

Verwaltungsvertrag

zwischen der

Wohneigentümergeinschaft des gemeinschaftlichen Grundstücks

.....

vertreten durch die Wohnungseigentümer, diese vertreten durch den Beirat

eingetragen im Grundbuch von:

Amtsgericht in:

Band:, Blatt:, Flurstück- Nr.:

und

der Firma Oktagon Unternehmungsgesellschaft (haftungsbeschränkt), vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Scharer, Dr.-Hermann-Neubauer-Ring 32, 63500 Seligenstadt

- "der Verwalter" -

§ 1 Bestellung des Verwalters und Abschluss des Vertrags

(1) Der Verwalter ist in mit Beschluss zu TOP ... der Wohnungseigentümerversammlung für die Dauer von drei Jahren, gerechnet ab dem Tag nach der Begründung von Wohnungseigentum, zum Verwalter der WEG bestellt worden.

Die Parteien dieses Vertrages machen diese Vereinbarung zum Gegenstand dieses Vertrages.

(2) Die Unterzeichnung auf Seiten der WEG erfolgt durch den hierfür gemäß § 9b II WEG zuständigen Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats. Sofern ein solcher nicht bestellt ist, erfolgt die Unterzeichnung auf Seiten der WEG durch die hierzu in der vorgenannten Wohnungseigentümerversammlung ermächtigte Person.

Die Unterzeichnung der Versammlungsniederschrift über den Bestellungsbeschluss wird zum Nachweis der Verwaltereigenschaft gem. § 26 IV WEG in öffentlich beglaubigter Form wiederholt.

(3) Die Bestellung endet mit Beendigung dieses Vertrages.

(4) Es wurde(n):

....., Vorsitzende(r) des Beirats

....., Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

....., Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

beauftragt und bevollmächtigt,

diesen Vertrag, welche der Versammlung als Entwurf vorlag, im Namen der WEG zu unterzeichnen.

§ 2 Laufzeit des Vertrages und Kündigung

(1) Der Vertrag wird für die Laufzeit der Bestellung des Verwalters geschlossen.

(2) Wird der Verwalter gemäß § 26 II WEG erneut bestellt, so verlängert sich der Vertrag für die Dauer der erneuten Bestellung, es sei denn, die Parteien haben hiervon Abweichendes vereinbart.

(3) Sollte der Verwalter vorzeitig abberufen werden, steht ihm die vereinbarte Vergütung gem. § 26 III Satz 2 WEG noch weitere sechs Monate nach der Abberufung zu, sofern kein wichtiger Grund vorlag.

(4) Der Vertrag kann beiderseits vorzeitig in Textform mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden.

(5) Die Kündigung des Verwalters kann schriftlich gegenüber der Wohnungseigentümersammlung, dem Verwaltungsbeirat oder dessen Vorsitzenden erklärt werden.

§ 3 Rechte und Pflichten des Verwalters

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, alle zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchzuführen. Dabei hat er Weisungen der WEG zu beachten und deren Beschlüsse durchzuführen.

(2) Der Verwalter hat insbesondere die nachfolgend aufgeführten Rechte und Pflichten:

1. Vertragsmanagement

a) Beratung

Der Verwalter berät über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von objektbezogenen Verträgen.

b) Erforderlichkeit vorheriger Zustimmung

Für Maßnahmen, deren Kosten im Einzelfall voraussichtlich über 2.000 € liegen, bedarf es der Zustimmung des Verwaltungsbeirats oder der vorherigen Beschlussfassung der WEG, es sei denn es handelt sich um unaufschiebbare Notreparaturen oder Behebung versicherter Schäden am Gemeinschaftseigentum, sofern die Versicherung ihre Einstandspflicht durch Erteilung einer Deckungszusage oder in anderer Weise anerkannt hat.

c) Informationspflicht

Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer unverzüglich in Textform über größere Notreparaturen und Schadensfälle zu informieren.

d) Abtretung von Ersatzansprüchen, Ermächtigung zur Geltendmachung von Ansprüchen

Der Verwalter ist berechtigt, die Ansprüche der WEG aus dem Versicherungsvertrag Erfüllungshalber an ein mit der Schadensbeseitigung beauftragtes Unternehmen abzutreten. Er ist ferner berechtigt, Miteigentümer zur Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Versicherungsvertrag zu ermächtigen, soweit deren Sondereigentum betroffen ist.

e) Einholung von Angeboten

Ab einem Volumen von voraussichtlich mehr als 5.000 € sind vor der Auftragsvergabe grundsätzlich mindestens zwei Angebote einzuholen. Dies gilt nicht für die Verwalterbestellung. Im Einzelfall sind Ausnahmen hiervon möglich, bspw. bei besonderer Dringlichkeit, wegen erforderlichen Spezialkenntnissen, bestehenden Gewährleistungsansprüchen oder wenn sich mit zumutbarem Aufwand keine weiteren Anbieter finden lassen.

Die Angebote sind den Eigentümern vor der Versammlung, nicht zwingend innerhalb der Einberufungsfrist, zur Kenntnis zu bringen.

f) Dauerverträge

Dauerverträge (Liefer-, Versicherungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Wartungs- und ähnliche Verträge) sollen grundsätzlich nur nach Beschlussfassung der WEG geschlossen werden. Wird ungeplant ein neuer Vertragsabschluss (z.B. nach einer Kündigung) nötig, ist die Laufzeit so zu vereinbaren, dass die WEG den Vertrag nach der nächsten Eigentümersammlung ggf. kurzfristig beenden und ein anderes Unternehmen beauftragen kann. Verträge mit Banken zur Führung von Bankkonten der WEG, Verwaltung von Depots und Anlage von Geldern (Erhaltungsrücklage) der WEG u.ä. bedürfen keiner Beschlussfassung.

g) Vertragsänderungen u.a.

