

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum mit Verwaltervollmacht

zwischen der Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage

und der

Hillwig Hausverwaltung, Stephanweg 2, D-06846 Dessau-Roßlau

Tel. 0340 / 2201150, diese vertreten durch Herrn Marcus Hillwig

wird folgende **Geschäftsbesorgungsvereinbarung** getroffen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Verwalterbestellung erfolgt durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom **xx.xx.xxxx** für die Zeit vom **xx.xx.xxxx bis 31.12.2009**.

Wird der Vertrag nicht mit einer Frist von **3 Monaten** zum **31.12.200x** gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein Jahr mit gleich bleibender Kündigungsmöglichkeit für beide Seiten. Für die Kündigung durch die WEG ist ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich. Eine Kündigung wird ausschließlich zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres wirksam.

Nach spätestens **5 Jahren**, also erstmalig in 2013, ist die Wahl des Verwalters erneut auf die Tagesordnung der WEG -Versammlung zu setzen.

2. Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrages durch die Wohnungseigentümer ist vor Ablauf der unter (2) bezeichneten Frist nur aus wichtigem Grund mit einfacher Beschlussmehrheit möglich.

§ 2 Allgemeine Rechte und Pflichten des Verwalters (im Innen- und Außenverhältnis)

- 1.** Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den §§ 27 und 28 WEG), aus der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 WEG), aus den bisher in der Gemeinschaft rechtsgültig gefassten Beschlüssen (§§ 10 Abs. 3, 4 und 23 WEG), ergangenen Gerichtsentscheidungen (gem. § 43 WEG) und sonstigen Vereinbarungen der Eigentümer (§ 10 Abs. 1 WEG), aus dem Inhalt dieses Vertrags und zuletzt - ergänzend - aus dem Geschäftsbesorgungsrecht des BGB (§ 675 BGB).
- 2.** Der zu treuhänderischer Tätigkeit verpflichtete Verwalter hat im Rahmen eigenen pflichtgemäßen Ermessens unter Wahrung der Grundsätze von Objektivität und Neutralität alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (einschließlich des Gemeinschaftsvermögens) in technisch-bestandserhaltender, rechtlich-organisatorischer und kaufmännisch-wirtschaftlicher Hinsicht in Wahrnehmung der berechtigten Interessen der Gesamtgemeinschaft notwendig ist. Dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden Regelungen und Bestimmungen gemäß Abs. 1 zu beachten und Beschlussweisungen der Gemeinschaft grundsätzlich zu befolgen.
- 3.** Der Verwalter handelt grundsätzlich als Vertreter im Namen und auf Rechnung aller Eigentümer und ist auch gegenüber Dritten bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Verwaltungs- Angelegenheiten außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten (vgl. auch entsprechende Vollmacht als Anlage zum Vertrag).

Bei anhängigen Passivprozessen (Dritter gegen "die Gemeinschaft"), aber auch bei WEG - Verfahren nach § 43 WEG (insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren) besitzt der Verwalter neben seiner gesetzlichen Zustellungsberechtigung nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. in Antragsgegnerschaft stehenden restlichen Eigentümer. Er ist insoweit auch zur Anwaltsbeauftragung mit üblicher Vollmachterteilung berechtigt. Ein solches Mandat hat er allen von ihm zu vertretenen Eigentümern unverzüglich bekannt zu geben.

Im Fall eines unzweifelhaften Interessenkonflikts des Verwalters ist dessen Vertretung (einschließlich seiner Zustellungsververtretung) ausgeschlossen. Die Gemeinschaft muss eine Ersatzvertreterbestellung vornehmen. Zur Anstrengung von Aktivprozessen und endgültiger (nicht nur "vorsorglicher") Rechtsmitteleinlegungen seitens "der Gemeinschaft" mit Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung mit üblicher Vollmacht bedarf es jedoch - mit Ausnahme der Regelung in § 3 Abs. 2 - der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat (bei mehreren Beiräten mehrheitlicher Zustimmung im Beirat), sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer ordentlichen jährlichen oder auch außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer entsprechenden, im Regelfall (grds. erforderlichen) herbeizuführenden Mehrheitsbeschlussfassung duldet. Auch insoweit besteht unverzügliche Informationspflicht des Verwalters gegenüber allen Eigentümern über eingeleitete Maßnahmen.

