

Verwaltervertrag über Wohneigentum

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

– im Folgenden „**Gemeinschaft**“ genannt –

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

– im Folgenden „**Verwalter**“ genannt –

wird folgender Vertrag über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der vorbezeichneten Wohnungseigenen Eigentümergemeinschaft geschlossen:

§ 1 Vertragsdauer und Beendigung

1. Der Verwaltervertrag wird fest für die Laufzeit vom 01.01.2024 bis zum Ablaufe des 31.12.2026 abgeschlossen. Eine Kündigung des Verwaltervertrags vor Ablauf der o.g. Vertragslaufzeit ist nur gemäß den nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Der Beginn des Verwalteramtes kann nachträglich geändert werden, wenn die Übergabe der ersten Einheit zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen wird.
2. Gemeinschaft und Verwalter können den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund jederzeit fristlos oder fristgerecht kündigen.
3. Wird der Verwaltervertrag von der Gemeinschaft nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt, verlängert sich der Verwaltervertrag jeweils um ein weiteres Jahr.
4. Der Verwalter / die Gemeinschaft ist einmalig berechtigt, den Verwaltervertrag ohne Angabe von Gründen ordentlich mit einer Frist von 6 Monaten schriftlich zu kündigen.

§ 2 Leistungen und Vergütung des Verwalters

1. Die Vergütung des Verwalters setzt sich zusammen aus:
 - a) Der Basisvergütung des Verwalters gem. § 2 Ziff. 3. für die vom Verwalter zu erbringenden Basisleistungen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, wie in dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag genommenen Leistungsverzeichnis näher beschrieben.
 - b) Den variablen Zusatz-Basisvergütungen des Verwalters für die vom Verwalter je nach Anfall zu erbringenden variablen Zusatz-Basisleistungen für die Verwaltung des

- Gemeinschaftseigentums, wie in dem als Anlage 2 zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben.
- c) den Sondervergütungen des Verwalters für die auf Wunsch der Gemeinschaft zusätzlich zu erbringenden, über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehenden Sonderleistungen, wie in dem als Anlage 3 zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben
2. Daneben stehen dem Verwalter die gesetzlichen sowie die vertraglich gemäß den Leistungs- und Vergütungsverzeichnissen als Anlagen 2 und 3 vereinbarten Ansprüche auf Ersatz seiner Aufwendungen für die Gemeinschaft zu.
 3. Für die vom Verwalter nach Zeit- bzw. Arbeitsaufwand abzurechnenden variablen Zusatz-Basisvergütungen und Sondervergütungen gemäß Anlagen 2 und 3, für den Ersatz von Fahrt- und Reisekosten, für die Fertigung und den Versand von Kopien bzw. für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand sowie für die sonstigen nach Aufwand abzurechnenden sonstigen Vergütungen und Auslagen gilt das als Anlage 4 zu diesem Vertrag genommene Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters.
 4. Der Verwalter erhält als Basisvergütung gem. § 2 Ziff. 1. Buchst. a) pro Monat, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19%,
 - a) je Wohnungseigentumseinheit i.H.v. 30 EUR netto = derzeit 35,70 EUR brutto
 - b) je Stellplatz i.H.v. (folgt)
 5. Zu Vertragsbeginn erhebt der Verwalter eine einmalige Übernahmepauschale i.H.v. 125€ gegenüber der Gemeinschaft für die Beschaffung und Einpflegung der Daten in die Unterlagen und Systeme des Verwalters. Der Betrag ist spätestens 2 Wochen nach Rechnungsstellung fällig.
 6. Die Basisvergütung des Verwalters ist am Ersten eines jeden Monats im Voraus fällig und zahlbar. Die Entgelte für die o.g. variablen Zusatz-Basisvergütungen sowie Sondervergütungen und Aufwendungsersatzansprüche sind nach Rechnungsstellung durch den Verwalter fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Basisvergütung, die variablen Zusatz-Basisvergütungen, Sondervergütungen sowie ihm aufgrund seiner Aufwendungsersatzansprüche zustehenden Beträge bei Fälligkeit dem Konto der Gemeinschaft zu entnehmen.
 7. Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages aufgrund einer Änderung der Rechtsprechung, aufgrund geänderter bzw. neu eingeführter Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen, aufgrund behördlicher Anordnungen, neu eingeführter oder geänderter anerkannter Regeln der Technik oder aufgrund von Beschlüssen und/oder Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft, die bei Vertragsschluss nicht bekannt / kalkulierbar waren, ein nicht nur unerheblicher Arbeitsmehraufwand des Verwalters verursacht wird, so ist dieser berechtigt, eine angemessene gesonderte Erhöhung seiner Vergütung von der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 3 Allgemeine Verwaltungsgeschäfte

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages sowie aus den Vorschriften des WEG, den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, den sonstigen Vereinbarungen und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft sowie ergänzend aus den allgemeinen Bestimmungen über den entgeltliche Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag.

