

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

Musterhaus in 10000 Berlin

und

Herrn Harald Alscher (oder Marco Joithe oder Stefan Maikowski)
geschäftsansässig in Fa. maikowski & alscher grundstücksverwaltung GbR, Motz-
str. 65 in 10777 Berlin

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Laufzeit und Kündigung des Vertrages

1. Gemäß Beschluss der Wohnungseigentümer vom ****.***.2007** wird dem Verwalter 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 Allgemeine Rechte und Pflichten des Verwalters

1. Die Aufgaben (Pflichten) und Befugnisse (Berechtigungen) des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den §§ 27 und 28 WEG), aus der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 WEG), aus bisher in der Gemeinschaft rechtsgültig (§ 10 Abs. 3, 4 und § 23 WEG), ergangenen eingefassten Beschlüssen (gem. § 43 WEG) und sonstigen einschlägigen Gerichtsentscheidungen (§ 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 Zweifel nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen unter Wahrung der Grundsätze von Objektiv-

tät und Neutralität, alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (einschließlich des Gemeinschaftsvermögens) in technisch-bestandserhaltender, kaufmännisch-wirtschaftlicher und rechtlich-organisatorischer Hinsicht in Wahrnehmung der berechtigten Interessen der Gesamtgemeinschaft notwendig ist. Dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden Regelungen und Bestimmungen gemäß vorstehender Ziffer 1 zu beachten und auch rechtsgültige Beschlussweisungen der Gemeinschaft grds. zu befolgen.

3. Der Verwalter handelt in gemeinschaftlichen Verwaltungsbelangen grundsätzlich als Vertreter im Namen und für Rechnung aller Eigentümer und ist auch gegenüber Dritten bevollmächtigt, die Gemeinschaft in Verwaltungsangelegenheiten des Gemeinschaftseigentums und gemeinschaftlichen Sondervermögens außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Passivprozessen (Gerichtsverfahren Dritter gegen „die Gemeinschaft“), aber auch bei WEG-Verfahren nach § 43 WEG (insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren) besitzt der Verwalter neben seiner gesetzlichen Zustellungsberechtigung (-verpflichtung) 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 Vollmachtserteilung berechtigt und hat ein solches Mandat allen von ihm vertretenen Eigentümern unverzüglich bekannt zu geben. Anspruchs-Anerkenntnisse, -Verzichte, Vergleiche oder Rechtsmittelrücknahmen setzen stets bestandskräftige Beschlussfassung der von ihm vertretenen Beteiligten voraus; eine erteilte Anwaltsvollmacht ist ebenfalls im vorgenannten Sinne einzuschränken. Im Fall eines selbst angenommenen, eigentümerseits behaupteten oder objektiv unzweifelhaft erkennbaren Interessenkonflikts des Verwalters ist dessen Vertretung ausgeschlossen (Ersatzvertreterbestellung).

Zur Anstrengung von Aktivprozessen und endgültiger (nicht nur „vorsorglicher“) Rechtsmitteleinlegungen auftrags „der Gemeinschaft“ mit Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung (mit üblicher Vollmacht) bedarf es jedoch - mit Ausnahme der Regelung in § 3 Ziffer 2 - der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, 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, von einer Verfahrensführungsberechtigung des Verwalters ohne vorausgehende Beschlussermächtigung ist insbesondere auszugehen bei notwendiger Antragstellung auf Unterlagenherausgabe an sich gegen einen insoweit schuldhaft säumigen Ex-Verwalter; auch besteht unverzügliche Informationspflicht des Verwalters allen Eigentümern gegenüber über eingeleitete Maßnahmen.

