

VERWALTUNGSVERTRAG

zwischen der

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

und

AEDIS Haus- & Grundbesitzverwaltungs GmbH

Lippestraße 32

46282 Dorsten

Objekt Nr.

N.N.

§ 1 Bestellung und Abberufung, Vertragsdauer und -kündigung

a)

Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom _____ wurde die AEDIS Haus- & Grundbesitzverwaltungs GmbH zur Verwalterin der WEG _____ in _____ bestellt.

Die Verwaltungstätigkeit beginnt am _____ und endet am _____.

b)

Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters und außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die Wohnungseigentümer ist vor Ablauf der vorgenannt vereinbarten Bestellungen- und Vertragszeit nur aus wichtigem Grund mit grundsätzlich einfacher Beschlussmehrheit möglich.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

a)

Die Aufgaben (Pflichten) und Befugnisse (Rechte) des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den §§ 27 und 28 WEG) in der jeweils gültigen Fassung, aus der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 WEG), aus bisher in der Gemeinschaft rechtsgültig gefassten Beschlüssen (§ 10 Abs. 3, 4 und § 23 WEG), ergangenen einschlägigen Gerichtsentscheidungen (gem. § 43 WEG) und sonstigen Vereinbarungen der Eigentümer (§ 10 Abs. 1 WEG), aus dem Inhalt dieses Vertrags und zuletzt – ergänzend – aus dem entgeltlichen Geschäftsbesorgungsrecht des BGB (§ 675 BGB).

b)

Der zu treuhänderischer Tätigkeit verpflichtete Verwalter hat im Zweifel nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen unter Wahrung der Grundsätze von Objektivität 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 vorstehendem Buchstaben a) zu beachten und auch rechtsgültige Beschlussweisungen der Gemeinschaft grundsätzlich zu befolgen.

c)

Der Verwalter handelt in gemeinschaftlichen Verwaltungsbelangen grundsätzlich als Vertreter im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft 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 als Verband), aber auch bei Beschlussanfechtungsverfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG besitzt der Verwalter neben seiner gesetzlichen Zustellungsberechtigung (bzw. -verpflichtung) nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten Gesamtgemeinschaft bzw. in Antragsgegnerschaft stehenden (restlichen) Eigentümer; er ist insoweit auch zur Anwaltsbeauftragung mit üblicher Vollmachtserteilung berechtigt und hat ein solches Mandat der Gemeinschaft bzw. allen von ihm vertretenen Eigentümern unverzüglich bekannt zu geben. Anspruchsanerkennnisse, - Verzichte, Vergleiche oder Rechtsmittelrücknahmen setzen stets bestandskräftige Beschlussfassung der von ihm vertretenen Gemeinschaft bzw. der Beteiligten voraus; eine erteilte Anwaltsvollmacht ist ebenfalls im vorgenannten Sinne einzuschränken.

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

Der Verwalter ist insbesondere bevollmächtigt,

- Verträge abzuschließen, zu ändern und zu kündigen sowie sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;

- Lasten und Kostenbeiträge außergerichtlich und gerichtlich im Namen der Gemeinschaft anzufordern und in Empfang zu nehmen, Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an die Gemeinschaft als Verband bzw. an die Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer der Gemeinschaft gerichtet sind;
- alle sonstigen Rechte und Pflichten wahrzunehmen, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltungsvertrag und den rechtsgültigen Beschlüssen der Eigentümerversammlung ergeben;
- einen Hausmeister einzustellen, mit ihm namens der WEG einen Dienstvertrag abzuschließen und diesen zu ändern und zu kündigen – nach Anhörung des Beirates, soweit ein solcher bestellt ist.

d)

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; er ist berechtigt, ausschließlich in Einzelaufgabenbereichen nach diesem Vertrag ohne Mehrkostenbelastung der Eigentümer Dritten als seinen Erfüllungsgehilfen Untervollmacht zu erteilen.

