



IMMOBILIENVERMÖGENSBEWERTUNG & MANAGEMENT GMBH

WEG-Verwaltervertrag / Objektmanagement, Vermögensverwaltung

zwischen

WEG Herrmann-Allmers-Str. 36

Herrmann-Allmers-Str. 36

28209 Bremen

vertreten durch

das Beiratsmitglied:

-nachstehend **Auftraggeber** genannt -

und

IVBM Immobilienvermögensbewertung und Management GmbH

Domshof 21

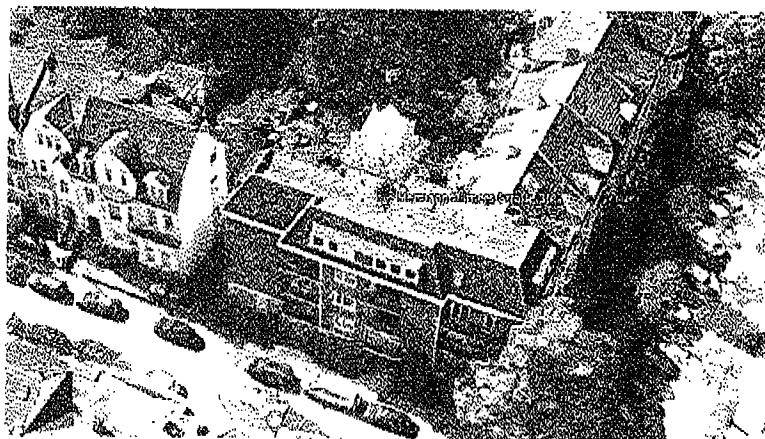
28195 Bremen

vertreten durch:

Herrn Matthias Boelsen

-nachstehend **Auftragnehmer** genannt -

Auftraggeber und Auftragnehmer werden gemeinschaftlich auch nachstehend -Vertragsparteien- genannt



Quelle:
Google

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung/Präambel

§ 1 Vertragsgegenstand/Vertragsobjekt (e)

§ 2 Spezielle Leistungen des Auftragnehmers

2.1 umfassende Leistungen

2.2 nicht umfassende Leistungen

§ 3 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

§ 5 Vergütung/Zahlungstermin

§ 6 Vertraulichkeit/Dokumentation

§ 7 Bevollmächtigung

§ 8 Haftung und Versicherung

§ 9 Dauer des Vertrages und Kündigung

§ 10 sonstige Bestimmungen

Anlage 1: Eventuelle Zusatzhonorare

Anlage 2: Widerrufsbelehrung

Vorbemerkung/Präambel

Die Wohnimmobilienliegenschaft soll langfristig in dem bestmöglichen Zustand erhalten werden und Teil haben an Wertsteigerungsentwicklungen. Insofern sind die Interessen von Eigennutzern und Anlegern dem Grunde nach gleich.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, soll die Immobilie optimal verwaltet bzw. ganzheitlich gemanaged werden.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück in Wohnungseigentum nach § 8 WEG aufgeteilt. Es wird an dieser Stelle unterstellt, dass der Vertrag rechtskräftig ist und rechtswirksam umgesetzt wurde.

Dieses vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgegenstand/Vertragsobjekte

- Der Auftraggeber (WEG) ist Eigentümer des in der **Herrmann-Allmers-Str. 36, 28209 Bremen** gelegenen Grundstücks mit aufstehenden Wohnfazilitäten (**8 - Parteien-Haus**).
- Verträge mit Dienstleistern und Versorgern wurden zur rechtzeitigen Leistungserbringung geschlossen, welche beim Übergang in die Verwaltung zu berücksichtigen sind.
- Vertragsgegenstand ist auch eine ausreichende Dokumentation. Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer – soweit vorhanden – die notwendigen Daten und Dokumente (z.B. Wartungsverträge, Flächenberechnungen, Grundrisse) für das Vertragsobjekt zur Verfügung. Die übergebenen Dokumente und Daten sind in einem gemeinsamen Protokoll festzuhalten.
- Gemäß Teilungserklärung sind Rechte und Pflichten in Bezug auf die Verwaltung vereinbart. Regelungen in der Teilungserklärung, das Gesetz insbesondere das WEG (Wohnungseigentumsgesetz), dieser Vertrag und Zukünftige Beschlüsse sind maßgebend für den Verwalter. In besonderen Einzelfragen kann und soll ein Verwaltungsbeirat für die Gemeinschaft mit der Verwaltung in dringenden Fällen abgestimmt agieren.