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

4. Der Verwalter ist berechtigt, ausschließlich in Einzelaufgabenbereichen nach diesem Vertrag ohne Mehrkostenbelastung der Eigentümer Dritten als seinen Erfüllungsgehilfen Untervollmacht zu erteilen (Delegation der Erfüllung einzelner Verwalteraufgaben). Im Regelfall ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen bzw. durch seine Firmenangestellten erfüllen zu lassen. Insbesondere ist der Verwalter ermächtigt, der maikowski & alscher grundstücksverwaltung GbR die Wahrnehmung von Verwalteraufgaben im gesetzlich zulässigen Umfang zu übertragen.
5. Der Verwalter hat im Abwesenheitsfall eigenverantwortlich und rechtzeitig für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter (als seine interimswise Erfüllungsgehilfen) in seinen gesamten Aufgabenbereich einzuweisen.
6. Verwalter und Verwaltungsbeirat (als Unterstützungsorgan der Verwaltung) haben Anspruch auf separate Beschlussentscheidungsmöglichkeiten der Gemeinschaft über ihre jeweilige Entlastung, bezogen auf ihr gesamtes aktives wie passives Handeln im abgelaufenen Geschäftsjahr, also nicht nur die erstellten bzw. geprüften Abrechnungswerke.

§ 3 Spezielle Einzelpflichtaufgaben und Nebenpflichten des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen, bzw. ist mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft jeweils verpflichtet:

1. Im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben 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. Fällige Wohngeld-Beiträge einschließlich etwaiger Sonderumlagenbeiträge zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder in eigenem Namen 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. Anspruchsverzichte, Stundungen, Vergleiche oder Antrags bzw. Rechtsmittelrücknahmen setzen einen bestandskräftigen Eigentümerbeschluss voraus und können nur in begründeten Ausnahmefällen mit Zustimmung des Beirats eingegangen werden.

3. Eine begründete, d.h. vereinbarte oder beschlossene Instandhaltungsrückstellung auf einem separaten Bankkonto der Gemeinschaft möglichst kurzfristig abrufbar, jedoch auch zinsbringend (zumindest als Festgeldanlage) anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss der Eigentümer für eine bestimmte (anderweitige) Anlageform vorliegt.

Auch auf dem laufenden Geschäftsgirokonto der Gemeinschaft befindliche und erwartetermaßen gewisse Zeit nicht zum Ausgleich gemeinschaftlicher, laufender Verbindlichkeiten benötigte Geldbeträge interimweise ebenfalls zinsgünstig festzulegen.

4. Jegliche Ausgaben für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über 2.500 EUR brutto im Einzelfall vorher mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.
5. Im Fall notwendiger Instandhaltungen oder Instandsetzungen hat der Verwalter gemäß Beschlussfassung oder in dringenden Fällen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG im/am Gemeinschaftseigentum zusätzlich: ab 2.500 EUR Auftragssumme im Einzelfall grundsätzlich
 - entsprechende Vergleichs- und Konkurrenzangebote einzuholen,
 - an Preis- und Vergabeverhandlungen mitzuwirken,
 - beschlussgenehmigte Bau- und Sanierungsverträge in Vertretung der Gemeinschaft abzuschließen,
 - Auftragsvergaben in dringenden Ausnahmefällen (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern entsprechende Beschlussfassungen zeitlich nicht möglich bzw. nicht vertretbar sind, - jegliche, insbesondere die laufenden/turnsgemäßen Erhaltungs- und Reparaturarbeiten grds. selbst zu überwachen und auch abzunehmen,
 - Abnahme von Werkleistungen, Rechnungsprüfungen und -ausgleiche nach Auftrags- bzw. Bauvertragserledigung vorzunehmen und - sich fristgerecht gewährleistungsrechtlich um etwaige Mängelbeseitigung zu kümmern.
6. Insbesondere im Rahmen anfänglicher Baumängelgewährleistung, im Sanitär-, Heizungs- oder Lüftungsbereich oder bei bauphysikalischen Sanierungsnotwendigkeiten
 - im Falle größerer (außergewöhnlicher) und/oder
 - technisch schwieriger und/oder
 - kostenaufwändiger Einzelsanierungsmaßnahmen gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WEG, welche über eine routinemäßige, laufende Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, den Eigentümern rechtzeitig und eindringlich die gesonderte Beauftragung von Privatgutachtern/technischen Sonderfachleu-