Der Verwalter ist nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung einschließlich der gültigen Hausordnung bzw. des Gesetzes berechtigt, Verträge im Namen der WEG zu kündigen, aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen und einseitige Willenserklärungen, wie z. B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der WEG abzugeben.

h) Vertragsüberwachung

Der Verwalter überwacht die ordnungsgemäße Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragung des Hausmeisters oder sonstiger Dritter.

2. Technisches Management - Erhaltung des Gemeinschaftseigentums

Dem Verwalter obliegen nicht die Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht. Er erbringt diese Leistungen lediglich im Einzelfall nach vorheriger Vereinbarung oder in Dringlichkeitsfällen. In diesem Rahmen gilt Folgendes:

Der Verwalter kann Erhaltungsmaßnahmen veranlassen. Hierzu gehören:

- alle laufenden sowie dringliche Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung
- Einholung von Kostenvoranschlägen
- Auftragsvergabe
- die Anschaffung von Ersatzteilen und Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen (z.B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge, Schilder)
- Überwachung der Arbeiten
- Pflege und Wartung von Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums
- Hinzuziehung von Sonderfachleuten, insbesondere von Architekten, Ingenieuren
- Abnahme von Werkleistungen
- Schadensmeldung an die Versicherung

Vorstehende Leistungen sind nur in dem Umfang und in der Qualität vorzunehmen, wie sie ein Kaufmann der Immobilienwirtschaft ohne technische Kenntnisse typischerweise erbracht werden können.

3. Finanzen und Rechnungswesen

Der Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten.

a) Buchhaltung

Dem Verwalter obliegt die Einrichtung und Erhaltung einer nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Buchhaltung - getrennt von derjenigen für andere Gemeinschaften - mit geordneter Aufbewahrung der Belege und ggf. Führung einer Lohnbuchhaltung.

Diese beinhaltet insbesondere:

- das Führen und Abrechnen von Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum
- Einnahmekonten für Erträge
- Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer)
- Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel
- Konten für Mitarbeiter der WEG
- Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge
- die Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, das Melden der Gesamtheizkosten an das von der WEG beauftragte Serviceunternehmen, das Buchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresabrechnung.

b) Geldverwaltung

Das Vermögen der WEG ist getrennt vom eigenen Vermögen des Verwalters oder vom Vermögen Dritter zu verwahren.

c) Zahlungen

Der Verwalter hat Zahlungen für die WEG entgegenzunehmen und Zahlungen, zu denen die WEG verpflichtet ist, zu leisten.

Falls das vorhandene Kontoguthaben nicht zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben ausreicht, ist der Verwalter berechtigt, das Verwaltungskonto ohne einen Beschluss der Wohnungseigentümer um bis zu 3 Monatsraten zu überziehen. Daraus entstehende Sollzinsen gehen zulasten der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter ist jedoch gehalten, rechtzeitig eine Sonderumlage zu verlangen, wenn ein solcher Fall droht.

d) Rechnungskontrolle

Der Verwalter führt die rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen, Hauswart- und Bargeldkassen durch.

e) "Hausgeldinkasso".

Der Verwalter hat die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer zu überwachen.

Er hat das Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (Vor- und Nachschüsse) sowie Instandhaltungsrücklagen bzw. Sonderumlagen, anzufordern und erforderlichenfalls anzumahnen und zwangsweise beizutreiben.

Wenn fällige Zahlungen einzelner Eigentümer - ehemaliger aus der WEG ausgeschiedener Eigentümer - auch trotz Mahnung nicht geleistet werden, ist der Verwalter berechtigt, im Namen der WEG eine Rechtsanwaltskanzlei mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Beitreibung zu beauftragen; bei der Zwangsvollstreckung wird Maßnahmen der Immobilienzwangsvollstreckung (insbes. Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung) zugestimmt. Der Verwalter ist auch berechtigt, zur Sicherung der Ansprüche der WEG die Eintragung von Zwangshypotheken zu veranlassen und deren Löschung zu bewilligen.

f) Erhaltungsrücklage

Der Verwalter weist in der Jahresabrechnung die Entwicklung der Erhaltungsrücklage aus. Er hat die Erhaltungsrücklage zu verwalten.

Geld der Erhaltungsrücklage darf der Verwalter ohne vorhergehenden Beschluss bis maximal zur Höhe von $\frac{1}{4}$ des Gesamtvolumens des Wirtschaftsplans (Bewirtschaftungskosten ohne Zuführung zur Rücklage) für das laufende Jahr zur Überbrückung von Liquiditätspässen verwenden.

g) Jahresabrechnung, Vermögensbericht, Wirtschaftsplan

Nach Ablauf des Kalenderjahres sind die Jahresabrechnung, der Vermögensbericht, sowie der Wirtschaftsplan aufzustellen und - nachdem der Verwaltungsbeirat die Möglichkeit der Prüfung hatte (§ 29 Abs. 2 WEG) - den Miteigentümern zu übersenden.

h) Statusbericht

Der Verwalter erstellt jährlich einen Statusbericht. Dieser enthält die Angaben über Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern und Dritten sowie über die Kontenstände der WEG zu Beginn und zum Ende des Abrechnungsjahrs. Einzelabrechnungen sollen hierbei - soweit möglich - nach § 2 Betriebskostenverordnung umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten getrennt ausweisen.