§ 2 Spezielle Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer in Bezug auf das genannte Objekt mit der WEG-Verwaltung, insofern der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, nicht mit der gesondert zu beauftragenden Wohnungs-, Teil- und Sondereigentumsverwaltung bzw. evtl. deren Mietern.

Gemäß den Maßgaben des **WEG** (insbesondere §27 WEG) und den Maßgaben der Teilungserklärung ergeben sich die Mindest-Aufgaben des Verwalters. Insofern sind durch den Auftragnehmer auch ohne vorherige Beschlüsse Verträge abzuschließen und Tätigkeiten durchzuführen, die einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen

Weiterhin umfassen die Aufgaben des Verwalters:

- a) Kaufmännische immobilienpezifische Buchführung, Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und Wirtschaftsplänen
- b) Überprüfung sämtlicher Betriebskosten insbesondere der Energie in Bezug auf Qualität, Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit
- c) Handlungsempfehlungen und Beschlussfassungsvorschläge für das Gemeinschaftseigentum



- d) Kaufmännische Umbaubegleitung bzw. Identifizierung Beurteilung von Notwendigkeiten anstehender Maßnahmen, Beauftragung von Gewerken und Leistungen für das Gemeinschaftseigentum. Je nach Umfang und Schwierigkeitsgrad sind Fachberater- und Dienstleister hinzuzuziehen. Empfehlung der Vergabe von notwendigen Fachdienstleistungen und Untersuchungen für das Gemeinschaftseigentum. Vergabe von Maßnahmen > € 1.000,- (brutto) ist durch den Verwalter nur nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat, Maßnahmen > € 3.000,- nur durch Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft entsprechend den notwendigen Stimmverhältnissen nach WEG bzw. WEG-Rechtsprechung möglich, es sei denn, es ist Gefahr in Verzug. Dann ist in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat in Sonderfällen hiervon abzuweichen.

Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von brutto € 1.000,- hat der Verwalter wenigstens zwei Angebote einzuholen. Soll die Auftragsvergabe nicht an den billigsten Anbieter erfolgen, ist hierzu das Einverständnis des Beirats bzw. bei größeren Maßnahmen der Versammlung erforderlich

- e) Eigentümerversammlung üblicherweise einmal im Jahr
f) Vor Beginn eines jeden Geschäftsjahres hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen Wirtschaftsplan zur Genehmigung vorzulegen. Das abzurechnende Wirtschaftsjahr soll sofern nicht anders vereinbart der 01.01.-31.12. eines jeden Jahres sein
g) Die gerichtliche Geltendmachung von Rückständen hat der Verwalter in Abstimmung nach dem beschlussfassenden Organ der Eigentümerversammlung, in Ausnahmefällen nach einstimmiger Weisung des Beirates einem Rechtsanwalt zu übertragen
h) Die Überwachung bzw. Veranlassung der pünktlichen Zahlungen aller die Liegenschaft betreffenden Steuern, Abgaben, Zinsen und sonstigen Lasten und Dienstleistungen (Grundsteuer wird i.d.R. ohne gültigen Antrag direkt zwischen der Finanzbehörde und dem Wohnungseigentümer abgerechnet), die Überprüfung sämtlicher Forderungen, Rechnungen, Belege u.a. im Zusammenhang mit der Liegenschaft auf sachliche und rechnerische Richtigkeit, ggf. deren Beanstandung, Nachverfolgung bzw. Quantifizierung in Bezug auf die Kostenart (z.B. Betriebskosten, Sanierung, Modernisierung, Gewährleistung, etc.)
i) Die Überwachung des Versicherungsschutzes und die Empfehlung einer angemessenen Versicherungssumme für die Liegenschaft, die pünktliche Zahlung der Versicherungsprämien, die Regulierung eventueller Schadensfälle; bei erheblichen Prämienunterschieden die Kündigung und den Neuabschluss von Versicherungsverträgen