ten 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 alle Eigentümer unverzüglich zu informieren, um dadurch mögliche Eigeninitiativen (Notgeschäftsführungsmaßnahmen) der Eigentümer (gemäß § 21 Abs. 2 WEG) rechtzeitig als unnötig zu unterbinden (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) nach Ergebnislosigkeit eigener Streitschlichtungsbemühungen rechtzeitig und eindringlich die Einschaltung fachkundiger Berater vorzuschlagen und beschließen zu lassen sowie im begründeten dringlichen Einzelfall auch hier eine solche, für die Gemeinschaft kostenpflichtige, Beauftragung ggf. sogar ohne vorausgehende Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat selbst zu veranlassen (vgl. auch § 27 Abs. 1 Nr. 3 und § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG) und in diesem Fall ebenfalls die Eigentümer unverzüglich zu informieren.
8. Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz, Gemeinschaftsordnung und bestandskräftig gefassten Beschlüssen obliegenden Pflichten zu überwachen, Miteigentümer als Störer auf ihr Fehlverhalten (bzw. das ihrer Bewohner/Nutzer) nach eigener Überprüfung eines etwaigen (gemeldeten/erkannten/festgestellten) Störvorgangs hinzuweisen und evtl. auch Beschlussfassungen auf Störbeseitigung, Wiederherstellung, Unterlassung oder gar Schadensersatz auf Wunsch gestörter Miteigentümer vorzubereiten.
9. Auf Wunsch des Verwaltungsbeirats an dessen Sitzungen teilzunehmen, sofern diese während der üblichen Bürozeiten des Verwalters stattfinden.
10. Erforderliche Kontrollen beauftragter Handwerker und Lieferfirmen, der Hausmeister Tätigkeit und eines etwa eingesetzten Reinigungs-, Schneeräum-, Streu- und/oder Gartenpflegedienstes nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bepflanzungen, Anlagen sowie Bau- und Einrichtungsteile des Gemeinschaftseigentums von Fall zu Fall (bei erkennbarem Bedarf-) in Erfüllung bestehender Verkehrssicherungspflichten ebenfalls eigenverantwortlich vorzunehmen.
11. Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mangels gesetzlicher Vorgaben oder abweichender Vereinbarungen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.

12. Das von ihm als Versammlungsleiter verantwortlich erstellte Ergebnis bzw. Beschlussprotokoll abschriftlich allen Eigentümern innerhalb von 3 Wochen nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden.
13. Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen gemeinschaftlichen Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Eine evtl. Vernichtung alter (Ab-)Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen kann bei Einhaltung der für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen üblichen Fristen erfolgen, soweit nichts anderes beschlossen wurde.
14. Nach durch die Gemeinschaft versicherten Schadenseintritten sämtliche versicherungsrechtliche Obliegenheiten (gemäß bestehender Versicherungsverträge einschließlich beigefügter Versicherungsbedingungen) in Repräsentantenstellung der Eigentümer rechtzeitig/fristgemäß zu erfüllen.
15. Der Verwalter hat nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen von Fall zu Fall Objekt- und Sicherheitskontrollen durchzuführen (insbesondere Hausmeisterüberwachung, Prüfung von Instandsetzungsnotwendigkeiten speziell an gefahrgeneigten Anlagen, Bauteilen u- und Einrichtungsteilen des Gemeinschaftseigentums, Überprüfung der Einhaltung der Hausordnung durch Eigentümer und Hausbewohner) und die Eigentümer (vornehmlich den Verwaltungsbeirat) rechtzeitig/unverzüglich/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 etwaiger .Veranlassung gemeinschaftlicher Entscheidungen abzusprechen.
16. Aus Gründen einer möglichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsnotwendigkeit des Gemeinschaftseigentums und ggf. anderen, aus objektiver Sicht im Interesse der Gemeinschaft berechtigten Gründen (z.B. Schadensminderung oder -abwehr; Wirtschaftlichkeit) kann sich auch die Notwendigkeit für den Verwalter und von ihm oder der Gemeinschaft beauftragter Dritter ergeben, grds. nach vorheriger Terminabstimmung (im Eil- bzw. Notfall u.U. auch ohne vorausgehende Absprachen) auch Sondereigentum zu betreten (betreten zu müssen); dieses Betretungsrecht ist dann vom betreffenden Sondereigentümer zu gestatten bzw. zu dulden).

