.461,50
1) Betriebskosten (umlagefähig)		
Hausmeister-Vergütg.	5.337,15	5.267,53
Kaminkehrer	90,96	90,96
Wartung Haustechnik	637,68	328,32
Aufzug Wartung+Notr.+TÜV	2.564,42	2.564,42
	8.630,21	8.251,23
2) Sonstige Kosten (nicht umlagefähig)		
Sonderbelastung	74,41	74,41
Reparaturen Tiefgarage	143,40	137,45
Instandhaltung alle	653,26	555,44
Aufzugs-Reparaturen	487,31	487,31
	1.358,38	1.254,61
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen	23.726,89	17.967,34

Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 1

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Ergebnis

Einheit Eigentümer	Ü.Vorjahre	Ant. Kost. Soll Rückl.	Vorschüsse Ist Rückl.	Nachzahlg.	Guthaben	Saldo N(+)/G(-)
1-EG links 100101- , Uwe	0,00	2.202,15 1.070,04	2.037,96 1.070,04	164,19 0,00		164,19 0,00
2-EG rechts hinten 100201- Dietma...	0,00	2.425,78 1.230,00	2.258,00 1.230,00	167,78 0,00		167,78 0,00
3-EG rechts vorne 100301-l z, Liane	0,00	2.016,22 759,96	1.848,04 759,96	168,18 0,00		168,18 0,00
4-OG links 100402-l Osman	0,00	2.792,93 1.050,00	2.319,00 1.050,00	473,93 0,00		473,93 0,00
5-OG rechts hinten 100501- , Volker	0,00	2.256,97 1.220,04	2.083,96 1.220,04	173,01 0,00		173,01 0,00
6-OG rechts hinten 100601- , Heike	0,00	1.935,07 780,00	1.857,00 780,00	78,07 0,00		78,07 0,00
7-DG links 100701-l t, Gern...	0,00	2.776,51 1.059,96	2.474,04 1.059,96	302,47 0,00		302,47 0,00
8-DG rechts 100801- , Monika	0,00	3.014,78 1.530,00	2.747,00 1.530,00	267,78 0,00		267,78 0,00
9-Keller 100901- Dietma...	0,00	148,21 99,96	133,04 99,96	15,17 0,00		15,17 0,00
10-Raum Nr.10 in TG I. ... 101001-WEG Karlstr. 4... (Direkt zugeordnete Posten: 29,34)	0,00	201,77 120,00	219,34 120,00	11,77 0,00		11,77 0,00
11-Garage Nr. 11 in TG 101101- Liane	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00
12-Garage Nr. 12 in TG 101201- Heike	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00
13-Garage Nr. 13 in TG 101302- , Osman	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00
14-Garage Nr. 14 in TG 101401- , Volker	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00
15-Garage Nr. 15 in TG 101501- Dietma...	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00
16-Garage Nr. 16 in TG 101601 , Ursula	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00
17-Garage Nr. 17 in TG 101701- , Gern...	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00
18-Garage Nr. 18 in TG 101801- , Monika	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00
19-Garage Nr. 19 in TG 101901- Uwe	0,00	168,34 120,00	154,00 120,00	14,34 0,00		14,34 0,00

Jahresabrechnung

15.03.2025 - Seite 2

41-Karlstr. 41, 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Ergebnis

Gesamt Abrechnung		21.285,45	19.363,38	1.951,41	0,00	1.951,41
Gesamt Rücklage	0,00	9.999,96	9.999,96	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	0,00	31.285,41	29.363,34	1.951,41	0,00	1.951,41

5.Muster-Wirtschaftsplan

H.I.S. Hausverwaltungen-Immobilien-Service - Käferstr. 13 - 78166 Donaueschingen

Zahlungen bitte nur auf:
Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim
IBAN
Spk. Schw.-Bau
BIC SOLADES1VSS

Herr

78647 Trossingen

Steuer-Nr./USt.-ID: 04194/37756

Wirtschaftsplan

05.06.2024 - Seite 1

41-Karlstr. , 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelwirtschaftsplan

41.100101 / 1-EG links, Wohnung
Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (umlagefähig)					
Hausmeister-Vergütg.	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	5.000,00	535,00
Kaminkehrer				90,00	0,00
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	130,00	13,91
Allgemein-Strom	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	400,00	42,80
Garagenstrom				100,00	0,00
Aufzugsstrom	Aufzug Anteil	11,500	1,000	350,00	30,43
Müllbeseitigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	750,00	80,25
Außenanlage	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	100,00	10,70
Vers.Geb. + LW	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	1.517,00	162,32
Vers. Haftpflicht	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	35,00	3,75
Wartung Tiefgarage				220,00	0,00
Aufzug Wartung+Notr.+TÜV	Aufzug Anteil	11,500	1,000	2.700,00	234,78
Zwischensumme:				11.392,00	1.113,94
2) Heizkosten (umlagefähig)					
Wasserkosten	Heizkosten Wirtscha...	2.815,350	392,860	3.000,00	418,63
3) Sonstige Kosten (nicht umlagefähig)					
Verwalter-Vergütung Whg.	Anz.Einheiten	8,000	1,000	2.856,00	357,00
Verwalter-Vergütung TG				400,00	0,00
Reparatur Tore Tiefgarage	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	100,00	10,70
Nebenk.des Geldverk.	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	100,00	10,70
Instandhaltung alle	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	500,00	53,50
WEG Garage Nr. 41	Miteigentumsanteile	988,000	107,000	300,00	32,49
Grundsteuer Garage Nr. 41				40,00	0,00
Aufzugs-Reparaturen	Aufzug Anteil	11,500	1,000	500,00	43,48
Zwischensumme:				4.796,00	507,87
Ausgaben Voranschlag				19.188,00	2.040,44
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

Wirtschaftsplan

05.06.2024 - Seite 2

41-Karlstr. 78073 Bad Dürkheim / 01.01.2024 - 31.12.2024 - Einzelwirtschaftsplan

41.100101 / 1-EG links, Wohnung
Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

2. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführung Rücklage	Miteigentumsanteile	1.000,000	107,000	9.999,96	1.070,00
Gesamt				9.999,96	1.070,00

3. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.9.24	Differenz	
Hausgeld	169,83	169,83	0,00	monatlich
Rücklage	89,17	89,17	0,00	monatlich
Gesamt	259,00	259,00	0,00	monatlich

6. Muster- Verwaltervertrag

Verwaltervertrag

zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft: **Kurhotel Schluchsee in 79859 Schluchsee.**

– im Folgenden als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezeichnet –

und

H.I.S. Hausverwaltung-Immobilien-Service, Inhaber: Martin Kiefer, Käferstr. 13, 78166 Donaueschingen-

– im Folgenden als Verwalter bezeichnet –

Präambel

(1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage **Kurhotel Schluchsee in 79859 Schluchsee**. Die Wohnanlage besteht aus:

220 Wohnungseigentumseinheiten

2 Gewerbeeinheiten (Restaurant und Fitness Center

220 Kellerräume

137 TG-Abstellplätze

___ Gemeinschaftsräume

(2) **H.I.S. Hausverwaltung-Immobilien-Service** ist durch Beschluss vom **31.05.2025** für den Zeitraum vom **01.01.2026 bis 31.12.2029** zum Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt worden.

(3) Die Unterzeichnung dieses Verwaltervertrags erfolgt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den gemäß § 9b Abs. 2 WEG bestimmten Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

Abschnitt I Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrags

§ 1 Vertragslaufzeit

Die Laufzeit dieses Vertrags beginnt mit dem Beststellungszeitraum am **01.01.2026** und endet mit Ablauf des Beststellungszeitraums.

Wird der Verwalter vorzeitig von seinem Amt abberufen, endet dieser Vertrag nach Ablauf von 6 Monaten seit dem Zeitpunkt der Abberufung automatisch, ohne dass es einer Kündigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf.

§ 2 Kündigungserklärung

Eine Kündigung dieses Vertrags durch den Verwalter ist entweder gegenüber dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dem nach § 9b Abs. 2 WEG zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer zu erklären.

§ 3 Wiederbestellung

(1) Im Fall der Wiederbestellung des Verwalters gilt dieser Vertrag auch für den Wiederbestellungszeitraum.