Die von ihm vertretenen Eigentümer sind zum Stand rechtshängiger Gerichtsverfahren (aktiv wie passiv) stets auch in geeigneter Weise eigenständig, fortlaufend und ausreichend zu informieren.

4. Der Verwalter ist berechtigt, ausschließlich in **Einzelaufgabenbereichen** und ohne Mehrkostenbelastung der Eigentümer, Dritten als seinen Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 BGB Untervollmacht zu erteilen (Delegation der Erfüllung einzelner Verwaltungsaufgaben). Im **Regelfall** ist er jedoch verpflichtet, die Verwaltungsaufgaben höchstpersönlich selbst zu erfüllen bzw. durch seine Firmenangestellten erfüllen zu lassen.
5. Verwalter und Verwaltungsbeirat (als Unterstützungsorgan der Verwaltung) haben Anspruch auf Entscheidung der Gemeinschaft über ihre Entlastung, bezogen auf ihr gesamtes aktives wie passives Handeln im abgelaufenen Geschäftsjahr.

§ 3 Spezielle Einzelpflichtaufgaben des Verwalters

(nur beispielhafte Aufzählung)

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen, bzw. ist verpflichtet:

1. **Mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat die gesetzlich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. § 21 Abs. 5 WEG) vorgesehenen und ggf. auch (ergänzend) vereinbarten oder beschlossenen notwendigen Verwaltungsmaßnahmen durchzuführen und die entsprechenden Verträge abzuschließen sowie aufrecht zu erhalten.**

2. **Der Verwalter hat fällige (rückständige) Hausgeldbeiträge (einschließlich etwaiger Sonderumlagen) zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder in eigenem Namen auch mit Wirkung für und gegen die Eigentümer außergerichtlich und notfalls auch unverzüglich gerichtlich beizutreiben; im Fall notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen solcher Forderungen der Gemeinschaft ist der Verwalter auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt mit üblicher Vollmacht für die Verfahrensführung zu beauftragen. Zu evtl. Sondervergütungsansprüchen des Verwalters bei eigener Verfahrensführung ohne Anwalt vgl. unten § 5 (2) und (3).**

3. **Eine von ihm begründete bzw. vereinbarte oder beschlossene Instandhaltungsrückstellung hat der Verwalter auf einem **separaten** Bankkonto der Gemeinschaft möglichst kurzfristig abrufbar, jedoch auch zinsbringend, zumindest als Festgeldanlage anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss der Eigentümer für eine anderweitige Anlageform vorliegt (vgl. auch § 6 (5) unten).**

4. **Im Fall notwendiger Instandhaltungen oder Instandsetzungen (Sanierungen) im und am Gemeinschaftseigentum ab einer Auftragssumme im Einzelfall in Höhe von **2.000 €** hat der Verwalter grundsätzlich **drei** entsprechende Vergleichs- und Konkurrenzangebote einzuholen und mit dem Beirat abzustimmen.**

5. **Für jegliche Ausgaben für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über **2.000 €** brutto im Einzelfall ist intern vor der Ausgabenverfügung die schriftliche Zustimmung des Beirats / des (der) Beiratsvorsitzenden oder seines (ihres) Stellvertreters gem. § 27 Abs. 4 Satz 2 WEG einzuholen. Über den Betrag von **5.000 €** hinausgehende Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten bedürfen der Zustimmung der Gemeinschaft.**

Weiterhin hat er

- an Preis- und Vergabeverhandlungen mitzuwirken,
- beschlussgenehmigte Verträge in Vertretung der Gemeinschaft abzuschließen und
- Auftragsvergaben in dringenden Fällen (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern entsprechende Beschlussfassungen zeitlich nicht möglich bzw. nicht vertretbar sind, sowie
- jegliche, insbesondere die laufenden / turnusgemäßen Erhaltungs- und Reparaturarbeiten grds. selbst zu überwachen und auch abzunehmen,
- Rechnungsprüfungen und -ausgleiche vorzunehmen und
- sich fristgerecht um etwaige Mängelbeseitigung bzw. -gewährleistung zu kümmern

6. Der Verwalter ist, insbesondere im Rahmen anfänglicher Baumängelgewährleistung im Sanitär-, Heizungs- oder Lüftungsbereich oder bei notwendigen bauphysikalischen Sanierungsarbeiten, verpflichtet:

- bei größeren (außergewöhnlichen) und/oder
- technisch schwierigen und/oder
- kostenaufwendigen

Einzelsanierungsmaßnahmen gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WEG - vgl. auch nachfolgend § 5 (5) dieses Vertrags -, die über eine routinemäßige, laufende Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, den Eigentümern rechtzeitig und eindringlich die gesonderte Beauftragung von Privatgutachtern, technischen Sonderfachleuten und entsprechende Beschlussfassung hierüber vorzuschlagen sowie im begründeten dringlichen Einzelfall einer notwendigen Sanierung (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) eine solche Beauftragung auch ohne vorausgehende Beschlussfassung - in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat - selbst zu veranlassen.

