Hausverwaltung Heinz Löwer Lilienthalstr. 18 67454 Hassloch Tel.:06324/5276 Datum:03.07.09

Herrn Marc Haber Schriesheimer Str. 8

68549 Ilvesheim

Hausverwaltung WEG Langgasse 64 67454 Hassloch

Sehr geehrter Herr Haber,

herzlichen Dank für Ihr Schreiben und die Hergabe der Unterlagen.

Meine Verwaltungskosten würden für die üblichen, Leistungsbeschreibung anbei, Verwaltung Euro 1440,00 im Jahr betragen.

Der Mehraufwand der Hausverwaltung für die Renovierungs-und Sanierungsarbeiten ist nur sehr schwer vorhersehbar. Mit 5% der Auftragssumme dürfte der zusätzliche Mehraufwand abgegolten sein, wobei ich nicht jeden Schritt, welcher notwendig sein wird, berechnen werde.

Für den Fall, dass sich die WEG für einen anderen, auswärtigen Verwalter entscheidet ist es für mich schwierig mit diesem Verwalter zu arbeiten. Hier sollten Gespräche über die Vorstellungen der Art der Zusammenarbeit geführt werden. (Alles offen)

Ich hoffe, Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleibe,

mit freundlichen Grüßen

Anlagen

Hausverwaltung Heinz Löwer Lilienthalstr. 18 67454 Hassloch Tel.:06324/5276

Leistungsbeschreibung

Mit dem pauschalen Verwaltungsentgelt ist folgende Leistungsumfang abgegolten:

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 der Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange. Dieser Aufwand ist mit dem vereinbarten, pauschalen Verwaltungsentgelt abgegolten.

1.) Wirtschaftsplan

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

2.) Jahresabrechnung

Erstellen einer jährlichen Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Vertragszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/Teileigentum.

Einsicht der Unterlagen der Abrechnung.

Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme - nach vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

3.) Eigentümerversammlung und Niederschrift

Durchführung einer Eigentümerversammlung mit den dazu notwendigen Vorbereitungsarbeiten.

4.) Hausordnung

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

5.) Überwachung der Verträge der Gemeinschaft.

Betreuen und Überwachen der Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft.

6.) Geldverwaltung

Führen der auf den Namen der Gemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Anlagenkonten) Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder bei einer deutschen Bank oder Sparkasse.

7.) Rechnungskontrolle und Anweisung

Rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungen-Reparaturrechnungen

8.) Buchführung

Einrichten einer übersichtlichen, kaufmännischen ordnungsgemäß geführte Buchführung im Vertragszeitraum, getrennt für jede Eigentümergemeinschaft, insbesondere:

- 1. Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum
- 2. Einnahmekonten für Erträge
- 3. Ausgabekonten je Kostenart
- 4. Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel
- 5. Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft
- Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge
- Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse
- 8. Überwachen der pünklichen Hausgeldzahlung
- Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, melden der Gesamtkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Service-Unternehmen, einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum

9.) Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

Anwesenheit vor Ort

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

Sonderfachleute

Beziehen von Sonderfachleuten auf Kosten der Gemeinschaft, soweit notwendig und sofern ein Beschluß dafür vorliegt.

10.) Auftragsvergabe

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

Klärung der Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum

Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und Beseitigung

11.) Auftragsvergabe

Erstellen der schriftlichen Aufträge im Nahmen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft bis zur Höhe von Eur als Geschäft der laufenden Verwaltung zu Lasten der Instandhaltungsrückstellung, sofern nichts anderes beschlossen.

Veranlassen der Reparaturen und Bauverträge, der Bauleitung und -überwachnung einschließlich Aufmass und Rechnungskontrolle bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach vorheriger Beschlußfassung, sofern Beträge nach Ziffer 11.1 überschritten werden.

12.) Überwachung

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

13.) Sofortmaßnahmen

Veranlassen nach § 27, Abs. 1 Ziffer 3 WEG von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden.

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

14.) Schlüssenbestellungen

Veranlassen der Ausgabe von Schlüssel aus der Schließanlage für das Sonder-/Teil-Gemeinschaftseigentum.

15.) Sicherheitseinrichtung

Veranlassen der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischer Überwachungsverein.

- 1. der Heizung (sicherheitsventile, Abgaswerte, Druck-,-Heizölbehälter
- 2. den Aufzügen (Haupt-u. Zwischenprüfungen sowie Noteinrichtungen)
- 3. den Blitzschutzanlagen (hauptprüfungen, Reparatur und Dachsanierungen)
- 4. den Notbeleuchtungen (im Haus)

Terminvereinbarungen und Abrechnung mit den Beteiligten

16.) Allgemeineverwaltung

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

B) Besondere Leistungen

Ein festes Entgelt (pauschale Verwaltungsgebühren gemäß Vertrag) setzt einen festen Leistungsumfang voraus.