2. Die Rechte aus diesem Vertrag gegenüber dem Verwalter können vorbehaltlich abweichender Beschlussfassung nur durch die Gemeinschaft, nicht aber durch den einzelnen Wohnungseigentümer ausgeübt werden, soweit dieser nicht ausschließlich individuell betroffen ist.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich namens und in Vollmacht sowie für Rechnung der Gemeinschaft.
4. Der Verwalter ist berechtigt, die jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher im Rahmen der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben in erforderlichem Umfang auf Kosten der Gemeinschaft einzusehen und erforderlichenfalls Auszüge zu beschaffen.
5. Der Verwalter ist berechtigt, die Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 u. Abs. 8 WEG mittels einer Computersoftware eigener Wahl zu führen.
6. Der Verwalter ist berechtigt, die Besorgung einzelner Verwaltungsangelegenheiten auf Gehilfen und sonstige Dritte nebst entsprechender (Unter-)Vollmacht zu übertragen. Für ein etwaiges Verschulden bei der Auswahl und/oder der Überwachung der Gehilfen oder Dritten haftet der Verwalter nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Schäden, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters des Verwalters beruhen. Siehe hierzu insbesondere auch die Regelungen unter § 8 dieses Vertrags.

§ 4 Wirtschafts- und Vermögensverwaltung

1. Das Kreditinstitut, bei dem das Konto der Gemeinschaft unterhalten wird, bestimmt der Verwalter. Die Konten lauten auf die Gemeinschaft (Fremdkonto).
2. Die Gemeinschaft beauftragt den Verwalter, auf Kosten der Gemeinschaft für jeden Wohnungseigentümer die im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums getätigten Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- sowie Handwerkerleistungen) sowie den jeweils auf das jeweilige Wohnungs-/Teileigentum entfallenden Anteil im Rahmen der Jahreseinzelnabrechnung auszuweisen. Die hierfür gewährte Sondervergütung des Verwalters ergibt sich aus dem als Anlage 3 zu § 3 Ziff. 1. Buchst. c) diesem Vertrag beigefügten Leistungs- und Vergütungsverzeichnis (dort Nr. 3.).
3. Die lediglich handels- bzw. steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen gem. §§ 147 AO; 257 HGB unterliegenden Verwaltungsunterlagen kann der Verwalter unter Beachtung der Vorschriften der GoBD, der DSGVO sowie des BDSG in digitaler Form archivieren und sodann datenschutzgerecht vernichten sowie entsorgen. Dies betrifft insbesondere Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen, Jahresgesamt- und Einzelwirtschaftspläne, weitere Abrechnungsbestandteile wie Heizkostenabrechnungen, Buchungsbelege und -listen, Journale, Rechnungen, Lieferscheine, Gutschriften, Quittungen, Kassenbücher und Bankkontenauszüge sowie Vertragsurkunden über erledigte Rechtsverhältnisse; des Weiteren Schriftverkehr mit Dritten und Eigentümern, Aktenvermerke, Angebote, Ausschreibungsunterlagen, Kalkulationsunterlagen, Gutachten und Protokolle von Beiratssitzungen. Hiervon ausgenommen sind Verwaltungsunterlagen, welche die Gemeinschaft für eine ordnungsmäßige Verwaltung auf Dauer im Original benötigt, wie insbesondere Versammlungsniederschriften, Beschlussbücher, gültige Versicherungspolizen sowie Originalausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen oder gerichtlicher Vergleiche.