§ 4 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und pauschale Grundvergütung des Verwalters

1. Die Grundvergütung für die Erledigung sämtlicher Aufgaben des Verwalters, d.h.

insbesondere seine obligatorischen Haupt- und Nebenleistungspflichten nach den vorstehenden §§ 2 und 3 des Vertrags (mit Ausnahme der dort und unten in § 5 ausdrücklich erwähnten Ansprüche auf Sondervergütungen), ist auf die hier festgelegte Amtsführungs- und Vertragslaufzeit bezogen und auf die Betreuung des gesamten Gemeinschaftseigentums und Verwaltungsvermögens kalkuliert

- mit EUR 21,00 im Monat - zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden MwSt. -

und damit als Pauschale fest vereinbart

2. Die anteilige Verwaltervergütungspauschale ist eigentümerseits zusammen mit den vereinbarten/beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen an die Gemeinschaft bzw. auf das Gemeinschaftskonto zu den jeweils vereinbarten Fälligkeitszeitpunkten zu leisten.
3. Der Verwalter ist berechtigt, während der bestehenden Amts- und Vertragszeit den monatlichen Pauschalvergütungsbetrag als Gesamtsumme mit Fälligkeit zu Beginn eines Monats dem gemeinschaftlichen Geschäftsgirokonto zu entnehmen.
4. 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 (Geschäftsbesorgung) abgegolten, wie z.B. Porti. Telefon. Kopiekosten für den Eigenbedarf und für vertretbarerweise vom Beirat erwünschte Verwaltungsunterlagen, die EV-Einladungs- und Protokollversendung, etwaige EDV-Buchhaltung sowie für notwendig erachtete Informationsrundschriften an alle Eigentümer usw.

Nicht mit dieser Pauschalvergütung 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 Kontenführungsgebühren gemeinschaftlicher Konten.

5. Ein anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderlicher, anfänglicher und üblicher Arbeits-Mehraufwand des Verwalters (insbesondere Unterlagenabholung und -einarbeitung, Erstellung der in seine Leistungsfälligkeit fallende Vorjahresabrechnung) ist ebenfalls mit der Pauschalvergütung abgegolten.

Gleiches gilt für u.U. angezeigte bzw. erforderliche Überprüfungen von laufenden Verträgen der Gemeinschaft mit Dritten auf Rechtsgültigkeit und Zeitgemäßheit sowie die Weiterbearbeitung der Akten zu Beginn seiner Amtszeit rechtshängiger Behörden- bzw. Gerichtsverfahren.

6. Für Verwaltervergütungs-Zahlungsausfälle einzelner Eigentümer haften die restlichen Eigentümer der WE-Gemeinschaft dem Verwalter ebenfalls gesamtschuldnerisch (ungeachtet der unverzüglich vorzunehmenden Inkassoverpflichtungen

eines Verwalters gegen säumige Eigentümer).

§ 5 Sondervergütungsabsprachen

Nicht mit der Pauschalvergütung nach vorstehendem (§ 4 abgegolten und damit seitens „der Gemeinschaft“ vertragsgemäß entsprechend sondervergütungs- bzw. honorarpflichtig sind folgende, die ordnungsgemäße Verwaltung betreffende Zusatzleistungen des Verwalters mit Zahlungspflicht der Gemeinschaft ebenfalls aus dem laufenden Geschäftsgirokonto jeweils zahlungsfällig nach entsprechender Rechnungsstellung des Verwalters an die Gemeinschaft und ebenfalls jeweils zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer.

1. Eine Entschädigung von minimal 250, maximal 500 EUR für jede zu Recht eigentümerseits geforderte oder aus objektiver Sicht notwendigerweise in Wahrnehmung gemeinschaftlicher Interessen vom Verwalter einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende außerordentliche Eigentümerversammlung, sofern diese nicht aufgrund eines dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Fehlverhaltens, vielmehr ursächlich aus von der Gemeinschaft zu vertretenden Gründen erforderlich wurde.
2. Eine Mehraufwandspauschale für erforderliche, schriftliche und objektbezogene erst- und einmalige Mahnungen gegenüber zahlungssäumigen Eigentümern