- mit der Empfehlung z.B. einer Elementarversicherung und eines angemessenen gleitenden Neuwerts
- j) Die kaufmännische Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Heizungs-, Sanitär- und sonstigen Anlagen der Liegenschaft insbesondere durch das Abschließen und ggf. der Kündigungen von Liefer- und Wartungsverträgen sowie Prüfung und ggf. Abnahme der Leistungen und der daraus resultierenden Rechnungen nebst Dokumentation. Ziel ist eine durchgehende Versorgung mit einem 24/7 - Notfalldienst.
 - k) In enger Abstimmung mit dem Beirat der Abschluss und die Kündigung von Hausmeisterverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften (z.B. für Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Außenanlagen). Dem Verwalter obliegt die Überwachung und Kontrolle der Tätigkeit der vorgenannten Personen in Bezug auf die Liegenschaft.
 - l) Die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten
 - m) Die Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Objekt
 - n) Der Verwalter wird mindestens 1 x im Halbjahr die Mietfläche ganzheitlich begehen und im Bedarfsfall ein angemessenes Protokoll anfertigen. In der Zwischenzeit werden diesbezügliche Dienste des Hauswartes empfohlen
 - o) Jeder Wohnungs- und Teileigentümer erhält durch die Verwaltung einen Nachweis über haushaltsnahe Dienstleistungen im Sinne des §35a EStG
 - p) Der Verwalter gewährt jedem Eigentümer Einsicht in die Original-Abrechnungsunterlagen zu den üblichen Geschäftszeiten mit einwöchiger vorheriger Terminvereinbarung. Alternativ und empfohlen sind hierzu digitale Datenzugänge (jede Rechnung bzw. jedes Dokument wird eingescannt).
 - q) Der Auftragnehmer empfiehlt einen Verwaltungsbeirat üblicherweise bestehend aus mindestens zwei Personen und einen Beiratsvorsitzenden, welcher die Aufgabe der Überprüfung der Verwaltung und der ordnungsgemäßen Buchhaltung hat, sowie bei wichtigen unterjährigen Entscheidungen (Maßstab Turnus Eigentümerversammlung) eingebunden und ggf. weisungsbefugt ist.
 - r) Der Verwalter hat eine bestehende Hausordnung zu übernehmen oder im Bedarfsfall eine neue aufzustellen. Bei Verstößen gegen die Hausordnung hat der Verwalter bzw. der Hauswart hiergegen angemessen vorzugehen
 - s) Der Auftragnehmer wird eine Beschlussammlung führen. Weiterhin hat der Verwalter eine leistungsstarke Verwaltungssoftware zu



- nutzen (zum Beauftragungszeitpunkt, Domus 4000, Homecase, Navility, S-Firm; eine Schnittstelle zu Datev ist möglich)
- t) Der Verwalter wird mindestens ein Verwaltungskonto und ein Rücklagenkonto für die WEG bei einer europäischen Großbank führen. Bestehende Verbindungen werden fortgesetzt

2.2 Nicht zu den hier beauftragten Leistungen gehören:

- a) Wohnungsvermietungen, Organisation und Überwachung des Vermietungsprozesses bzw. Erstellen ggf. Verhandlungen eines Mietvertrages
- b) Mietverwaltung, Mietermanagement, separate Abrechnungen für den Mieter (in der Betriebskostenabrechnung sind umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten bereits ausgewiesen)
- c) Beratung und Bau- Umbaumanagement zum Sondereigentum
- d) Baumanagement von Maßnahmen für welche üblicherweise ein Fachunternehmen, Architekt, Sachverständiger oder Ingenieur beauftragt würde.
- d) Im Falle eines Neubaus Abnahmen des Gemeinschaftseigentums bzw. des Sondereigentums und die Verfolgung diesbezüglicher Erstmängel. Hierzu ist der Bauträger oder ein zu beauftragender Sachverständiger zuständig bzw. zu wählen. Dieser würde vom Verwalter beauftragt werden können, wenn die Gemeinschaft dies wünscht.
- e) Betriebskostenabrechnungen außerhalb des Beauftragungszeitraums

Diese Leistungen können separat und auf Wunsch additiv vereinbart werden.

§ 3 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

3.1 Der Auftragnehmer wird die beauftragten Leistungen nach bestem Wissen und Gewissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns eigenverantwortlich erbringen, sofern nach diesem Vertrag nicht die vorherige Zustimmung des Beirats oder ein Beschluss der Eigentümerversammlung notwendig und vorgeschrieben ist. Der Auftragnehmer ist zur Wahrung der Interessen und Rechte der Gemeinschaft im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen verpflichtet. Er hat dabei sowohl die gesetzlichen Regelungen, Sicherheitsbestimmungen und behördlichen Auflagen zu beachten, als auch die Weisungen des Beirats bzw. eventueller Beschlüsse sowie diese Vereinbarung zu befolgen, um die ordnungsgemäße Leistungserfüllung zu sichern. Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen eine vom Auftraggeber erteilte Weisung,

so hat er den Auftraggeber hierüber unverzüglich ggf. schriftlich zu unterrichten.