§ 5 Rechtsvertretung

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den termingerechten Eingang der auf die einzelnen Sondereigentümer entfallenden Beitragsforderungen der Gemeinschaft (aus Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder Sonderumlage) auf dem Verwaltungskonto zu überwachen, Säumige zu mahnen und rückständige Beitragsforderungen zugunsten der Gemeinschaft in deren Namen außergerichtlich und gerichtlich auf deren Kosten durchzusetzen und hiermit einen Rechtsanwalt zu beauftragen.
Die Erklärung von Anerkenntnissen, Vergleichen, Anspruchsverzichten, die Rücknahme von Anträgen sowie von Rechtsmitteln bedarf der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.
2. Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen (mit Ausnahme der zu obiger Ziff. 1. geregelten Beitreibung von Beitragsforderungen) ebenso wie für die Beauftragung eines Rechtsanwalts hiermit sowie zur endgültigen (nicht nur vorsorglich fristwahrenden) Einlegung von Rechtsmitteln bedarf der Verwalter grundsätzlich eines mehrheitlichen Beschlusses der Eigentümerversammlung. Dies gilt nicht, sofern deren Abhaltung aus Termins- oder Fristgründen nicht rechtzeitig durchführbar ist. Die Erklärung von Anerkenntnissen, Vergleichen, Anspruchsverzichten, die Rücknahme von Anträgen sowie von Rechtsmitteln bedarf der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.
3. Der Verwalter ist nur verpflichtet, ihm in Textform bekanntgegebene Verstöße gegen eine bestehende Hausordnung oder gegen gesetzliche, vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Eigentümer dergestalt zu verfolgen, dass der betreffende Störer, sofern Mitglied der Gemeinschaft, in Textform zur Beseitigung von Störungen bzw. der Unterlassung störenden Verhaltens aufgefordert wird. Darüberhinausgehende außergerichtliche oder gerichtliche Maßnahmen bedürfen der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.
4. Bei anhängigen gerichtlichen oder behördlichen Verfahren gegen die Gemeinschaft (Passivverfahren), insbesondere gerichtlichen Verfahren nach § 43 WEG, besitzt der Verwalter die Befugnis zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft sowie zur Beauftragung eines Rechtsanwalts.
5. Der Verwalter ist ferner ermächtigt, namens und in Vollmacht sowie auf Kosten der Gemeinschaft nach pflichtgemäßem Ermessen zur Klärung von Rechtsfragen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, einen Rechtsanwalt mit der Beratung der Gemeinschaft, der Erstattung von Rechtsgutachten sowie deren außergerichtlicher Vertretung zu beauftragen, wobei die entstehenden Kosten im Einzelfall den Betrag von [REDACTED] EUR brutto, begrenzt auf eine Jahresgesamtsumme i.H.v. [REDACTED] EUR brutto, nicht übersteigen dürfen.
6. Der Verwalter ist im Rahmen seiner obigen Vollmachten zu Ziff. 1.-5. zur Anwaltsbeauftragung ermächtigt, mit dem Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, durch welche diesem eine besondere Vergütung gewährt wird, sei es durch die Vereinbarung eines höheren als des gesetzlichen Gegenstandswertes, durch die Vereinbarung eines zusätzlichen Honorars, oder durch die Vereinbarung eines Zeithonorars neben, anstelle oder über die Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) zur Höhe der gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts hinaus.

Bei gerichtlichen Verfahren gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG ist in der Vergütungsvereinbarung festzulegen, dass sich die Gebühren des Rechtsanwalts nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert bemessen, wobei dieser einen Streitwert von 50% des Interesses aller Parteien und Beigeladenen nicht übersteigen darf (§ 27 Abs. 3 Nr. 6, § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG, § 49a Abs. 1 S. 1 GKG).

Bei gerichtlichen Verfahren, die keine Verfahren nach § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG sind, sowie bei der außergerichtlichen Beratung und Vertretung darf der Verwalter ohne Beschluss der Eigentümerversammlung dem Rechtsanwalt eine besondere Vergütung gewähren, die jedoch einen Betrag i.H.v. [REDACTED] EUR brutto im Einzelfall, bei mehreren Fällen in einem

Wirtschaftsjahr einen Gesamtbetrag i.H.v. [REDACTED] EUR brutto über die gesetzliche Vergütung des Rechtsanwalts nach den Bestimmungen des RVG hinaus nicht übersteigen darf; werden die vorgenannten Beträge überschritten, ist der Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen.

Über die oben freistehende Felder wird nachträglich von der WEG entschieden.