(2) Mit der Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters kann auch eine Änderung dieses Verwaltervertrags oder der Abschluss eines neuen Verwaltervertrags beschlossen werden.

Abschnitt II Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 4 Grundsätze

Die Rechte und Pflichten des Verwalters bzw. seine Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), ergänzenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), den Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sowie aus diesem Vertrag und insbesondere der gesondert zu beschließenden und die Bedürfnisse dieses konkreten Vertragsverhältnisses berücksichtigenden "Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse", die im Fall positiver Beschlussfassung als Anlage zu diesem Vertrag wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ist.

Unterabschnitt I Grundpflichten des Verwalters

§ 5 Eigentümerversammlung

(1) Der Verwalter hat mindestens einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Den Sitzungsvorsitz führt der Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt. Die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse sind vom Verwalter zu protokollieren, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt.

(2) Der Verwalter hat eine Niederschrift über die in der Versammlung verkündeten Beschlüsse zu fertigen. Diese ist den Wohnungseigentümern innerhalb von 5 Werktagen nach der Eigentümerversammlung zu übersenden, wobei Samstage nicht als Werktage gelten. Eine Übermittlung in Textform, insbesondere durch E-Mail, ist ausreichend.

(3) Die Verpflichtung zur Erstellung von Sitzungsniederschriften besteht auch dann, wenn im Fall der Begründung des Wohnungseigentums Beschlüsse allein vom teilenden Eigentümer gefasst werden.

§ 6 Beschlüsse im Umlaufverfahren

Erfolgt die Beschlussfassung im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer unverzüglich nach Zugang der letzten Erklärung über das Ergebnis der Beschlussfassung zu informieren. Auch in diesem Fall genügt eine Mitteilung in Textform.

§ 7 Beschluss-Sammlung

Das Führen der Beschluss-Sammlung obliegt dem Verwalter nach Maßgabe des § 24 Abs. 7 WEG. Die Verpflichtung zum Führen der Beschluss-Sammlung entsteht mit dem Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG.

§ 8 Beschlussdurchführung/Hausordnung

Der Verwalter hat die Eigentümerbeschlüsse durchzuführen und für die Beachtung der Hausordnung zu sorgen. Bei Verstößen gegen die Hausordnung ist der Verwalter ermächtigt, entsprechende Abmahnungen auszusprechen.

§ 9 Erhaltung des Gemeinschaftseigentums

(1) Der Verwalter hat die für die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und die Wohnanlage regelmäßig zu begehen. Das Begehen der Wohnanlage hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen. Festgestellte Mängel sind zu protokollieren.

(2) In dringenden Fällen, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht erlauben, ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen – soweit möglich, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat – einzuleiten.

§ 10 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

- (1) Der Verwalter ist verpflichtet, bis spätestens 30. September eines jeden Kalenderjahres auf Grundlage der von ihm erstellten Jahresgesamtabrechnung sowie der Jahreseinzelsabrechnungen des Vorjahres eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG über eine Anpassung bzw. Nachforderung von Beitragsvorschüssen herbeizuführen.
- (2) Ebenfalls bis zum 30. September eines jeden Kalenderjahres hat der Verwalter insoweit den Gesamtwirtschaftsplan sowie die auf ihm basierenden Einzelwirtschaftspläne für die laufende Wirtschaftsperiode zu erstellen und bis zum vorgenannten Zeitpunkt eine Beschlussfassung über die Festsetzung der Beiträge herbeizuführen, um auf Grundlage der tatsächlichen Kostenentwicklung eine Anpassung der Hausgeldbeträge zu ermöglichen.
- (3) Der Verwalter ist weiter zum 30. September eines jeden Kalenderjahres verpflichtet, den Wohnungseigentümern den nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen. Der Verwalter hat den Vermögensbericht den Wohnungseigentümern zum vorgenannten Zeitpunkt in Textform zu übermitteln.

