

VERWALTERVERTRAG UND VERWALTERVOLLMACHT

I. VERWALTERVERTRAG

Zwischen

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Wohnungseigentümer -

und der

**GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Wilhelm-Bauer-Str. 19, 77652 Offenburg**

– im Folgenden als Verwalter bezeichnet –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

(1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

(2) Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG ist auf Grundlage der Regelung in § 26, Nr. 2, Satz 2, WEG zum ersten Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt. Der Beststellungszeitraum beträgt drei Jahre ab Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(3) Die Unterzeichnung dieses Verwaltervertrags und der Verwaltervollmacht erfolgt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den gemäß § 9b Abs. 2 WEG bestimmten Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber der Verwalterin.

Abschnitt I Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrags

§ 1 Vertragslaufzeit

Die Laufzeit dieses Vertrags beginnt mit Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Vertrag wird für eine Laufzeit von X Jahren abgeschlossen.

Wird der Verwalter vorzeitig von seinem Amt abberufen, endet dieser Vertrag nach Ablauf von 6 Monaten seit dem Zeitpunkt der Abberufung automatisch, ohne dass es einer Kündigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf.

Gleiches gilt bei einer vorzeitigen Amtsniederlegung durch den Verwalter.

§ 2 Kündigungserklärung

Eine Kündigung dieses Vertrags durch den Verwalter ist innerhalb einer Frist von 6 Monaten entweder gegenüber dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dem nach § 9b Abs. 2 WEG zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer zu erklären.

§ 3 Wiederbestellung

(1) Im Fall der Wiederbestellung des Verwalters gilt dieser Vertrag auch für den Wiederbestellungszeitraum.

(2) Mit der Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters kann auch eine Änderung dieses Verwaltervertrags oder der Abschluss eines neuen Verwaltervertrags beschlossen werden.

Abschnitt II Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 4 Grundsätze

Die Rechte und Pflichten des Verwalters bzw. seine Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), ergänzenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), den Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sowie aus diesem Vertrag und insbesondere der gesondert zu beschließenden und die Bedürfnisse dieses konkreten Vertragsverhältnisses berücksichtigenden "Konkretisierung der Verwaltungspflichten und -befugnisse", die im Fall positiver Beschlussfassung als Anlage zu diesem Vertrag wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ist.

Unterabschnitt I Grundpflichten des Verwalters

§ 5 Eigentümerversammlung

(1) Der Verwalter hat mindestens einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Den Sitzungsvorsitz führt der Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt. Die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse sind vom Verwalter zu protokollieren, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt.

(2) Der Verwalter hat eine Niederschrift, über die in der Versammlung verkündeten Beschlüsse zu fertigen. Diese ist den Wohnungseigentümern nach der Eigentümerversammlung zu übersenden. Eine Übermittlung in Textform, insbesondere durch E-Mail, ist ausreichend.

(3) Die Verpflichtung zur Erstellung von Sitzungsniederschriften besteht auch dann, wenn im Fall der Begründung des Wohnungseigentums Beschlüsse allein vom teilenden Eigentümer gefasst werden.

§ 6 Beschlüsse im Umlaufverfahren

Erfolgt die Beschlussfassung im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer unverzüglich nach Zugang der letzten Erklärung über das Ergebnis der Beschlussfassung zu informieren. Auch in diesem Fall genügt eine Mitteilung in Textform.

§ 7 Beschluss-Sammlung

Das Führen der Beschluss-Sammlung obliegt dem Verwalter nach Maßgabe des § 24 Abs. 7 WEG. Die Verpflichtung zum Führen der Beschluss-Sammlung entsteht mit dem Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG.

§ 8 Beschlussdurchführung/Hausordnung

Der Verwalter hat die Eigentümerbeschlüsse durchzuführen und für die Beachtung der Hausordnung zu sorgen. Bei Verstößen gegen die Hausordnung ist der Verwalter ermächtigt, entsprechende Abmahnungen auszusprechen.

§ 9 Erhaltung des Gemeinschaftseigentums

(1) Der Verwalter hat die für die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und die Wohnanlage regelmäßig zu begehen. Das Begehen der Wohnanlage hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen. Festgestellte Mängel sind zu protokollieren.

