

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

Musterhaus in 10000 Berlin

und

Herrn Harald Alscher (oder Marco Joithe oder Stefan Maikowski)

geschäftsansässig in Fa. maikowski & alscher grundstücksverwaltung GbR, Motzstr.
65 in 10777 Berlin

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Laufzeit und Kündigung des Vertrages

1. Gemäß Beschluss der Wohnungseigentümer vom **.**.2007 wird dem Verwalter erneut mit Wirkung ab **1.1.2008 bis 31.12.2012** die Verwaltung des bezeichneten Anwesens übertragen, es sei denn, er wird gem. Ziffer 2 – 4 gekündigt.
2. Der Vertrag kann durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung oder durch schriftlichen Beschluss jeweils 3 Monate vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres durch die Miteigentümer gekündigt werden.
3. Der Verwalter kann unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Jahresende den Vertrag kündigen. Die Kündigung kann in einer Eigentümerversammlung ausgesprochen werden oder ist den Eigentümern durch einfachen Brief an die zuletzt genannten Adressen zur Kenntnis zu bringen.
4. Unberührt bleibt das Recht der Parteien, den Vertrag aus wichtigem Grund jederzeit unter Einhaltung der o.g. Formerfordernisse fristlos zu kündigen.
5. Der Vertrag kann durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung oder durch schriftlichen Beschluss frühestens im Jahr vor Ablauf des Vertrages um maximal 5 Jahre verlängert werden.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung des Objektes, die der Verwalter hiermit ausdrücklich anerkennt, und aus diesem Vertrag sowie aus § 675 BGB (s. § 3). Der Verwalter hat alles zu tun, was für eine ordnungsgemäße Verwaltung notwendig ist.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

1. die jährliche Eigentümerversammlung regelmäßig bis zu einem noch von den Miteigentümern zu bestimmenden Termin einzuberufen und den Vorsitz zu führen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen; den Verlauf der Versammlung

- und die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unverzüglich zu protokollieren und die gefassten Beschlüsse und übertragenen Aufgaben unverzüglich, spätestens nach Ablauf der Anfechtungsfrist - wenn nichts anderes ausdrücklich beschlossen wurde - auszuführen.
2. die Protokolle über die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie richterliche Entscheidungen nach § 43 WEG sowie den gesamten Schriftwechsel nach kaufmännischen Grundsätzen ordnungsgemäß aufzubewahren.
 3. Jeweils rechtzeitig einen Wirtschaftsplan vorzulegen und diesen nach Vorprüfung durch den Beirat dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung beizufügen.
 4. nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung aufzustellen und sie bei der Versammlung der Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung bzw. zur Genehmigung vorzulegen. Bei Vorliegen einer ordnungsgemäßen Abrechnung und pflichtgemäßer Verwaltungstätigkeit hat der Verwalter Anspruch auf einen Beschluss zur Verwalterentlastung über das abgerechnete Jahr.
 5. alle Maßnahmen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Wirtschaftsplan vorzunehmen.
 6. in dringenden Fällen nach eigenem Ermessen Maßnahmen zu treffen, die zur Erhaltung des Objektes erforderlich sind.
 7. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gegen einzelne Wohnungseigentümer oder Dritte gerichtlich und außergerichtlich auch über einen Rechtsanwalt in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat geltend zu machen.
Der Informationspflicht kommt der Verwalter nach, indem er den Verwaltungsbeirat über die Ergebnisse des Verfahrens schriftlich unterrichtet, im übrigen bei der jährlichen Eigentümerversammlung Bericht erstattet. In dringenden Fällen oder auf Wunsch des Beirats sind alle Eigentümer kurzfristig zu informieren.
 8. alle Zahlungen und Leistungen vorzunehmen bzw. entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des Objekts zusammenhängen.
 9. Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen, die an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet sind sowie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung von Fristen oder zur Abwendung von Rechtsnachteilen notwendig sind.
 10. Sonderfachleute zu Lasten der Gemeinschaft nach Absprache mit dem Verwaltungsbeirat einzuschalten, sofern bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten statische, bauphysikalische, abdichtungs- oder anlagentechnische Belange das Einschalten sinnvoll erscheinen lassen.
 11. das Grundstück in regelmäßigen Abständen zu begehen – dazu gehört mindestens einmal jährlich eine Inaugenscheinnahme des Instandhaltungszustandes des Gebäudes

und Grundstücks einschl. etwaiger technischer Anlagen wie Heizungszentralen und Aufzügen.

12. notwendige Verträge wie Versicherungsverträge, Wartungsverträge, Hausmeisterverträge, Gebäudereinigerungsverträge und ähnliches in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat abzuschließen.

13. Gelder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten.

Bei der Kontobezeichnung und der Verfügungsberechtigung ist mit der kontoführenden Bank irrtumsfrei zu vereinbaren, dass der verfügungsberechtigte Verwalter die Gelder nur treuhänderisch für die Gemeinschaft verwaltet. Die Gefahr, dass die Bank im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Verwalters ein Aufrechnungs-, Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht ausübt, ist in jedem Fall auszuschließen.

§ 3 Geschäftsbesorgung

1. Soweit im Wohnungseigentumsgesetz und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gilt für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Bestimmung des § 675 BGB (entgeltliche Geschäftsbesorgung).

2. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nicht von einem einzelnen Wohnungseigentümer ausgeübt werden. Die Verwaltung unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Wohnungseigentümer.

3. Der Verwaltungsbeirat oder eines seiner Mitglieder hat das Recht, jederzeit nach Anmeldung Einblick in die Unterlagen zu nehmen. Ihm ist auf Verlangen Auskunft in allen laufenden Hausangelegenheiten zu geben.

4. Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis wird dem Verwalter eine Vollmacht ausgestellt. Mit Ende der Bestellung ist die Vollmacht unverzüglich der/dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Dieser Verwaltervertrag ersetzt nicht die Hausverwaltervollmacht und kann nicht als solche verwendet werden.

5. Die Verwaltervollmacht ist im ganzen nicht übertragbar. Der Verwalter kann jedoch in einzelnen Angelegenheiten Untervollmacht erteilen. Insbesondere ist der Verwalter ermächtigt, der maikowski & alscher grundstücksverwaltung GbR die Wahrnehmung von Verwalteraufgaben im gesetzlich zulässigen Umfang zu übertragen.

6. Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche der Eigentümer sichert der Verwalter das Vorhandensein einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für Hausverwalter mit einer Versicherungssumme von 250.000 € zu. Insoweit der Verwalter baubetreuend tätig ist und daraus ein Schaden entsteht, sichert er das Bestehen einer Haftpflicht-

versicherung für Baubetreuungsunternehmen mit einer Versicherungssumme von 1,5 Mio € für Personenschäden und 500.000 € für Sachschäden zu.

7. Haftet der Verwalter wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die verwalterlichen Pflichten, aus welchem Rechtsgrund auch immer, so hat er dem Auftraggeber bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit den verursachten Schaden in voller Höhe zu ersetzen.
8. In allen anderen Fällen (Fahrlässigkeit) beschränkt sich die Haftung für versicherbare Schäden dem Grunde und der Höhe nach auf die Schäden, die der Verwalter durch Versicherung seiner Haftpflicht deckt.
9. Für nicht versicherbare Schäden in Fällen leichter Fahrlässigkeit, die nicht Personenschäden sind, haftet der Verwalter bis zum Zweifachen der jährlichen Verwaltervergütung.

§ 4 Vergütung

1. Die Vergütung beträgt **21,00 €** zzgl. MWSt. je Eigentumswohnung und Monat. Gegebenenfalls notwendige Anpassungen der Gebühren während der Vertragslaufzeit erfolgen in Absprache zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.
2. Die Vergütung wird vom Eigentümer der Wohnung geschuldet. Sie ist zusammen mit dem Wohngeld/Hausgeld jeweils bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats an den Verwalter zu entrichten.
3. Mit der genannten Vergütung sind sämtliche Auslagen des Verwalters, soweit sie durch die gewöhnliche Verwaltungstätigkeit anfallen, abgegolten. Außergewöhnliche Verwalterleistungen werden nach Aufwand abgerechnet (zur Zeit: Sachbearbeiterstunde 38 €, Chefstunde 75 € zzgl. MWSt.). Außergewöhnliche Verwalterleistungen bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. In unaufschiebbaren Fällen kann diese vorab vom Verwaltungsbeirat erteilt werden. Als außergewöhnliche Verwalterleistungen sind solche Leistungen anzusehen, die nicht ortsüblicherweise mit dem Verwalterhonorar abgegolten sind oder die explizit genannt sind, z.B. die Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchführung für Zeiträume vor der Übernahme der Verwaltung, die Beschaffung fehlender Unterlagen bei nicht ordnungsgemäßer oder vollständiger Herausgabe durch den Vorverwalter oder die Fertigung umfangreicher gutachterlicher Stellungnahmen.
4. Werden am gemeinschaftlichen Eigentum größere Baumaßnahmen durchgeführt - als solche gelten Maßnahmen, deren Gesamtkosten den üblichen Jahresansatz für laufende Instandhaltungen im Wirtschaftsplan überschreiten -, so hat der Verwalter Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung, die sich wie folgt berechnet:
Wird die baufachliche Betreuung der Baumaßnahmen (Planung, Auftragsvergabe und Ausführungsüberwachung) einem Architekten übertragen, so berechnet die Verwal-

tung die Kosten der verwalterlichen Betreuung gemäß § 8 II. Berechnungsverordnung (ca. 3 % der Baukosten zzgl. MWSt.).

Erfolgt die baufachliche Betreuung der Baumaßnahmen durch die Verwaltung und wird hierüber keine gesonderte Vereinbarung getroffen, so berechnet die Verwaltung die Kosten mit 8 % der Bausumme zzgl. MWST. Übersteigen die Kosten 25 T€, beträgt der Satz 7,5 %, übersteigen die Kosten 50 T€, so beträgt der Satz 7 %, jeweils zzgl. MWST.

5. Wird zusätzlich zur jährlichen Eigentümerversammlung eine außerordentliche Eigentümerversammlung abgehalten, so berechnet sich die Vergütung nach dem Aufwand. Sie beträgt jedoch mindestens 250,-- €, höchstens 500,-- € zzgl. Mehrwertsteuer.

§ 5 Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Bei Veräußerung seines Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer den Erwerber zum Eintritt in diesen Vertrag zu verpflichten.
2. Für etwaige, bis zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehende Rückstände an geschuldeter Vergütung haften Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner.
3. Bedarf die Veräußerung von Sondereigentum der Zustimmung des Verwalters, so beträgt die Vergütung für die Prüfung und die Erteilung der Zustimmung 100 € zzgl. Mehrwertsteuer. Käufer und Verkäufer haften hierfür gesamtschuldnerisch. Im Falle der Uneinbringlichkeit sind die Vergütungskosten von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.
4. Wechselt der Eigentümer im Laufe des Jahres, erfolgt keine gesonderte Abrechnung; abgerechnet wird mit dem bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

§ 6 Weitere Vereinbarungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen.

Berlin, den

i.V. Stefan Maikowski

i.V. (Verwaltungsbeirat)