in Höhe von 5 EUR pauschal je Mahnungsschreiben

3. Eine Bearbeitungskostenpauschale von 100 EUR für jede zur Sondereigentumsübertragung vereinbarungsgemäß erforderliche und gemäß (§ 12 WEG zu erteilende Verwalterzustimmung in grundbuchmäßiger Form
4. Die Vergütung eines Sonderhonorars für ggf. verwalterseits eigenständig (ohne Beauftragung eines Rechtsanwalts) geführte gerichtliche Wohngeldinkassoverfahren, abrechenbar nach den Bestimmungen und Sätzen des jeweils gültigen Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
5. Die Vergütung eines Sonderhonorars für größere, technisch notwendige und schwierige sowie aufwändige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen. Als solche gelten Maßnahmen, deren Gesamtkosten den üblichen Jahresansatz für laufende Instandhaltungen im Wirtschaftsplan überschreiten. Der Verwalter hat in solchen Fällen 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 Verwaltung die Kosten der verwalterlichen Betreuung mit 3 % der Baukosten zzgl. MWST (in Anlehnung an § 8 II. Berechnungsverordnung).

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.

6. Wird der Verwalter von der Gemeinschaft trotz seiner eindringlichen und protokollarisch festgehaltenen Hinweise auf seiner Auffassung nach bestehende Risiken einer Beschlussungültigkeit (Anfechtbarkeit oder gar mögliche Nichtigkeit im Hinblick auf die neue h.R.M. im Anschluss an den BGH vom 20.9.2000) zu Abstimmungen, Beschlussfassungen, Beschlussdurchführungen und/oder anderen bestimmten Leistungen angehalten („gezwungen“), 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 und – für einen zukünftig gesondert erforderlichen, bisher nicht kalkulierten Arbeitsmehraufwand zu vergüten. Diese Sondervergütungsansprüche bestehen gegen die Gemeinschaft in angemessener Höhe auf der Basis einer Stundenvergütung, zahlbar gegen Tätigkeitsnachweis und fällig mit entsprechender Rechnungsstellung an die Gemeinschaft.
7. Wünschen Eigentümer Kopien von bestimmten gemeinschaftlichen Verwaltungsunterlagen, kann der Verwalter diese Zusatzarbeit (auch „vorkassemäßig“) diesen Eigentümern als Vertragspartnern in Rechnung stellen pauschal mit 0,50 EUR je Seite für die 1.- 50. Kopie und 0,30 EUR ab der 51. Kopie, jeweils zzgl. MwSt., bei erbetenem postalischen Versand zzgl. Porto.
8. Die nachfolgenden Sonderhonorarvereinbarungen sind z.B. auch denkbar für einen gesonderten Arbeitsaufwand auftrags und im Interesse der Gesamtgemeinschaft auf der Grundlage gesonderter Auftragswünsche und gemäß entsprechender bestandskräftiger Beschlussfassungen, zusätzlicher Regelungen in diesem Vertrag oder bestimmter Leistungsvorgaben in Vereinbarungen der Eigentümer. In unaufschiebbaren Fällen kann diese vorab vom Verwaltungsbeirat erteilt werden.

Für nach Stundenaufwand zu vergütenden Sonderleistungen werden in Rechnung gestellt:

die Mitarbeiterstunde mit 38 € und die Chefstunde mit 75 € zzgl. MwSt.

Beispielsweise Aufzählung:

- Beschaffung fehlender/verlorener Gemeinschaftsunterlagen
- Sonderinformationsrundschriften
- Einzelauskünfte (namens „der Gemeinschaft“) im Falle berechtigter und nicht

