

Verwaltervertrag

zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft
Röntgenstr. 6 in 10587 Berlin
vertreten durch den Miteigentümer
Herrn Torsten Schmerling

der durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom xx.xx.xxxx zu TOP xx zum Abschluss des nachfolgenden Verwaltervertrages bevollmächtigt worden ist

-nachstehend Eigentümer genannt-

und Aspekt Immobilien GmbH
Königin - Elisabeth - Str. 60 in 14059 Berlin
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Karl-Heinz Degelmann

-nachstehend Verwalter genannt-

§ 1 Vertrag

Durch diesen Vertrag ist die Aspekt Immobilien GmbH für die Wohnanlage der Eigentümergeinschaft Röntgenstr. 6 in 10587 Berlin zum Verwalter bestellt.

Die Eigentümergeinschaft besteht aus 11 Eigentumseinheiten.

Der Vertrag beginnt am xx.xx.xxxx und endet vorerst am xx.xx.xxxx

Mit Beendigung der Verwaltung hat der Verwalter alle Verwaltungsunterlagen, Vollmachten, Hausschlüssel usw. der Eigentümergeinschaft an seinen Nachfolger zu übergeben.

§ 2 Aufgaben und Rechte

Dieser Vertrag regelt im Einzelnen die gegenseitigen Rechte und Pflichten beider Vertragspartner.

2.1 Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und sonstigen gesetzlichen Vorgaben, der Teilungserklärung, dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und ergänzend aus diesem Vertrag mit dem Leistungskatalog. Der Verwalter ist zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bestellt.

Der Verwalter hat besonders:

2.2 die Eigentümerversammlung vor Ablauf des 2. Quartals unter Berücksichtigung der Einladungsfrist von mindestens 3 Wochen einzuberufen, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände der WEG - Versammlung vor der Versendung der Einladung mit dem Verwaltungsbeirat bzw. einem Bevollmächtigten abzustimmen.

2.3 das Protokoll innerhalb von 14 Tagen den Eigentümern nach der Versammlung zuzusenden sowie die Beschlüsse zeitnah umzusetzen.

- 2.4 die Protokolle, bzw. die Beschlüsse der Eigentümerversammlung, als auch die gerichtlichen Entscheidungen ordnungsgemäß aufzubewahren.
- 2.5 einen Wirtschaftsplan und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Hausgeldabrechnung zu erstellen. Der Verwalter ist verpflichtet die Wohngeldzahlungen jährlich abzurechnen, wobei das Wirtschaftsjahr dem Kalenderjahr entspricht.
- 2.6 die erstellte Hausgeldabrechnung und die dazugehörigen Unterlagen werden dem Verwaltungsbeirat oder einem Bevollmächtigten mindestens 4 Wochen vor der Eigentümerversammlung zur Prüfung vorgelegt.
- 2.7 der Verwalter ist verpflichtet, für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderliche Maßnahmen im Rahmen des Wirtschaftsplanes und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat zu treffen.
- 2.8 in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen.
- 2.9 für Aufträge, deren Kosten EUR 3.000,00 brutto (Instandhaltung) übersteigen, ist die Zustimmung des Verwaltungsbeirates erforderlich, es sei denn, es ist Gefahr im Verzug oder eine unverzügliche Folgeschadenbeseitigung ist notwendig.
- 2.10 oberhalb einer Auftragssumme von mehr als EUR 5.000,00 brutto ist die Zustimmung der Eigentümerversammlung durch einen WEG-Beschluss einzuholen, wobei mindestens drei Kostangebote vorzulegen sind; es sei denn, Gefahr ist im Verzug oder eine unverzügliche Folgeschadenbeseitigung ist notwendig.
- 2.11 der Verwalter hat Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum selbst zu überwachen und abzunehmen, Rechnungsprüfung und Rechnungsausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistung fristgerecht zu kümmern. Bei technisch schwierigen Sanierungsmaßnahmen etwa im Sanitär- und Heizungsbereich, die über routinemäßige, laufende Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen und ihn aus eigener Sicht fachlich überfordern können, hat er den Eigentümern rechtzeitig die Beauftragung von Experten vorzuschlagen und eine entsprechende Beschlussfassung herbeizuführen.
- 2.12 gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und über deren Verwendung Rechenschaft abzulegen.
- 2.13 der Verwalter ist berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergemeinschaft und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat abzuschließen und zu kündigen. Empfehlungen und Vorschläge von Eigentümern werden gerne berücksichtigt.
- 2.14 der Verwalter ist verpflichtet, die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen und die Eigentümergemeinschaft über den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu unterrichten.

