AGB für Verwaltung und digitale Nutzung

Fassung 2026-11-03-agb-27 · Gültige Fassung

Für die Verwaltung Schweizer Gemeinschaften und die Nutzung der Etalivo-App.

1 Vertragsparteien und Grundlagen

Etalivo ist ein Angebot der Belnea AG, Sinserstrasse 67, 6330 Cham, info@etalivo.ch. Auftraggeberschaft ist die bezeichnete Schweizer Stockwerkeigentümergemeinschaft oder, bei einfacher Miteigentümerschaft, die in den Vertragsunterlagen bezeichneten und wirksam vertretenen Miteigentümer.

Bestellübersicht, Leistungsübersicht samt Preisangaben und AGB bilden in der bei Abschluss bereitgestellten Fassung den Verwaltungsvertrag. Individuelle Abreden und Bestellübersicht gehen vor. Für den konkreten Leistungsumfang geht die bei Vertragsschluss vereinbarte Leistungsübersicht diesen AGB vor. Zwingendes Recht und verbindliche Gemeinschaftsregeln bleiben massgebend. Für einzelne App-Nutzende gelten Ziffern 7 bis 9, 11 und 12; die Freischaltung begründet keine persönliche Honorarschuld.

2 Verbindliche Onlinebestellung

Die abschliessende Bestellübersicht ist Belneas verbindliches Angebot. Mit «Verbindlich beauftragen» nimmt die bevollmächtigte Person dieses für die Auftraggeberschaft an. Der Vertrag entsteht mit Eingang der Bestellung bei Belnea. Ohne Vollmacht wird die Auftraggeberschaft erst durch Genehmigung gebunden; gesetzliche Folgen vollmachtlosen Handelns bleiben vorbehalten.

AGB und Leistungsübersicht werden vor der verbindlichen Bestellung zugänglich gemacht und von der bestellenden Person akzeptiert. Vor Abschluss können Angaben berichtigt und Vertragsunterlagen gespeichert werden. Belnea bestätigt den Abschluss unverzüglich per E-Mail samt Vertragsunterlagen. Eine spätere elektronische Unterzeichnung dient der Dokumentation. Besondere Formvorschriften bleiben vorbehalten.

3 Leistungen und Mandatsbeginn

Enthalten sind digitale Administration, Buchhaltung mit Abschluss und Budget, technische Koordination und eine ordentliche Onlineversammlung pro Geschäftsjahr mit bis zu zwei Stunden Sitzungsdauer; Vorbereitung und Protokoll sind enthalten. Eigene Vor-Ort-Einsätze, Mietverwaltung und private Wohnungsangelegenheiten sind ausgeschlossen. Bauleitung, grössere Bauprojekte, Rechtsberatung und Mediation erfordern separate Mandate oder Fachpersonen.

Zum operativen Beginn müssen Verwaltungsbestellung, Vollmachten, Unterlagen, Zugänge und ausreichende Liquidität vorliegen. Belnea muss keine Gemeinschaftsausgaben vorfinanzieren. Fehlende Voraussetzungen und deren Auswirkungen meldet sie unverzüglich; von ihr nicht zu vertretende Verzögerungen verschieben betroffene Leistungstermine entsprechend. Zusatzaufwand richtet sich nach Ziffer 6; zwingende Fristen und notwendige Schadenabwehr bleiben zu beachten.

4 Mitwirkung und Befugnisse

Die Auftraggeberschaft sorgt für richtige, vollständige Angaben und geordnete Übergabe, meldet Änderungen und Fristsachen rechtzeitig und bezeichnet örtliche Delegierte samt Stellvertretung für Zutritt, Rückmeldungen und vereinbarte Sichtkontrollen. Aufgaben und Vollmachten werden festgehalten; Belneas eigene Aufgaben bleiben bestehen.

Belnea darf auf übergebene Angaben und Vorjahresabschlüsse vertrauen, soweit keine erkennbaren Unstimmigkeiten bestehen. Eine Revision früherer Verwaltungstätigkeit ist nicht enthalten. Eigene Prüf- und Hinweispflichten bleiben bestehen; erkennbare Fehler werden abgeklärt.

Ausgaben ausserhalb erteilter Befugnisse benötigen vorgängige Freigabe; notwendige, verhältnismässige Schadenabwehr bleibt zulässig. Gemeinschaftsgelder bleiben auf Konten der Auftraggeberschaft, getrennt von Belneas Vermögen. Zahlungsfreigaben erfolgen im Vieraugenprinzip gemäss gesonderten Bankvollmachten.