(2) In dringenden Fällen, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit die Durchführung einer Wohnungseigentümerserversammlung nicht erlauben, ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen – soweit möglich, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat – einzuleiten.

§ 10 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, bis spätestens 6 Monate nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres die Jahresgesamtabrechnung zu erstellen, sowie den Eigentümern die Jahreseinzelnabrechnungen des Vorjahres zur Verfügung zu stellen. Eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG über eine Anpassung bzw. Nachforderung von Beitragsvorschüssen herbeizuführen erfolgt im Nachgang und ist vom Verwalter herbeizuführen.uj I

(2) Ebenfalls bis spätestens 6 Monate nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter insoweit den Gesamtwirtschaftsplan sowie die auf ihm basierenden Einzelwirtschaftspläne zu Erstellen und bis zum vorgenannten Zeitpunkt den Eigentümern zu übersenden. Eine Beschlussfassung über die Festsetzung der Beiträge ist vom Verwalter herbeizuführen, um auf Grundlage der tatsächlichen Kostenentwicklung eine Anpassung der Hausgeldbeträge zu ermöglichen.

(3) Der Verwalter ist weiter nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres verpflichtet, den Wohnungseigentümern den nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen. Der Verwalter hat den Vermögensbericht den Wohnungseigentümern zum vorgenannten Zeitpunkt in Textform zu übermitteln.

§ 11 Lasten und Kosten

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge bei den Wohnungseigentümern anzufordern, diese in Empfang zu nehmen und abzuführen, so es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.

(2) Der Verwalter hat alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

§ 12 Vermögensverwaltung/Kontoführung

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von seinem eigenen Privat- und Geschäftsvermögen zu halten. Er ist weiter verpflichtet, das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von etwaigem Verwaltungsvermögen Dritter, wie etwa anderer Wohnungseigentümergeinschaften zu halten. Dies gilt entsprechend für Gelder eines etwa bereits bestehenden oder noch zu gründenden Mietpools, der ebenfalls von dem

Verwalter verwaltet wird. Auch diese sind getrennt vom Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu halten.

(2) Der Verwalter hat ein gemeinschaftliches Girokonto zu führen. Daneben hat er ein weiteres Bankkonto bezüglich der Erhaltungsrücklage zu führen. Sollten die Wohnungseigentümer die Bildung weiterer Rücklagen nach §§ 19 Abs. 1, 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen, kann der Verwalter die entsprechend von den Wohnungseigentümern zu leistenden Beiträge ebenfalls der Erhaltungsrücklage zuführen oder aber auch gesonderte Konten eröffnen. Sämtliche gebildeten Rücklagen sind transparent in dem nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht darzustellen. Die Konten sind stets allein auf den Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und für sie als Kontoinhaberin zu eröffnen und zu führen.

§ 13 Unterlageneinsicht

(1) Der Verwalter ist nach § 18 Abs. 4 WEG als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den Wohnungseigentümern Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Das Recht zur Einsichtnahme besteht nur während der Bürozeiten des Verwalters und bedarf vorheriger Terminvereinbarung. Die Einsichtnahme hat am Ort der Verwaltung zu erfolgen.

(2) Auf Wunsch des Wohnungseigentümers kann der Verwalter auch Kopien bestimmter Verwaltungsunterlagen gegen Sondervergütung fertigen.

Unterabschnitt II Befugnisse des Verwalters

§ 14 Grundsätze

Die Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG. In Konkretisierung der Verwalterbefugnisse unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse dieses Vertragsverhältnisses, wird die gesondert zu beschließende Anlage "Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse" im Fall positiver Beschlussfassung als Anlage zu diesem Vertrag wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien.

Abschnitt III Vergütung

Bei den in diesem Abschnitt enthaltenen Vergütungsangaben handelt es sich jeweils um die Nettovergütung zuzüglich der Umsatzsteuer in derzeitiger Höhe von 19 %. Sollte sich aufgrund gesetzlicher Regelung dieser Umsatzsteuersatz ändern, ändert sich entsprechend auch die Höhe der jeweiligen Vergütung.