§ 3 Verwaltung des Wohngeldes

Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem und dem Vermögen Dritter, insbesondere anderer Eigentümergemeinschaften, gesondert zu halten.

Der Verwalter hat den pünktlichen Eingang des Wohngeldes, d.h. den Beitrag jedes Eigentümers zu den Kosten der gesamten Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum), zu überwachen.

Die Höhe des Wohngeldes wird jährlich vom Verwalter in Form eines Wirtschaftsplanes vor der Eigentümersammlung ermittelt, wobei der Wirtschaftsplan seine Gültigkeit behält, bis ein neuer Wirtschaftsplan von der Gemeinschaft beschlossen wird.

Die Zahlung der Wohngelder ist auf ein noch zu benennendes Konto zu überweisen.

Die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sowie die liquiden Wohngeldzahlungen werden vom Verwalter, wenn möglich, verzinslich angelegt. Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, rückständige Wohngelder außergerichtlich und nach Zustimmung des Verwaltungsbeirats, bzw. des Bevollmächtigten auch gerichtlich im Namen der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen, erforderlichenfalls unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts.

§ 4 Vergütung des Verwalters

4.1 Die Verwaltervergütung je Wohnung beträgt monatlich **45,50 EUR netto / EUR 54,14 brutto**.

Die Verwaltervergütung ist am 1. eines Kalendermonats fällig, sie ist im Wohngeld enthalten und bis zum 3. Werktag eines jeden Monats zu entrichten.

4.2 Muss der Verwalter aufgrund der Bestimmungen der Teilungserklärung einer Veräußerung von Wohnungseigentum zustimmen, ist er berechtigt und verpflichtet, den Eigentümerwechsel im Hinblick auf die entsprechenden Bestimmungen der Teilungserklärung zu überprüfen. Als pauschale Abgeltung für sächliche Aufwendungen und die Bearbeitung im Zuge der Zustimmung zum Veräußerungsvertrag erhält er eine Vergütung in Höhe von EUR 200,00 netto je Eigentümerwechsel.

4.3 Kontokosten werden vom Verwalter in entstandener Höhe erhoben.

4.4 Für jede außerordentliche WEG-Versammlung steht dem Verwalter eine gesonderte Gebühr in Höhe von netto EUR 250,00 zu, es sei denn, die Verwaltung hat diesen Umstand selbst zu vertreten.

§ 5 Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat, bzw. die Bevollmächtigten der WEG haben den Verwalter insbesondere bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, sowie Wirtschaftspläne, Rechnungsunterlagen, Abrechnungen und Kostenvoranschläge zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen, bevor diese der Wohnungseigentümersammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

§ 6 Veräußerung des Wohneigentums

Bei einer Veräußerung des Wohneigentums muss der Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft verpflichtet werden. Ziel dieser Bestimmung ist es, dass alle Wohnungseigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.

§ 7 Haftung des Verwalters

7.1 Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Verwalters des gemeinschaftlichen Eigentums zu erfüllen, insbesondere alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

7.2 Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft und der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grobfahrlässige Unkenntnis verjähren Ansprüche fünf Jahre nach Entstehen des Anspruchs.

- 7.3 Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenversicherung unter der Versicherungsnummer MPW 52565048-1 mit einer Deckungssumme von 1.000.000,00 EUR und einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von 5.000.000,00 EUR bei der Markel Insurance SE abgeschlossen hat und diese ständig aufrechterhält. Die Haftung des Verwalters ergibt sich aus den Vorschriften des BGB und des WEG-Gesetzes.

§ 8 Schlussbestimmungen

- 8.1 Dem Verwalter sind geordnete, zur Verwaltung notwendige Unterlagen sowie sämtliche Protokolle der bis zur Verwaltungsübernahme durchgeführten Wohnungseigentümerversammlungen auszuhandigen.
- 8.2 Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sind, tritt an ihre Stelle die gesetzliche Regelung. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.

Berlin, den 11.04.2024

Miteigentümer der WEG
Röntgenstr. 6

Torsten Schmerling

Verwaltung

Aspekt Immobilien GmbH
vertreten durch die Geschäftsführung

Karl-Heinz Degelmann