i) Haushaltsnahe Dienstleistungen

In der Jahresabrechnung sind die Ausgaben der WEG für haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35a EStG sowie die hiervon auf die Einheiten entfallenden Anteile auszuweisen. Der Verwalter hat den Eigentümern entsprechende Bescheinigungen zu erstellen.

j) Zinsen

Zum Zwecke der Versteuerung der Zinsabschlagssteuer durch die einzelnen Wohnungseigentümer sind in der Jahresabrechnung neben den Zinseinnahmen die von dem Kreditinstitut an den Fiskus abgeführte Kapitalertragssteuer sowie die hiervon auf die Einheiten entfallenden Anteile auszuweisen.

k) Sondereinnahmen

Dem Verwalter obliegt die Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse sowie der Erlöse aus Waschmünzenverkäufen, von Benutzungsgebühren oder Mieteinnahmen für Gemeinschaftseinrichtungen oder Gemeinschaftseigentum.

l) Rechenschaft

Über die Verwendung des Gemeinschaftsvermögens hat der Verwalter auf Verlangen der WEG Rechenschaft abzulegen.

Die WEG kann Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung verlangen.

m) Rechnungsprüfungen

Der Verwalter nimmt an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat teil, ebenso an Prüfungen der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, wie z.B. Wirtschaftsprüfer.

n) Umsatzsteuer

Der Verwalter erstellt ggf. Abrechnungen mit besonderem Umsatzsteuerausweis und fertigt Umsatzsteuererklärungen.

o) Sonderumlagen

Der Verwalter berät über die Erforderlichkeit von Sonderumlagen.

p) Tätigkeiten für frühere Zeiträume

Der Verwalter überprüft und erstellt ggf. eine Buchhaltung oder Jahresabrechnung für Zeiträume, in denen ein Dritter Verwalter war.

q) steuerliche Angelegenheiten

In steuerlichen Angelegenheiten einschließlich der Lohnbuchhaltung für Angestellte der WEG darf der Verwalter eine zur Steuerberatung berechtigte Person auf Kosten der WEG hinzuziehen.

4. Rechtsstreitigkeiten

a) Passivverfahren

aa) Werden Beschlussklagen (§ 44 WEG) gegen die WEG erhoben, darf der Verwalter zur Abwehr im Namen der WEG Herrn Rechtsanwalt Andreas Scharrer oder einen anderen Rechtsanwalt beauftragen.

bb) Wenn außergerichtlich oder gerichtlich außerhalb von Beschlussklagen Ansprüche gegen die WEG geltend gemacht werden, darf der Verwalter ebenfalls im Namen der WEG Herrn Rechtsanwalt Andreas Scharrer oder einen anderen Rechtsanwalt zur Abwehr beauftragen. Das gilt aber nicht im Falle der Interessenkollision. Eine solche liegt vor, wenn Miteigentümer Ansprüche geltend machen, die auf einer (behaupteten) Pflichtverletzung des Verwalters beruhen, indem bspw. Schadensersatz oder Pflichterfüllung geltend gemacht wird. In diesem Fall hat der Verwalter eine Rechtsanwaltskanzlei nach Weisung der WEG oder des Verwaltungsbeirats zu beauftragen.

b) Aktivverfahren gegen Miteigentümer

Klagen gegen Miteigentümer dürfen grundsätzlich nur nach vorheriger Beschlussfassung der WEG geführt werden. Keiner besonderen Zustimmung der WEG bedürfen lediglich Hausgeldinkassoverfahren.

c) Aktivverfahren gegen Dritte

Die Geltendmachung von Ansprüchen, deren Streitwert 10.000 € voraussichtlich nicht übersteigt, obliegt dem Verwalter nach eigenem Ermessen. Übersteigt der Streitwert voraussichtlich diesen Betrag bedarf es der Zustimmung der WEG oder des Verwaltungsbeirats.

Ansprüche gegen den Vorverwalter auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen und Rechnungslegung kann der Verwalter stets ohne vorherige Zustimmung geltend machen.

d) Allgemeine Bestimmungen für Rechtsstreitigkeiten

aa) Soweit der Verwalter nach den vorstehenden Bestimmungen zur Geltendmachung oder Abwehr von Ansprüchen ermächtigt bzw. beauftragt wird, oder aber in sonstigen Fällen, für die die Einschaltung eines Rechtsanwaltes geboten ist (z.B. Stellung von Strafanzeigen, Vertretung in Insolvenzfällen, Vertragsgestaltungen) darf er Herrn Rechtsanwalt Andreas Scharrer oder einen anderen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Wahrnehmung der Interessen der WEG beauftragen. Der Einholung von Vergleichsangeboten bedarf es dabei nicht. Er darf mit der Rechtsanwaltskanzlei nötigenfalls eine Vergütungsvereinbarung abschließen (bis zu 250 € Stundensatz, Fahrtkosten bis zu 0,60 €/km).

bb) Eine vorherige Beschlussfassung ist nicht notwendig, wenn aus Gründen der Fristwahrung ein sofortiges Handeln notwendig ist.

cc) Der Verwalter ist berechtigt, zur Beitreibung titulierter Ansprüche der WEG Zwangsvollstreckungsmaßnahmen mit anwaltlicher Hilfe einzuleiten.