5 Notfallbereitschaft rund um die Uhr

Ab dem vereinbarten operativen Mandatsbeginn unterhält Belnea eine telefonische 24/7-Notfallbereitschaft für dringliche Schäden und Gefahren an gemeinschaftlichen Anlagen. Die Anrufannahme erfolgt automatisiert; die zuständige Betreuungsperson wird zur Beurteilung und Koordination alarmiert. Bei Personen- oder Brandgefahr sind zuerst öffentliche Notrufdienste zu alarmieren. Die App ist kein Notfallkanal.

Belnea koordiniert Fachbetriebe und Zutritt. Externe Einsätze werden separat verrechnet; feste Eintreff- oder Behebungszeiten sind nicht zugesichert. Je Gemeinschaft und Kalenderjahr sind zwei Notfälle ausserhalb der Bürozeiten enthalten; zusammengehörende Meldungen zählen als ein Ereignis. Weitere Ereignisse werden gemäss den vor Vertragsabschluss vereinbarten Zusatzpreisen verrechnet. Notwendige Hilfe wird auch bei ausgeschöpftem Kontingent koordiniert.

Technische Störungen der Kommunikations- und IT-Infrastruktur, insbesondere Ausfälle von Telefonie, Internet oder Stromversorgung, können die Erreichbarkeit und Notfallkoordination vorübergehend beeinträchtigen. Eine unterbrechungsfreie Verfügbarkeit ist nicht zugesichert. Die Haftung für daraus entstehende Schäden ist nach Massgabe von Ziffer 11 ausgeschlossen. Belnea trifft angemessene Vorsorge und wirkt auf eine rasche Wiederherstellung hin.

Bürozeiten: Montag bis Freitag, 07.00–17.00 Uhr Schweizer Zeit, ausser gesetzlichen Feiertagen am Sitz von Belnea. Innerhalb dieser Zeiten ist die übliche Notfallkoordination im Honorar enthalten.

6 Honorar und Zusatzleistungen

Massgebend sind die vor Abschluss einbezogenen Preisangaben inklusive MWST. Das Verwaltungshonorar wird quartalsweise im Voraus mit 14 Tagen Zahlungsfrist verrechnet. Die Übernahmegebühr wird bei operativem Beginn fällig. Selbständige Miteigentümergemeinschaften benötigen ein gesondertes Mandat. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Folgen.

Nach erfolgloser Mahnung mit angemessener Nachfrist und ausdrücklicher Ankündigung darf Belnea nicht dringliche Leistungen verhältnismässig aussetzen. Gesetzliche Pflichten, notwendige Fristwahrung und Schadenabwehr bleiben gewahrt.

Zusätzliche oder längere Versammlungen, ausserordentliche Bereinigungen, Betreibungen und komplexe Schadenfälle werden zu den vereinbarten Zusatzpreisen verrechnet. Zusatzleistungen benötigen vorab Leistungsbeschreibung, Kostenschätzung und Freigabe; notwendige sofortige Schadenabwehr bleibt vorbehalten. Genehmigte oder zur notwendigen Schadenabwehr veranlasste Drittkosten trägt die Auftraggeberschaft.

Das Verwaltungshonorar wird jährlich auf Beginn eines Verwaltungsjahres entsprechend der prozentualen Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK, Bundesamt für Statistik) erhöht oder gesenkt, erstmals nach mindestens zwölf Monaten operativer Mandatsdauer. Verglichen werden der bei Vertragsschluss zuletzt veröffentlichte bzw. bei der letzten Anpassung verwendete Indexstand und der bei Ankündigung zuletzt veröffentlichte Indexstand, jeweils auf gleicher Indexbasis. Belnea teilt das neue Honorar samt Berechnung mindestens drei Monate vor Inkrafttreten per E-Mail mit. Andere Preis- und Leistungsänderungen erfordern eine Vereinbarung.

7 Dienstleister und Datenschutz

Belnea darf Mitarbeitende und geeignete Dienstleister zur Vertragserfüllung einsetzen. Sie wahrt Vertraulichkeit und Datenschutz auch nach Mandatsende und verpflichtet eingesetzte Dienstleister entsprechend. Gesetzliche Offenlegungspflichten bleiben vorbehalten. Es gelten die Haftungsregeln in Ziffer 11; die Datenbearbeitung erläutert die jeweilige Datenschutzerklärung.