§ 11 Lasten und Kosten

- (1) Der Verwalter ist verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge bei den Wohnungseigentümern anzufordern, diese in Empfang zu nehmen und abzuführen, so es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.
- (2) Der Verwalter hat alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

§ 12 Vermögensverwaltung/Kontoführung

- (1) Der Verwalter ist verpflichtet, das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von seinem eigenen Privat- und Geschäftsvermögen zu halten. Er ist weiter verpflichtet, das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von etwaigem Verwaltungsvermögen Dritter, wie etwa anderer Wohnungseigentümergeinschaften zu halten. Dies gilt entsprechend für Gelder eines etwa bereits bestehenden oder noch zu gründenden Mietpools, der ebenfalls von dem Verwalter verwaltet wird. Auch diese sind getrennt vom Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu halten.
- (2) Der Verwalter hat ein gemeinschaftliches Girokonto zu führen. Daneben hat er ein weiteres Bankkonto bezüglich der Erhaltungsrücklage zu führen. Sollten die Wohnungseigentümer die Bildung weiterer Rücklagen nach §§ 19 Abs. 1, 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen, kann der Verwalter die entsprechend von den Wohnungseigentümern zu leistenden Beiträge ebenfalls der Erhaltungsrücklage zuführen oder aber auch gesonderte Konten eröffnen. Sämtliche gebildeten Rücklagen sind transparent in dem nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht darzustellen. Die Konten sind stets allein auf den Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und für sie als Kontoinhaberin zu eröffnen und zu führen.

Derzeit besteht folgende Bankverbindung bezüglich des gemeinschaftlichen Girokontos:

Bankinstitut: Sparkasse Schwarzwald-Baar, IBAN: wird noch bekannt gegeben, BIC: SOLADES1VSS

Derzeit besteht folgende Bankverbindung bezüglich der Erhaltungsrücklage:

Bankinstitut: Sparkasse Schwarzwald-Baar, IBAN: wird noch bekannt gegeben, BIC: SOLADES1VSS

§ 13 Unterlageneinsicht

- (1) Der Verwalter ist nach § 18 Abs. 4 WEG als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den Wohnungseigentümern Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Das Recht zur Einsichtnahme besteht nur während der Bürozeiten des Verwalters und bedarf vorheriger Terminvereinbarung. Die Einsichtnahme hat am Ort der Verwaltung zu erfolgen.
- (2) Auf Wunsch des Wohnungseigentümers kann der Verwalter auch Kopien bestimmter Verwaltungsunterlagen gegen Sondervergütung fertigen.

Unterabschnitt II Befugnisse des Verwalters

§ 14 Grundsätze

Die Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG. In Konkretisierung der Verwalterbefugnisse unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse dieses Vertragsverhältnisses, wird die gesondert zu beschließende Anlage "Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse" im Fall positiver Beschlussfassung als Anlage zu diesem Vertrag wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien.

Abschnitt III Vergütung

§ 15 Grundvergütung

(1) Die Grundvergütung für die in §§ 5 bis 13 geregelten Aufgaben des Verwalters beträgt vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2029 monatlich

20,00 EUR zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin 23,80 EUR **brutto je Wohneigentumseinheit und sofern abzurechnen 2,50 €** zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin 2,98 EUR **brutto pro TG-Stellplatz**.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, diese Grundvergütung jeweils am dritten Werktag eines Kalendermonats dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.

(3) Mit der Grundvergütung sind sämtliche allgemeinen Bürokosten des Verwalters abgegolten. Für die Anfertigung erforderlicher Kopien zur Information der Wohnungseigentümer insbesondere über absolvierte Fortbildungsmaßnahmen gemäß § 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV i. V. m. § 34c Abs. 2a GewO sowie über anhängige Beschlussklagen sind dem Verwalter die nachgewiesenen Portoaufwendungen sowie die Kopierkosten in Höhe von 0,30 EUR pro Kopie zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin 0,36 EUR brutto zu erstatten. Entsprechendes gilt für Einladungsschreiben zu Wohnungseigentümerversammlungen sowie den Versand von Niederschriften über die Wohnungseigentümerversammlungen.

(4) Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Änderungen oder besonderer behördlicher Auflagen der Aufgabenkreis des Verwalters nicht unwesentlich erweitert wird, hat dieser Anspruch auf angemessene Anpassung der Grundvergütung.