§ 15 Grundvergütung

(1) Die Grundvergütung für die in §§ 5 bis 13 geregelten Aufgaben des Verwalters beträgt monatlich XX,XX EUR je Wohneigentumseinheit,

XX,XX EUR je Stellplatz.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, diese Grundvergütung jeweils am dritten Werktag eines Kalendermonats dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.

(3) Mit der Grundvergütung sind sämtliche allgemeinen Bürokosten des Verwalters abgegolten. Ausgenommen hiervon ist die Anfertigung erforderlicher Kopien zur Information der Wohnungseigentümer. Hier sind Kopierkosten in Höhe von 0,50 EUR pro Kopie zu erstatten. Entsprechendes gilt für Einladungsschreiben zu Wohnungseigentümersammlungen sowie den Versand von Niederschriften über die Wohnungseigentümersammlungen.

(4) Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Änderungen oder besonderer behördlicher Auflagen der Aufgabenkreis des Verwalters nicht unwesentlich erweitert wird, hat dieser Anspruch auf angemessene Anpassung der Grundvergütung.

§ 16 Gesonderte Vergütung

(1) Nicht mit der in § 15 vereinbarten Grundvergütung abgegolten und insofern gesondert zu zahlen, sind die Entgelte für die nachfolgend aufgeführten besonderen Verwaltungsleistungen:

1. **Wohnungseigentümersammlung**

a) **Versammlungsteilnahme von Wohnungseigentümern in elektronischer Form**

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen sollten, dass Wohnungseigentümern die Teilnahme an Wohnungseigentümersammlungen in elektronischer Form gestattet wird, erhält der Verwalter wegen des hiermit verbundenen Zusatzaufwands eine Honorarpauschale in Höhe von 250,00 EUR.

b) **Weitere Wohnungseigentümersammlungen**

Entsteht das Erfordernis weiterer Eigentümersammlungen in der jeweiligen Wirtschaftsperiode, hat der Verwalter Anspruch auf eine Zusatzvergütung für jede zusätzlich einzuberufende Eigentümersammlung i. H. v. 250,00 EUR. Darüber hinaus sind dem Verwalter in diesem Zusammenhang entstehende Schreib-, Kopier- und Portoauslagen in tatsächlicher Höhe zu erstatten. Diese Regelung gilt ausschließlich dann, wenn die Durchführung weiterer Eigentümersammlungen objektiv erforderlich ist und diese nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurden.

2. **Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirats**

Für die Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirats außerhalb der üblichen Bürozeiten sowie für die Teilnahme an mehr als zwei Sitzungen des Verwaltungsbeirats in der jeweiligen Wirtschaftsperiode hat der Verwalter Anspruch auf eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von 50,00 EUR. Diese Regelung gilt ausschließlich dann, wenn die Teilnahme an den Sitzungen des Verwaltungsbeirats objektiv erforderlich ist und diese nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurde.

3. **Gerichtliche Verfahren**

Für den Fall, dass der Verwalter aufgrund gesonderter Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Konkretisierung seiner Befugnisse nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ermächtigt werden sollte, Aktivverfahren für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Form von Hausgeldverfahren zu führen, gilt Folgendes: Im Fall erforderlicher gerichtlicher Beitreibung von Hausgeldrückständen – Mahnverfahren oder Klageverfahren – erhält der Verwalter für die Einleitung und/oder Betreuung des Verfahrens sowie die Beauftragung und Information des Rechtsanwalts eine Sondervergütung nach Zeitaufwand.

4. **Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren**

Für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren erhält der Verwalter wegen des hiermit verbundenen Verwaltungszusatzaufwands eine Sondervergütung in Höhe von 5,00 EUR je Buchungsvorgang.

5. **Übertragung von Sondereigentum**

Obliegt dem Verwalter nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Erteilung der Veräußerungszustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG, hat er für die Prüfung, Erteilung und Abwicklung der Veräußerungszustimmung Anspruch auf eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von 150,00 EUR.