§ 6 Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von 500.000 EUR im Einzelfall / 1.000.000 EUR Jahressumme, sowie eine Vertrauensschadenversicherung über eine Deckungssumme von 500.000 EUR im Einzelfall / 10.000.000 EUR Jahressumme abgeschlossen zu haben und verpflichtet sich, diese während der Vertragslaufzeit laufend zu unterhalten.
2. Die Haftung des Verwalters und die für seine Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die Deckungssummen der o.g. Versicherungen begrenzt.
3. Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen den Verwalter verjähren nach den gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass sie ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 5 Jahren von ihrer Entstehung an verjähren.
4. Von den vorstehenden (§ 7 Ziff. 2 und Ziff. 3) Regelungen zur Haftungsbeschränkung und Erleichterung der Verjährung sind ausdrücklich nicht erfasst:
 - a) Ansprüche, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit beruhen,
 - b) Ansprüche, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verwalters oder eines der Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen,
 - c) Ansprüche, die auf einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (Kardinalpflichten) beruhen.
5. Ist der Verwalter mit der Ausweisung von Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) im Rahmen der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung bzw. durch gesonderte Bescheinigung beauftragt, so haftet der Verwalter nicht für die Gewährung eines Steuervorteils dem Grunde und der Höhe nach.

§ 7 Vertragsabwicklung

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, für die Vornahme der nach Beendigung des Verwalteramts bzw. des Verwaltervertrags erforderlichen Abwicklungsgeschäfte (Herausgabe von Verwaltungsunterlagen, Rechnungslegung, Aushändigung sonstigen Verwaltungsvermögens, Übertragung von Bankguthaben, etc.) unverzüglich einen Bevollmächtigten zu benennen.

§ 8 Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

1. Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt voll wirksam. Eine unwirksame Vertragsbestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem von den Vertragsschließenden beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

2. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform sowie des Mehrheitsbeschlusses der Gemeinschaft und der Zustimmung des Verwalters

Hamburg, 03.01.2023

(Ort, Datum)

(Unterschrift d. Vertreter d. WEG)



Hamburg, 03.01.2023

(Ort, Datum)

(Unterschrift Verwalter)

Immobilien
Management GmbH
Lademannbogen 27
22339 Hamburg
Telefon +49 (040) 181 3394-40

Wüst

Anlage 1 zum Verwaltervertrag über Wohneigentum vom 23.11.2022

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

Verzeichnis der Basisleistungen des Verwalters (vgl. § 2 Ziff. 1 Buchst. a), Ziff. 4. Ziff. 5.)

Mit der im Verwaltervertrag unter § 2 Ziff. 1. Buchst. a), Ziff. 4., Ziff. 5. vereinbarten Basisvergütung sind insbesondere abgegolten:

I. Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

1. Information der Eigentümer über Belange des Gemeinschaftseigentums.
2. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Eigentümern, Handwerkern, Dienstleistern sowie sonstigen Vertragspartnern der Gemeinschaft sowie Behörden und Dritten.
3. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats.
4. Pflege, Weiterführung und Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in kaufmännischen Grundsätzen entsprechend geordneter Form.
5. Einberufung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr.
6. Durchführung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr und Übernahme des Vorsitzes.
7. Durchführung von schriftlichen Beschlussverfahren (Umlaufbeschlüsse gem. § 23 Abs. 3 WEG).
8. Formulierung von Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen für die Eigentümerversammlung oder schriftliche Beschlussverfahren.
9. Erstellung der Niederschrift zur ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung.
10. Mitteilung des Beschlussergebnisses bei schriftlichen Beschlussverfahren.
11. Führung der Beschluss-Sammlung gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 27 Abs. 7 u. 8 WEG.