schikanöser Auskunftswünsche

- Besondere Verfahrensvertretungen oder notwendige Teilnahmen an gerichtlichen und vollstreckungsrechtlichen sowie behördlichen Verfahren in Wahrnehmung berechtigter Gemeinschaftsinteressen
- Erwünschte Teilnahmen des Verwalters an Beiratssitzungen
- Mietanspruchsinkasso (aus vermietetem Gemeinschaftseigentum)
- „Ersatzarbeiten“ für einen säumigen Vorverwalter
- Außerplanmäßige Rechnungslegungen (also nicht solchen Pflichten nach evtl. fristloser Vertragskündigung)
- Etwaige Steuererklärungsarbeiten für eine Gemeinschaft (einschließlich der Mehrarbeiten bei etwaigen Lohnsteuerprüfungen)
- Erbbauzinsinkasso (und Weiterleitung dieser Zinsen an den Grundstückseigentümer)
- Eigenverantwortliche Erstellung von allgemeinen kurz-, mittel- und langfristigen Sanierungsplänen und Kostenschätzungen
- Vorbereitung von Baumängelgewährleistungsverfahren, Auswahl, Beauftragung und Information von Sonderfachleuten

§ 6 Kontenführung, Wohngeldzahlung, Abrechnung

1. Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Eigentümergemeinschaft (das Fremdgeld) von seinem Geschäfts- oder Privatvermögen und auch dem Vermögen Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt, d.h. pfand- und insolvenzsicher auf getrennten Konten gemäß nachfolgender Ziff. 2 zu halten.

Seine Fremdgeldverwaltung unterliegt den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchhaltung und Buchführung (verständlich, übersichtlich, vollständig und zeitnah); er hat insbesondere den pünktlichen Wohngeldzahlungseingang zu überwachen sowie rechtzeitig verauslagte Energie(verbrauchs)kosten an u.U. beauftragte Servicefirmen weiterzuleiten und die Daten dieser Firmen einzubuchen.

2. Das Geldinstitut, bei dem die gemeinschaftlichen Konten (Geschäftsgirokonto und auch etwaige Instandhaltungsrückstellungskonten) geführt werden, sind jeweils als sog. offene Fremdkonten 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 Geldinstitut ab. Die Konten werden innerhalb der für maikowski & alscher einge-

richteten Kontenkreise geführt.

3. Wohngeld-Zahlungen jeglicher Art (Vorauszahlungen, Einzelabrechnungsschuldsalden, Sonderumlagebeiträge) sind zum vereinbarten/beschlossenen Fälligkeitszeitpunkt an die Gemeinschaft zu Händen des die Gemeinschaft vertretenden und inkassoberechtigten Verwalters auf das Gemeinschaftskonto zu leisten.

Die Eigentümer sind insoweit verpflichtet, dem inkassobevollmächtigten Verwalter eine entsprechende Lastschriftzugsermächtigung zu erteilen.

4. Die eigentümerseits mit den Wohngeld-Vorauszahlungen beschlussgemäß geleisteten Beiträge für eine gemeinschaftliche, zweckgebundene Instandhaltungsrückstellung werden vom Verwalter – spätestens vor Ende des Geschäftsjahres - auf einem gesonderten Bankkonto einstweilen mit möglichst günstiger Verzinsung angelegt, wobei die Art der Geldanlage im Einzelnen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder über Beschluss der Eigentümerversammlung festzulegen ist.
5. Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft sind vom Verwalter jährlich insgesamt und auch den einzelnen Eigentümern gegenüber aufgeteilt abzurechnen; nach Erstellung und rechtzeitig dem Beirat zur Vorprüfung vorgelegter Abrechnungunterlagen hat der Verwalter die entsprechende Beschlussgenehmigung über das gesamte Abrechnungspaket grundsätzlich spätestens bis zum Ende des Folgegeschäftshalbjahres zu veranlassen.
6. Die Jahresabrechnung (einschließlich Kontenstandsausweisungen gemeinschaftlicher Konten zu Beginn und Ende des Geschäftsjahres, der Rücklagenunterabrechnung, der jeweiligen Einzelabrechnungen und auch der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen und eines externen Vermögensstatus mit Stichtag zum Geschäftsjahresende und der vom Verwalter in Vorschlag gebrachte neue Gesamtwirtschaftsplan einschließlich der Einzelwirtschaftspläne für das laufende/neue/zukünftige Geschäftsjahr (Wirtschaftsjahr) müssen den Eigentümern mindestens eine Woche vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung(en) und Wirtschaftsplan genehmigend abgestimmt und beschlossen werden soll.
7. Der Verwalter ist in dringenden Fällen berechtigt/wird ermächtigt, das laufende Geschäftsgirokonto der Gemeinschaft im Einverständnis mit dem kontenführenden Institut bis zu einem Gesamtbetrag von maximal drei monatlichen Wohngeld-Beitragsvorschüssen gemäß Wirtschaftsplan und für einen Zeitraum von bis zu maximal drei Monaten im Geschäftsjahr zu überziehen (Kontokorrentkredit), sofern er dies im Interesse der Gemeinschaft und unter Wahrung des Grundsatzes ordnungsgemäßer Verwaltung für erforderlich hält.