6. **Grundbucheintragung von Öffnungsklausel-Beschlüssen**

Für die Beantragung und Bearbeitung der zur Wirkung gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern erforderlichen Grundbucheintragung von Beschlüssen auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von 500,00 EUR [*alternativ: nach Zeitaufwand*]. Für den Aufwand zur Klärung und Recherche vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 gefassten

Öffnungsklausel-Beschlüssen und deren Beantragung zur Eintragung in das Grundbuch, hat der Verwalter einen Honoraranspruch nach Zeitaufwand.

7. Führung von Lohnkonten

Im Fall der Beschäftigung von Arbeitnehmern der Wohnungseigentümergeinschaft, erhält der Verwalter für das Führen der Lohnkonten eine Vergütung in Höhe von 5,00 EUR pro Monat. Voraussetzung ist, dass der Verwalter die Lohnkonten führt und diese Aufgabe nicht seitens der Eigentümergeinschaft auf einen externen Dritten, wie etwa einen Steuerberater übertragen ist.

8. Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen

Die Erstellung einer einkommensteuerrelevanten Bescheinigung über haushaltsnahe Dienst- und Werkleistungen gemäß § 35a EStG ist in der Grundvergütung enthalten.

9. Erhaltungsmaßnahmen

Für die Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums, die ein Volumen von 35.000,00 EUR brutto überschreiten und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Sondervergütung in Höhe von 2,5 % der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. USt. in jeweiliger gesetzlicher Höhe, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein Sonderhonorar nach Zeitaufwand.

10. Bauliche Veränderungen

Für die Betreuung mehrheitlich beschlossener baulicher Veränderungen zur Durchführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die ein Volumen von 35.000,00 EUR überschreiten und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Vergütung von 2,5 % der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein Sonderhonorar nach Zeitaufwand.

Für den Fall, dass bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums einzelnen Wohnungseigentümern als privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG zur Durchführung durch und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestattet werden, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung nach Zeitaufwand für den ihm entsprechend entstehenden Zusatzaufwand. Der Verwalter wird insoweit einen Beschluss zur verursacherbezogenen Kostentragung des bzw. der bauwilligen Wohnungseigentümer initiieren.

Für die Bearbeitung sukzessiver Nutzung von bereits beschlossenen und durchgeführten Maßnahmen der baulichen Veränderung durch einzelne Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 3 WEG, insbesondere der Berechnung einer angemessenen Ausgleichszahlung sowie entsprechender Berücksichtigung in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, erhält der Verwalter Anspruch auf eine einmalige Zusatzvergütung in Höhe von 150,00 EUR je nachträglich nutzendem Wohnungseigentümer.

11. Umsetzung von Beschlüssen über eine Darlehensaufnahme

Für die Umsetzung und Abwicklung von Beschlüssen über eine Darlehensaufnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere in Form der Verhandlungen mit dem Kreditinstitut, des Vertragsabschlusses, der Einziehung der auf die Wohnungseigentümer entfallenden

Kreditraten, deren Verbuchung und Darstellung in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von 1,5 % des Darlehensbetrags.

12. **Umsetzung von Beschlüssen über Sonderumlagen**

Im Fall erforderlich werdender Sonderumlagen erhält der Verwalter für die Berechnung der Umlagehöhe, die Anforderung der Beiträge bei den Wohnungseigentümern und die Überwachung des Zahlungseingangs nebst Darstellung in der Jahresabrechnung eine Zusatzvergütung in Höhe von 1,5 % des Sonderumlagebetrags.

13. **Vermietung von Gemeinschaftseigentum**

Im Fall der Vermietung von Gemeinschaftseigentum erhält der Verwalter für die Durchführung des Mietverhältnisses, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und das Mietinkasso ein Zusatzentgelt von 5 % der Jahresmiete.

14. **Zusatzleistungen aufgrund Beschlussfassung**

Werden dem Verwalter Zusatzaufgaben durch Beschluss der Wohnungseigentümer übertragen, die über die gesetzlichen Pflichten des Verwalters hinausgehen, hat er Anspruch auf eine Zusatzvergütung nach Zeitaufwand.