Die Verwaltung ist bereit und in der Lage, zusätzliche Leistungen zu erbringen, um den Eigentümern eine umfassende Information und Werterhaltung für Ihren Grundbesitz zu bieten. Außerdem kann es vorkommen, dass durch einzelne Miteigentümer, Dritte oder durch umfangreiche Instandsetzungen für die Gemeinschaft erheblicher Mehraufwand ausgelöst wird, der von den Vertragspartnern vorher nicht kalkulierbar ist.

Zusatzkosten über das pauschale Verwaltungsentgelt hinaus:

Eigentümerversammlung

Jedem Wohungseigentümer wird von der Eigentümerversammlung eine Kopie der Beschlüsse ohne besonderen Nachweis an die letzte, bekannte, Adresse zugestellt.

E. 0,00

2. Außerordentliche Eigentümerversammlung

Weitere, zusätzliche Versammlungen über die ordentliche Jahresversammlung hinaus sind vergütungspflichtig.

E. 70,00

Beiratskopien 3.

E. 0,00 Von wichtigen Schriftverkehr erhält der Verwaltungsbeirat Kopien, damit er immer über die aktuellen Belange der Gemeinschaft informiert ist und seine Stellungsnahme dazu abgeben kann.

4. Aufwendige Instandsetzungen

Zusatzkosten 5% der Auftragssumme pauschal

(Mitwirkung bei aufwendigen Instandhaltungen über die Grundleistung hinaus.)

Versicherungsschäden im Sondereigentum

Zusatzkosten 5% der Auftragsumme pauschal

Mitwirken bei der Schadenssuche,-Beseitung und -Abwicklung von ggf. versicherten Instandsetzungen im Sndereigentum.

5. Sonderumlagen

6.

E. 0,00

Ermittlungen der Gesamt-/Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Geldverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern.

Lohnabrechnung

E. 0,00

Lohn- und Lohnnebenkostenabrechnungen für haupt- und nebenamtliche Mitarbeiter der Gemeinschaft je Monat und Mitarbeiter.

7. Gerichtsverfahren

Zusatzkosten E. 35,00

Bearbeitung von Gerichtsverfahren wie z. B. Hausgeldklagen, Beschlussanfechtungen etc. Über die Anträge und Ergebnisse der Verfahren (Außer Hausgeldklagen) werden die eigentümer in Kurzform durch Rundschreiben informiert.

Des weiteren Mitwirkung an Gerichtsverfahren, die einzelne Miteigentümer gegen andere Miteigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft führen.

8. Kopien E. 0,00

Kopien einschließlich daraus entstehende Lohnkosten.

Aufwand für zusätzliche Arbeiten

Zusatzkosten E. 35,--

Leistungen die nicht in den Teilen A) Grund- oder B) Besondere Leistungen dieses Vertrages aufgeführt sind werden je nach Aufwand abgerechnet.

Portioauslagen 9.

E. 0,00

10. Fahrtkosten E. 0,00



Jahresabrechnung 2007/2008 Haus

Kostenart	Betrag	Aufteilung	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Niederschlag-	E. 15,91	0	0	E. 15,91
wasser	E. 15,91	0	O	
Hausmeister-				
kosten	E.1200,00	100	20,50	E. 246,00
V/				
Versicherungs- beiträge	E.1309,80	100	20,50	E. 268,51
ooning				
Hausver-		100	20.50	E. 133,25
waltung	E. 650,00	100	20,50	L. 133,23
Konto-				
gebühren	E. 50,54	100	20,50	E. 10,36
Anschaffungen 2007	E. 112,59	100	20,50	E. 23,08
2007	L. 112,33	100		
Instandhaltungs			20.50	E 207.50
rücklagen	E.1500,00	100	20,50	E. 307,50
Insgesamt:				E. 1004,61
abzüglich Zahl	ungen 2007/20	08		E. 1533,35
Guthaben				E 528,74

Wirtschaftsplan 2007

Vorausichtliche Ausgaben 2007

1.)	Oberflächenwasser	ca. 200,
2.)	Versicherungen	ca. 1605,
3.)	Kosten für Allgemeinstrom	ca100,
4.)	Hausverwaltung	600,
5.)	Hausmeister	1440,
6.)	Instandhaltungsrücklagen	1.500,
7.)	Anschaffungen, Reparaturen u. sonstige Kosten	400,
Sumn	ne der Gemeinschaftsausgaben	Euro 5845,

Haus:	5 a	18/100 Anteile	Euro 1052,10
Haus:		18/100 Anteile	Euro 1052,10
Haus:		18/100 Anteile	Euro 1052,10
Haus:	7.11	18/100 Anteile	Euro 1052,10
Haus:		18/100 Anteile	Euro 1052,10