dd) Der Verwalter vertritt die WEG im Rechtsstreit und trifft etwaige prozessuale Entscheidungen in Absprache mit der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Gebote der Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit. Ob in bestimmten Fällen (bspw. Abschluss eines Vergleichs, Einlegung von Rechtsmitteln) eine außerordentliche Versammlung einberufen wird, um eine Beschlussfassung der Eigentümer zu ermöglichen, entscheidet der Verwalter im Einzelfall.

ee) Die Eigentümer sind über gerichtliche Verfahren (mit Ausnahme Hausgeldinkasso) unverzüglich zu unterrichten.

e) Kooperation mit Rechtsanwalt

Der Verwalter kooperiert ständig mit Herrn Rechtsanwalt Andreas Scharrer zum Zwecke der bestmöglichen Durchsetzung der rechtlichen Interessen der WEG. Rechtsanwalt Andreas Scharrer ist gleichzeitig Geschäftsführer des Verwalters. Es wird Befreiung von § 181 BGB erteilt. Die Befugnis zur Beauftragung durch den Verwalter zur Erfüllung von dessen Verwalterverpflichtungen wird die WEG durch gesonderten Beschluss bestätigen.

5. Wohnungseigentümerversammlungen und Niederschriften

a) Wohnungseigentümerversammlung

aa)

Der Verwalter ist verpflichtet, eine ordentliche Wohnungseigentümerversammlung mindestens einmal im Jahre vorzubereiten und daneben - soweit geboten - außerordentliche Versammlungen einzuberufen, den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung zu führen, sofern diese nichts anderes beschließt.

Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss gemäß gesetzlicher Vorgabe mit einer Frist von mindestens drei Wochen erfolgen, sofern kein dringender Fall vorliegt.

bb)

Wohnungseigentümerversammlungen finden grundsätzlich im Wege einer Online-Konferenz statt. Der Verwalter wird diesbezüglich eine Kommunikationsplattform einrichten.

Die WEG hat zu beschließen, dass auf diese Weise verfahren werden kann. Sie hat i.Ü. sicherzustellen, dass sämtliche Wohnungseigentümer die erforderlichen technischen Voraussetzungen unterhalten.

cc)

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, den aktuellen personellen Bestand der WEG durch Einsichtnahme in das Grundbuch oder auf andere Weise zu ermitteln, sofern er nicht von der Veräußerung einer Wohnung Kenntnis erlangt hat. Er muss auch keinen Nachweis über den Zugang der Einladung führen.

b) Niederschrift

Der Verwalter hat die Niederschrift der Beschlüsse in Form eines Ergebnisprotokolls unverzüglich zu fertigen und für die Eintragungen in die Beschluss-Sammlung zu sorgen, die notwendigen Unterschriften unter die

Niederschrift einzuholen und diese den Eigentümern spätestens 2 Wochen nach der Beschlussfassung in Textform zur Kenntnis zu bringen. Sie soll in digitaler Form in dem einzurichtenden Cloud-System mitgeteilt werden.

c) **Beschlussammlung**

Der Verwalter hat eine Beschlussammlung zu führen. Dies soll ebenfalls in digitaler Form innerhalb des einzurichtenden Cloud-Systems erfolgen.

6. Allgemeine Betreuungsleistungen

a) **Kommunikation, Korrespondenz**

Der Verwalter führt die Kommunikation bzw. Korrespondenz mit dem Verwaltungsbeirat, den Wohnungseigentümern, Behörden, Dienstleistern, Versorgern, Lieferanten, Versicherungen und sonstigen Dritten für gemeinschaftliche Belange, soweit dieser im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurde.

aa) Die Kommunikation erfolgt weitestgehend in digitaler Form. Der Verwalter richtet zu diesem Zweck eine Cloud ein. In dieser werden sämtliche für die Hausverwaltung relevanten Daten gespeichert und den jeweils berechtigten Wohnungseigentümern zugänglich gemacht.

Die WEG hat sicherzustellen, dass sämtliche Wohnungseigentümer einen entsprechenden Zugang zu dem Cloudsystem unterhalten.

b) **Haus- und Nutzungsordnungen**

aa) Der Verwalter wirkt mit bei der Erstellung bzw. Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen, wie z.B. Waschküche, Fahrstuhl, Radkeller.

bb) Der Verwalter sorgt für dessen Überwachung der Einhaltung sowie der Durchführung ggf. durch beauftragte Dritte, z.B. durch den Hausmeister oder Überwachungspersonal. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/Nutzungsordnungen mahnt der Verwalter bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab. Die nächste Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb. Ein gerichtliches Vorgehen bedarf jedoch grundsätzlich einer Genehmigung der Eigentümerversammlung durch Beschluss.

c) **Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Auskunftspflicht**

Der Verwalter hat den Mitgliedern eines Verwaltungsbeirates oder von der Eigentümerversammlung hierfür gewählten Beauftragten jederzeit Auskunft über seine Wirtschaftsführung zu erteilen und Einblick in die die WEG betreffenden Unterlagen zu gewähren. Der Verwalter kann Auskunft und Einblick nur aus wichtigem Grund verweigern.