(2) Berechnungsgrundlagen

15. Für die Abrechnung der Zusatzvergütung nach Zeitaufwand gilt folgender Vergütungssatz je Zeitstunde:

120,00EUR für Tätigkeit des Inhabers/Geschäftsführers/Prokuristen;

80,00 EUR für die Tätigkeit eines qualifizierten Sachbearbeiters;

30,00 EUR für die Tätigkeit von Auszubildenden.

Die Abrechnung erfolgt je angefangene 15-Minuten.

16. Für Tätigkeiten außerhalb des Sitzes des Verwaltungsunternehmens beginnt die Zeitberechnung mit dem Verlassen des Büros und endet mit der Rückkehr in das Büro; Vorbereitungs- und Wartezeiten, wie z. B. bei Behörden oder Gerichten, sind eingeschlossen.

17. Für die Anfertigung von Fotokopien werden 0,50 EUR für die ersten 50 Kopien sowie 0,60 EUR je weiterer Kopie berechnet.

18. Auslagen für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen, Schreibauslagen, Reisekosten und dergleichen werden gesondert berechnet.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, die Sonderhonorare nach Rechnungsstellung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.

Abschnitt IV Haftung

§ 17 Haftung des Verwalters

(1) Die Haftung des Verwalters für schuldhaftige Pflichtverletzungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung verjähren spätestens in 3 Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren derartige Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens 3 Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit.

(3) Für Schadensersatzansprüche aus grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung sowie derartige aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet der Verwalter auch im Hinblick auf die Verjährung unbeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen. Entsprechendes

gilt für Schadensersatzansprüche, die aus einer Verletzung wesentlicher Verwalterpflichten nach den §§ 24, 27 und 28 WEG, deren Erfüllung zu Erreichung des Vertragszwecks erforderlich ist, resultieren.

§ 18 Haftpflichtversicherung

Der Verwalter hat eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 5.000.000 EUR abgeschlossen. Bereits gesetzlich ist er verpflichtet, diese ständig mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 EUR für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 EUR für alle Versicherungsfälle eines Jahres der von ihm verwalteten Gemeinschaften aufrecht zu erhalten.

Abschnitt V Ende des Verwalteramts

§ 19 Herausgabepflichten

(1) Im Fall der Beendigung des Verwalteramts – unerheblich aus welchem Grund – ist der Verwalter verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen unverzüglich dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinem Stellvertreter oder einem anderen Mitglied des Verwaltungsbeirats herauszugeben. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats können dem Verwalter als empfangsbevollmächtigte Person auch einen Dritten – insbesondere den Nachfolgeverwalter – benennen. Für den Fall, dass innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsbeirat nicht bestellt sein sollte, sind die Unterlagen an den zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer herauszugeben.

(2) Die Herausgabepflicht bezieht sich auch auf elektronische Daten, die der Verwalter im Hinblick auf die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft angelegt hat, sofern die technischen Voraussetzungen gegeben sind.

(3) Dem Verwalter steht aus keinem Grund ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber diesen Herausgabepflichten zu.

§ 20 Rechnungslegung

Im Fall der Beendigung des Verwalteramts hat der Verwalter bis zum Stichtag seines Ausscheidens Rechnung gemäß §§ 675, 662, 666 BGB zu legen. Diese Pflicht ist nicht von einer vorherigen Beschlussfassung der Wohnungseigentümer abhängig.

Abschnitt VI Schlussbestimmungen

§ 21 Vertragsänderungen/-ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Einverständniserklärung des Verwalters.

§ 22 Salvatorische Klausel

Sollte eine Regelung in diesem Vertrag ganz oder teilweise unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An Stelle der unwirksamen Regelung tritt die gesetzliche Regelung. Entsprechendes gilt, wenn der Beschluss über den Abschluss dieses Vertrags auf Anfechtungsklage teilweise für ungültig erklärt werden sollte.

Offenburg, den

II. VERWALTERVOLLMACHT

Im Umfang der in vorstehendem Verwaltervertrag dem Verwalter übertragenen Aufgaben und Befugnisse, erteilen die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

der

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Wilhelm-Bauer-Str. 19, 77652 Offenburg

Vollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen.

Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann Untervollmacht erteilen.

