

VERWALTERVERTRAG

- für Wohnungseigentum -

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEGem.)

Auberstraße 11-21

bestehend aus 54 Eigentumswohnungen und 39 Teileigentumseinheiten

und Frau/Herrn/Firma

Ernst G. Hachmann GmbH

(Verwalter)

§ 1

Bestellung und Beauftragung

 Mit Versammlungsbeschluss vom 24. November 2003 wurde

Frau/Herrn/Firma

Ernst G. Hachmann GmbH

zum Verwalter im Sinne des Wohnungseigentümergegesetzes (WEG) bestellt (§ 26 Abs. 1 WEG). Der Verwalter nimmt die Bestellung an.

Für die Tätigkeit des Verwalters gelten folgende Vereinbarungen.

§ 2

Vertragsdauer und Kündigung

Die Verwalterbestellung erfolgte ab dem 01. Januar 2004 auf 2 Jahre, bis 31.12.2005. Für vorstehenden Vertrag gilt die gleiche Laufzeit wie die Verwalterbestellung.

- 
1. Ist die Bestellung unter 5 Jahre befristet, so verlängert sich dieser Vertrag um jeweils ein Jahr, wenn nicht 6 Monate vor dem Ablauf der vorgesehenen Zeit die WEGem. mit der erforderlichen Mehrheit beschließt, daß der Vertrag zum vorgesehenen Zeitpunkt endet und dies dem Verwalter bekannt gegeben wird. (Kündigung)
 2. Die Abberufung des Verwalters ist nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung - nur möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt - nicht beschränkt.

Die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grunde ist nach Mitteilung an den Verwalter zugleich eine fristlose Kündigung dieses Vertrages. § 626 BGB gilt - mit Ausnahme des Absatzes 2 dieser Vorschrift - entsprechend.

Die Abberufung des Verwalters aus sonstigen Gründen lassen mögliche Ansprüche des Verwalters gegen die WEGem. aus diesem Vertrag unberührt. Ist nach dem Bestellungsbeschuß oder nach Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine Kündigung durch die WEGem. nicht auf eine fristlose wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes beschränkt, ist eine ordentliche Kündigung durch die WEGem. nur auf das Ende des Wirtschaftsjahres mit einer Frist von 12 Monaten zulässig.

Der Verwalter kann diesen Vertrag ebenfalls mit einer Frist von 12 Monaten auf das Ende eines Wirtschaftsjahres kündigen. Eine Kündigungserklärung des Verwalters, die schriftlich erfolgen muß, ist wirksam, wenn sie einem Mitglied der WEGem. zugegangen ist.

3. Anderslautende Vereinbarungen oder Bestimmungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gelten nicht für vorstehende Vereinbarungen.
4. Die Anrufung des Richters nach § 43 WEG hat in keinem Falle aufschiebende Wirkung.

§ 3 Vertragsänderungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn die WEGem. sie mit der jeweils erforderlichen Stimmenmehrheit beschließt und der Verwalter schriftlich zustimmt.
2. Die Niederschrift des Änderungsbeschlusses sowie die schriftliche Zustimmung des Verwalters ist diesem Verträge beizuheften. In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen dem Umfang der **regulären Verwaltungstätigkeit**, auf die sich die Grundvergütung des Verwalters bezieht, und den **besonderen Verwaltungsleistungen**, die der Verwalter teils regelmäßig, teils aufgrund besonderer Eigentümerbeschlüsse erbringen soll. Die besonderen Leistungen werden gesondert berechnet.

§ 4 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich in erster Linie aus dem WEG, insbesondere den §§ 27 und 28, aus dem Bestellungsbeschuß (s. § 1) sowie aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, jedoch diese nur, wenn dieser Vertrag keine anderen Bestimmungen enthält.

Eine Erweiterung oder eine gesetzlich zulässige Beschränkung der Aufgaben des Verwalters durch Beschluß der Wohnungseigentümersammlung wird für den Verwalter nur bindend, wenn er schriftlich zustimmt. Es gilt § 3 dieses Vertrages.

Ergänzend gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) und die allgemeinen Vertragsvorschriften des Gesetzes.

