

Verwaltungsvertrag

Die Wohnungseigentümergeinschaft **Paul-Ehrlich-Straße 2**, Lübeck

im Folgenden „Wohnungseigentümer (WEG)“ genannt und der

Keye & Keye Immobilien GmbH, Groten Hoff 21, 22359 Hamburg,

im Folgenden „Verwalter“ genannt

schließen hiermit unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung folgenden Verwaltervertrag:

§ 1. Dauer der Verwaltung

1. Die unterzeichnenden Wohnungseigentümer übertragen hiermit, in Ergänzung der Teilungserklärung dem Verwalter nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmung die Verwaltung der Wohnanlage. Der teilende Eigentümer ist ermächtigt, diesen Verwaltervertrag für die Wohnungseigentümergeinschaft wirksam zu schließen und zu unterzeichnen.

2. Der Vertrag beginnt, wenn die WEG durch die teilende Eigentümerin den Vertrag durch eine Erklärung (wenigstens in Textform) gegenüber dem Verwalter in Kraft setzt, damit der Verwalter zu einer ersten Versammlung einladen kann, spätestens aber am 01.11.2023. Er läuft zunächst bis zum 31.12.2025. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann. Die Laufzeit verlängert sich hier auf 5 Jahre.

3. Der Verwaltervertrag steht unter der auflösenden Bedingung einer wirksamen auch vorzeitigen Beendigung des Verwalteramtes, wie z.B. durch außerordentliche Abberufung des Verwalters oder Niederlegung des Verwalteramtes durch den Verwalter aus wichtigem Grund. Endet also vor Ablauf der Bestellzeit das Verwalteramt, endet damit zugleich und zeitgleich auch der Verwaltervertrag.

§ 2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Über die nach § 27 Abs. 2 und Abs. 3 WEG bestehende gesetzliche Vertretungsmacht hinaus ist der Verwalter ferner bevollmächtigt,

a) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeldansprüche gegen säumige Miteigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen; die Einschaltung eines Rechtsanwaltes ist zulässig, sofern der Verwalter hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist. Entstehende Kosten sind ungeachtet der für die endgültige Kostenverteilung maßgeblichen Kostenentscheidung des Gerichts einstweilen der Gemeinschaft zu belasten;

b) in Beschlussanfechtungsstreitigkeiten die jeweiligen Beklagten gerichtlich zu vertreten und insoweit einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Beklagten einzuschalten; sofern er durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

c) einen Hauswart auszuwählen und mit ihm namens der WEG einen Dienstvertrag abzuschließen;

d) die übliche Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Wasser-, Frost-, Glas-, Elementar- und Haftpflichtschäden abzuschließen;

e) namens der WEG auf deren Kosten ein Serviceunternehmen zur Ermittlung der Wasser- und Energiekosten des einzelnen Wohnungseigentümers zu beauftragen;

f) in Ergänzung von § 27 Abs. 2 Nr. 4 und § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG in den dort jeweils genannten Fällen mit einem Rechtsanwalt auch eine Vergütung zu vereinbaren, die nach Zeitaufwand des Rechtsanwaltes mit einem festzulegenden Stundensatz ermittelt wird; dies jedoch unter dem Vorbehalt der schriftlichen Zustimmung der Miteigentümer, wobei die Mehrheit der Wohnungseigentümer zustimmen muss oder einer Beschlussfassung mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer;

g) Willenserklärungen und Zustimmungen entgegenzunehmen, soweit sie alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft betreffen, z.B. Benachrichtigungen von Baubehörden über die Planung einer Bebauung von Nachbargrundstücken oder von Zwangsvollstreckungen auf Antrag eines Gläubigers; solche Benachrichtigungen und Zustellungen sind den Wohnungseigentümern mitzuteilen.

h) im Rahmen der laufenden Verwaltung erforderliche Maßnahmen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bis zu einer Obergrenze von € 3000,00 ohne vorherige Beschlussfassung durchzuführen.

2. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der WEG. Er ist – auch gegenüber Gerichten und anderen Behörden, sowie gegenüber Privatpersonen – in dem in Abs. 1 bestimmten Umfang bevollmächtigt, die Gemeinschaft und die Miteigentümer zu vertreten. Der Umfang der Prozessvollmacht bestimmt sich auch im Innerverhältnis zwischen WEG und Verwalter nach § 81 ZPO. Die Vollmacht ist ganz oder teilweise übertragbar. Die Arbeiten zur Vorbereitung von Gerichtsverfahren und der Terminwahrnehmung wird nach Zeitaufwand € 55 zzgl. MwSt. je Stunde berechnet.

3. Der Verwalter kann seine Aufgaben in eigener Verantwortung oder teilweise durch einen Dritten ausführen lassen und in diesem Umfang Untervollmacht erteilen. Die WEG kann jedoch durch Mehrheitsbeschluss verlangen, dass die Übertragung von Aufgaben an Dritte vom Verwalter widerrufen wird.