Die Vollmacht ist für die Dauer des Verwaltervertrages unwiderruflich und wird zugleich für die Erben der Vollmachtgeber erteilt.

Offenburg, den

GEMIBAU
Mittelbadische Baugenossenschaft eG,
Offenburg
(Verwalter)

Anlage 1

Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse

Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien sind:

I. Verwalterpflichten

1. Eigentümerversammlung

- Organisation, Einberufung und Leitung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr oder, soweit vom Kalenderjahr abweichend, pro vereinbarter Wirtschaftsperiode;
- Entwurf der Tagesordnung mit Formulierung von Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen;
- Erstellung der Versammlungsniederschrift einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr oder, soweit vom Kalenderjahr abweichend, pro vereinbarter Wirtschaftsperiode;
- Führung der Beschluss-Sammlung nach Maßgabe von § 27 Abs. 7 WEG;
- Bereitstellung von Kopien der Versammlungsprotokolle für die Eigentümer.

2. Beschlussdurchführung

- Durchführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung sowie der Beschlüsse im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG;
- Durchführung und Überwachung der Einhaltung der Hausordnung;
- Überwachung der Einhaltung der Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung;
- Führung der Verwaltungsunterlagen.

3. Rechnungswesen/Buchführung

- Kontenführung;
- Erstellung des Gesamtwirtschaftsplans nebst Einzelwirtschaftsplänen;
- Erstellung der Gesamtjahresabrechnung nebst Einzeljahresabrechnungen;
- Erstellung des Vermögensberichts;
- Ausarbeitung der Beschlussvorschläge nebst Beitragsberechnung für etwa erforderliche Sonderumlagen;
- Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung mit dem Verwaltungsbeirat;
- Bereithaltung der Abrechnungsunterlagen zur Einsichtnahme.

4. Kaufmännische Objektverwaltung

- Abschluss und Überwachung von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere von Hausmeisterdienstleistungsunternehmen, Reinigungs- und Gartenbauunternehmen, sowie Abschluss von Wartungsverträge von Wartungsbedürftiger und sicherheitsrelevanter technischer Anlagen im Gebäude (Aufzüge, TG-Tore, Sicherheitsbeleuchtung, RWA- Anlagen, etc.)
- Prüfung von Einsparmöglichkeiten durch den Abschluss von Rahmenverträgen;
- Information über Belange des Gemeinschaftseigentums;
- Teilnahme an zwei Sitzungen des Verwaltungsbeirats im Laufe der jeweiligen Wirtschaftsperiode während der üblichen Bürozeiten – bei Bedarf;
- kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Erhaltungsmaßnahmen sowie sonstigen Vertragsschlüssen inkl. Preisverhandlungen;

- kaufmännische Beratung im Rahmen der Vergabe von Maßnahmen der baulichen Veränderung gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG, die mit einer Kostenbelastung sämtlicher Wohnungseigentümer verbunden ist;
- kaufmännische Prüfung von Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen;
- Prüfung von Barkassen, insbesondere von Hausmeister- und Waschmünzkassen – soweit vorhanden.

5. Technische Objektverwaltung

- Durchführung regelmäßiger Objektbegehungen unter Mitwirkung eines Mitglieds des Verwaltungsbeirats;
- Prüfung der technischen Anlagen durch Abschluss und Überwachung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen;
- Überwachung der Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungsunternehmen;
- Überwachung der mit der Verkehrssicherung beauftragten Fachunternehmen;
- Überwachung der Erhaltungserforderlichkeit gefahrgeneigter Anlagen, Bau- und Einrichtungsteile des Gemeinschaftseigentums;
- Einholung von Angeboten zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums;
- kaufmännische Überwachung der Erhaltungsmaßnahmen.

II. Verwalterbefugnisse

1. Prozessführung

(1) Auch ohne gesonderte Ermächtigung, ist der Verwalter berechtigt, rückständige Hausgelder namens, im Auftrag und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen. Als Hausgelder gelten nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschlossene Vorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans, sich aus Einzeljahresabrechnungen ergebende und nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG beschlossene Nachschüsse sowie Beiträge bzw. Vorschüsse zu beschlossenen Sonderumlagen.