Über entsprechend erfolgte Auftragserteilungen hat der Verwalter alle Eigentümer unverzüglich zu informieren, um dadurch eine mögliche Eigeninitiative der Eigentümer (gemäß § 21 Abs. 2 WEG) rechtzeitig zu verhindern (Vermeidung von "Doppel-Aktivitäten").

7. In anstehenden streitigen Rechts- und Steuerfragen innerhalb der Gemeinschaft oder seitens der Gemeinschaft mit Dritten (jeweils mit Bezug auf das Gemeinschaftseigentum bzw. die gemeinschaftliche Verwaltung) ist vom Verwalter nach Ergebnislosigkeit eigener Streitschlichtungsbemühungen rechtzeitig und eindringlich die Einschaltung fachkundiger Berater vorzuschlagen sowie im begründeten, dringlichen Einzelfall auch hier eine solche, für die Gemeinschaft kostenpflichtige Beauftragung ggf. ohne vorausgehende Beschlussfassung durch die Gemeinschaft, **jedoch nur in Abstimmung** mit dem Verwaltungsbeirat, selbst zu veranlassen (vgl. auch § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG). Auch hier gilt die unverzügliche Informationspflicht nach der Regelung unter der vorausgehenden Ziffer 6, letzter Absatz dieses Vertrages.

8. Der Verwalter ist auch verpflichtet, die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz, Gemeinschaftsordnung und bestandskräftig gefassten Beschlüssen obliegenden Pflichten zu überwachen und Miteigentümer als Störer auf ihr Fehlverhalten (bzw. das ihrer Bewohner/Nutzer) nach eigener Überprüfung eines etwaigen gemeldeten bzw. festgestellten Störvorgangs hinzuweisen.

9. Der Verwalter kann auf Wunsch des Verwaltungsbeirats an dessen Sitzungen teilnehmen.

10. Erforderliche Kontrollen beauftragter Handwerker und Lieferfirmen, der Hausmeistertätigkeit und eines etwa eingesetzten Reinigungs-, Schneeräum-, Streu- und/oder Gartenpflegedienstes hat der Verwalter nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen. Notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bepflanzungen, Anlagen sowie Bau- und Einrichtungsteile des Gemeinschaftseigentums sind vom Verwalter von Fall zu Fall (bei erkennbarem Bedarf) in Erfüllung bestehender Verkehrssicherungspflichten ebenfalls eigenverantwortlich vorzunehmen.

11. Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung sind mangels gesetzlicher Vorschriften oder abweichender Vereinbarungen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Die jährliche ordentliche Eigentümerversammlung hat bis zum **30.06.** eines jeden Wirtschaftsjahres stattzufinden und ist mit einer Frist von **4 Wochen** einzuberufen.

12. Das vom Verwalter verantwortlich erstellte Ergebnis- bzw. Beschlussprotokoll ist schriftlich allen Eigentümern innerhalb von **3 Wochen** nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Beirat / Miteigentümer noch nicht gegengezeichnet hat. In diesem Fall ist die Protokollversion der/s Versammlungsleiterin/s zu versenden.

13. Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen gemeinschaftlichen Verwaltungsunterlagen sind geordnet aufzubewahren. Über eine evtl. Vernichtung alter Jahresabrechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen hat ausschließlich die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit einfacher Beschlussmehrheit zu entscheiden.

14. Nach durch die Gemeinschaft versicherten Schadenseintritten hat der Verwalter versicherungsrechtliche Obliegenheiten gemäß bestehender Versicherungsverträge einschließlich beigefügter Versicherungsbedingungen in Repräsentantenstellung der Eigentümer rechtzeitig und fristgemäß zu erfüllen.