Der Verwalter ist verpflichtet, der WEG auf Verlangen Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Einsichten auf Auskünfte werden grundsätzlich in digitaler Form über das Cloudsystem erteilt.

d) Der Verwalter ist verpflichtet, die Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge, insbesondere über zugestellte Klagen oder Anträge in Wohnungseigentumssachen unverzüglich zu informieren.

e) **Übernahme von Unterlagen der Vorverwaltung**

Der Verwalter ist ermächtigt, schon vor dem Beginn seiner Amtszeit Verwaltungsunterlagen und Daten von der Vorverwaltung entgegenzunehmen, um sich auf die Übernahme der Verwaltung vorzubereiten.

f) **Notkompetenz**

Der Verwalter ist gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG berechtigt, auch außerhalb der gesondert geregelten Fälle ohne Beschluss der WEG Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.

g) Der Verwalter nimmt an Verwaltungsbeiratssitzungen teil, soweit nichts Gegenteiliges beschlossen wird.

h) Verwaltungsunterlagen

Dem Verwalter führt sämtliche Verwaltungsunterlagen ausschließlich in digitaler Form. Er ist nicht zur Aufbewahrung von Originaldokumenten verpflichtet.

Im Cloud-System werden insbesondere folgende Unterlagen - soweit vorhanden und dem Verwalter übermittelt - allen Eigentümern zugänglich gemacht:

- Teilungserklärungen
- Gemeinschaftsordnung
- Hausordnung
- Eigentümerlisten, Adressenlisten
- Niederschriften über Eigentümerversammlungen
- behördliche Mitteilungen
- Pläne, Schließpläne,
- Betriebsanleitungen
- sonstige objektbezogenen Verträge, steuerliche und behördliche Unterlagen

Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche sich beim Verwalter im Original befindliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung bereitzustellen. Die WEG ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Originalunterlagen in ihren Besitz zu übernehmen und insoweit eine Empfangsperson zu benennen.

i) Der Verwalter wirkt - soweit erforderlich - mit bei Eigentumsübergängen, einschließlich einer etwaigen Zustimmung zur Veräußerung.

j) Der Verwalter wirkt mit bei der Beschaffung, Einsichtnahme, Erstellen oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.

(3) Vertretung der WEG

a) Erklärungen und Zustellungen an die WEG

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.

Nimmt der Verwalter Erklärungen und Zustellungen entgegen, die nicht nur die laufende Verwaltung betreffen und bedeutsam erscheinen (z.B. eine Nachbaranhörung des Baurechtsamts oder ein Anspruchsschreiben), informiert er die Wohnungseigentümer und ruft ggf. eine außerordentliche Versammlung ein.

c) Grundbuch

Der Verwalter ist berechtigt, das Grundbuch einzusehen und die Grundakten und Grundbuchblattabschriften gegebenenfalls anzufordern.

(4) Hilfspersonen

Der Verwalter ist berechtigt, nach billigem Ermessen Sonderfachleute und Hilfskräfte (insb. Handwerker, Sachverständige, Rechtsanwälte, Hausmeister, Reinigungskräfte, Architekten, Verbrauchsableser, Heizkostenabrechnungsfirmen) hinzuzuziehen.

§ 4 Verwaltervergütung

(1) Grundvergütung

Die Grundvergütung beträgt monatlich netto ...,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 3,80 €.

Sie beruht auf folgender Kalkulation, die informativ offengelegt wird:

a) Pro Wohnungs-/Teileigentum (hier: ... Einheiten) monatlich netto 15,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 23,80 €

b) Pro Garage/Stellplatz (hier: ... Stellplätze) monatlich netto 4,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 4,76 €

c) für jede gewerbliche Einheit zusätzlich: 20,00 zuzügl. 19% USt, mithin brutto 23,80 €

(3) Die Grundvergütung deckt alle Leistungen ab, für die nicht nachfolgend Sondervergütungen vereinbart werden.

Insbesondere sind folgende Leistungen mit der Grundbleiben abgegolten:

- Übernahme der Verwaltung (Einrichtung)
- Mehraufwand für Betreuung vermieteten Wohnungseigentums
- Entgegennahme von Sonderumlagen
- Einziehung von Beitragsrückständen
- Verwaltungsleistungen durch Wechsel eines Wohnungs- oder Teileigentümers
- Ausweisung für Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) sowie des jeweils auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenen Anteils im Rahmen der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung bzw. gesonderter Bescheinigung

j) Neuer Umlageschlüssel

Ermittlung der Grundlagen für einen neuen Umlageschlüssel, welchen die WEG durch Beschluss oder Vereinbarung einführt.

l) Sonderumlagen

Ermittlung der Gesamt- und Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Vermögensverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern.

(2) Sondervergütungen

Für folgende Leistungen werden Sondervergütungen vereinbart:

1. Vertragsmanagement

h) Bearbeitung von Versicherungsschäden (insbesondere Beauftragung und Begleitung der Instandsetzungsarbeiten, Korrespondenz mit der Versicherung):

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8, mindestens aber 5,95 % (= 5 % zzgl. USt.) der Schadenssumme.

Soweit der Versicherer Zahlungen für Regieaufwand leistet, stehen diese dem Verwalter zu; sie werden auf die vorstehend vereinbarte Vergütung angerechnet.

j) Die u.U. angezeigte bzw. erforderliche Überprüfungen laufender Verträge der WEG mit Dritten auf Rechtsgültigkeit und Zeitgemäßheit sowie die ordnungsgemäße Weiterbearbeitung der Akten zu Beginn seiner Amtszeit bereits anhängiger und von ihm weiterzuführender Behörden- bzw. Gerichtsverfahren ist mit der Grundvergütung abgegolten.

2. Technisches Management - Erhaltung des Gemeinschaftseigentums

b) außergerichtliche Durchsetzung von Mängelgewährleistungsansprüchen:

Soweit hiermit Rechtsanwalt Scharrer beauftragt wird, fällt keine Sondervergütung an. Andernfalls erfolgt die Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8.

c) Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, Umbauten, Ausbauten: Vorbereitung, Finanzierung, Durchführung und Überwachung von Baumaßnahmen:

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8, mindestens aber 4,76 % (= 4 % zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Kosten.