3.2. Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass alle erforderlichen organisatorischen, personellen und technischen Voraussetzungen für die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen vorhanden sind und während der Vertragslaufzeit dauerhaft zur Verfügung stehen.

3.3. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle gesetzlichen Vorschriften betreffend die Aufbewahrung, die Verwaltung und Speicherung von Daten und Dokumenten ordnungsgemäß zu erfüllen. Insbesondere verpflichtet sich der Auftragnehmer, die Vorschriften des jeweils gültigen Datenschutzrechtes zu beachten. Im Rahmen eines berechtigten Interesses sind Daten gesichert zu speichern.

3.4 Im Übrigen ergeben sich die Pflichten des Verwalters nach den Vorschriften und Festsetzungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), des BGB und insbesondere den Regelungen ggf. der Verweisungsurkunde und der Teilungserklärung bzw. den Beschlüssen der Eigentumsversammlungen.

3.5 Der Auftragnehmer stellt sicher, dass das Büro des Verwalters zu den üblichen Geschäftszeiten regelmäßig erreichbar ist. Urlaubs- und Krankheitsbedingter Ausfall ist angemessen zu kompensieren.

3.6 Der Verwalter ist verpflichtet gemeinschaftliche Gelder von seinem Firmenkonto getrennt auf ein auf die Gemeinschaft laufendes Konto zu verwahren. Er hat die Instandhaltungsrücklage auf einem zinsgünstigen Konto separat anzulegen. Hierzu werden weitere, separate Erklärungen benötigt.

3.7 Der Verwalter wird laufende wiederkehrende Betriebskosten vom WEG-Verwalterkonto rechtzeitig zu begleichen, sofern dieses im „Haben“ befindlich ist. Das Rücklagenkonto wird für die Betriebskosten nicht verwendet bzw. nur in Ausnahmefällen unter Einvernehmen des Beirats oder mit Beschluss der Eigentümerversammlung.

3.9 Der Verwalter hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für die Verwaltertätigkeit in angemessener Höhe (0,5 Mio.) abzuschließen (siehe hierzu § 8).

3.10 Der Auftragnehmer übernimmt im Rahmen seiner Beauftragung die Betreiberpflichten des Auftragnehmers.



§ 4 Pflichten des Auftraggebers

4.1 Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer alle für die Durchführung der vertraglichen Aufgaben benötigten schriftlichen Unterlagen und Daten (Bestandspläne, Verträge mit Dienstleistern/ Versorgern, Versicherungsverträge, Revisionsunterlagen, Fachunternehmererklärungen, Wartungsvereinbarungen, etc.) und sonstige Informationen zeitnah zur Verfügung stellen. Insbesondere wird der Auftraggeber die für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Bankverbindungen benennen und ggf. Vollmachten erteilen.

4.2 Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass in Bezug auf die Vertragsobjekte keine Rechtsgeschäfte ohne vorherige Information oder Mitwirkung des Auftragnehmers abgeschlossen werden. Der Auftraggeber wird sämtliche miet- oder sonstigen immobilienbezogenen Anfragen Dritter in Bezug auf die Vertragsobjekte unverzüglich an den Auftragnehmer weiterleiten. Insbesondere informiert der Wohnungseigentümer den Verwalter nach einer Beurkundung eines Verkaufsvertrages und teilt die Daten des Käufers mit.

4.3 Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nur von der Gemeinschaft insgesamt ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Eigentümer oder dem Verwaltungsrat, es sei denn dies ist hier anders in Einzelfragen vereinbart und ist im Übrigen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

4.4 Der Auftraggeber / alle Miteigentümer verpflichtet sich sämtliche Schäden am Gebäude oder drohende Gefahren unverzüglich dem Auftragnehmer mitzuteilen. In dringenden Fällen ist hierzu auch der örtliche Hauswart in Kenntnis zu setzen. Zugang auch zum Sondereigentum wird hierzu nach vorheriger Absprache gewährt. Bei Gefahr in Verzug ist der Zugang unmittelbar zu gewähren.