Soweit erforderlich, wird über die Befugnisse bzw. Vollmachten des Verwalters eine besondere Urkunde ausgestellt, die zum Nachweis im Rechtsverkehr dient.

e)

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 Einzel- und Nebenpflichten des Verwalters

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

a)

im Rahmen seiner nach pflichtgemäßen Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben die gesetzlich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. § 21 Abs. 5 WEG) vorgesehenen und ggf. auch vereinbarten oder beschlossenen notwendigen Verwaltungsmaßnahmen durchzuführen und die entsprechenden Verträge abzuschließen sowie aufrecht zu erhalten.

b)

fällige (rückständige) Hausgeld-(Wohngeld-)Beiträge (einschließlich etwaiger Sonderumlagenbeiträge oder Abrechnungsnachzahlungen) zugunsten der auch insoweit rechtsfähigen Gemeinschaft 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 stets einen bestandskräftigen Eigentümerbeschluss voraus. Vgl. zu eventuellen Sondervergütungsansprüchen des Verwalters bei eigener Verfahrensführung (ohne Anwalt) unten § 5 Buchstaben b und d.

c)

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

d)

im Fall notwendiger Instandhaltungen und Instandsetzungen gemäß Beschlussfassung oder in dringenden Fällen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG im/am Gemeinschaftseigentum ab einer Auftragssumme von 1.000 Euro

- entsprechende Vergleichs- und Konkurrenzangebote (im Regelfall mindestens drei) 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 Erhaltungs- und Reparaturarbeiten zu überwachen und auch abzunehmen,
- Abnahme von Werkleistungen, Rechnungsprüfungen und –ausgleiche nach Auftrags- und Bauvertragserledigung vorzunehmen und
- sich fristgerecht gewährleistungsrechtlich um etwaige Mängelbeseitigungen zu kümmern.

e)

insbesondere im Rahmen anfänglicher Baumängelgewährleistung, im Sanitär-, Heizungs- und 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, die über eine routinemäßige, laufende Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, den Eigentümern rechtzeitig und eindringlich die gesonderte Beauftragung von Privatgutachtern/Architekten/technischen Sonderfachleuten und entsprechende Beschlussfassung hierüber vorzuschlagen sowie im begründeten dringlichen Einzelfall einer notwendigen Sanierung eine solche Beauftragung auch ohne vorherige Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat selbst zu veranlassen. Er hat über entsprechend erfolgte Auftragserteilungen alle Eigentümer unverzüglich zu informieren, um dadurch mögliche Eigeninitiativen (Notgeschäftsführungsmaßnahme) der Eigentümer (gem. § 21 Abs. 2 WEG) rechtzeitig als unnötig zu unterbinden (Vermeidung von Doppel-Aktivitäten).

f)

In anstehenden 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 und in diesem Fall ebenfalls die Eigentümer unverzüglich zu informieren.

g)

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 Schadenersatz auf Wunsch gestörter Miteigentümer vorzubereiten.

h)

auf Wunsch des Verwaltungsbeirats an dessen Sitzungen teilzunehmen, sofern diese während der üblichen Bürozeiten des Verwalters stattfinden.

i)

erforderliche Kontrollen beauftragter Handwerker und Lieferfirmen, der Hausmeistertätigkeit und eines etwa eingesetzten Reinigungs-, Schneeräum-, Streu- und/oder Gartenpflegedienstes nach eigenem pflichtgemäßem 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.

j)

eine jährlich abzuhaltende Eigentümerversammlung vorzubereiten und durchzuführen, dazu Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mangels gesetzlicher Vorgaben oder abweichender Vereinbarungen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.

k)

das von ihm als Versammlungsleiter verantwortlich erstellte Ergebnisprotokoll abschriftlich allen Eigentümer innerhalb von drei Wochen nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden, selbst wenn in dieser Zeit noch nicht die weiteren Unterzeichnungen gemäß § 24 Abs. 6, S. 2 WEG auf der Urschrift erfolgt sein sollten, sowie daneben eine etwa gesetzlich neu geforderte Beschlussammlung ordnungsgemäß zu führen.

l)

Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen gemeinschaftlichen Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren und über eine evtl. Vernichtung alter (Ab)Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen ausschließlich die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit einfacher Beschlussmehrheit entscheiden zu lassen.

m)

nach durch die Gemeinschaft versicherten Schadenseintritten sämtliche versicherungsrechtlichen Obliegenheiten (gemäß bestehender Versicherungsverträge einschließlich beigefügter Versicherungsbedingungen) in Repräsentantenstellung der Gemeinschaft bzw. der Eigentümer rechtzeitig/fristgemäß zu erfüllen.

