

VERWALTERVERTRAG FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Zwischen **WEG Gardes-du-Corps-Straße 12 in 14059 Berlin**
bestehend aus 10 Eigentumseinheiten (ohne DG)

und **SAC Service Asset Concept GmbH**
Schlüterstraße 54 in 10629 Berlin
(nachstehend kurz "Verwalter" oder "SAC" genannt)

Objekt **Gardes-du-Corps-Straße 12 in 14059 Berlin**

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) Die SAC Service Asset Concept GmbH wird ab 01.01.2022 zum Verwalter bestellt.
- (2) Diese Bestellung gilt bis zum 31.12.2025.
- (3) Die wiederholte Bestellung bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 6 Monate vor Ablauf 31.12.2025 gefasst werden kann. Die Wohnungseigentümer beschließen mit Stimmenmehrheit über die Bestellung des Verwalters.

§2

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und diesem Vertrag.

Der Verwalter verpflichtet sich zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von **1.500.000,- €** für Personen- und Sachschäden pro Versicherungsfall. Der Verwalter wird der Wohnungseigentümergeinschaft die Bestandskraft dieser Vereinbarung jederzeit auf Wunsch nachweisen.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

- a) die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen,
- b) eine Haus- und Wohnordnung aufzustellen und für die Durchführung der Haus- und Wohnordnung zu sorgen,
- c) jeweils rechtzeitig einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen,
- d) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen,
- e) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen,

- f) gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen.
 - g) dem Verwaltungsbeirat oder einem seiner Mitglieder jederzeit Einblick in die Unterlagen zu gewähren und ihm Auskunft in allenlaufenden Hausangelegenheiten zu geben.
 - h) regelmäßig, Grundstück und Häuser persönlich in Augenschein zu nehmen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie:
- a) Lasten und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen;
 - b) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
 - c) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
 - d) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
 - e) die Wohnungseigentümergeinschaft in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich, auch über einen Rechtsanwalt, geltend zu machen.
- In Anfechtungsverfahren nach § 43 Abs. Nr. 4 und § 46 Wohnungseigentumsgesetz ist der Verwalter ermächtigt, bis auf Widerruf einen Rechtsanwalt mit der Vertretung sämtlicher Antragsgegner zu beauftragen. Der Informationspflicht kommt der Verwalter nach, indem er über Ergebnisse des Verfahrens auf der jeweils folgenden Versammlung berichtet.
- f) Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind,
 - g) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile (Waschküche, Trockenkeller, Hofbenutzung usw.) zu entscheiden, falls ein Beschluss der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt.
- (3) Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Auf den Vorbehalt des § 27 Abs. 5 Satz 2 WEG wird verzichtet.
- (4) Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis und willigen ein, dass der Verwalter sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben aus den Abs. 1-3 einer Datenverarbeitungsanlage bedient und insoweit personenbezogene Daten der Wohnungseigentümer im Sinne von § 2 Bundesdatenschutzgesetz verarbeitet werden können.
- (5) Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit.
- (6) Der Verwalter kann jederzeit Untervollmacht erteilen. Der Unterbevollmächtigte tritt in alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages ein.
- (7) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter berechtigt:
- a) im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer - gegebenenfalls auch namens der übrigen Wohnungseigentümer - gerichtlich geltend zu machen,

- c) und/oder einen Hausmeister, Reinigungsinstitut, eine Gartenbaufirma zu verpflichten bzw. zu entpflichten.
- (8) Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmacht auszuhändigen. Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen eines vom Verwalter auszuwählenden Wohnungseigentümers unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

§ 3

Lasten und Kosten (Wohnlasten)

- (1) Die Wohnlasten sind der Beitrag der Wohnungseigentümer zu den Kosten und Lasten für das Grundstück samt Gebäuden. Die Wohnlasten sind je nach Umständen veränderlich. Auf § 16 WEG und die Teilungserklärung wird Bezug genommen.
- (2) Die Wohnlasten sind an den Verwalter oder eine von ihm zu bestimmende Stelle monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, kostenfrei zu zahlen.
- (3) Über die Wohnlasten und die Umlagen wird alljährlich einmal, und zwar nach Abschluss des Wirtschaftsjahres durch den Verwalter abgerechnet. Wechselt der Eigentümer im Laufe eines Jahres, erfolgt keine gesonderte Abrechnung. Abgerechnet wird mit dem Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung grundbuchlich eingetragener Eigentümer ist.
- (4) Eine Verzinsung der eingezahlten Wohngelder kann der einzelne Wohnungseigentümer nicht verlangen.