§ 16 Gesonderte Vergütung

(1) Nicht mit der in § 15 vereinbarten Grundvergütung abgegolten und insofern gesondert zu zahlen, sind die Entgelte für die nachfolgend aufgeführten besonderen Verwaltungsleistungen:

1. Wohnungseigentümerversammlung

a) Versammlungsteilnahme von Wohnungseigentümern in elektronischer Form

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen sollten, dass Wohnungseigentümern die Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen in elektronischer Form gestattet wird, erhält der Verwalter wegen des hiermit verbundenen Zusatzaufwands eine Honorarpauschale in Höhe von 200,00 EUR zzgl. USt in jeweils gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin in Höhe von 238,00 EUR brutto.

b) Weitere Wohnungseigentümerversammlungen

Entsteht das Erfordernis weiterer Eigentümerversammlungen in der jeweiligen Wirtschaftsperiode, hat der Verwalter Anspruch auf eine Zusatzvergütung für jede zusätzlich einzuberufende Eigentümerversammlung i. H. v. 150,00 zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden Umsatzsteuer. Darüber hinaus sind dem Verwalter in diesem Zusammenhang entstehende Schreib-, Kopier- und Portoauslagen in tatsächlicher Höhe zu erstatten. Diese Regelung gilt ausschließlich dann, wenn die Durchführung weiterer Eigentümerversammlungen objektiv erforderlich ist und diese nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurden.

2. Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirats

Für die Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirats außerhalb der üblichen Bürozeiten sowie für die Teilnahme an mehr als einer Sitzung des Verwaltungsbeirats in der jeweiligen Wirtschaftsperiode hat der Verwalter Anspruch auf eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von 100,00 EUR zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden Umsatzsteuer. Diese Regelung gilt ausschließlich dann, wenn die Teilnahme an den Sitzungen des Verwaltungsbeirats objektiv erforderlich ist und diese nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurde.

3. Gerichtliche Verfahren

Für den Fall, dass der Verwalter aufgrund gesonderter Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Konkretisierung seiner Befugnisse nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ermächtigt werden sollte, Aktivverfahren für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Form von Hausgeldverfahren zu führen, gilt Folgendes: Im Fall erforderlicher gerichtlicher Beitreibung von Hausgeldrückständen – Mahnverfahren oder Klageverfahren – erhält der Verwalter für die Einleitung und/oder Betreuung des Verfahrens sowie die Beauftragung und Information des Rechtsanwalts eine Sondervergütung in Höhe von 200,00 EUR netto zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin in Höhe von 238,00 EUR brutto.

4. Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren

Für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren erhält der Verwalter wegen des hiermit verbundenen Verwaltungszusatzaufwands eine Sondervergütung in Höhe von ___--___ EUR netto zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin in Höhe von ___--___ EUR brutto je Buchungsvorgang.

5. Übertragung von Sondereigentum

Obliegt dem Verwalter nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Erteilung der Veräußerungszustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG, hat er für die Prüfung, Erteilung und Abwicklung der Veräußerungszustimmung Anspruch auf eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von 100,00 EUR zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Für den entstehenden Zusatzaufwand im Fall eines Eigentümerwechsels ohne Veräußerungszustimmung des Verwalters, hat er Anspruch auf eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von 15,00 EUR zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

6. Grundbucheintragung von Öffnungsklausel-Beschlüssen

Für die Beantragung und Bearbeitung der zur Wirkung gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern erforderlichen Grundbucheintragung von Beschlüssen auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von 100,00 EUR netto zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe. Für den Aufwand zur Klärung und Recherche vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 gefassten Öffnungsklausel-Beschlüssen und deren Beantragung zur Eintragung in das Grundbuch, hat der Verwalter einen Honoraranspruch nach Zeitaufwand.

7. Führung von Lohnkonten

Im Fall der Beschäftigung von Arbeitnehmern der Wohnungseigentümergeinschaft, erhält der Verwalter für das Führen der Lohnkonten eine Vergütung in Höhe von 15,00 EUR netto zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) mithin in Höhe von 17,85 EUR brutto pro Monat. Voraussetzung ist, dass der Verwalter die Lohnkonten führt und diese Aufgabe nicht seitens der Eigentümergeinschaft auf einen externen Dritten, wie etwa einen Steuerberater übertragen ist.

8. Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen

Für die Erstellung einer einkommensteuerrelevanten Bescheinigung über haushaltsnahe Dienst- und Werkleistungen gemäß § 35a EStG erhält der Verwalter pro Bescheinigung eine Vergütung von ___--___ EUR netto zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) mithin in Höhe von ___--___ EUR brutto.

9. Erhaltungsmaßnahmen

Für die Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums, die ein Volumen von 5.000,00 EUR brutto überschreiten und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Sondervergütung in Höhe von 5,0 % der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. USt. in jeweiliger gesetzlicher Höhe, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein Sonderhonorar in Höhe von 1,25 % der Brutto-Auftragssumme netto zzgl. USt. in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

10. Bauliche Veränderungen

Für die Betreuung mehrheitlich beschlossener baulicher Veränderungen zur Durchführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die ein Volumen von 5.000,00 EUR überschreiten und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Vergütung von 2,5 % der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein Sonderhonorar in Höhe von 1,25 % der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten netto zzgl. USt. in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

Für den Fall, dass bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums einzelnen Wohnungseigentümern als privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG zur Durchführung durch und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestattet werden, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von ___---_ EUR pro Stunde netto zzgl. USt. in jeweils gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) mithin in Höhe von ___---_ EUR brutto für den ihm entsprechend entstehenden Zusatzaufwand. Der Verwalter wird insoweit einen Beschluss zur verursacherbezogenen Kostentragung des bzw. der bauwilligen Wohnungseigentümer initiieren.

Für die Bearbeitung sukzessiver Nutzung von bereits beschlossenen und durchgeführten Maßnahmen der baulichen Veränderung durch einzelne Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 3 WEG, insbesondere der Berechnung einer angemessenen Ausgleichszahlung sowie entsprechender Berücksichtigung in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, erhält der Verwalter Anspruch auf eine Zusatzvergütung in Höhe von ___----_ EUR je nachträglich nutzendem Wohnungseigentümer.

11. Umsetzung von Beschlüssen über eine Darlehensaufnahme

Für die Umsetzung und Abwicklung von Beschlüssen über eine Darlehensaufnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere in Form der Verhandlungen mit dem Kreditinstitut, des Vertragsabschlusses, der Einziehung der auf die Wohnungseigentümer entfallenden Kreditraten, deren Verbuchung und Darstellung in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von 1,5 % des Darlehensbetrags zzgl. USt. in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

12. Umsetzung von Beschlüssen über Sonderumlagen

Im Fall erforderlich werdender Sonderumlagen erhält der Verwalter für die Berechnung der Umlagehöhe, die Anforderung der Beiträge bei den Wohnungseigentümern und die Überwachung des Zahlungseingangs nebst Darstellung in der Jahresabrechnung eine Zusatzvergütung in Höhe von 1,5 % des Sonderumlagebetrags zzgl. USt. in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

13. Bearbeitung von Versicherungsschäden

Für die Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als 2 Arbeitsstunden erfordern, erhält der Verwalter eine Aufwandsentschädigung von 5 % der Entschädigungssumme zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mindestens aber 350 EUR, zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) pro Schadensfall. Der Verwalter ist insoweit ermächtigt, direkt mit der

Versicherung abzurechnen. Soweit diese entsprechende Ausgleichszahlung leistet, entfällt eine Weiterberechnung der Sondervergütung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

14. Vermietung von Gemeinschaftseigentum

Im Fall der Vermietung von Gemeinschaftseigentum erhält der Verwalter für die Durchführung des Mietverhältnisses, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und das Mietinkasso ein Zusatzentgelt von 5 % der Jahresmiete zzgl. USt. in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

15. Zusatzleistungen aufgrund Beschlussfassung

Werden dem Verwalter Zusatzaufgaben durch Beschluss der Wohnungseigentümer übertragen, die über die gesetzlichen Pflichten des Verwalters hinausgehen, und nimmt der Verwalter den beschlossenen Auftrag an, hat er Anspruch auf eine Zusatzvergütung nach Zeitaufwand in Höhe von 50,00 EUR netto pro Stunde zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin in Höhe von 59,50 EUR brutto.