n)

Berechtigte Datenschutzbelange der Eigentümer im Verhältnis zu außerhalb der Gemeinschaft stehenden Dritten hat der Verwalter zu berücksichtigen bzw. sicherzustellen.

o)

Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält.

p)

Der Verwalter darf weder an Eigentümer noch an Dritte die in seiner Verwahrung befindlichen gemeinschaftlichen Verwaltungsunterlagen im Original „außer Haus“ geben. Erfolgt eine solche Herausgabe z.B. zu Prüfungszwecken auf bestandskräftigen Beschluss der Gemeinschaft hin und gehen dabei Unterlagen aus gleich welchem Grund verloren, ist der Verwalter von jeglicher Haftung aus Verletzung eigener Verwahrpflichten entbunden. Für die ggf. notwendige Ersatzbeschaffung gelten die Sondervergütungsregelungen nach § 5 h).

§ 4 Verwaltungsgebühr

a)

Die Grundvergütung für die Erledigung sämtlicher Aufgaben des Verwalters, d.h. insbesondere seine obligatorischen Haupt- und Nebenleistungspflichten nach den § 2 und 3 dieses Vertrags (mit Ausnahme der dort und unten in § 5 ausdrücklich erwähnten Ansprüche auf Sondervergütungen), ist auf die Betreuung des gesamten Gemeinschaftseigentums und Verwaltungsvermögens kalkuliert.

Sie beträgt insgesamt 22,50 Euro pro Monat und Wohnungseinheit.

Sie beträgt insgesamt 3,50 Euro pro Monat und Garage mit eigenem Grundbuchblatt

(Alternativ: In der Verwaltergebühr enthalten ist auch die Verwaltung von ____ Garagen und ____ Stellplätzen.)

Die Gebühr wird fest vereinbart zunächst für zwei Jahre; Erhöhungen der Verwaltergebühr sind im Rahmen des Wirtschaftsplanes zu beschließen, setzen also den Beschluss der Eigentümerversammlung voraus und sollen sich an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex für Deutschland, derzeitige Basis 2015=100) orientieren.

b)

Sämtliche in diesem Vertrag genannten Verwaltungsgebühren gelten jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe).

c)

Die interne Verteilung dieser Vergütungspauschale in Wirtschaftsplänen und Abrechnungen richtet sich nach der entsprechenden Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung bzw. – mangels Vereinbarung – nach § 16 Abs. 2 WEG (Miteigentumsanteilen).

d)

Die anteilige Verwaltungsvergütungspauschale ist eigentümerseits zusammen mit den vereinbarten bzw. beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen an die Gemeinschaft bzw. auf das Gemeinschaftskonto zu den jeweils vereinbarten Fälligkeitszeitpunkten zu leisten.

e)

Der Verwalter ist berechtigt, während der bestehenden Amts- (Bestellungs-) und Vertragszeit den monatlichen Pauschalvergütungsbetrag als Gesamtsumme mit Fälligkeit zu Beginn eines jeden Monats dem gemeinschaftlichen Geschäftsgirokonto zu entnehmen. Macht der Verwalter von dem ihm zustehenden Recht auf Erhebung der Verwaltungsgebühr nicht oder nur teilweisen Gebrauch, so geht er dadurch seiner Rechte nicht verlustig.

f)

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 Büobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen WEG-Verwaltung abgegolten, wie z.B. Porti, Telefon, Kopiekosten für den Eigenbedarf und für vertretbarerweise vom Beirat erwünschte Verwaltungsunterlagen, die Versendung von Versammlungseinladungen und Protokollen, etwaige EDV-Buchhaltung sowie notwendige 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.

g)

Der anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderliche, anfängliche und übliche Arbeits-Mehraufwand des Verwalters (insbesondere Unterlagenabholung und –einarbeitung, Erstellung der in seine Leistungsfälligkeit fallenden Vorjahresabrechnung) ist ebenfalls mit der Pauschalvergütung abgegolten.

