

VERWALTERVERTRAG

zwischen Wohnungseigentümergeinschaft

Grüner Weg 69, 22851 Norderstedt

- Wohnungseigentümergeinschaft -

und

Firma Holger Hagemann e.K. Inh. Susanne Böhm
Haus- und Grundstücksmakler
Grundstücksverwaltung
Rugenbarg 52, 22848 Norderstedt

- Verwalter -

§ 1 Bestellung des Verwalters

1. Für die o.g. Wohnungseigentümergeinschaft ist mit Wirkung ab Vollzug der Teilungserklärung die Firma Holger Hagemann e.K. Inh. Susanne Böhm, Haus- und Grundstücksmakler, Grundstücksverwaltung bestellt worden.
2. Die Bestellung gilt für einen Zeitraum von 2 Jahren. Das Verwaltungsverhältnis beginnt mit der Bestellung und endet mit Ablauf des Bestellungszeitraums. Dies gilt auch im Fall der vorzeitigen Abberufung.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (§§ 20 – 28 WEG), der Gemeinschaftsordnung und diesem Verwaltervertrag.
4. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag enden zum Zeitpunkt der Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund, seiner Amtsniederlegung, mit dem Auslaufen des Bestellungszeitraumes oder mit jeder anderen Form der Beendigung der Verwalterbestellung.

§ 2 Abberufung des Verwalter, Niederlegung

1. Die Wohnungseigentümer können den Verwalter während des gesamten Bestellzeitraums nur aus wichtigem Grund abberufen.
2. Der Verwalter kann sein Amt während des gesamten Bestellungszeitraums nur aus wichtigem Grund niederlegen.

§ 3 Rechte und Pflichten des Verwalters, Vertretungsbefugnis

1. Die Pflichten des Verwalters aus diesem Vertrag bestehen sowohl gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft als primären Vertragspartner als auch gegenüber den Wohnungseigentümern als Drittbegünstigten (Vertrag zu Gunsten Dritter).
2. Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft insbesondere berechtigt und verpflichtet:
 - die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung durchzuführen;

- soweit noch nicht vorhanden, eine Hausordnung zur Beschlussfassung vorzulegen und nach Beschließen für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen; die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach der Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen und notfalls durchzusetzen;
- für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen vorzubereiten, ggf. mehrere Kostenanschläge einzuholen und die entsprechenden Verträge nach Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung abzuschließen und zu überwachen; außerhalb des Wirtschaftsplan darf der Verwalter Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur bis zu einem Kostenaufwand von 2.000,00 € ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung und ohne Dringlichkeit vornehmen, hierbei darf er jedoch nicht einen Gesamtbetrag in eine Mehrzahl kleinerer Beträge aufspalten, um so den vorgenannten Schwellenwert zu unterschreiten;
- erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dringlichen Fällen selbst und unabhängig von einem bestimmten Kostenaufwand zu veranlassen;
- das Hausgeld (die Lasten- und Kostenbeträge des Wohnungseigentümers) sowie die Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern und entgegenzunehmen und alle Zahlungen im Zusammenhang mit einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Verwaltungsvermögens auszuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten handelt; entsprechendes gilt für die Gelder der Wohnungseigentümer in Bruchteilsgemeinschaft;
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- die eingenommenen Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft getrennt von seinem Vermögen mit der Sorgfalt eines ordentlichen, kaufmännisch erfahrenen Wohnungsverwalters zu verwalten und zu diesem Zweck Konten einzurichten, zu führen und aufzulösen; bei der Geldanlage hat der Verwalter zu beachten, dass Sicherheit und schnelle Verfügbarkeit Vorrang vor hohen Renditen haben;
- Erklärungen im Hinblick auf die Grundversorgung nach § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG abzugeben;
- Hausgeldforderungen einschließlich Sonderumlagen gegenüber Wohnungseigentümern geltend zu machen; dies schließt die Einleitung und die Führung von Rechtsstreitigkeiten sowie die Beauftragung eines Rechtsanwalts ein;
- behördliche und gerichtliche Zustellungen an die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungseigentümer entgegenzunehmen;
- Rechtsstreitigkeiten oder Verwaltungsverfahren zu führen, bei denen die Wohnungseigentümergeinschaft oder alle Wohnungseigentümer Beklagte, Antragsgegner oder Adressat belastender Verwaltungsakte sind;
- Die Verkehrssicherungspflicht für das gemeinschaftliche Eigentum – dabei auch für das Gemeinschaftseigentum, für das Sondernutzungsrechte vergeben wurden, sofern die Verkehrssicherungspflichten nicht den Sondernutzungsberechtigten übertragen worden sind – zu übernehmen;
- die Beschluss-Sammlung gemäß § 24 Abs. 7 WEG zu führen;
- die Buchführungsarbeiten für die Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen;
- einen Wirtschaftsplan für jedes Kalenderjahr aufzustellen;
- die jährliche Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnung über das Hausgeld und die Umlagen, die jährlich von der Eigentümerversammlung zu genehmigen sind, zu erstellen; der Verwalter hat nach Vorlage und nach beanstandungsfreier Prüfung der von ihm erstellten Jahresabrechnung(en) einen Anspruch auf Entlastung durch Beschluss der Eigentümerversammlung;
- die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Versicherungen für Gebäude und Gemeinschaftseigentum abzuschließen; Wartungsverträge für technische Anlagen abzuschließen und fortzuführen und einen Hausmeister in Abstimmung mit dem Verwalterbeirat einzustellen, sofern von der WEG be-