§ 4

Versammlung der Wohnungseigentümer

- (1) Den Vorsitz in der Versammlung der Wohnungseigentümer führt der Verwalter.
- (2) Steht ein Wohnungseigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter bekanntzugeben. Der Benannte ist auch Zustellungsbevollmächtigter. Solange kein Bevollmächtigter benannt ist, kann eine Wahrnehmung der Rechte aus dem Mit- und Sondereigentum nicht erfolgen.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sofern er seinen Wohnsitz nicht in Deutschland hat, dem Verwalter einen Zustellungsbevollmächtigten in Deutschland zu benennen. Zur ordnungsgemäßen Einladung genügt in diesem Falle der rechtzeitige Versand der Einladung an den Zustellungsbevollmächtigten.

§ 5

Beschlussniederschriften

Der Verwalter hat über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft Niederschriften zu fertigen und diese ordnungsgemäß aufzubewahren. Die Niederschriften sind von dem Versammlungsleiter, dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder seinem Vertreter und von einem Wohnungseigentümer zu unterschreiben.

§ 6

Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

- (1) Soweit im Wohnungseigentumsgesetz und in diesem Verträge nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

- (2) Die Vergütung des Verwalters beträgt je Wohnungseigentum / Teileigentum monatlich

25,00 €

zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Bei einer Änderung des Steuersatzes ist die entsprechende Entgeltveränderung vereinbart.

Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung vom Konto der WEG zu entnehmen.

- (3) Nicht in der Verwaltervergütung enthalten sind die Kosten für Sonderaufgaben, die nicht in den Grundleistungen des Verwalters enthalten sind. Dies sind insbesondere:

- Einberufung außerordentlicher Eigentümerversammlungen;
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger;
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, die nicht Folge von vom Verwalter vergebenen Aufträgen sind, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen;
- Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn;
- Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlicher Verwaltertätigkeiten aus diesem Zeitraum;
- Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind;
- Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren;
- Teilnahme an Verwaltungsberatungsitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten, ansonsten bei mehr als vier Sitzungen jährlich;
- Sonstige besondere Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind.

Für diese besonderen Verwalterleistungen gilt eine Vergütung von derzeit **90,00 € / Stunde** zzgl. MwSt. als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten.

Für jede außerordentliche Versammlung erhält der Verwalter eine pauschale Vergütung in Höhe von **300,00 € netto**.

- (4) Für veranlaßte Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen deren Rechnungsbetrag über **5.000,00 € incl.** Mehrwertsteuer pro Einzelmaßnahme liegt, erhält der Verwalter eine Sondervergütung von **3,00 %** des Rechnungsbetrages oder auf Stundenbasis von **80,00 €** zzgl. jeweiliger Mehrwertsteuer. Die Vergütung kann im Einzelnen vereinbart werden.

Bei umfangreichen Baumaßnahmen, die eine technische Bauleitung erfordert, insbesondere was die Statik des Hauses betrifft, die im Rahmen einer kaufmännischen Verwaltung nicht erbracht werden kann, ist die Beauftragung eines Architekten oder Bauingenieurs notwendig. Hierzu bedarf es im Einzelfall der Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung. Bei der Beauftragung eines Dritten mit der technischen Bauleitung erhält der Verwalter ein gesondertes Honorar in Höhe von **2%** des Architekten- bzw. Bauleiterhonorars.

- (5) Sämtliche Maßnahmen, die eine Budgetüberschreitung von mehr als **10,00 %** gegenüber der Jahresplanung zur Folge haben, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft. Bei Gefahr in Verzug ist der Verwalter unter Berücksichtigung der Schadensminderungspflicht ausdrücklich bevollmächtigt und berechtigt, auch ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft, Verbindlichkeiten, die den vorgenannten Betrag übersteigen, einzugehen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist unverzüglich zu informieren.

- (6) Verwaltungsleistungen, die ein Hauswart erbringt sind in der Verwaltervergütung nicht enthalten.
- (7) Reparaturkosten bis zu einem Nettobetrag von 3.000,00 € können von dem Hauskonto gezahlt werden. Die SAC hat im Rahmen der zu erstellenden jährlichen Nebenkostenabrechnung über die Gesamtkosten eine Abrechnung zu erbringen, welche im Rahmen des Budgets dargestellt werden. Die **WEG** unterhält ein Hauskonto für welches die SAC eine Vollmacht erhält.

§ 7
Veräußerung eines Wohnungseigentums

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

Berlin, den _____, den _____