§ 4 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und pauschale Grundvergütung des Verwalters

- 1.** Die Grundvergütung für die Erledigung sämtlicher Aufgaben des Verwalters, insbesondere seine obligatorischen Haupt- und Nebenleistungspflichten nach den vorstehenden §§ 2 und 3 dieses Vertrages (mit Ausnahme der dort und in § 5 ausdrücklich erwähnten Ansprüche auf Sondervergütungen), ist auf die hier festgelegte Amtsführungs- und Vertragslaufzeit gem. § 1, Abs. 2 bezogen und bezieht sich auf die Betreuung des gesamten Gemeinschaftseigentums und Verwaltungsvermögens und wird als Pauschalbetrag fest vereinbart.

Sie beträgt **18,00 €** pro Monat und abzurechnender Wohnungseinheit zzgl. der jeweils geltenden MwSt., zurzeit gesamt **21,42 €**

Ist für Garagen und Stellplätze mit eigenem Grundbuch eine getrennte Jahresabrechnung zu erstellen, beträgt die Grundvergütung pro abzurechnender Einheit **2,00 €** zzgl. der jeweils geltenden MwSt., zurzeit gesamt **2,38 €**.

- 2.** Die interne Verteilung dieser monatlichen Vergütungspauschale richtet sich nach der Zahl der zu verwaltenden Einheiten aufgrund entsprechender Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung.
- 3.** Die monatliche Verwaltervergütungspauschale ist von den Eigentümern zusammen mit den lt. Wirtschaftsplan beschlossenen Hausgeldvorauszahlungen an die Gemeinschaft zu den jeweils vereinbarten Fälligkeitszeitpunkten zu leisten.
- 4.** Der Verwalter ist berechtigt, während der bestehenden Vertragszeit den monatlichen Pauschalvergütungsbetrag als Gesamtsumme mit Fälligkeit zu Beginn eines Monats dem gemeinschaftlichen Geschäftsgirokonto im Voraus zu entnehmen.
- 5.** Mit dieser Pauschalvergütung für die gesetzlichen, in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten und vorstehend im Vertrag genannten Aufgabenbereiche sind auch alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen WEG- Verwaltung abgegolten, wie z.B. Porti, Telefon, Kopiekosten für den Eigenbedarf und für Vertretbarerweise vom Beirat erwünschte Unterlagen, die Ladungs- und Protokollversendung, etwaige EDV-Buchhaltung sowie für notwendig erachtete Informationsrundschriften an alle Eigentümer.

Nicht abgegolten sind jedoch Kosten für eine etwa anfallende Saalmiete und etwaige Hilfsmittel zur ordnungsgemäßen Durchführung von Eigentümerversammlungen (z.B. Mikrofon- und Lautsprecheranlage), auch nicht die Kontoführungsgebühren gemeinschaftlicher Konten.

6. Ein anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderlicher, anfänglicher und üblicher Arbeitsmehraufwand des Verwalters (insbesondere Unterlagenabholung und -einarbeitung) ist ebenfalls mit der Pauschalvergütung abgegolten. Gleiches gilt für erforderliche Überprüfungen von laufenden Verträgen der Gemeinschaft mit Dritten auf Rechtsgültigkeit und Aktualität.

7. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen, so haften alle Teilhaber/Mitberechtigten auch für sämtliche im Vertrag vereinbarten Verwaltervergütungen und Sonderhonorare als Gesamtschuldner. Für Zahlungsausfälle einzelner Eigentümer haften die restlichen Eigentümer der WEG -Gemeinschaft dem Verwalter ebenfalls gesamtschuldnerisch (ungeachtet der unverzüglich vorzunehmenden Inkassoverpflichtungen eines Verwalters gegen säumige Eigentümer).

§ 5 Sondervergütungsabsprachen (für nicht obligatorische Zusatzleistungen des Verwalters)

Nicht mit der Pauschalvergütung nach vorstehendem § 4 (1) abgegolten und damit entsprechend sondervergütungs- bzw. honorarpflichtig, sind folgende Zusatzleistungen des Verwalters mit Zahlungspflicht der Gemeinschaft aus dem laufenden Geschäftsgirokonto, jeweils zahlungsfällig nach entsprechender Rechnungsstellung des Verwalters und ebenfalls jeweils zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer:

1. Eine Entschädigung von pauschal **150,00 EUR** ab der **2.** außerordentlichen Versammlung im Wirtschaftsjahr, welche zu Recht vom Eigentümer gefordert wird oder aus objektiver Sicht notwendig geworden ist, in Wahrnehmung gemeinschaftlicher Interessen und vom Verwalter einzuberufen, zu leiten und zu protokollieren ist, sofern diese nicht aufgrund eines dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Fehlverhaltens erforderlich wurde.