(2) Zum Führen sonstiger Aktivverfahren bedarf der Verwalter gesonderter Ermächtigung durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, es sei denn, das Aktivverfahren ist zur Nachteilsabwendung erforderlich.

(3) Im Rahmen seiner Ermächtigung zur Prozessführung ist der Verwalter ermächtigt, namens, im Auftrag und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beauftragen.

1.1 Rechtsnachteile

Der Verwalter ist berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwehr eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.

2. Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der Verwalter ist ohne entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ermächtigt, Maßnahmen der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums namens und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Auftrag zu geben, soweit die Maßnahme im Einzelfall ein Kostenvolumen von 5.000,00 EUR nicht überschreitet. Die Maßnahmen dürfen insgesamt Kosten von 20.000,00 EUR im Wirtschaftsjahr nicht überschreiten. Macht der Verwalter von dieser Befugnis Gebrauch, ist der Verwaltungsbeirat unverzüglich und sind die Wohnungseigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung entsprechend in Kenntnis zu setzen. Maßnahmen dringender Fälle, die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen (Gefahr in Verzug), bleiben hiervon unberührt.

(2) Werden dem Verwalter Feuchteschäden/Schimmel im Bereich des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümern angezeigt oder erkennt der Verwalter selbst Feuchteschäden, ist er ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen geeigneten Sachverständigen zur Ermittlung der Schadensursache zu beauftragen. Die Kosten für die Beauftragung des Sachverständigen dürfen einen Betrag in Höhe von 5.000,00 EUR im Einzelfall und 10.000,00 EUR im Wirtschaftsjahr nicht übersteigen. Von der Beauftragung des Sachverständigen ist der Verwaltungsbeirat unverzüglich und sind die Wohnungseigentümer anlässlich der Wohnungseigentümerversammlung in Kenntnis zu setzen.

3. Begründung und Kündigung von Vertragsverhältnissen

(1) Der Verwalter ist zum eigenständigen Abschluss und der eigenständigen Kündigung von Liefer- und Entsorgungs-, Wartungs- und Versicherungsverträgen sowie von Verträgen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten einschließlich der erforderlichen Geräteausstattung ermächtigt.

(2) Der Verwalter ist zum eigenständigen Abschluss und zur eigenständigen Kündigung von Gebäudereinigungsunternehmen/Hausmeisterdiensten ermächtigt.

(3) Der Verwalter ist zum eigenständigen Abschluss und zur eigenständigen Kündigung von Verträgen bezüglich der Beauftragung von Unternehmen wegen des Winterdienstes ermächtigt.

4. Beauftragung von Sonderfachleuten

(1) Der Verwalter ist berechtigt, zur Klärung von zur Willensbildung in der Eigentümerversammlung erforderlichen Rechtsfragen, Rechtsrat bei einem Rechtsanwalt einzuholen. Diese Ermächtigung ist begrenzt auf ein Honorarvolumen in Höhe von 5.000,00 EUR brutto jährlich.

(2) Zur Klärung von bautechnischen Fragen in Vorbereitung erforderlicher Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen und solchen der baulichen Veränderung nach § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG, ist der Verwalter zur Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs berechtigt. Diese Ermächtigung ist begrenzt auf ein Honorarvolumen in Höhe von 5.000,00 EUR brutto jährlich.

5. Kontoüberziehung/Kreditaufnahme

Im Rahmen eines der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seitens des Kreditinstituts eingeräumten Kontokorrentkredits, ist der Verwalter mit Einverständnis des Verwaltungsbeirats ermächtigt, das gemeinschaftliche Girokonto für einen Zeitraum von maximal drei Monaten zu überziehen. Ist für den Verwalter nach Ablauf von zwei Monaten erkennbar, dass der Kredit nicht binnen Monatsfrist vollständig zurückzuführen sein wird, hat er unverzüglich eine Eigentümerversammlung zum Zweck der Erhebung einer Sonderumlage einzuberufen.

Offenburg, den

GEMIBAU
Mittelbadische Baugenossenschaft eG,
Offenburg
(Verwalter)