Gleiches gilt für die erforderliche Überprüfung von laufenden Verträgen der Gemeinschaft mit Dritten auf Rechtsgültigkeit und Zeitgemäßheit sowie die Weiterbearbeitung der Akten rechtshängiger Behörden- bzw. Gerichtsverfahren.

§ 5 Sondervergütungen

Nicht mit der Pauschalvergütung nach vorstehendem § 4 abgegolten und damit seitens der Eigentümergemeinschaft vertragsgemäß entsprechend sondervergütungs- bzw. honorarpflichtig sind folgende, die gemeinschaftliche 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 zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer (in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe).

a)

Eine Entschädigung von pauschal 200,00 Euro 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. Neben dem im § 24 Abs. 2 WEG geregelten Verfahren liegen solche Gründe etwa vor bei Eintritt eines WEG-Verfahrens nach § 43 WEG oder eines anderen

Rechtsverfahrens, bei dringendem Instandsetzungs- oder Instandhaltungsbedarf mit größerem finanziellen Aufwand oder z.B. bei der Notwendigkeit einer Folgeversammlung durch Nichterreichen der Beschlussfähigkeit in einer Versammlung.

b)

Eine Mehraufwandspauschale für erforderliche, schriftliche und objektbezogene Mahnungen nach Verzugseintritt gegenüber zahlungssäumigen Eigentümern in Höhe von 15,00 Euro pauschal je Mahnschreiben.

c)

Eine Bearbeitungspauschale von 150,00 Euro für jede zur Sondereigentumsübertragung vereinbarungsgemäß erforderliche und gemäß § 12 WEG zu erteilende Verwalterzustimmung in grundbuchlicher Form. Sofern nicht durch Vereinbarung oder rechtmäßigen Beschluss die Kostentragung durch den Verkäufer geregelt wurde, ist die Gemeinschaft zahlungspflichtig.

d)

Eine monatliche Aufwandspauschale für die Lohnbuchhaltung von im Namen der Gemeinschaft als Verband (auch geringfügig) angestellten Mitarbeitern (z.B. Hausmeister, Reinigungskraft) in Höhe von 10,00 Euro pauschal je Mitarbeiter. Mit der Pauschale ist die gesamte Lohnbuchhaltung, auch elektronische Meldung bei Sozialversicherungsträgern, Arbeitsamt, Berufsgenossenschaft, Finanzamt und regelmäßige Außenprüfung durch den Rentenversicherungsträger im Büro der Verwaltung abgegolten.

e)

Die Vergütung eines Sonderhonorars für ggf. verwalterseits eigenständig (ohne Beauftragung) eines Rechtsanwalts) geführte gerichtliche Haus- bzw. Wohngeldinkassoverfahren (Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren), abrechenbar nach den Bestimmungen und Sätzen des RVG (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz).

f)

Die Vergütung eines Sonderhonorars für im konkreten Fall größere, technisch notwendige und schwierige sowie aufwändige Sanierungs- und Betreuungsmaßnahmen (auch Versicherungsschäden) ab einem Auftragsvolumen von im Einzelfall über 20% der nach dem Jahreswirtschaftsplan kalkulierten Gesamtausgaben, sofern die Gemeinschaft nicht für die Erfüllung dieser Leistungen bereits anderweitig Sonderfachleute beauftragt hat. Die Vergütung erfolgt nach Stundenaufwand auf Basis einer Stundenvergütung von 70,00 Euro, zahlbar gegen Tätigkeitsnachweis und fällig mit entsprechender Rechnungsstellung an die Gemeinschaft.

g)

Wird der Verwalter von der Gemeinschaft trotz seiner eindringlichen und protokollarisch festgehaltenen Hinweise auf seiner Auffassung nach bestehenden Risiken einer Beschlussungültigkeit (Anfechtbarkeit oder gar mögliche Nichtigkeit im Hinblick auf die neue h.r.M. im Anschluss an den BGH vom 20.09.2000) zu Abstimmungen, Beschlussfassungen, Beschlussdurchführungen und/oder bestimmten Leistungen angehalten („gezwungen“), ist er von der dennoch beschließenden und auftragserteilenden bzw. weisungsgebenden Gemeinschaft

- von eventuell in diesem Zusammenhang später zu seinen Lasten eintretenden Kosten- und Haftungsfolgen freizustellen und
- für einen zukünftig gesondert erforderlichen, bisher nicht kalkulierbaren Arbeitsmehraufwand zu vergüten. Diese Sondervergütungsansprüche bestehen gegen die Gemeinschaft in angemessener Höhe auf Basis der Stundenvergütung von 70,00 Euro, zahlbar gegen Tätigkeitsnachweis und fällig mit entsprechender Rechnungsstellung an die Gemeinschaft.