2. Eine Mehraufwandspauschale für erforderliche schriftliche und objektbezogene Mahnungen gegenüber zahlungssäumigen Eigentümern in Höhe von **10,00 €** pauschal ab dem **2.** Mahnschreiben.

3. Eine Bearbeitungskostenpauschale von **100,00 €** für jede zur Sondereigentumsübertragung vereinbarungsgemäß vorgesehene und gemäß § 12 WEG zu erteilende Zustimmung des Verwalters in grundbuchmäßiger Form.

4. Die Vergütung eines Sonderhonorars für vom Verwalter ggf. eigenständig (ohne Beauftragung eines Rechtsanwalts) geführte gerichtliche Haus- bzw. Wohngeldinkassoverfahren (Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren). Diese Vergütung ist im gerichtlichen Inkassoverfahren gegen den Vollstreckungsschuldner wiederum geltend zu machen, so dass die Eigentümergemeinschaft kostenfrei aus diesem Verfahren geht.

5. Die Vergütung eines Sonderhonorars für größere, technisch schwierige und aufwändige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen ab einem Auftragsvolumen im Einzelfall von **25.000 €**.

6. Wünschen Eigentümer Kopien von bestimmten Verwaltungsunterlagen (vgl. jedoch § 4 (5) dieses Vertrags), **kann** der Verwalter diese Zusatzarbeit diesen Eigentümern in Rechnung stellen mit **0,25 €** je Seite für die 1.-50. Kopie und **0,15 €** ab der 51. Kopie, inklusive MwSt., bei erbetenem postalischen Versand zzgl. Porto.

7. **Sonderhonorarvereinbarungen** (i.d.R. nach gesondert zu vereinbarem, üblichem Stundensatz) sind:
 - Beschaffung fehlender/verlorener Gemeinschaftsunterlagen
 - Sonderinformationsrundschriften
 - Einzelauskünfte
 - besondere Verfahrensvertretungen
 - Mietanspruchsinkasso (aus vermietetem Gemeinschaftseigentum)
 - Ersatzarbeiten für einen säumigen Vorverwalter
 - außerplanmäßige Rechnungslegungen (also nicht solchen Pflichten nach evtl. fristloser Vertragskündigung)
 - Erbbauzinsinkasso
 - Erstellung von Sanierungsplänen und Kostenschätzungen
 - Vorbereitung von Baumängelgewährleistungsverfahren, Beauftragung und Information von Sonderfachleuten
 - Schlüsseleratzbestellungen etc.

Diese Sondervergütung nach Ziffer 7 erfolgt von Fall zu Fall und ist vorher mit der Gemeinschaft / Beirat / Sondereigentümer abzustimmen.

§ 6 Kontoführung / Hausgeldzahlung / Abrechnung

- 1.** Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Eigentümergemeinschaft (das Fremdgeld) von seinem Geschäfts- oder Privatvermögen und dem Vermögen Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt, d.h. pfand- und insolvenzsicher auf getrennten Konten gemäß nachfolgender Ziffer 2 zu halten. Seine Fremdgeldverwaltung unterliegt den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchhaltung und Buchführung (verständlich, übersichtlich, vollständig und zeitnah); er hat insbesondere den pünktlichen Wohnungszahlungseingang zu überwachen.
- 2.** Das Geldinstitut, bei dem die gemeinschaftlichen Konten (Geschäftsgirokonto und auch etwaige Instandhaltungsrückstellungskonten) geführt werden, sind jeweils als sog. offene Fremdkonten "der Gemeinschaft" (also nicht als sog. offene Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters) einzurichten und zu führen. Mangels konkreter Beschlussfassung schließt der Verwalter im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat die betreffenden Kontenverträge unter Hinweis und gegen Nachweis seiner Vertretungs- und Verfügungsberechtigung mit dem von ihm vorgeschlagenen bzw. beschlossenen Geldinstitut ab.