(zu Haus 5 a) Euro 73,07 1,25/100 Anteile Garagen: Nr. 1 (zu Haus 5 a) Euro 73,06 1,25/100 Anteile Nr. 2 (zu Haus 5 e) Euro 73,06 Nr. 3 1,25/100 Anteile (zu Haus 5 e) Euro 73,06 1,25/100 Anteile Nr. 4 (zu Haus 5 c) Euro 73,07 Nr. 5 1,25/100 Anteile (zu Haus 5 b) Euro 73,06 1,25/100 Anteile Nr. 6 (zu Haus 5 d) Euro 73,06 Nr. 7 1,25/100 Anteile

1,25/100 Anteile

Nr. 8

(zu Haus 5 d) Euro 73,06

Vorauszahlung - Hausgeld:

Für 2007 bis Juni 2007 eine Einmalzahlung

Haus 5 a 2 Garagen	Euro 435,00	18/100 Anteile 2x1,25/100 Ar	
Haus 5 b 1 Garage	Euro 435,00	18/100 Anteile 1x1,25 Anteile	
Haus 5 c 1 Garage	Euro 435,00	18/100 Anteile 1x1,25/100 An	
Haus 5 d 2 Garagen	Euro 435,00	18/100 Anteile 2x1,25/100 A	
Haus 5 e 2 Garagen	Euro 435,00	18/100 Anteil 2x1,25/100 A	
Ab 1. Juli 200	07 monatlich		
Haus 5 a	2 Garagen	Euro 99,85	20,50/1

Haus 5 a	2 Garagen	Euro 99,85	20,50/100 Anteile
Haus 5 b	1 Garage	Euro 93,76	19,25/100 Anteile
Haus 5 c	1 Garage	Euro 93,76	19,25/100 Anteile
Haus 5 d	2 Garagen	Euro 99,85	20,50/100 Anteile
Haus 5 e	2 Garagen	Euro 99,85	20,50/100 Anteile

Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

Sparbuch Sparbuch)
Sparbucii	

 Stand Januar 2005
 9.915,46 €

 Einzahlung Dez. 2005
 1.300,00 €

 Zinsen für 2005
 162,03 €

 ./. Zinsabschlag

 ./. Sol. Zuschlag

Sparbuch Konto-Stand am 31.12.2005 11.326,21 €

	05 für Wohr			Ihre	
Costenart	Betrag	Aufteilung	Betr./Einh.	Einheiten	Ihre Kosten
Allgem. Strom	51,60€	4	12,90 €	11	12,90 €
Niederschlagswasser	159,64 €	100	1,5964 €	30	47,89 €
Versicherungsbeiträge	821,91 €	Sonderauft.	246,41 €	11	246,41 €
Müllgebühren	375,00 €	Sonderauft.	100,00€		100,00€
Grundsteuer					
Umlagefähige Kosten					
Reparaturen 2005	- €	100	- €	30	- €
Hausverwaltung	465.00 €	4	116,25€	1	116,25 €
Instandhaltungsrücklage	1.300,00€	100	13,00 €	30	390,00 €
Insgesamt:	3.173,15€				913,45 €
abzügl. Zahlungen 2005					1.058,40 €
Guthaben					144,95 €
Guthaben					
					Anteil
Mitteilung für das Finanzamt:					
Zinseinnahmen 2005 - Brutto	162,03 €	Name and Address of the Owner, where the Party of the Owner, where the Party of the Owner, where the Owner, which is the Owner, where the Owner, which is	1,62€		48,61 €
angerechneter Zinsabschlag	- 48,61€	and the same of th	- 0,49€		- 14,58 € - 0,80 €
angerechneter SolZuschlag	- 2,67€		- 0,03€		33,23 €
Zinseinnahmen - Netto	110,75€	100	1,11€	30	33,23 €

Jahresabrechnung	J 2005 TUF WON	nung Nr. 3			
Kostenart	Betrag	Aufteilung	Betr./Einh.	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Allgem. Strom	51,60 €	4	12,90 €	1	12,90 €
Niederschlagswasser	159,64 €	100	1,5964 €	30	47,89 €
Versicherungsbeiträge	821,91 €	Sonderauft.	246,41 €	1	246,41 €
Müllgebühren	375,00 €	Sonderauft.	100,00€		100,00 €
Grundsteuer					
Umlagefähige Kosten					
					-

Wirtschaftsplan 2006

Voraussichtliche Ausgaben 2006

Oberflächenwasser	160,00€
2. Versicherungen	850,00€
3. Kosten für Allgemeinstrom	50,00€
4. Hausverwaltung	465,00€
5. Instandhaltungsrücklagen	1.300,00€
6. Müllabfuhr	375,00 €
6. Anschaffungen, Reparaturen und sonst. Kosten	300,00€
Summe der Gemeinschaftsausgaben:	3.500,00€

Vorauszahlungen

Wohnung 1:	60,00€	22/100 Anteile
Wohnung 2:	50,00 €	18/100 Anteile
Wohnung 3:	80,00€	30/100 Anteile
Wohnung 4:	80,00 €	30/100 Anteile