Die Sondervergütung ist fällig nach Leistungserbringung und Rechnungstellung durch den Verwalter; Abschlagsrechnungen gemäß Baufortschritt sind zulässig

d) Abnahme von Werkleistungen:

2 % des Rechnungsbetrages des Werkunternehmers, höchstens 200,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 238,00 € pro Werkleistung

3. Finanzen und Rechnungswesen

a) Mehraufwand für Hausgeldverbuchung bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren:

Für jede Einheit, die dem Verwalter keine Einzugsermächtigung für Hausgeldzahlungen erteilt, fällt eine Mehraufwandspauschale von monatlich 3,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 3,57 € an.

Wird eine Lastschrift von einem Eigentümer oder dessen Bank zurückgegeben und die Zahlung sodann im Wege der Einzelüberweisung vorgenommen, so erhöht sich das Verwaltungsentgelt für den betreffenden Monat entsprechend.

b) Anmahnung fälliger Forderungen der WEG: Je Mahnung pauschal 15,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 17,85 €.

c) Beitreibung von Hausgeldern

Hiermit wird i.d.R. Herr Rechtsanwalt Scharrer beauftragt, so dass keine Sondervergütung anfällt.

d) Erstellung von Lohn- und Lohnnebenkostenabrechnungen für haupt-/nebenberufliche Mitarbeiter der WEG

Hiermit wird i.d.R. Herr Rechtsanwalt Scharrer beauftragt, der diese in Kooperation mit einem Steuerberater fertigen kann, so dass insoweit keine Sondervergütung anfällt.

e) Neue Abrechnung

Änderung der von der Verwaltung vorgelegten Jahresabrechnung auf Wunsch der Eigentümer durch Beschluss oder aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung, wobei die Notwendigkeit der Änderung nachweislich nicht von der Verwaltung zu vertreten ist:

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8

f) Mietverwaltung

Durchführung der Mietverwaltung für die Vermietung von im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räumen (z. B. Hausmeisterwohnung, Lagerräume), Kfz-Stellplätzen, Werbeflächen oder Flächen für Funkanlagen:

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8

4. Rechtsstreitigkeiten

Da grundsätzlich der Geschäftsführer des Verwalters in Rechtsangelegenheiten beauftragt werden soll, wird i.d.R. keine Sondervergütung erhoben.

Nur im Fall der Beauftragung eines anderen Rechtsanwaltes wird für die Vorbereitung und Bearbeitung gerichtlicher Verfahren, z.B. Beschlussanfechtung, Hausgeld-Klagen, selbstständige Beweisverfahren, Durchsetzung von Mängel-, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen usw. unter Hinzuziehung einer Rechtsanwaltskanzlei nach den Verrechnungssätzen berechnet, mindestens aber eine Pauschale i.H.v. 200 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 238,00 € je Gerichtsinstanz berechnet.

5. Wohnungseigentümerversammlungen und Niederschriften; Beschlussfassung ohne Versammlung

a) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung jeder weiteren Wohnungseigentümerversammlung, sofern im Kalenderjahr schon eine solche stattfand:

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8, aber mindestens 150,00 € zuzügl. USt, mithin 178,50 €.

b) Organisation und Herbeiführung eines schriftlichen Beschlusses gem. § 23 Abs. 3 WEG: Der erforderliche Zeitaufwand wird nach den Verrechnungssätzen (siehe Nr. 5) vergütet.

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8, aber mindestens 50,00 € zuzügl. USt, mithin 59,50 €.

6. Allgemeine Betreuungsleistungen

a) Erstellung einer Hausordnung:

150,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 178,50 €

b) Übersenden von Schriftstücken auf Verlangen einzelner Eigentümer:

Fertigung von Kopien aus den Verwaltungsunterlagen auf Verlangen einzelner Eigentümer:
0,50 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 0,60 € je Kopie zzgl. Porto für eine eventuelle Übersendung.

c) Einscannen von Dokumenten

Werden zum Zweck der Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien Dokumente zuvor von der Papierform in die elektronische Form übertragen, werden berechnet:

0,50 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 0,60 € pro Seite

d) Prüfung und Erteilung einer Veräußerungszustimmung i.S.v. § 12 WEG (falls nach der Teilungserklärung vorgesehen): 150,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 178,50 €

e) Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen (einschl. Abrechnungen), die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Buchhaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind:

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8

f) Abmahnungen wegen Störung des Hausfriedens

Erteilung einer Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens einschließlich Schilderung des zugrunde liegenden Sachverhalts.

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8

g) Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen, Ausführung besonderer behördlicher Aufgaben; Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn:

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8

h) Teilnahme an Beiratssitzungen, bei welchen es sich um die dritte oder weitere Sitzungen im Jahr handelt und die auf Wunsch der Eigentümer oder des Beirats unter Hinzuziehung der Verwaltung oder aus Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung einberufen werden:

Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8, mindestens jedoch pauschal: ..je Sitzung

(3) Weitergehende, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht erkennbare und damit auch nicht honorarkalkulierte Sonderleistungen für die WEG bedürfen vorheriger Absprachen und sind auf der Basis einer Pauschalvereinbarung oder Abrechnung nach den Verrechnungssätzen gem. Abs. 8 auszugleichen, fällig und zahlbar gegen Tätigkeitsnachweis mit entsprechender Rechnungstellung an die WEG.