Hinsichtlich entgegen seiner Meinung dennoch gefasster, aus seiner Sicht nichtiger Beschlüsse besitzt er auch das Rechtsschutzbedürfnis zur möglichen Stellung eines Beschlussnichtigkeitsfeststellungsantrags zur Vermeidung ihn treffender Konflikte gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG.

h)

Wünschen Eigentümer Kopien von bestimmten gemeinschaftlichen Verwaltungsunterlagen, kann der Verwalter diese Zusatzarbeit (auch in Vorkasse) diesen Eigentümern als Vertragspartnern in Rechnung stellen, und zwar pauschal mit 0,50 Euro je Seite für die 1. – 50. Kopie und 0,30 Euro ab der 51. Kopie, jeweils zuzüglich der gesetzlichen MwSt., bei erbetenem postalischen

Versand zuzüglich Porto. Bei elektronischem Versand (eMail oder Fax) – soweit technisch möglich -, reduzieren sich die in Rechnung zu stellenden Kosten um 20% der vorgenannten Werte.

i)

Die nachfolgenden Sonderhonorarvereinbarungen (i.d.R. nach einem Stundensatz von 70,00 Euro) sind denkbar für einen nachzuweisenden gesonderten Arbeitsaufwand im Auftrag 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, z.B. für:

- Mitwirkung bei zu vollziehenden Änderungen der Gemeinschaftsordnung (Grundbuchvollzug, Änderung oder Ergänzung der Teilungserklärung, notariell zu beglaubigende Vereinbarungen aller Eigentümer)
- 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 Teilnahme des Verwalters an Beiratssitzungen
- Vertragsabschlüsse und Mietanspruchsinkasso aus vermietetem Gemeinschaftseigentum
- Ersatzarbeiten für einen säumigen Vorverwalter
- Außerplanmäßige Rechnungslegungen (also nicht für eine geschuldete nach evtl. fristloser Vertragskündigung)
- Erstellen von Hausgeldabrechnungen für das letzte Jahr der Verwaltungstätigkeit nach einem evtl. Ausscheiden als Verwalter
- Etwaige Steuererklärungsarbeiten für eine Gemeinschaft (einschließlich der Mehrarbeiten bei etwaigen Sozialabgaben- oder Lohnsteuerprüfungen)
- Erbbauzinsinkasso (und Weiterleitung dieser Zinsen an den Grundstückseigentümer)
- Eigenverantwortliche Erstellung von allgemeinen kurz-, mittel- und langfristigen Sanierungsplänen, technischen Bestandsaufnahmen und Kostenschätzungen; Vorbereitungen von Maßnahmen nach der ENEV
- Vorbereitung von Baumängelgewährleistungsverfahren, Auswahl, Beauftragung und Information von Sonderfachleuten
- Führung selbständiger Beweisverfahren
- Verhandlungen und Vertragsabsprachen mit Contractingpartnern.

§ 6 Verwaltung und Abrechnung gemeinschaftlicher Gelder

a)

Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Eigentümergemeinschaft 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 zu halten.

Seine Fremdverwaltung unterliegt den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchhaltung und Buchführung (verständlich, übersichtlich, vollständig und zeitnah); er hat insbesondere den pünktlichen Wohngeld-/Hausgeld-Zahlungseingang zu überwachen sowie rechtzeitig verauslagte Energieverbrauchskosten an u.U. beauftragte Serviceunternehmen weiterzuleiten und die Daten dieser Firmen einzubuchen.

b)

Das Geldinstitut, bei dem die gemeinschaftlichen Konten (Geschäftsgirokonto und auch etwaige Sonder- bzw. Instandhaltungsrückstellungskonten) geführt werden, hat die Konten jeweils als so genannte offene Fremdkonten der Gemeinschaft (also nicht als offene Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters) einzurichten und zu führen. Der Verwalter schließt die betreffenden

Kontenverträge unter Hinweis und gegen Nachweis seiner Vertretungs- und Verfügungsberechtigung mit dem von ihm vorgeschlagenen Geldinstitut ab.