Die Kontenbezeichnung lautet jeweils:

Konto-Inhaber:

WEG

vertreten durch den WEG-Verwalter:

Hillwig Hausverwaltung

Stephanweg 2

D-06846 Dessau-Roßlau

Konto-Nr.: xxx xxx

Bankleitzahl: xxx xxx xx

Kreditinstitut: xxxxx

3. **Gegen Hausgeldansprüche der Gemeinschaft (vertreten durch den Verwalter) ist eine vom Eigentümer erklärte Aufrechnung mit anderen Ansprüchen gegen die Gemeinschaft / gegen den Verwalter oder auch die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten nicht zulässig. Diese müssen von der Gemeinschaft ausdrücklich anerkannt werden oder es handelt sich um rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen oder solche aus einer Notgeschäftsführung.**

4. **Hausgeldzahlungen jeglicher Art sind zum vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt an die Gemeinschaft zu Händen des die Gemeinschaft vertretenden und inkassoberechtigten Verwalters auf vorgenanntes Konto zu leisten. Die Eigentümer sind insoweit verpflichtet, dem Verwalter eine entsprechende Lastschriftinzugsermächtigung zu erteilen. Bei Zahlungssäumnis gelten mangels abweichender Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung die gesetzlichen Verzugsbestimmungen des BGB (§§ 286 ff. BGB).**

5. **Mit den Hausgeldvorauszahlungen werden beschlussgemäß geleistete Beiträge für eine gemeinschaftliche zweckgebundene Instandhaltungsrücklage - spätestens vor Ende des Geschäftsjahres - auf einem gesonderten Bankkonto (nicht nur einem internen Verwalterbuchungskonto) mit möglichst günstiger Verzinsung einstweilen angelegt, wobei die Art der Geldanlage im Einzelnen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder per Beschluss der Eigentümerversammlung festzulegen ist (vgl. auch § 3 Ziffer 3 oben).**

6. **Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft sind vom Verwalter jährlich insgesamt und auch den einzelnen Eigentümern gegenüber aufgeteilt (nach Grundsätzen der derzeit h.R.M. zu § 28 WEG) abzurechnen; nach Erstellung und rechtzeitig dem Beirat zur Vorprüfung vorgelegter Abrechnungsunterlagen hat der Verwalter die entsprechende Beschlussgenehmigung über das gesamte Abrechnungspaket grundsätzlich spätestens bis zum Ende des Folgegeschäftshalbjahres zu veranlassen.**

Die Jahresabrechnung einschließlich

- der Kontenstandsausweisungen gemeinschaftlicher Konten zu Beginn und Ende des Geschäftsjahres,
- der Rücklagenunterabrechnung,
- der jeweiligen Einzelabrechnungen mit den Heizkostenabrechnungen sowie
- des vom Verwalter in Vorschlag gebrachten neuen Gesamtwirtschaftsplans einschließlich der Einzelwirtschaftspläne für das laufende und zukünftige Wirtschaftsjahr

müssen den Eigentümern mindestens eine Woche vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung und Wirtschaftsplan genehmigend abgestimmt werden soll. Bei erkennbarem Bedarf kann in der Woche vor dem Versammlungstermin ein kostenfreier Verwaltersprechnachmittag über Abrechnungsfragen eingerichtet werden.

7. **Mehrheitlich** beschlossen werden kann auch im Zuge der Genehmigung eines Wirtschaftsplans dessen Fortgeltung über das betreffende Wirtschaftsjahr hinaus mit Geltungswirkung für das nächstfolgende Wirtschaftsjahr bis zu neuerlicher Beschlussfassung in diesem Folgejahr.

§ 7 Teilweise Unwirksamkeit des Vertrages / Vertragsänderungen

1. Ist oder wird ein Teil dieses Vertrags unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam.
2. **Änderungen** und / oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung / Genehmigung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und auch der Zustimmung / Genehmigung des Verwalters in Schrift- und Unterschriftenform.