(4) Auslagen

Regelmäßig anfallende Auslagen (Porti, Telefon, Kopierkosten für den Eigenbedarf, Sachmittel, etc. werden mit der Grundvergütung abgegolten, sofern sie einen Betrag von 20,00 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto 23,80 € monatlich nicht überschreiten.

Nicht regelmäßig entstehende Auslagen bzw. nachfolgend genannte Aufwendungen sind daneben von der Eigentümergemeinschaft zu tragen:

- Notarkosten (z.B. für erforderliche Beurkundungen und Beglaubigungen)
- Kontoführungs- und Buchungsgebühren der Bank oder Sparkasse für
- Kosten der Cloud-Führung
- Fahrtkosten inkl. Fahrtzeiten

(5) Fälligkeit

Die Grundvergütung ist am 1. jeden Monats im Voraus fällig. Sondervergütungen sind fällig nach Leistungserbringung und Abrechnung; die Rechnung ist dem Verwaltungsbeirat unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

(6) Der Verwalter ist berechtigt, die ihm zustehenden Vergütungen und Kostenerstattungen nach Fälligkeit vom Konto der WEG abbuchen.

(7) Kostentragung des Verursachers

Soweit der Verursacher gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG die Kosten zu tragen hat und diese nicht direkt an die WEG bezahlt, ist der Verwalter berechtigt, sie dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Die Ausgabe soll dem Verursacher dann in der nächsten Jahreinzelnabrechnung belastet werden, außer wenn er im Zeitpunkt der Beschlussfassung aus der WEG ausgeschieden ist. Die WEG kann die Erstattung aber auch außerhalb der Jahresabrechnung geltend machen. Sollte den Regelungen zur Kostentragung des Verursachers die rechtliche Wirksamkeit versagt werden, bleibt die Vereinbarung der Sondervergütungen davon unberührt.

(8) Verrechnungssätze

Verrechnungssätze (soweit sie nach den vorstehenden Bestimmungen zur Anwendung kommen oder wenn sie im Einzelfall gesondert vereinbart werden):

- a) Stundensatz: 70 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto
- b) Fahrtkosten: 0,50 € zuzügl. 19% USt, mithin brutto je km bei Benutzung eines eigenen Fahrzeugs. Bei Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel nach Aufwand.

(9) Änderung des Verwaltungsentgelts

Die Verwaltervergütung erhöht sich jeweils zum Ersten der auf den Vertragsschluss folgenden Jahre um 4%, maximal aber das Doppelte der Inflationsrate des vergangenen Jahres.

§ 5 Pflichten der WEG

(1) Kooperation

Die WEG wird den Verwalter über alle Belange, die die Vertragsdurchführung berühren in Kenntnis zu setzen und den Verwalter bei der Erfüllung seiner Vertragspflichten unterstützen.

(2) Übergabe der Unterlagen

Die WEG ist verpflichtet, des Verwalters rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungs-Nr., Wohnflächen);
- alle Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen;
- Beschluss-Sammlung
- alle gerichtlichen Entscheidungen, welche die WEG betreffen;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Maßangaben;
- alle aktuell. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der WEG abgeschlossen wurden;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung;
- vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis (Status) über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form.

(3) Änderungen des Mitgliederbestandes

Der Verwalter ist unverzüglich über Änderungen des Mitgliederbestandes der WEG, insbesondere im Falle von Eigentumsübertragungen, zu unterrichten.

(4) Namen- und Adressenänderungen

Die WEG ist verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(5) Personenmehrheit

Die WEG hat für den Fall, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.) sind, darauf hinzuwirken, dass diese ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt im Fall von Miteigentümern, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

(6) Zustellungsbevollmächtigung

Der Verwalter sind Aufwendungen und Vergütungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihr als Beteiligte oder Zustellungsbevollmächtigte bei der Verwaltung entstehen, unverzüglich nach Entstehung zu erstatten.

(7) Vollmachtsurkunde

Die WEG ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der WEG ergeben.

(8) Die Rechte der WEG gegenüber dem Verwalter können nur von der WEG ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Weisung durch einzelne Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats.

(9) Es gehört nach diesem Vertrag nicht zu den Aufgaben des Verwalters, Angelegenheiten einzelner Eigentümer für diese zu erledigen. Diesen steht aber Herr Rechtsanwalt Scharrer gerne zur Verfügung, soweit ein Interessenwiderstreit mit Angelegenheiten der WEG nicht zu besorgen sind.

(10) Die WEG stellt den Verwalter von Ansprüchen Dritter gegen den Verwalter frei, die daraus resultieren, dass der Verwalter anfechtbare Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführt.

(11) Aufbewahrung von Unterlagen

Die WEG ist verpflichtet, vom Verwalter nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu übernehmen. Hinsichtlich der Aufbewahrung von Buchhaltungsunterlagen gelten die Aufbewahrungspflichten des Handels- und Steuerrechts. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können diese - sofern sie sich noch in seinem Besitz befinden - vom Verwalter vernichtet werden.

§ 6 Haftung und Haftpflichtversicherung

(1) Hinsichtlich der Haftung des Verwalters für etwaige Pflichtverletzungen gelten die Regelungen des BGB. Die Haftung für Pflichtverletzungen, die weder vorsätzlich noch grob fahrlässig erfolgt sind, ist auf den Betrag der Deckungssumme der Haftpflichtversicherung beschränkt. Das gilt nicht bei der Haftung für Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit.