geschlossen und erforderlich. Sofern ein neben- oder hauptberuflicher Hausmeister von der WEG eingestellt wird, ist der Verwalter berechtigt, die Lohnbuchhaltung und Abrechnung von einem Steuerberater durchführen zu lassen. Die Kosten für den Steuerberater von ca. 120,00 € p.a. trägt die Eigentümergemeinschaft;

- mit Wirkung für den Verband im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, im Innenverhältnis ist er jedoch – abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, solchen mit geringem Aufwand und Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen;
 - eine Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr und im Übrigen dann einzuberufen, wenn der Verwalter es für notwendig hält oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer den Verwalter hierzu schriftlich auffordern;
 - ein Protokoll nach jeder Wohnungseigentümerversammlung innerhalb von 4 Wochen jedem Wohnungseigentümer zuzuschicken,
 - die Zustimmung zum Verkauf einer Eigentumswohnung gemäß Gemeinschaftsordnung erst nach sorgfältiger Prüfung zu erteilen;
 - die wichtigsten Verwaltungsangelegenheiten dem Verwaltungsbeirat bekannt zu geben und mit ihm z.B. die Aufstellung der Tagesordnung für Versammlungen, Vergabe von Reparaturen in größerem Umfang, Änderung der Gemeinschaftsordnung, sofern von der Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossen usw., abzustimmen;
 - mit Wirkung für den Verband im Falle von Rechtsstreitigkeiten einen Rechtsanwalt zu beauftragen und mit dem betreffenden Rechtsanwalt gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG Vereinbarungen über den zu Grunde zu legenden Streitwert zu treffen.
3. Der Verwalter handelt für Rechnung der Eigentümer und ist berechtigt und verpflichtet, im Rahmen seiner Aufgaben für die Wohnungseigentümergemeinschaft umfassend gegenüber Behörden, einzelnen Wohnungseigentümern oder Dritten tätig zu werden, wobei seine Tätigkeit sowohl eine außergerichtliche als auch eine gerichtliche Tätigkeit umfasst und sowohl Passivstreitigkeiten als auch Aktivstreitigkeiten betrifft.

Er ist gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen im vorstehenden Umfang bevollmächtigt, die Eigentümer und Wohnungseigentümergemeinschaft zu vertreten.

4. Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Aufgaben Untervollmachten zu erteilen. Über die Erteilung einer Untervollmacht hat der Verwalter gegenüber dem Verwaltungsbeirat und der Wohnungseigentümerversammlung zu berichten. Der Verwalter haftet für die von ihm eingesetzten Dritten nach Maßgabe des § 11 dieses Vertrags, im Übrigen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
5. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter nicht befreit.
6. Der Verwalter erhält zwei Ausfertigungen einer separaten Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde zum Nachweis seiner vorstehenden Befugnisse. Sollte die Vollmachtsurkunde aus formellen Gründen zurückgewiesen werden, werden die Wohnungseigentümer die Erteilung der Vollmacht in der erforderlichen Form wiederholen.

