

HAUSVERWALTUNGSVERTRAG

zwischen Lernaktivitäten und Lernprozesse

WEG Fichtnerstraße 33, 35, 37, 39
Fichtnerstraße 33, 35, 37, 39
34127 Kassel

wird der nachstehende Hausverwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Verwalterbestellung

Die Firma [REDACTED] wird als Verwalter nach dem Wohnungseigentums-
gesetz für die Liegenschaft **WEG Fichtnerstraße 33, 35, 37, 39** in **Kassel** bestellt. Die Anschrift der
Liegenschaft lautet: **Fichtnerstraße 33, 35, 37, 39** in **34127 Kassel**.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **32 Wohneinheiten**, 4 Dachbodeneinheiten sowie 24 Stellplätze.

§ 2 Vertragsdauer und Kündigung

Die Verwaltungstätigkeit beginnt am **01.11.2022** und wird für die Dauer von **3 Jahren** geschlossen.

Dieser Vertrag gilt auch im Falle einer Wiederbestellung. Im Übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.

Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 3 Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter ist verpflichtet das Objekt unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu verwalten.

Allgemeine Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus:
 - a) dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), insbesondere den unabdingbaren zwingenden §§ 27 und 28 WEG;
 - b) den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümerversammlung;
 - c) diesem Vertrag;
 - d) den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die entgeltliche Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB).
2. Der zu treuhänderischen Tätigkeit verpflichtete Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Er hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens unter Wahrung der Grundsätze von Objektivität und Neutralität alles zu tun, was für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technisch-bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet die Anlagen (das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen. Dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. Er kann/muss im Falle anstehender größerer/schwieriger technischer bzw. rechtlicher Maßnahmen, Entscheidungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft rechtzeitig empfehlen.
3. Der Verwalter ist verpflichtet Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten und mündelsicher, kurzfristig abrufbar und möglichst zinsbringend anzulegen. Der Verwalter ist nicht berechtigt das laufende Hausgeldkonto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überziehen. Fehlende Beträge sind von den Eigentümern gesamtschuldnerisch auszugleichen.
4. Der Verwalter unterliegt nicht der Weisung einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats. Die Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter können nur von der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeübt werden. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen/-firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (Passivprozesse) - einschließlich Verfahren nach § 43 WEG, insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren - besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der Beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktivprozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es jedoch - mit Ausnahme § 2 Abs. 9 - der Zustimmung durch den Verwalterbeirat (bei mehrköpfigem Beirat mehrheitlicher Zustimmung), sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub

bis zu einer ordentlichen jährlichen oder auch außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer entsprechenden, im Regelfall herbeizuführenden Mehrheitsbeschlussfassung, duldet. Im Falle eines unzweifelhaften Interessenkonflikts des Verwalters ist dessen Vertretung (und auch Zustellungsververtretung) ausgeschlossen. Die von ihm vertretenen Eigentümer sind zum Stand rechtshängiger Gerichtsverfahren (aktiv wie passiv) stets auch in geeigneter Weise eigenständig, fortlaufend und ausreichend zu informieren.

5. Der Verwalter ist gegenüber Behörden und Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten. Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft kann dazu ein Rechtsanwalt beauftragt werden. Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft kann der Verwalter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft oder auch im eigenen Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen.
6. Der Verwalter darf Untervollmachten erteilen, jedoch die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
7. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in Ihren Besitz zu übernehmen. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, dem Verwalter auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.
8. Der Verwalter ist berechtigt Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergeinschaft abzuschließen und zu kündigen. Der Verwalter ist berechtigt, alle im Sinne einer ordentlichen Verwaltung notwendigen Maßnahmen bis zu einer Höhe von 1.500 € ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft anzuweisen und zu bezahlen. Ferner ist der Verwalter berechtigt, Abmahnungen, Fristsetzungen und Fristsetzungen mit Ablehnungsandrohung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft auszusprechen.
9. Der Verwalter ist berechtigt zur Beitreibung rückständiger Hausgeldzahlungen und/oder Sonderumlagen zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten. Im Rahmen von Beitreibungen von Hausgeld und/oder Sonderumlagen bedarf der Verwalter keine gesonderten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft. Voraussetzung hierfür ist, dass Hausgeldrückstände in Summe von mindestens drei Monaten bestehen und/oder Sonderumlagen mindestens ein Monat überfällig sind.