2. Neben der Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) und der Aufgaben und Befugnisse unter § 4 dieses Vertrages hat der Verwalter dafür zu sorgen, daß die einzelnen Wohnungseigentümer ihre gesetzlichen Pflichten nach § 14 WEG und aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung erfüllen. Er ist berechtigt und verpflichtet, im Säumnisfalle zu mahnen und sonstige Maßnahmen zu treffen, insbesondere dann, wenn durch unsachgemäßem Umgang mit dem Sondereigentum das Gemeinschaftseigentum gefährdet oder beeinträchtigt wird. Hierüber ist die WEGem. unverzüglich zu unterrichten.
3. Soweit der Verwalter zur Erledigung seiner Aufgaben nach § 27 Abs. 1-4 WEG rechtsverbindliche Erklärungen namens der WEGem. Dritten gegenüber abgeben muß, gilt er in gleicher Weise mit der Verwalterbestellung als hierzu bevollmächtigt und zwar in gleichem Umfange wie nach § 27 Abs. 2 WEG.
4. Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Aufgaben Gehilfen oder sonstigen Personen zu übertragen und hierfür Untervollmachten zu erteilen. Die Übertragung der gesamten Verwalterstellung auf eine dritte Person ist ausgeschlossen.

Soweit dem Abschluß einzelner Geschäfte oder Abgabe von Erklärungen § 181 BGB entgegensteht (Rechtsgeschäfte zwischen Verwalter und WEGem. außerhalb dieses Vertrages), bedarf es eines Beschlusses der WEGem, wenn eine solche Befreiung nicht schon im Bestellungsbeschuß enthalten ist.

Zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der WEGem. gegenüber Dritten ist der Verwalter gemäß dem Bestellungsbeschuß (§1) oder nach jeweils besonderem Beschluß der WEGem. berechtigt.

Der Verwalter ist berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt:

jährlich einmal eine ordentliche Eigentümersammlung einzuberufen und durchzuführen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen ggf. der in der Teilungserklärung vorgesehenen Frist, an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte Anschrift.

Der ordentlichen Eigentümersammlung den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und die Abrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen. Für die Erstellung des Wirtschaftsplans und der Rechnungslegung (§ 28 WEG) gilt das Kalenderjahr als Wirtschaftsjahr.

Die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden. Die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt.

Beschlussprotokolle sorgfältig aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungspflichten des Handels- und Steuerrechts. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.

für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen

für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen.

Darüber hinausgehende größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als **1.500,00 €** aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

- g) gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Der Verwalter kann ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Rücklagenkonto einrichten. Die Auswahl des Kreditinstitutes obliegt ihm.
- h) Lasten- und Kostenbeiträge (Hausgeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen.
- i) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- j) objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und zu kündigen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
- k) die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Hausreinigung, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker u.a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
- l) für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen.
- m) alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen.
- n) die Eigentümergeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen. Beim Verwalter eingehende rechtsgeschäftliche Erklärungen oder Zustellungen, die für die WEGem. bestimmt sind (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG), sind den Wohnungseigentümern unverzüglich mitzuteilen oder weiterzuleiten.
- o) Sollte ein Verwaltungsbeirat bestehen oder später gebildet werden, hat der Verwalter dessen gesetzlichen oder durch die Beschlüsse der WEGem. übertragenen Befugnisse zu beachten.

§ 5 Verwaltervergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine jährliche Vergütung, berechnet wie folgt:

Pro Wohneinheit/Wohnungseigentum	200 €/jährl. pro Wohnung	<u>10.800,00</u>	EUR
Pro Gemeinschaftseigentum			EUR
Teileigentum	25,00 €/jährl. pro Garage	<u>975,00</u>	EUR
Teileigentum Abstellplätze			EUR
Teileigentum gewerbliche Räume			EUR
insgesamt			EUR
zzgl. der jeweils geltenden MwSt.		<u>1.884,00</u>	EUR
gesamt		<u>13.659,00</u>	EUR

Diese Vergütung ist in 12 gleichen Raten monatlich jeweils zum Letzten des gleichen Monats zur Zahlung fällig.

