

VERWALTUNGSVERTRAG
Gemeinschaftseigentum (WEG)

Zwischen der
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

und
HANCOCK
Grundbesitz & Verwaltung
Aktiengesellschaft
Jenaer Straße 15
10717 Berlin

wird auf Grund des Beschlusses vom _ _ folgender Verwaltungsvertrag geschlossen:

§ 1 Verwalterbestellung

- (1) Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom _ _ wird die Firma HANCOCK Grundbesitz & Verwaltung Aktiengesellschaft nach der Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zum Verwalter des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage _ _ in _ _ bestellt.
- (2) Die Bestellung beginnt am **01.01.201** _ _ und endet zum **31.12.201** _ . Eine weitere Verlängerung bedarf eines Beschlusses der WEG. Gleiches gilt für den Verwaltungsauftrag.
- (3) Die Kündigung der Verwaltung erfolgt durch Abbestellungsbeschluss oder fehlender Fortsetzung der Bestellung. Gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft genügt die Zustellung an ein Mitglied des Verwaltungsbeirates.
- (4) Beide Parteien sind berechtigt den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen. Der wichtige Grund ist schriftlich ausführlich zu begründen.

§ 2 Aufgaben und Rechte (Grundleistungen)

- (1) Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die unabdingbaren, in §§ 27 und 28 WEG aufgeführten, gesetzlichen Aufgaben.
- (2) Die Instandhaltungsrücklagen hat die Verwaltung getrennt vom Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen.
- (3) Die Vorlage der Jahresabrechnung erfolgt bis zum 30.06. des folgenden Wirtschaftsjahres, sofern alle erforderlichen Abrechnungsdaten zur Verfügung stehen. Die haushaltsnahen Dienstleistungen werden vom Verwalter ermittelt und den Eigentümern ausgewiesen.
- (4) Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber der Verwaltung können nur von der Gemeinschaft ausgeführt werden. Die Verwaltung unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Eigentümer. Die Verwaltung ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Maßnahmen im Rahmen der Bewirtschaftung des Hauses handelt.
- (5) Bei Abgabe der Verwaltung sind dem nachfolgenden Verwalter oder dem Verwaltungsbeirat die Verwaltungsunterlagen vollumfänglich und sofort auszuhändigen. Ein Zurückbehaltungsrecht besteht nicht.
- (6) Die Kosten für die Ausführung der Grundleistungen sind mit der monatlichen Pauschale abgegolten. Gebühren werden dem Verwalter ersetzt.
- (7) Durchführen einer WEG-Eigentümerversammlung im Ort der Liegenschaft mit Führung eines Versammlungsprotokolls.

- (8) Der Verwalter sorgt für die Einhaltung der Haus-/Nutzungsordnung der WEG. Verstöße werden schriftlich von ihm unter Anführung des Beschwerdeführers abgemahnt.
- (9) Der Verwalter ist berechtigt Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der WEG abzuschließen.
- (10) Von dem Verwalter ist im Falle entsprechender Vereinbarungen nach § 12 WEG die Zustimmung zur Veräußerung des Sondereigentums zu versagen, wenn Tatsachen bekannt sind, die begründete Zweifel erkennen lassen, dass der Erwerber sich nicht in die Gemeinschaft einfügt oder seine finanziellen Verpflichtungen gegenüber nicht erfüllt.
- (11) Der Verwalter übernimmt die Betreuung und Beratung des Hausmeisters und anderer Dienstkräfte der WEG. Er ist berechtigt Dienstverträge zu begründen und aufzulösen (Kündigung).
- (12) Führen der, auf den Namen der WEG, lautenden Bankkonten (Giro- und Anlagekonten).
- (13) Der Verwalter ist verpflichtet, die rechnerische, kaufmännische und sachliche Prüfung aller Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen der WEG durchzuführen, die Hauswart- und Münzgeldkasse zu führen und zu überwachen.
- (14) Der Verwalter richtet eine übersichtliche, kaufmännisch ordnungsgemäß geführte Buchhaltung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, getrennt für jede WEG einer Verwaltung, ein.
- (15) Der Verwalter ist verpflichtet, den technischen Zustand des Gemeinschaftseigentums zu überwachen und auf abzusehende Schäden hinzuweisen. Soweit es notwendig sein wird, sind auf Kosten der Gemeinschaft qualifizierte Fachleute zu Rate zu ziehen.
- (16) Der Verwalter hat die Beseitigung von Schäden vorzubereiten und bis zu einem zu erwartenden Auftragswert in Höhe von 2.000,00 € eigenverantwortlich, bis zu einem zu erwartenden Auftragswert in Höhe von 5.000,00 € mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates zu beauftragen. Die Beseitigung von Schäden, die diesen Rahmen offensichtlich überschreiten, sind erst nach Beschluss der WEG zu veranlassen. Havarieschäden die weitere Gefahren (Folgeschäden) für Mensch, Gemeinschafts- oder Sondereigentum erwarten lassen sind von dieser Regelung ausgenommen. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Verwaltungsbeirat über ausgeführte Arbeiten unter Beireichung einer Rechnungskopie per Mail zu informieren.
- (17) Jedem Eigentümer wird eine Kopie der Beschlüsse der Eigentümerversammlung ohne besonderen Nachweis an die letzte schriftlich mitgeteilte inländische Adresse zugestellt.
- (18) Die Belege zu den angesparten Instandhaltungsrücklagen werden dem Verwaltungsbeirat bei der Prüfung nachgewiesen.
- (19) Jeder Eigentümer bzw. sein durch schriftliche Vollmacht ausgewiesener Vertreter (gemäß Teilungserklärung) erhält nach vorheriger Terminabsprache Einsicht in alle Unterlagen der WEG. Diese Regelung ersetzt das Auslegen der Belege zur Eigentümerversammlung.
- (20) Der Verwalter ist verpflichtet, das Anwesen mit der Sorgfalt nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu betreuen und alle mit der Verwaltung in Zusammenhang stehenden Bestimmungen zu beachten.
- (21) Die Hausverwaltung hat eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgeschlossen und verpflichtet sich, diese während der Vertragszeit aufrecht zu erhalten.