§ 4 Einzelne Rechten und Pflichten des Verwalters

I. Abwicklung innergemeinschaftlicher Angelegenheiten

- 1) Beratung der Wohnungseigentümergeinschaft in allen gemeinschaftlichen Angelegenheiten;
- 2) Jährliche Einberufung, Leitung und Durchführung der Eigentümerversammlung mit anschließender Protokollierung;
- 3) Jährliche Erstellung eines Wirtschaftsplanes;
- 4) Führen eines laufenden Hausgeldkontos der Wohnungseigentümergeinschaft und eines Kontos der Instandhaltungsrücklage für die Wohnungseigentümergeinschaft auf deren Kosten. Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung ist auf einem separaten Bankkonto mündelsicher und kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend anzulegen;
- 5) Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat insbesondere bezüglich der Hausgeldabrechnungen und laufenden Instandhaltung des Gebäudes;
- 6) Jährliche Erststellung und Versendung der Hausgeldabrechnung.

II. Aufgaben des Verwalters im Außenverhältnis

- 1) Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten;
- 2) Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft;
- 3) Abschluss, Überwachung, Änderung und Kündigung von Versorgungs-, Dienstleistungs-, Versicherungs- und Wartungsverträgen.

III. Rechenschaftspflichten des Verwalters

- 1) Sichere Aufbewahrung der Verwalterunterlagen;
- 2) Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Jährliche Erstellung der Einnahmen-/Überschussrechnung, die von den Eigentümern (insbesondere dem Verwaltungsbeirat) nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden kann.

§ 5 Vollmacht

Zur Durchführung der objektbezogenen Aufgaben erhält der Verwalter eine Vertretungsbevollmächtigung gem. § 164 BGB zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft, eine Zustellungsbevollmächtigung zur Entgegennahme von behördlichen und gerichtlichen Erklärungen und diesbezüglicher Schriftstücke und eine Bevollmächtigung zur Prozessführung aktiv und passiv im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft vor den Gerichten.

§ 6 Kontoführung

Sämtliche Einnahmen und Ausgaben sind, soweit möglich, über das Hausgeldkonto, welches im Anschluss an den Abschluss des Vertrages eröffnet wird, abzuwickeln.

In bar erhaltene Beträge hat der Verwalter getrennt von seinem Vermögen zu halten und unverzüglich auf das Hausgeldkonto einzuzahlen. Der Verwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft einschließlich geordneter Sammlung der Originalbelege verpflichtet.

§ 7 Vergütung

Für seine Tätigkeit erhält der Verwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von **27.00 €** zzgl. MwSt. je Wohneinheit, **27.00 €** zzgl. MwSt. je Dachboden sowie **0,00 €** zzgl. MwSt. je (Garagen-) Stellplatz.

§ 8 Vertretung

Der Verwalter ist verpflichtet für eine Vertretung in Krankheits-, Urlaubs- und sonstigen Verhinderungsfällen eigenverantwortlich zu sorgen. Der Vertreter ist Erfüllungsgehilfe des Verwalters. Eine Übertragung der Vertretung auf Dauer auf einen Dritten ist nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig.

§ 9 Haftpflichtversicherung

Der Verwalter weist der Wohnungseigentümergeinschaft vor Aufnahme der Tätigkeit das Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von wenigstens 1.000.000,00 € pro Schadensfall nach und verpflichtet sich zur Aufrechterhaltung der Versicherung während der Laufzeit des Vertrages.

§ 10 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Schriftform gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt

haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