Die Wohnungseigentümer werden diese Beträge anteilig jeweils pünktlich auf das ihnen vom Verwalter bei Verwaltungsübernahme benannte Konto der Eigentümergeinschaft überweisen. Der Verwalter ist berechtigt, von diesem Konto seine monatliche Vergütung zum Fälligkeitszeitpunkt zu entnehmen, auch dann, wenn Teilbeträge nicht oder nicht pünktlich eingehen sollten.

Die Verwalterprovision ist berechnet für eine Vertragslaufzeit von mindestens 5 Jahren. Im Falle der Kündigung nach 1 Jahr wird auf die entgangene Verwaltergebühr für die verbleibende Vertragslaufzeit eine Entschädigung von 20 % gezahlt. Diese Entschädigungsregelung betrifft nur die Einheiten, für die die Verwaltung tatsächlich übernommen wurde.

Mit vorstehender Vergütung ist die gesamte Tätigkeit des Verwalters abgegolten. Hiervon unberührt sind die unter § 6 aufgeführten besonderen Aufgaben.

Der Verwalter kann jedoch für folgende Tätigkeit zusätzlich Vergütung verlangen:

- a) Kosten einer Mahnung eines Wohnungseigentümers zur Erfüllung seiner Pflichten einschließlich Zahlung der Wohnlasten und der Verwaltergebühr und zwar ohne Nachweis jeweils 10,00 €, bei Nachweis von höheren Kosten sind diese zu erstatten. Schuldner dieser Kosten ist der Verursacher.
- b) Sondertätigkeit für einzelne Wohnungseigentümer, wie Vermieter der Wohnung mit allen damit verbundenen Bemühungen, Maklertätigkeit im Rahmen eines beabsichtigten Verkaufs oder einer Neuvermietung einer Wohnung usw.

- c) Kosten für pflichtgemäß beigezogene und beauftragte sachkundige Personen zur Bewertung und Beurteilung von etwa notwendig werdenden Instandsetzungsarbeiten (Architekten, Ingenieure), Einholung von Rechtsauskünften oder Rechtsgutachten (Rechtsanwälte oder sonstige rechtsberatende Juristen) oder steuerliche Beratungen oder Auskünfte (Steuerberater) usw.

Die Kosten einer Prozeßführung werden ebenfalls vom Verwalter der WEGem. gesondert in Rechnung gestellt. Ist der Verwalter selbst von Beruf fachkundig, erhält er für eine Tätigkeit, die sonst eine dritte Person hätte gegen Entgelt ausführen müssen, die für die jeweilige Tätigkeit angemessene Vergütung (Gebühren). Sowohl die Beauftragung von dritten fachkundigen Personen als auch die Übernahme eigener sachkundiger Tätigkeit ist vorher mit dem Verwaltungsbeirat oder, falls ein solcher nicht besteht, mit der WEGem. abzusprechen.

4. Der Verwalter kann der WEGem. eine Änderung der vorstehenden Vergütungsvereinbarung vorschlagen. Die WEGem. wird eine Erhöhung der Vergütung beschließen, wenn die vorstehend vereinbarte Vergütung nicht mehr angemessen ist. Die neue Gebührenvereinbarung wird wirksam mit dem Einverständnis des Verwalters oder zu dem Zeitpunkt, der in dem Beschluß der WEGem. bestimmt ist, sofern der Verwalter damit einverstanden ist.

Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 6

Besondere Aufgaben des Verwalters

7. Für die Erteilung der Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums wird der Eigentümergeinschaft ein Kostenersatz in Höhe von 200,00 € in Rechnung gestellt.
8. Für die Abmahnung der rückständigen Hausgelder gegenüber Wohnungseigentümern wird ein Kostenersatz von derzeit 10,00 € in Rechnung gestellt.
9. Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die einen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme 5.000,00 € übersteigen: Die Berechnung der Gebühren erfolgt nach den Baunebenkostenansätzen für Verwaltungsleistungen der II. Berechnungsverordnung, mindestens aber 500,00 € zzgl. Mwst.
10. Planung und Durchführung von Umbauten, Ausbauten etc. werden nach den einschlägigen Gebührenverordnungen (z.B. HOAI) abgerechnet.
11. Durchführung sonstiger Sonderaufgaben:
- Einberufung außerordentlichen Eigentümerversammlungen
 - Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger
 - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen
 - Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen
 - Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn
 - Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für die Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum
 - Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind
 - Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren
 - Teilnahme an den Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten, ansonsten bei mehr als zwei Sitzungen jährlich
 - Sonstige besondere Verwaltungsleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind

Für diese besonderen Verwaltungsleistungen unter § 5 dieses Vertrages gilt eine Vergütung von derzeit 30,00 € mtd. zzgl. Mwst. als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten. Der Verwalter ist berechtigt, im erforderlichen Umfang Hilfskräfte (z.B. Sachverständige, Rechtsanwälte) auf Kosten der Eigentümergeinschaft hinzuzuziehen.

§ 7
Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Die Mitglieder der WEGem. verpflichten sich, im Falle der Veräußerung die Erwerber des Wohnungseigentums Ihrerseits zu verpflichten, diesem Verwaltervertrag beizutreten. Geschieht dies nicht, so ist der Veräußerer den übrigen Wohnungseigentümern zum Ersatz aller Nachteile verpflichtet, die durch den Nichteintritt des Erwerbers in diesen Vertrag dem Verwalter entstehen.
2. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, im Falle des Wechsels eines Wohnungseigentums eine Auseinandersetzung der Rücklagen oder sonstigen Guthaben des Veräußerers vorzunehmen oder eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Übernimmt er auf Wunsch des Ausscheidenden eine solche Zwischenabrechnung, kann der Verwalter gesonderte Vergütung vom Veräußerer verlangen.
3. Für eine notwendige Mitwirkung des Verwalters bei der Veräußerung hat der Veräußerer die dem Verwalter hierdurch entstehenden Kosten und Auslagen zu ersetzen. Für PKW-Fahrten ist jeweils der steuerlich anerkannte Betrag pro km zu ersetzen.

§ 8
Vollmachtsurkunde und Wirksamkeitsklausel

1. Der Verwalter erhält von der WEGem. eine Vollmachtsurkunde, aus der sich die Vertretungsmacht des Verwalters nach dem WEG und nach diesem Vertrage ergibt. Sofern eine öffentlich beglaubigte Urkunde erforderlich ist, wird die WEGem. diese auf ihre Kosten erstellen.
2. Der Vertrag wird mit der Unterschrift des zuletzt Unterzeichnenden wirksam. Für Änderungen des Vertrages gilt § 3 Nr. 1 und 2.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit dieses Vertrages im übrigen nicht berührt.

Berlin, den 09. Dezember 2004

Berlin, den 09. Dezember 2004


(für die WEGem.)

(der Verwalter)


Ernst G. Hachmann GmbH
Westfälische Straße 37
10711 Berlin

VOLLMACHTSURKUNDE

für Verwalter von Wohnungseigentum

Die Wohnungseigentümergeinschaft

Auberstraße 11-21

bestehend aus 54 Eigentumswohnungen und 39 Teileigentumseinheiten (Garagen)

hat durch rechtswirksame Bestellung mit Eigentümerbeschuß vom 24. November 2003

Frau/Herrn/Firma

Ernst G. Hachmann GmbH

zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Die Bestellung erfolgt auf 2 Jahre ab dem 01. Januar 2004.

Die Unterzeichner bestätigen hiermit,

daß der Verwalter ermächtigt ist, die Wohnungseigentümergeinschaft sowie die einzelnen Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten der Verwalter mit Wirkung für und gegen sie zu vertreten. Seine Verwaltungs- und Vertretungsbefugnisse ergeben sich aus dem WEG, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und aus den rechtswirksamen Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlung.

In diesem Rahmen ist der Verwalter insbesondere berechtigt:

- Rechtsgeschäfte vorzunehmen und Verträge mit dritten Personen abzuschließen
- Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern und in Empfang zu nehmen
- Zahlungen zu leisten und entgegenzunehmen
- Rechtsgeschäftliche Erklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, die für die Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft bestimmt sind

Diese Verwaltervollmacht ist im ganzen nicht übertragbar. Der Verwalter ist jedoch befugt, für einzelne von ihm zu bestimmende Angelegenheiten Untervollmacht zu erteilen.

Berlin, den 09. Dezember 2004