4. Soweit der Verwalter Rechts der WEG wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte in eigenem Namen (als Prozessstandschafter) und mit der Antragsstellung der Leistung an den Verwalter selbst geltend zu machen, und zwar gerichtlich und außergerichtlich.

5. Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde verlangen, die von allen Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist. Erlischt die Vertretungsmacht, so hat der Verwalter die Vollmacht einem Wohnungseigentümer zurückzugeben. Dem Verwalter steht ein Zurückhaltungsrecht an der Vollmachtsurkunde zu. Er ist dann auf Verlangen der WEG verpflichtet, die Vollmachtsurkunde dadurch zu entwerten, dass er auf diese Urkunde den Widerruf unter Angabe des Datums des Widerrufs vermerkt.

6. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 3 Überwachung des baulichen Zustandes

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder am Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwei Jahren – nach vorheriger Anmeldung – den Zustand der Wohnungen auf etwa notwendige werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu prüfen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig (im Falle eines konkreten Schadens z.B. Wasserschaden).

§ 4 Kosten der Verwaltung und Bezahlung des Wohngeldes

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

20,00 € zuzüglich MwSt. pro Wohneinheit.

10% zzgl. MwSt. der Stellplatzmieteinnahmen.

Zahlbar am Ende eines jeden Monats.

2. Das vereinbarte Wohngeld ist jeweils am 1. eines jeden Kalendermonats im Voraus fällig. Eine andere Zahlung muss gemäß Beschluss in der Eigentümerversammlung festgelegt werden.

3. Bei einer wesentlichen Änderung der derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnisse ist die Vergütung neu festzusetzen, nach Beschluss der Eigentümerversammlung, geregelt im Protokoll.

4. Mit einer Vergütung des Verwalters werden die im üblichen Rahmen der Verwaltungstätigkeit anfallenden Auslagen abgegolten, insbesondere die Kosten für die Wohnungseigentümerversammlung nach § 24 Abs. 1 WEG und die Versendung des Protokolls. Eventuelle Raummieten werden jedoch von der WEG getragen.

5. Wenn Wohnungseigentümer gemahnt werden müssen, fallen Mahngebühren in Höhe von 10,00 € pro Mahnung an.

6. Für zeitliche Aufwendungen des Verwalters, welche in Zusammenhang mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums sowie der Gewährleistungsverfolgung erbracht werden, erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung in Höhe von derzeit 55,00 € zzgl. MwSt. je Stunde.

7. Ist aus wichtigem Anlass und in Abstimmung mit dem Beirat eine weitere Versammlung erforderlich aus Gründen, die die Gemeinschaft zu vertreten hat, so erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung in Höhe von 30,00 € je Wohn- und Gewerbeigentums zzgl. MwSt.

8. Aufwendungen des Verwalters, die sich zukünftig aufgrund einer Änderung/Neufassung des Wohnungseigentümergegesetzes oder der Neufassung einer Verordnung/eines Gesetzes oder durch erstmalig in Kraft tretende Gesetze oder Verordnungen nach Beginn des Bestellzeitraumes und des Vertragsbeginns ergeben, können separat abgerechnet werden.

9. Für noch nicht veräußerte und noch nicht an Erwerber übergebene Apartments beginnt die Vergütung entsprechend § 4 Abs. 1 dieses Verwaltervertrags mit dem Vermietungsbeginn des jeweiligen Apartments, ansonsten ab dem Termin der Übergabe an den Erwerber.

§ 5 Hausgeldkonto und Rücklagenkonto

Die Hausgeldkonten und das Rücklagenkonto sind durch den Verwalter entweder an seinem Sitz oder an einem anderen Ort zu errichten. Die Konten sind von dem Vermögen des Verwalters getrennt zu führen. Die WEG erteilt hiermit Vollmacht zur Eröffnung der Konten. Über das Rücklagenkonto darf nach Beschluss in der ETV verfügt werden.

Für die nach Ablauf eines Kalenderjahres aufzustellende Rechnung wird der Verwalter oder ein von ihm benannter Vertreter die Unterlagen für das vergangene Rechnungsjahr zur Einsichtnahme durch die WEG vorlegen.

§ 6 Veräußerung einer Eigentumswohnung

Bei einer Veräußerung der Eigentumswohnung hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 7 Haftung

Die Haftung des Verwalters für Schäden, die durch einfache Fahrlässigkeit verursacht werden, ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit der Verwalter wesentliche Pflichten aus dem Verwaltervertrag, insbesondere die gem. 27 WEG unentziehbaren Aufgaben und Befugnisse nicht wahrgenommen hat oder es sich um Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder Gesundheit handelt. Entsprechendes gilt auch für die Haftung des Verwalters für Erfüllungsgehilfen.

§ 8 Sonstiges

8.1 Änderungen dieses Vertrages bedürfen eines (Mehrheits-) Beschlusses der Gemeinschaft und der Schriftform.

8.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Ort, Datum: Bad Oldesloe 05.05.2022

Unterschrift Auftraggeber: 

Ort, Datum: Bad Oldesloe 06.05.22

Unterschrift Hausverwalter: 