§ 7 Teilweise Unwirksamkeit des Vertrags/Vertragsänderungen

1. Ist oder wird eine Regelungspassage dieses Vertrags unwirksam, so bleibt der restliche Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam, führt also nicht zu einer Vertragsgesamtnichtigkeit.
2. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung/Genehmigung der Wohnungseigentümer durch bestandskräftige Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und auch der Zustimmung/Genehmigung des Verwalters in Schrift- und Unterschriftenform, um rechtsgültig und verbindlich zu werden. Mündliche Nebenabreden erzeugen keine Rechtswirkungen.

§ 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) auszuhandigen, d.h. zur Abholung gegen Empfangsquittung bereitzustellen (vgl. auch Anm. 33). Unterlagenherausgabe an sich kann auch der/die Vorsitzende des Verwaltungsbeirats (oder dessen/deren Stellvertreterin) 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 erfolgt eine weitere Verwahrung angemessen kostenpflichtig zulasten der Gemeinschaft.

Zurückbehaltungsrechte an Originalgemeinschaftsunterlagen kann der ausgeschiedene Verwalter nicht geltend machen, im Falle nachzuweisender Interessen ist er jedoch weiterhin einsichtsberechtigt.

2. Bei vorzeitiger Amtsbeendigung (gleich aus welchem Grund) besteht überdies eine unverzügliche Rechnungslegungspflicht des ausgeschiedenen Verwalters.
3. Nach Amtsbeendigung (Ende seiner Bestellung/Organamtsstellung) - gleich aus welchem Grund - ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und auch nicht verpflichtet, Wohngelder einzuziehen und Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen. Er hat allenfalls noch bei erforderlichen Kontenaufösungen und Geldmittelübertragungen auf einen neuen Verfügungsberechtigten der Gemeinschaft mitzuwirken und das bisher kontenführende Institut unverzüglich vom Wegfall seiner Verfügungsberechtigung und über ihm evtl. bereits bekannte, neuerlich legitimierte Verfügungsberechtigte (i.d.R. einen neu bestellten Verwal-

ter) zu verständigen.

4. Befindet sich der Verwalter zum Zeitpunkt seiner Amtsbeendigung mit bereits fällig gewordenen Abrechnungsarbeiten (zur letztjährigen Abrechnung oder gar solchen aus früheren Geschäftsjahren) in schuldhaftem Verzug, hat er diese nachvertraglich "noch „beschlussreif“ vorzubereiten und zu erledigen; andernfalls kann er der Gemeinschaft gegenüber für etwaige Ersatzvornahmekosten bzw. Schadensersatzzahlungen ausgleichspflichtig werden.

Ansonsten (bei fristgemäßer Erledigung der bisherigen Abrechnungsarbeiten durch den Vorverwalter) hat der zu Beginn eines neuen Geschäftsjahres bestellte Folgeverwalter das vorausgehende Geschäftsjahr anhand der ihm übergebenen Buchhaltungsunterlagen abzurechnen und „sein Abrechnungswerk den Eigentümern fristgemäß zur genehmigenden Beschlussfassung vorzulegen.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

1. Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche der Eigentümer sichert der Verwalter und als Gesellschaft bürgerlichen Rechts die maikowski & alscher grundstücksverwaltung 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 Haftpflichtversicherung für Baubetreuungsunternehmen mit einer Versicherungssumme von 1,5 Mio. € für Personenschäden und 500.000 € für Sachschäden zu.

Berlin, den

i.V. Stefan Maikowski

i.V. (Verwaltungsbeirat)