Das Hausgeldkonto der Gemeinschaft lautet:

Bank: Sparkasse Vest Recklinghausen
BIC: WELADED1REK
IBAN: DE12 1234 5678 9012 3456 78
Inhaber: WEG _____

c)

Hausgeld-/Wohngeld-Zahlungen jeglicher Art (Vorauszahlungen, Einzelabrechnungs-Schuldsalden, Sonderumlagebeträge) sind zum vereinbarten/beschlossenen Fälligkeitszeitpunkt an die Gemeinschaft zu Händen des die Gemeinschaft vertretenden und inkassoberechtigten Verwalters auf das unter b) genannten Girokonto der Gemeinschaft zu leisten.

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

Bei Zahlungsverzögerungen gelten mangels abweichender Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung die gesetzlichen Verzugsbestimmungen des BGB (§§ 286ff. BGB).

d)

Die seitens der Eigentümer mit den Hausgeld-/Wohngeld-Vorauszahlungen beschlussgemäß geleisteten Beiträge für eine gemeinschaftliche, zweckgebundene Instandhaltungsrückstellung werden vom Verwalter auf einem gesonderten Bankkonto angelegt. (Vgl. § 3 c) oben)

e)

Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft sind vom Verwalter jährlich insgesamt und auch den einzelnen Eigentümern gegenüber aufgeteilt (mangels anderweitiger, spezieller Vereinbarungen nach Grundsätzen der derzeit h.r.M. zu § 28 WEG) abzurechnen; nach Erstellung und rechtzeitiger Prüfungsvorlage der Abrechnungsunterlagen vor dem Beirat hat der Verwalter die entsprechende Beschlussgenehmigung über die Gesamtabrechnung zu veranlassen.

Die Jahresabrechnung und der vom Verwalter in Vorschlag gebrachte neue Gesamtwirtschaftsplan müssen den Eigentümern mindestens eine Woche vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über die Abrechnung und den Wirtschaftsplan genehmigend abgestimmt und beschlossen werden soll. Die Einladung der Verwaltung erfolgt an die letztgenannte Adresse des Eigentümers. Ein Nachweis über die Zustellung ist von der Verwaltung nicht zu erbringen.

§ 7 Beendigung der Verwaltertätigkeit

a)

Mit Beendigung der Verwaltertätigkeit 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. Ohne Herausgabeaufforderung ist der nicht mehr im Amt befindliche Verwalter verpflichtet, Gemeinschaftsunterlagen kostenfrei noch maximal vier Wochen (nach 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 Gemeinschaftsunterlagen kann der ausgeschiedene Verwalter nicht geltend machen, im Falle nachzuweisender Interessen ist er jedoch weiterhin berechtigt, Kopien zu fertigen oder/und Einsicht zu nehmen.

b)

Bei vorzeitiger Amtsbeendigung (gleich aus welchem Grund) besteht überdies unverzügliche Rechnungslegungspflicht des ausgeschiedenen Verwalters.

c)

Nach Amtsbeendigung ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und auch nicht verpflichtet, Wohn-/Hausgelder 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 kontoführende Institut unverzüglich vom Wegfall seiner Verfügungsberechtigung und über ihm evtl. bereits bekannte, neuerlich legitimierte Verfügungsberechtigte (i.d.R. einen neu bestellten Verwalter) zu informieren.

d)

Befindet sich der Verwalter zum Zeitpunkt seiner Amtsbeendigung mit bereits fällig gewordenen Abrechnungsarbeiten (zur letztjährigen Abrechnung oder gar solchen aus früheren Geschäftsjahren) in schuldhaftem Leistungsverzug, 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 bestellte Folgeverwalter das vorausgehende Geschäftsjahr anhand der ihm übergebenen Buchhaltungsunterlagen rechnerisch richtig abzurechnen und sein Abrechnungswerk den Eigentümern fristgerecht zur genehmigenden Beschlussfassung vorzulegen.