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

§ 8 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

1. **Mit** Beendigung der Verwaltungstätigkeit (gleich aus welchem Grund) hat der Verwalter alle die Gemeinschaft betreffenden sowie zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen, in seinem Besitz befindlichen Unterlagen unverzüglich in geordneter Form primär einem neu bestellten Verwalter (gegen Legitimationsnachweis oder auf Weisung des Verwaltungsbeirats) auszuhändigen, d.h. zur Abholung gegen Empfangsquittung bereitzustellen. Unterlagenherausgabe an sich kann auch der / die Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen / deren Stellvertreter / in fordern, ebenso die Weisung einer Herausgabe an einen Dritten erteilen. Ohne Herausgabeaufforderung ist der nicht mehr im Amt befindliche Verwalter verpflichtet, Gemeinschaftsunterlagen kostenfrei noch maximal vier Wochen (seit Amtsende) in ordnungsgemäßer Verwahrung bei sich zu behalten. Im Fall eines zu begründenden und eingetretenen Annahmeverzugs (vgl. §§ 293 ff. BGB) erfolgt die Verwahrung angemessen kostenpflichtig zulasten der Gemeinschaft. Zurückbehaltungsrechte an Originalgemeinschaftsunterlagen kann der ausgeschiedene Verwalter nicht geltend machen.
2. Im Fall einer vorzeitigen Vertragsbeendigung (gleich aus welchem Grund) besteht überdies eine unverzügliche Rechnungslegungspflicht des ausgeschiedenen (abberufenen) Verwalters.

3. **Nach Vertragsende (Ende seiner Bestellung/Organamsstellung) - gleich aus welchem Grund - ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und auch nicht verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen. Er hat allenfalls noch bei erforderlichen Kontenauflösungen und Geldmittelübertragungen auf einen neuen Verfügungsberechtigten der Gemeinschaft mitzuwirken und das bisher kontoführende Institut unverzüglich vom Wegfall seiner Verfügungsberechtigung und über ihm evtl. bereits bekannte neuerlich legitimierte Verfügungsberechtigte (i.d.R. einen neu bestellten Verwalter) zu verständigen.**

4. **Noch in seine Amtszeit fallende, fällige Abrechnungsarbeiten hat der Verwalter zu erledigen, also auch solche aus Geschäftsvorjahren seiner Amtsführung bei Vertragsende erst nach dem 1.1. eines Folgejahres (vgl. Anm. 31). Im Säumnis- und Verzugsfall mit solchen Arbeiten ist der Verwalter der Gemeinschaft für etwaige Ersatzvornahmekosten bzw. Schadensersatzzahlungen ausgleichspflichtig**

§ 9 Sonstige Bestimmungen

1. **Der Verwalter hat nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen von Fall zu Fall Objekt- und Sicherheitskontrollen durchzuführen (insbesondere Hausmeisterüberwachung, Prüfung von Instandsetzungsnotwendigkeiten speziell an gefahrgeneigten Anlagen, Bau- und Einrichtungsteilen des Gemeinschaftseigentums, Überprüfung der Einhaltung der Hausordnung durch Eigentümer und Bewohner usw.) und die Eigentümer (vornehmlich den Verwaltungsbeirat) ausreichend von den Ergebnissen seiner Kontrollen zu informieren. Bei erkannten oder erkennbaren, nicht absolut eilbedürftigen Sanierungsnotwendigkeiten des Gemeinschaftseigentums sind in Vorbereitung einer Tagesordnung und entsprechender Beschlussfassung der Gemeinschaft von ihm oder von dritter Seite erarbeitete allgemeine Sanierungsvorschläge (Sanierungspläne) insbesondere mit dem Verwaltungsbeirat vor Veranlassung gemeinschaftlicher Entscheidungen abzusprechen. Im Übrigen wird auf die §§ 2 und 3 dieses Vertrags verwiesen.**

2. **Aus Gründen einer möglichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsnotwendigkeit des Gemeinschaftseigentums und ggf. anderen, aus objektiver Sicht berechtigten Gründen (z.B. Schadensabwehr, Wirtschaftlichkeit) kann sich auch die Notwendigkeit für den Verwalter und von ihm oder der Gemeinschaft beauftragter Dritter ergeben, nach vorheriger Terminabstimmung auch Sondereigentum betreten zu müssen; dieses Betretungsrecht ist dann vom betreffenden Sondereigentümer zu gestatten.**

3. **Der Verwalter ist in dringenden Fällen berechtigt, (in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat), das laufende Geschäftsgirokonto der Gemeinschaft im Einverständnis mit dem kontoführenden Institut bis zu einem Gesamtbetrag von maximal drei monatlichen Hausgeldvorschüssen für einen Zeitraum von maximal drei Monaten zu überziehen, soweit er dies im Interesse der Gemeinschaft und unter Wahrung des Grundsatzes ordnungsgemäßer Verwaltung für erforderlich hält. Spätestens zum Ende des Geschäftsjahres ist ein solcher aufgenommener Kontokorrentkredit dem Girokonto wieder zurückzuführen / das Girokonto wieder auszugleichen.**