Fachbetriebe werden innerhalb der erteilten Befugnisse im Namen und auf Rechnung der Auftraggeberschaft beauftragt. Für deren Werkleistungen und Gewährleistung steht der jeweilige Fachbetrieb ein. Belnea schuldet die vereinbarte Koordination und sorgfältige Auswahl und Instruktion sowie Überwachung im vereinbarten Umfang, aber keine Erfolgsgarantie für Fremdleistungen.

8 Nutzung der App

Web-, iOS- und Android-Zugänge sind im Honorar enthalten, ohne separates Abonnement. Die Freischaltung setzt die Annahme der anwendbaren AGB und die bestätigte Kenntnisnahme der Datenschutzerklärung App und Verwaltung voraus.

Nutzende schützen persönliche Zugänge, melden Missbrauch und stellen nur rechtmässig verfügbare Inhalte ein. Belnea darf diese zur Leistungserbringung verwenden. Wartungen und Störungen können die Verfügbarkeit einschränken; Verwaltungspflichten bleiben bestehen. Bei Sicherheitsrisiken, Missbrauch oder entfallener Berechtigung darf Belnea Zugänge verhältnismässig beschränken oder beenden. Gesetzliche Einsichts- und Auskunftsrechte bleiben gewahrt. Kontolöschung beendet das Verwaltungsmandat nicht.

9 Kommunikation und Versammlungen

Die Kommunikation erfolgt digital auf Deutsch über App und vereinbarte Kontaktwege; Zustellungs- und Formvorgaben bleiben massgebend. Virtuelle Versammlungen erfordern eine rechtswirksame Grundlage und geeignete Teilnahme- und Abstimmungsmöglichkeiten. Andernfalls werden Durchführung und Mehrkosten vorab vereinbart. Für Aufzeichnungen gilt die Datenschutzerklärung App und Verwaltung.

10 Beendigung und Übergabe

Der Auftrag läuft unbefristet. Die Auftraggeberschaft kann ordentlich mit drei Monaten Frist auf Ende des in der Bestellübersicht bezeichneten Verwaltungsjahres kündigen. Unabhängig davon können beide Parteien den Auftrag nach Art. 404 Abs. 1 OR jederzeit ohne Begründung mit Wirkung für die Zukunft beenden, auch vor Mandatsbeginn. Die Erklärung muss der anderen Partei zugehen; E-Mail wird empfohlen. Gesetzliche Regeln über Bestellung und Abberufung bleiben unberührt.

Beendet Belnea vor dem operativen Beginn, entfallen Übernahmegebühr und Honorar; entsprechende Zahlungen werden zurückerstattet. Sonst werden ordnungsgemäss erbrachte Leistungen abgerechnet und nicht verdiente Vorauszahlungen zurückbezahlt. Schadenersatz bei Beendigung zur Unzeit nach Art. 404 Abs. 2 OR bleibt vorbehalten.

Die ordentliche digitale Übergabe ist enthalten: Verwaltungsunterlagen, auswertbare Buchungsdaten sowie offene Vorgänge und Fristen gehen an die Auftraggeberschaft oder berechtigte Nachfolge. Zugänge und Vollmachten werden koordiniert beendet; gesetzliche Aufbewahrungspflichten bleiben bestehen.

11 Haftungsausschlüsse

Die Haftung von Belnea für leichte und mittlere Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für ihre Haftung für Mitarbeitende sowie für vertragliche und ausservertragliche Schadenersatzansprüche aus Verwaltung und digitaler Nutzung, einschliesslich mittelbarer Schäden, Folgeschäden, entgangenen Gewinns und Nutzungsausfalls.

Die vertragliche Haftung von Belnea für Handlungen und Unterlassungen zur Vertragserfüllung eingesetzter Drittunternehmen und deren Hilfspersonen wird gemäss Art. 101 Abs. 2 OR ausgeschlossen, auch bei deren Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Diese Ausschlüsse gelten nicht für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit von Belnea, ihren Organen oder eigenen Mitarbeitenden, für Schäden aus Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder soweit zwingendes Recht entgegensteht. Gesetzliche Erfüllungs-, Rechenschafts- und Herausgabepflichten sowie Ziffer 10 bleiben unberührt.

12 Recht und Gerichtsstand

Es gilt schweizerisches Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist am Sitz von Belnea; zwingende gesetzliche Gerichtsstände bleiben vorbehalten.