§ 8 Pflichten der Eigentümer

a)

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 oder von ihm oder der Gemeinschaft beauftragte Dritte ergeben, grundsätzlich nach vorheriger Terminabsprache (im Eil- bzw. Notfall u.U. auch ohne vorausgehende Absprachen) auch Sondereigentum zu betreten; dieses Betretungsrecht ist dann vom betreffenden Sondereigentümer zu gestatten bzw. zu dulden.

b)

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter etwaige Änderungen seiner Zustellanschrift unverzüglich mitzuteilen. Bei rechtsgeschäftlichen Eigentumsübertragungen oder Nießbrauchsbestellungen hat der bisherige Eigentümer dem Verwalter unverzüglich und unaufgefordert Name, Anschrift und Datum des Eigentums- bzw. Verfügungswechsels mitzuteilen.

c)

Mangels bereits bestehender Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung gilt:

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums (Erbengemeinschaften usw.), so ist die Miteigentümergruppe ohne weitere Aufforderung verpflichtet, der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu nennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen oder länger als drei Monate im Jahr entfernt von ihrem Wohnsitz/ihrer Zustellanschrift z.B. im Ausland aufhalten. Eigentümer, die ihr Sondereigentum nicht selbst nutzen, benennen der Verwaltung die Nutzer des Sondereigentums ohne gesonderte Aufforderung.

d)

Die Wohnungs- und Teileigentümer sind verpflichtet, der Verwaltung rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, auszuhändigen – soweit sie nicht vom bisherigen Verwalter übergeben werden – insbesondere:

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung,
- alle Niederschriften über die Eigentümerversammlungen,
- alle gerichtlichen Entscheidungen gem. § 43 WEG,
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne,
- alle z.Zt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen sind,
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung,

- vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschl. Vermögensstatus über das Vermögen der Gemeinschaft.

e)

Die Sondereigentümer haben

- erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, insbesondere im Bereich des Sondereigentums, der Verwaltung sofort schriftlich oder mündlich anzuzeigen
- den Zutritt zum Gemeinschaftseigentum nach vorheriger Terminanmeldung durch die Verwaltung oder Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Sonder-/Gemeinschaftseigentum sicherzustellen
- für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung zu sorgen, insbesondere bei Vermietung; die Hausordnung ist als Bestandteil des Mietvertrags aufzunehmen
- die Verwaltung über Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gem. Baubeschreibung hinausgehen, schriftlich zu unterrichten
- bei Weiterveräußerung mit dem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass mit dem Eigentumsübergang alle Ansprüche und Verpflichtungen der Eigentümergemeinschaft auf diesen übergehen; Guthaben/Fehlbeträge/Sonderumlagen werden mit dem Erwerber abgerechnet. Ein Anspruch auf zeitanteilige Abrechnung besteht nicht.

§ 9 Schlussbestimmungen

a)

Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren spätestens drei Jahre von dem Zeitpunkt an, in welchem die Wohnungseigentümergeinschaft von den einen Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt haben oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen mussten. Unabhängig von der Kenntnis verjähren die Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens drei Jahre nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit. Im Übrigen gelten die Regelungen des BGB in der Neufassung ab 01.01.2002.

b)

Dieser Vertrag wird auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger abgeschlossen. Im Falle der Sonderrechtsnachfolge bei Eigentümerwechsel ist der scheidende Eigentümer verpflichtet, mit dem Sonderrechtsnachfolger dessen Eintritt in diesen Verwaltervertrag in seiner jeweiligen Fassung zu vereinbaren.

c)

Der Verwalter ist berechtigt, am Objekt ein Schild anzubringen, das auf die Verwaltung und ihre Kontaktmöglichkeiten hinweist.

d)

Ist oder wird eine Regelungspassage dieses Vertrags unwirksam, so bleibt der restliche Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam, führt also nicht zur Nichtigkeit des ganzen Vertrags.

e)

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 rechtskräftig und verbindlich zu werden. Mündliche Nebenabreden erzeugen keine Rechtswirkungen.

f)

Gerichtsstand ist Dorsten.

Dorsten, den

.....
(AEDIS Haus- & Grundbesitzverwaltungs GmbH)

.....
(für die Eigentümergemeinschaft)