(2) Ersatzansprüche der WEG gegen den Verwalter verjähren spätestens in drei Jahren nach der Beendigung dieses Vertrags.

(3) Der Verwalter ist verpflichtet, eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit der gemäß § 34c GewO i.V.m. § 15 MaBV vorgeschriebenen Versicherungssumme (500.000 € für jeden Versicherungsfall) abzuschließen und aufrecht zu erhalten.

(4) Der Verwalter haftet im Rahmen der von ihm ausgewiesenen bzw. bescheinigten Aufwendungen zum Zweck der Geltendmachung eines Steuerabzugs gem. § 35a EStG im Rahmen der Einkommensteuererklärung nicht für die tatsächliche Gewährung einer Steuerbegünstigung durch das zuständige Finanzamt dem Grunde und der Höhe nach. Dies gilt nicht für die Haftung für Schäden, die durch den Verwalter oder seine Erfüllungsgehilfen grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht werden.

(5) Der Verwalter hat einen Anspruch auf Entlastung, wenn nicht für die Eigentümergemeinschaft eine Pflichtverletzung des Verwalters erkennbar ist.

§ 7 Vertretungsvollmacht

(1) Dem Verwalter steht nach Maßgabe des § 9b Abs. 1 WEG die nach außen unbeschränkte Vertretung der WEG zu.

(2) Der Verwalter erhält in zwei Ausfertigungen eine separate Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde zum Nachweis seiner Befugnisse.

§ 8 Beendigung des Verwaltervertrages

(1) Im Falle der Beendigung des Verwaltervertrages - gleich aus welchem Rechtsgrund - ist der Verwalter verpflichtet, alle Unterlagen, Pläne, Zeichnungen, Kontoauszüge, Verträge, Buchhaltungsunterlagen, Niederschriften und Protokolle, Vollmachten u.a. im Original entweder an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder an den nachfolgenden Verwalter sofort herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an diesen Unterlagen steht ihm nicht zu. Gleiches gilt hinsichtlich aller erforderlichen und zweckmäßigen Auskünfte, die die WEG oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

(2) Der Verwalter ist verpflichtet, alle Unterlagen i.S.d. vorstehenden Absatzes 1 geordnet und prüfbar dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dem nachfolgenden Verwalter zu übergeben und auf Verlangen der WEG Rechenschaft über alle Einnahmen und Ausgaben zu legen. Er ist ferner verpflichtet, diese Unterlagen der WEG oder dem nachfolgenden Verwalter zu erläutern.

(3) Angeforderte Tätigkeiten des Verwalters nach Vertragsende werden entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages vergütet.

§ 9 Schriftformerfordernis/Vertragsänderungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluss und der Zustimmung des Verwalters. Sie bedürfen zu ihrer Wirksamkeit in jedem Fall der Schriftform. Das gilt auch für eine Änderung der Schriftformklausel. Mündliche Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie von beiden Parteien schriftlich bestätigt werden.

(2) Die Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwalter können diesen Vertrag ändern, wenn die Wohnungseigentümer die Vertragsänderung mit Mehrheit beschließen und der Verwalter der Änderung zustimmt.

§ 10 Gerichtsstand und Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist der Ort, an dem die Verwaltung geführt wird (vgl. § 31 ZPO).

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder undurchführbar sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, diese Bestimmung durch eine wirksame Vertragsklausel zu ersetzen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und dem erstrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung etwaiger Vertragslücken.

Ergibt sich die Unwirksamkeit einer Bestimmung aus der Höhe einer vorgesehenen Leistung oder aus der Dauer einer vorgesehenen Frist, so tritt an die Stelle der unangemessenen Leistung oder Frist eine angemessene.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbau-recht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und dem Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Wohnungseigentümer Leistungen gegen Entgelt zu erbringen, wie insbesondere Abrechnungen oder Verwaltungsleistungen gegenüber den Mietern.

....., den

.....
(für die WEG)

....., den

.....
(Rechtsanwalt Andreas Scharrer für den Verwalter)

Widerrufsbelehrung

1. Widerrufsrecht:

Die WEG hat das Recht, binnen vierzehn Tagen ab dem Tag des Vertragsabschlusses diesen Vertrag ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss die WEG den Verwalter mittels einer eindeutigen Erklärung über ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Die WEG bzw. die von ihr dazu bestimmte Person kann dafür das unten stehende Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Der Widerruf kann postalisch an die Adresse des Verwalters erfolgen, oder per E-Mail an oktagon@magenta.de oder per Fax an 0 61 82 / 82613-25 oder persönlich in den Geschäftsräumen des Verwalters. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist abgesendet wird.

2. Folgen des Widerrufs:

Wenn die WEG diesen Vertrag widerruft, hat der Verwalter alle Zahlungen, die er von der WEG erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Verwalter eingegangen ist. Für diese Rückzahlung wird der Verwalter dasselbe Zahlungsmittel verwenden, das die WEG bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit der WEG wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall wird der Verwalter der WEG wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

Hat die WEG verlangt, dass die Dienstleistung des Verwalters während der Widerrufsfrist beginnen soll, so hat sie dem Verwalter einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die WEG den Verwalter von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtete, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

3. Muster-Widerrufsformular:

An die

Oktagon Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt), z.Hd.v. RA Andreas Scharrer, Dr.-Hermann-Neubauer-Ring 32, 63500 Seligenstadt

Hiermit widerruft die WEG den mit der Oktagon UG abgeschlossenen Verwaltungsvertrag.

.....

Ort, Datum

.....

für die Wohnungseigentümergeinschaft