§ 4 Einsichtsrechte

1. Der Verwalter muss jedem Wohnungseigentümer nach vorheriger Terminabsprache in seinen Verwaltungsräumen Einsicht in die Beschluss-Sammlung, die Protokolle der Eigentümerversammlungen, alle Verwaltungsangelegenheiten sowie die Bücher und Aufzeichnungen der Buchungsbelege (mit Ausnahme vorbereitender Notizen) gewähren.
- Der Einsicht nehmende Wohnungseigentümer darf auf eigene Kosten hiervon Kopien zum Pauschalpreis von 0,10 € je Seite anfertigen lassen. Wohnt ein Eigentümer mehr als 100 km von der Wohnanlage entfernt, kann er verlangen, dass ihm die angeforderten Belege und Nachweisdokumente auf seine Kosten zugesandt werden.

2. Dritte sind zur Einsichtnahme berechtigt, wenn sie von einem Wohnungseigentümer ermächtigt sind und – etwa als Mieter oder Kaufinteressent – ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme haben und sich zur Verschwiegenheit verpflichten oder von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind.

§ 5 Vergütung des Verwalters

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich 2 . . . € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer je Wohnungseigentum und ist am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats anteilig zusammen mit dem Hausgeld fällig.
2. Nicht mit der Vergütung abgegolten sind
 - a) Pauschalaufwand für Mahnungen an zahlungssäumige Wohnungseigentümer mit 5,00 € zzgl. MwSt. je Mahnung.
 - b) Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern. Sonderkopien werden mit pauschal 0,50 € pro Seite, ab 50 Stück 0,25 €, berechnet.
 - c) Vorbereitung und Einberufung außerordentlicher Eigentümerversammlungen . . . 1,00. € je Versammlung zzgl. gesetzlicher MwSt.
 - d) Honorare für Architekten, Ingenieure, Gutachter und Sachverständige - Abrechnung erfolgt nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.
 - e) Honorare für Rechtsanwälte - Abrechnung erfolgt nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz.
 - f) kaufmännische Begleitung und technische Betreuung von Instandsetzungsmaßnahmen größeren Umfangs, Durchsetzung von außergerichtlichen Mängelbeseitigungsansprüchen - Abrechnung erfolgt nach Stundensatz oder nach vorheriger Vereinbarung. Der Stundensatz für den Verwalter beträgt 60,00 € zzgl. gesetzlicher MwSt.
 - g) Verfahrensvertretung der Wohnungseigentümer – Abrechnung erfolgt nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz.

Die zusätzliche Vergütung (Nr. a - c) wird mit der jeweiligen Rechnungsstellung beim verursachenden Wohnungseigentümer fällig.

3. Mit den vorgenannten Pauschalbeträgen sind sämtliche Vergütungsansprüche des Verwalters abgegolten. Nur wenn dem Verwalter durch Gesetzesänderungen weitere Verwaltungsaufgaben zugewiesen werden, kann der Verwalter hierfür eine weitere Sondervergütung verlangen.
4. Die Erhöhung der Verwaltervergütung ist nur im Rahmen eines schriftlichen Verwalterantrages zulässig und bedarf eines Mehrheitsbeschlusses.
5. Wird dieser Vertrag dadurch verletzt, dass die Gemeinschaft die in diesem Vertrag erteilte Vertretungsvollmacht vorzeitig ohne wichtigen Grund (§ 626 BGB) entzieht, so hat der Verwalter Anspruch auf Zahlung der in Abs. 1 bestimmten Vergütung für die Dauer der Laufzeit dieses Vertrags.

§ 6 Zusammensetzung und Zahlung des Hausgelds

Das Hausgeld ist monatlich zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus zu zahlen. Es setzt sich zusammen aus je einem Zwölftel der jährlichen Kosten, wie z.B. Bewirtschaftungskosten, Kontoführungsgebühren, Kosten für den Hausmeister - soweit einer bestellt wird -, Reparaturrücklagen.

Neben dem Hausgeld hat jeder Wohnungseigentümer den Teil der Vergütung des Verwalters, der auf ihn entfällt, zu Händen des Verwalters zu entrichten.

Der Verwalter ist berechtigt, das Hausgeld im Wege des Abbuchungsverfahrens einziehen zu lassen. Die Wohnungseigentümer können dem Verwalter die entsprechende Einzugsvollmacht erteilen.

Die Instandhaltungsrücklage soll zunächst bis zu einer angemessenen Höhe angesammelt werden.