II. Basisleistungen zur kaufmännischen Verwaltung des Objekts

1. Einrichtung und Führung einer kaufmännischen Grundsätzen entsprechenden ordnungsmäßigen Buchhaltung getrennt für jede Wohnungseigentümergeinschaft.
2. Buchhalterisch getrennte Führung der Instandhaltungsrückstellung(en) der Gemeinschaft nach Ist- und Sollbestand.
3. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten Hausgelder aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne getrennt nach Kosten- sowie Zuführungsanteil zur Instandhaltungsrückstellung.
4. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Jahresabrechnungen.
5. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Sonderumlagen.
6. Durchführung der Rechnungs- und Belegprüfung mit dem Beirat.
7. Gewährung der Beleg- und Unterlageneinsicht in die Verwaltungsunterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung in den Geschäftsräumen des Verwalters während dessen Bürozeiten.
8. Kaufmännische Kalkulation und Vorschlag zur Beschlussfassung über die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung.
9. Erstellung eines Gesamtwirtschaftsplanes für die Gemeinschaft pro Wirtschaftsjahr.
10. Erstellung von Einzelwirtschaftsplänen für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten pro Wirtschaftsjahr.
11. Erstellung einer Gesamtjahresabrechnung für die Gemeinschaft pro Wirtschaftsjahr.
12. Erstellung von Einzeljahresabrechnungen für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten pro Wirtschaftsjahr.
13. Vorschlag über die Beschlussfassung und Berechnung von etwa notwendigen Sonderumlagen.
14. Abschluss, Pflege und Kündigung von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (ausgenommen sind Miet- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsverträge, die die Gemeinschaft in Ansehung des Gemeinschaftseigentums mit Dritten oder Eigentümern schließt; vgl. Anlage 2, dort. Ziff. II. Nr. 4.).
15. Erstellung, Pflege und Weiterleitung der Nutzerdaten für den von der Gemeinschaft mit der Erstellung verbrauchsbasierter Abrechnungen (insbes. nach Heizkostenverordnung) beauftragten Abrechnungsdienstleister.
16. Kaufmännische Beratung bei Vertragsschlüssen der Gemeinschaft inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen, sofern für besondere Maßnahmen keine Zusatz-Basisvergütungen

gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2, dort. Ziff. III. Nr. 3., vereinbart sind.

17. Kaufmännische Prüfung von Lieferanten-, Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen.
18. Kaufmännische Prüfung von und Beratung über Einsparungsmöglichkeiten durch Inanspruchnahme von Rahmenverträgen

III. Basisleistungen zur Finanzverwaltung des Objekts

1. Einrichtung und Führung eines von anderen Wohnungseigentümergeinschaften gesonderten und vom Vermögen des Verwalters getrennten Kontos der Eigentümergeinschaft (Fremdkonto) bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut.
2. Einrichtung und Führung eines von anderen Wohnungseigentümergeinschaften gesonderten und vom Vermögen des Verwalters getrennten gesonderten Kontos der Eigentümergeinschaft (Fremdkonto) für die Instandhaltungsrückstellung bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut, sofern die Gemeinschaft dies beschließt.
3. Durchführung des Zahlungsverkehrs für die Gemeinschaft.
4. Einzug der Hausgelder aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren.
5. Einzug von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Jahresabrechnungen im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren.
6. Einzug von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Sonderumlagen im SEPALastschriftinzugsverfahren.

IV. Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

1. Durchführung einer Objektbegehung pro Wirtschaftsjahr.
2. Entgegennahme von Schadensmeldungen das Gemeinschaftseigentum betreffend.
3. Kaufmännische Beratung und Vorschlag über die Beschlussfassung zur Anstellung von Hausmeistern sowie sonstiger Dienstkräfte der Gemeinschaft inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen.
4. Kontrolle, Prüfung und Überwachung der allgemeinen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik durch Vorschlag des Abschlusses, der Überwachung sowie Kündigung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern.
5. Kontrolle, Prüfung und Überwachung von sicherheitstechnischen oder der Verkehrssicherung unterliegenden Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücksflächen der Gemeinschaft nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik sowie gesetzlichen und behördlichen Auflagen durch Vorschlag des Abschlusses, der Überwachung sowie Kündigung von Kontroll-, Prüfungs-, Sicherungs- und

Überwachungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2 vereinbart sind (vgl. dort Ziff. III Nr. 2.).

6. Kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Aufträgen über bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2 (vgl. dort Ziff. III. Nr. 3.) vereinbart sind.
7. Einholung von Angeboten zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2 (vgl. dort Ziff. III. Nr. 3.) vereinbart sind.
8. Kaufmännische Betreuung, Überwachung und Abnahme von der Gemeinschaft durchgeführter geringfügiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, nebst Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung, Modernisierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum (d.h. bis zu einem Auftragswert i.H.v. 10.000 EUR brutto im Einzelfall, vergleiche hierzu Anlage 2 Ziff. III. Nr. 3.), jedoch ohne baufachliche/bautechnische Betreuung, Überwachung und Abnahme solcher Maßnahmen.

V. Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts

1. Verfolgung von dem Verwalter in Textform bekanntgegebenen Verstößen gegen eine bestehende Hausordnung sowie gegen gesetzliche, vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Eigentümer dergestalt, dass der betreffende Störer, sofern Mitglied der Gemeinschaft, in Textform zur Beseitigung von Störungen bzw. der Unterlassung störenden Verhaltens aufgefordert wird.
2. Außergerichtliche Geltendmachung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen der Eigentümer (Verstöße gegen die Hausordnung sowie gegen gesetzliche, vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen) unter Einschaltung eines Rechtsanwalts aufgrund von Eigentümerbeschlüssen gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG
3. Beauftragung von Rechtsanwälten mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft oder zur Ausübung an die Wohnungseigentümergeinschaft gezogenen Ansprüchen der Eigentümer gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aufgrund Eigentümerbeschlüssen.

Anlage 2 zum Verwaltervertrag über Wohneigentum vom 23.11.2022

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15 16-16b, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

Verzeichnis der variablen Zusatz-Basisleistungen des Verwalters (vgl. § 2 Ziff. 1 Buchst. b).

Zusätzlich zu der vereinbarten Basisvergütung erhält der Verwalter gem. § 2 Ziff. 1 Buchst. b) des Verwaltervertrags für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen variablen Zusatz-Basisleistungen die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden, Zusatz-Basisvergütungen nebst Aufwendungsersatz.

I. Zusatz-Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

1. Für die Saalmiete und die sonstigen Kosten der ordnungsmäßigen Durchführung von Eigentümerversammlungen Ersatz seiner Aufwendungen.
2. Für jede Eigentümerversammlung, die zusätzlich zu der einmal jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung einberufen und abgehalten wird, eine Vergütung i.H.v. 400 EUR pauschal netto (476 EUR brutto) zzgl. Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und/oder objektiv erforderliche Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich werden.
3. Für die Zustellung von Schriftstücken an Wohnungs-/Teileigentümer mit Wohnsitz oder ständigem Aufenthalt im Ausland Ersatz seiner Mehrkosten, wenn keine inländische Zustelladresse benannt wird
4. Ersatz der Kopier- und Portomehrkosten, die dadurch entstehen, dass im Falle einer Mehrheit von Wohnungs-/Teileigentümern an einer Sondereigentumseinheit die Zustellung von Schriftverkehr an jeden einzelnen Sondereigentümer notwendig wird, weil ein gemeinsamer Empfangs- bzw. Vertretungsberechtigter nicht benannt wird.

II. Zusatz-Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

1. Für die erste Mahnung mit Beitragsforderungen zahlungssäumiger Eigentümer eine Vergütung i.H.v. 12,50 EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 14,90 EUR brutto), für jede weitere Mahnung 14,90 EUR brutto, nicht jedoch für ein erst verzugsbegründendes Aufforderungsschreiben, sowie erst ab einem Rückstand von mehr als 50,00 EUR sowie für mehrere in einem Mahnlauf gemahnte Beiträge pro Eigentümer nur einmal.
2. Für die Betreuung (Abschluss, Verwaltung, Kündigung sowie Abwicklung des Zahlungsverkehrs) von Miet- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsverträgen, die die Gemeinschaft in Ansehung des Gemeinschaftseigentums mit Dritten oder Eigentümern schließt (z.B. Kfz.-Stellplätze, Hausmeisterwohnungen, sonstige Anlagen, Räume oder Flächen) eine Vergütung i.H.v. 45,00 EUR netto (53,55 EUR brutto)
3. Für die Bearbeitung und Abwicklung von Versicherungsschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums bei einer Schadenssumme von über 10.000 EUR eine Vergütung i.H.v. 1,5 % brutto der regulierten Schadenssumme, sofern dem Verwalter keine Regieleistungen durch den Versicherer vergütet werden, nicht aber, wenn es sich gleichzeitig um eine größere bauliche Maßnahme i.S. der Regelung unter Ziff. III Nr. 3. handelt.