4. **Wird der Verwalter von der Gemeinschaft trotz eindringlicher und protokollarisch festgehaltener Hinweise auf seiner Auffassung nach bestehende Risiken einer Beschlussungültigkeit (Anfechtbarkeit oder gar Nichtigkeit im Hinblick auf die neue Rechtsmeinung des BGH vom 20.9.2000) zu Abstimmungen, Beschlussfassungen und bestimmten Leistungen angehalten, ist er von der "dennoch" beschließenden und auftragserteilenden bzw. weisungsgebenden Gemeinschaft von evtl. in diesem Zusammenhang später zu seinen Lasten eintretenden Kosten- und Haftungsfolgen freizustellen.**

5. **Der Verwalter ist berechtigt, auch Aufträge einzelner Wohnungseigentümer (Sondereigentümer) anzunehmen und zu erledigen, soweit ihm dies als WEG -Verwalter insoweit nicht kraft Gesetzes oder herrschender Rechtsmeinung untersagt ist und soweit er durch solche Sonderaufträge nicht seine gemeinschaftlichen Verwaltungsaufgaben vernachlässigt bzw. Gemeinschaftsinteressen schädigt oder gefährdet. Zu denken ist hier insbesondere an Maklertätigkeiten, steuerrechtliche Hilfestellungen und die Wahrnehmung von Vermieterbelangen gegenüber Mietern im Sinne einer Sondereigentumsverwaltung sowie an evtl. weitere Aufgaben im Sinne des Facility-Managements. Voraussetzung für all diese Tätigkeiten sind stets gesonderte Auftragserteilungen und Absprachen (auch gesonderte Honorarabsprachen) mit den einzelnen Sondereigentümern.**

6. **Berechtigte Datenschutzbelange der Eigentümer im Verhältnis zu Dritten hat der Verwalter zu berücksichtigen bzw. sicherzustellen.**

7. **Hinsichtlich einer vertraglichen und/oder deliktischen Haftung des Verwalters für schuldhaftes Fehlverhalten gegenüber der Gemeinschaft oder auch gegenüber einzelnen Eigentümern gelten die Regelungen des BGB (einschließlich der entsprechenden Verjährungsbestimmungen) in Neufassung des BGB ab 1.1.2002.**

8. **Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von **100.000 EUR** abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält.**

Dessau-Roßlau, ...

Hillwig Hausverwaltung

Für die Eigentümergemeinschaft zur Unterzeichnung:

Anlage: Verwaltungsvollmacht

Verwaltervollmacht

Wohnungseigentümergeinschaft _____

Der Verwalter der Eigentümergeinschaft, die Hillwig Hausverwaltung, Inh. Marcus Hillwig, wird bevollmächtigt, diese in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und auch gerichtlich zu vertreten.

Der Verwalter kann insbesondere auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Hausgeldrückstände (einschließlich Sonderumlagebeträge) gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich geltend machen, verbunden auch mit der Berechtigung, einen Rechtsanwalt zu beauftragen

Weiterhin ist der Verwalter berechtigt/bevollmächtigt,

- Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten wahrzunehmen oder auch Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abzuwehren
- die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten außergerichtlich oder gerichtlich zu vertreten
- Verträge und sonstige Rechtsgeschäfte (wie Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs-, Kauf- und Lieferungsverträge) abzuschließen und
- voll umfänglich alle Rechte wahrzunehmen, die sich aus dem gesetzlich zwingenden Aufgabenkatalog (insbesondere § 27 WEG) und seinem Vertragsverhältnis ergeben.

Untervollmachten kann der Verwalter ausschließlich für einzelne Verwaltungsangelegenheiten erteilen, nicht jedoch die ihm höchstpersönlich erteilte Vollmacht im Ganzen übertragen.

Erlischt die Vertretungsmacht des Verwalters (Amts- und Vertragsende), so ist die Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft, d.h. dem / der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einem nachgewiesenen legitimierten, neu bestellten Verwalter unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an dieser Vollmachtsurkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Dessau-Roßlau,

Der Verwaltungsbeirat im Auftrag der Wohnungseigentümer