Reicht die Reparaturrücklage zur Deckung einer größeren Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme nicht aus, so hat die Wohnungseigentümerversammlung über die Beschaffung weiterer Mittel für den ungedeckten Kostenanteil und über die Wiederauffüllung zu beschließen.

§ 7 Gegenansprüche, Abrechnung, vorläufiger Wirtschaftsplan

1. Das eingezahlte Hausgeld wird nicht zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers verzinst. Nur die anteilige Rücklage wird zugunsten der WEG verzinslich angelegt.
2. Der einzelne Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte ohne schriftliche Einverständniserklärung des Verwalters abzutreten oder zu verpfänden.
3. Die jährlich aufzustellende Einzelabrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht binnen zwei Wochen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Widerspruch erhoben wird. Die Bestimmungen der Teilungserklärung in Bezug auf den Zugang von Erklärungen gelten entsprechend.

§ 8 Gerichtsstand

Gerichtsstand im Sinne des § 38 (1) ZPO ist Norderstedt. Gleiches gilt für die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen des Verwalters, die nach vorheriger Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten in seinen Geschäftsräumen stattzufinden hat.

§ 9 Änderung des Verwaltervertrags

Die Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwalter können diesen Vertrag ändern, wenn die Wohnungseigentümer die Vertragsänderung mit Mehrheit beschließen und der Verwalter der Änderung zustimmt. Der vom Verwalter zum Zeichen seines Einverständnisses beigeheftete Änderungsbeschluss ist dem ursprünglichen Vertragsinhalt beizuheften.

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. unklar sein sollten, richtet sich der Vertragsinhalt in diesen Punkten nach den gesetzlichen Regelungen über das Dienstvertragsrecht.

§ 10 Rechtsnachfolger

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, im Falle des Verkaufs ihrer Wohnung, die Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern weiterzugeben und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 11 Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter haftet für Pflichtverletzungen nach den gesetzlichen Vorschriften. Haftungsmaßstab ist die durchschnittliche Sorgfalt eines fachkundigen, erfahrenen Kaufmann der Wohnungswirtschaft.
2. Der Verwalter schließt in ausreichender Höhe eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ab.
3. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit von Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen, soweit keine Körper Schäden verursacht und keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt werden. Im letzteren Fall ist die Haftung des Verwalters auf den vertragstypischen, bei Vertragsabschluss vorhersehbaren Schaden begrenzt.
4. Schadenersatzansprüche verjähren nach 3 Jahren, spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit.

§ 12 Mehrheit von Wohnungseigentümern

1. Gehört eine Wohn- oder Teileigentumseinheit mehreren Personen als Bruchteilseigentümern, in einer GbR oder in Erbengemeinschaft, so bestellen diese unverzüglich einen von ihnen als Empfangsvertreter für alle Eigentümer der Wohn- oder Teileigentumseinheit. Geschieht dies trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht, gilt jeder Beteiligte als Empfangsvertreter für die übrigen Unterbeteiligten; es sei den, ein Beteiligter widerruft diese Empfangsvollmacht aus wichtigem Grund.
2. Mehrere Wohnungseigentümer in Bruchteilsgemeinschaft, Erbengemeinschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts haften für ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

§ 13 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

Bei Beendigung der Verwaltungstätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat der Verwalter Rechnung zu legen und alle die WEG betreffenden und zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen Unterlagen unverzüglich an den neubestellten Verwalter oder an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats auszuhändigen.

§ 14 Schlussvorschriften

1. Sämtliche Vorschriften dieses Vertrages gelten auch für Teileigentümer und Wohnungs- und Teilerbauberechtigte.
2. Sollte eine Bestimmung in diesem Vertrag unwirksam sein oder werden, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die unwirksame Klausel ist durch diejenige zulässige Bestimmung zu ersetzen, die ihre wirtschaftliche Zielsetzung am besten verwirklicht.

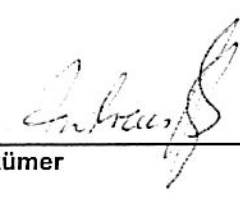
Norderstedt, den

11.03.2013


 Holger Hagemann e. K.
 Inh. Susanne Böhm
 Haus- und Grundstücksmakler
 Grundstücksverwaltung


 Eigentümer


 Eigentümer


 Eigentümer