III. Zusatz-Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

1. Für die kaufmännische Betreuung und Abwicklung größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung, Modernisierung oder baulichen Änderungen (d.h. erst über einem Auftragswert i.H.v. 10.000 EUR brutto im Einzelfall), eine Vergütung i.H.v. 1,5% brutto der auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Bruttokosten, zzgl. Kopier- und Portoauslagen; bei Einschaltung von Architekten, Ingenieuren oder sonstigen Sonderfachleuten zur technischen Abwicklung der o.g. baulichen Maßnahmen i.H.v. 1,25 % brutto der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. Kopier- und Portoauslagen. Dies gilt ebenso für die Mitwirkung des Verwalters bei der außergerichtlichen Aufnahme und Verfolgung von Herstellungs- bzw. Mängelansprüchen der Gemeinschaft in Ansehung der o.g. Maßnahmen.
2. Für die Sicherstellung und Veranlassung aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften notwendig werdender außergewöhnlicher technischer Prüf-, Kontroll- sowie Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung oder Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit (insbes. TrinkwV, Brandschutz, etc.) eine Vergütung nach Zeitaufwand i.H.v. 75 EUR pauschal brutto], zzgl. Kopier- und Portoauslagen, nicht aber, wenn es sich wenn es sich gleichzeitig um eine größere bauliche Maßnahme i.S. der Regelung unter Ziff. III Nr. 1. Handelt

IV. Zusatz-Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts

1. Für verwalterseits eigenständig (d.h. ohne Beauftragung eines Rechtsanwalts) geführte außergerichtliche Verfahren zur Beitreibung von Beitragsforderungen gegen einzelne Wohnungseigentümer bzw. sonstige gerichtliche Aktiv- und Passivverfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eine Vergütung in Höhe der sich aus den Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) ergebenden gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts (zzgl. MwSt., Postund Telekommunikationsauslagen gem. RVG).

Anlage 3 zum Verwaltervertrag über Wohneigentum vom 23.11.2022

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

Verzeichnis der Sonderleistungen des Verwalters (vgl. § 2 Ziff. 1. Buchst. c).

Zusätzlich zu der Basisvergütung sowie den variablen Zusatz-Basisvergütungen des Verwalters zu zahlen sind gem. § 2 Ziff. 1 Buchst. c) des Verwaltervertrags für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen Sonderleistungen die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden, Sondervergütungen nebst Aufwendungsersatz.

Hiernach erhält der Verwalter:

1. Für die Abwicklung jeder Sondereigentumsübertragung im Falle einer vom Verwalter zu erteilenden Veräußerungszustimmung i.S.d. § 12 WEG ein pauschaliertes Entgelt i.H.v. 150 EUR netto (178.50 EUR brutto) nebst Ersatz der notwendigen Auslagen.
2. Für die Erstellung/Wiederherstellung/Ersatzbeschaffung fehlender Verwaltungsunterlagen inkl. Beschluss-Sammlung und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung oder Abrechnungen / Wirtschaftsplänen, falls bei Amtsübernahme nicht vorhanden und erforderlich, ein pauschaliertes Entgelt i.H.v. 15 EUR netto (17.85 EUR brutto) nebst Ersatz der notwendigen Auslagen.

Anlage 4 zum Verwaltervertrag über Wohneigentum vom 23.11.2022

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters (vgl. § 2 Ziff. 3.)

Soweit keine besonderen Abreden getroffen werden, stehen dem Verwalter bei einer Vergütung nach Zeitaufwand folgende Vergütungssätze pro angefangene Zeitzunde zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19%, zu:

Tätigkeit Geschäftsführer / Prokurist:	70 EUR,
Tätigkeit Sachbearbeiter:	60 EUR,
Tätigkeit Auszubildender:	40 EUR.

Bei einer Tätigkeit außerhalb des Büros des Verwalters 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.

Kfz.-Fahrkosten sind mit 0,75 EUR pro gefahrenem Kilometer zu vergüten; Reisekosten mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind nach Aufwand zu erstatten.

Für die Anfertigung von Schwarzweißkopien werden 0,50 EUR für ersten fünfzig Kopien sowie je weitere Kopie 0,15 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, demnach derzeit bis 50 Kopien 0,60 EUR brutto, ab der 51. Kopie derzeit 0,18 EUR brutto, berechnet.

Für die Anfertigung von Farbkopien werden 1,00 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, berechnet, demnach derzeit 1,19 EUR brutto.

Für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand werden 0,50 EUR für die ersten fünfzig Dokumentenseiten sowie je weitere Dokumentenseite 0,15 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, demnach derzeit bis 50 Dokumentenseiten 0,60 EUR brutto, ab der 51. Kopie derzeit 0,18 EUR brutto, berechnet.

Alle sonstigen Vergütungen und Auslagen werden nach tatsächlichem Aufwand zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, berechnet.