(2) Berechnungsgrundlagen

1. Für die Abrechnung der Zusatzvergütung nach Zeitaufwand gilt folgender Vergütungssatz je Zeiteinheit:

65,00 EUR netto für Tätigkeit des Inhabers/Geschäftsführers/Prokuristen;

40,00 EUR netto für die Tätigkeit eines Sachbearbeiters;

25,00 EUR netto für die Tätigkeit von Auszubildenden.

Zuzüglich zu den Vergütungssätzen fällt die Umsatzsteuer in ihrer jeweiligen gesetzlichen Höhe an.

Die Abrechnung erfolgt minutengenau.

2. Für Tätigkeiten außerhalb des Sitzes des Verwaltungsunternehmens beginnt die Zeitberechnung mit dem Verlassen des Büros und endet mit der Rückkehr in das Büro; Vorbereitungs- und Wartezeiten, wie z. B. bei Behörden oder Gerichten, sind eingeschlossen.
3. Für die Anfertigung von Fotokopien werden 0,50 EUR für die ersten 50 Kopien sowie 0,15 EUR je weiterer Kopie zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden Umsatzsteuer berechnet.
4. Auslagen für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen, Schreibauslagen, Reisekosten und dergleichen sowie die Umsatzsteuer in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe werden gesondert berechnet.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, die Sonderhonorare nach Rechnungsstellung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.

Abschnitt IV Haftung

§ 16 Haftung des Verwalters

(1) Die Haftung des Verwalters für schuldhaftes Pflichtverletzungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung verjähren spätestens in 3 Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren derartige Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens 3 Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit.

(3) Für Schadensersatzansprüche aus grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung sowie derartige aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet der Verwalter auch im Hinblick auf die Verjährung unbeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen. Entsprechendes gilt für Schadensersatzansprüche, die aus einer Verletzung wesentlicher Verwalterpflichten nach den §§ 24, 27 und 28 WEG, deren Erfüllung zu Erreichung des Vertragszwecks erforderlich ist, resultieren.

§ 17 Haftpflichtversicherung

Der Verwalter hat eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 500.000,00 EUR abgeschlossen. Bereits gesetzlich ist er verpflichtet, diese ständig mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 EUR für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 EUR für alle Versicherungsfälle eines Jahres der von ihm verwalteten Gemeinschaften aufrecht zu erhalten.

Abschnitt V Ende des Verwalteramts

§ 18 Herausgabepflichten

(1) Im Fall der Beendigung des Verwalteramts – unerheblich aus welchem Grund – ist der Verwalter verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen unverzüglich dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinem Stellvertreter oder einem anderen Mitglied des Verwaltungsbeirats herauszugeben. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats können dem Verwalter als empfangsbevollmächtigte Person auch einen Dritten – insbesondere den Nachfolgeverwalter – benennen. Für den Fall, dass innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsbeirat nicht bestellt sein sollte, sind die Unterlagen an den zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer herauszugeben.

(2) Die Herausgabepflicht bezieht sich auch auf elektronische Daten, die der Verwalter im Hinblick auf die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft angelegt hat.

(3) Dem Verwalter steht aus keinem Grund ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber diesen Herausgabepflichten zu.

§ 19 Rechnungslegung

Im Fall der Beendigung des Verwalteramts hat der Verwalter bis zum Stichtag seines Ausscheidens Rechnung gemäß §§ 675, 662, 666 BGB zu legen. Diese Pflicht ist nicht von einer vorherigen Beschlussfassung der Wohnungseigentümer abhängig.

Abschnitt VI Schlussbestimmungen

§ 20 Vertragsänderungen/-ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Einverständniserklärung des Verwalters.

§ 21 Salvatorische Klausel

Sollte eine Regelung in diesem Vertrag ganz oder teilweise unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An Stelle der unwirksamen Regelung tritt die gesetzliche Regelung. Entsprechendes gilt, wenn der Beschluss über den Abschluss dieses Vertrags auf Anfechtungsklage teilweise für ungültig erklärt werden sollte.

Schluchsee, 16.04.2025

Donaueschingen, 16.04.2025

Herr Rudolf Perner

(Unterschrift des/der Zeichnungsberechtigten)

(Verwalter/Verwalterin)