§ 4 Zusatzleistungen des Verwalters

Mehrkosten die durch einzelne Miteigentümer verursacht und durch die WEG nicht zu vertreten sind bzw. Mehrleistungen die von der WEG außerhalb der in §§ 2 und 3 d. Vertrages vereinbarten Aufgaben gewünscht werden, werden von der Verwaltung dem Eigentümer direkt bzw. der WEG gesondert in Rechnung gestellt.

- | | |
|--|---------|
| (1) Mahnungen und Abmahnungen an säumige/verantwortliche Miteigentümer. Zu Lasten des Verursachers je | 10,00 € |
| (2) Zustimmungen gemäß § 12 WEG Zu Lasten des Verkäufers je | 54,00 € |
| (3) Zustimmungen gemäß § 12 WEG vor dem Notar Zu Lasten des Verkäufers je Stunde | 94,00 € |

- (4) Bearbeiten von Gerichtsverfahren nach § 43 WEG. Über die Anträge und Ergebnisse (außer Haus- bzw. Wohngeldklagen) werden die Eigentümer in Kurzform per Rundschreiben informiert.
Je Stunde 55,00 €
- (5) Umfassende Instandsetzungs- bzw. Wertverbesserungsmaßnahmen
nur nach gesonderter Beauftragung durch die WEG bzw. den Verwaltungsbeirat
pauschal von der Bausumme (ab 10.000,00 € Mindestbauvolumen brutto) 7,5 %
- (6) Für sonstige Leistungen je Stunde 55,00 €
- (7) Zusätzliche Eigentümerversammlungen je Stunde 85,00 €
(Durchführungszeit der Versammlung)
- Inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z. Zt. 19 %)

§ 5 Vergütung

- (1) Für die Grundleistungen zahlt die Gemeinschaft der Verwaltung ein monatliches Entgelt in Höhe von

| | | | |
|------------------------|---|---|---|
| je Wohn-/Teileigentum | – | € | – |
| je Garage / Stellplatz | – | € | – |

inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, z. Zt. 19 %.

- (2) Soweit sich in der Betriebskostenverordnung der bezifferte Honorarsatz für Wohnungsverwaltung ändert, erhöht oder verringert sich auch das vereinbarte Verwalterhonorar um den jeweiligen Veränderungsbetrag.
- (3) Der Verwalter ist berechtigt, seine Vergütung in monatlichen Teilbeträgen vom Konto der WEG zu entnehmen.
- (4) Dieses Honorar betrifft ausschließlich die im Vertrag genannten Leistungen für das Gemeinschaftseigentum.

§ 6 Miteigentümer und Empfangsvollmacht

- (1) Empfangsberechtigter der WEG ist jedes Mitglied des Verwaltungsbeirates. Für die rechtskräftige Zustellung an die WEG ist die Zustellung an ein Mitglied des Verwaltungsbeirates ausreichend. Ist kein Verwaltungsbeirat bestellt ist die Zustellung an einen Eigentümer ausreichend.
- (2) Die Empfangsbevollmächtigten, gemäß § 6 d. Vertrages, kann durch Mehrheitsbeschluß der WEG abgeändert werden. Dieser Beschluß ist vom Verwaltungsbeirat dem Verwalter schriftlich mitzuteilen.

§ 7 Gerichtsstand

- (1) Als Gerichtsstand wird das für die Belegenheit des Grundstückes zuständige Gericht vereinbart.

§ 8 Verjährung

- (1) Zur Sicherung des Rechtsfriedens verjähren wechselseitige Ansprüche der Parteien aus vertraglichen Gründen auf Erfüllung oder auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung in 3 Jahren, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen dem zwingend entgegenstehen.
- (2) Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Tage der Zuwiderhandlung oder dem erstmaligen Unterlassen.

§ 9 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Es wurden keine Nebenabreden getroffen.
- (2) Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies betrifft auch die Änderung der Schriftformklausel.

WEG

HANCOCK
Grundbesitz & Verwaltung
Aktiengesellschaft