4.5 Der jeweilige Wohnungseigentümer hat ein angemessenes monatliches Hausgeld und nach Rechtsprechung zum §27 WEG, welche den Verwalter zur Führung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage in angemessener Höhe und im Besonderen nach den Maßgaben der Eigentümerversammlung zum 1. eines jeden Monats zu bezahlen bzw. zu bilden (Vergleich: Teilungserklärung III, Nr. 2).

4.7 Die Verkehrssicherungspflichten auf dem Grundstück und am Gebäude obliegen grundsätzlich der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft legitimiert und überträgt diese dem Verwalter, die Pflicht der Verkehrssicherung für gemeinschaftliche Zufahren und Zugänge an diese Pflichten übernehmenden Dienstleister zu vergeben.

4.8 Jeder Wohnungs- und Teileigentümer hat bauliche Maßnahmen außerhalb von Renovierungsarbeiten (inkl. Boden, Wände, Decken, Fliesen) anzuzeigen. Sofern Arbeiten das Gemeinschaftseigentum bzw. Teile davon betreffen, sind diese Arbeiten nur durch Beschluss der Eigentümerversammlung möglich. Es wird empfohlen und sensibilisiert insbesondere bei baulichen Änderungen von Wänden und z.B. Kabel-Öffnungen durch Wände (wenn diese tragende Wände oder Brandschutzwände sind) die Abstimmung mit der Verwaltung zu suchen.

Auf ein angemessenes Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Ausblühungen, Schimmel auch vor dem Hintergrund eine Be- und Entlüftungsanlage wird weiterhin im eigenen und im Interesse der Gemeinschaft hingewiesen. Dieser Hinweis ist auch Mietern mitzuteilen.

4.9 Jeder Wohnungs- und Teileigentümer hat die im Objekte Wohnenden bzw. die das Objekt nutzenden Personen zu benennen. Insbesondere sind Mieterwechsel anzuzeigen.

4.10 Es wird empfohlen, alle im Sondereigentum befindlichen Lüftungs- und Brandschutzeinrichtungen bzw. Zählereinrichtungen gemeinschaftlich überprüfen und warten oder eichen zu lassen. Eine unterlassene Wartung insbesondere im Brandschutz (z.B. Brandmelder oder Brandschutztüren) kann die Gemeinschaft insgesamt gefährden bzw. im Falle von zu eichenden Abrechnungseinrichtungen insgesamt benachteiligen. Auf die Trinkwasserverordnung mit z.B. der regelmäßigen Überprüfung auf Legionellen wird hingewiesen sowie der Notwendigkeit der Schonung sämtlicher Leitungen im Gebäude insbesondere auch Abwasserleitungen (z.B. sparsame Verwendung von Fetten oder festen Gegenständen bzw. deren Entsorgung via Gemeinschaftsleitungen).

Insbesondere wird weiterhin auf das Unterlassen des Aufkeilens von Brandschutztüren, gleichwohl diese dem Sinne nach schwerer zu öffnen sind hingewiesen. Das Aufkeilen kann im Extremfall Leben gefährden, die Immobilie zerstören und den Versicherungsschutz aushebeln. Weiterhin sind Folgekosten durch verzögerte Türelemente zu erwarten.

§ 5 Vergütung/Zahlungstermine

5.1. Der Auftragnehmer erhält vom Auftraggeber bzw. jedem Eigentümer je Wohnungseinheit für die Erbringung der Leistungen soweit nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, ein monatliches Entgelt in Höhe von netto € 37,50 zzgl. MwSt. (**brutto: € 44,63**) je Wohneinheit. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann hiervon abweichend vereinbaren, die Verwaltergebühren nicht nach Einheit sondern nach Miteigentumsanteilen abzurechnen.



Insgesamt wird der Verwalter somit für ein ganzes Jahr mit € 3.600,- netto vergütet. Hierfür stehen allen Eigentümern die gesamten Leistungen über das gesamte Jahr zu, ferner wird die Betreiberhaftung durch den Auftragnehmer

Die eventuelle individuelle Mietverwaltung insbesondere das Gebäudemanagement des Sondereigentums, ferner die Mieter-Kommunikation und die Mieterabrechnung bzw. die Überwachung der Zahlungsflüsse kann jeder Eigentümer optional für monatlich netto € 25,00 zzgl. MwSt. bestellen.

5.2 Fremde Dienstleistungshonorare (Anwälte, Steuerberater, Fachingenieure, Architektenleistungen, Wirtschaftsprüfer, Makler, Maklerleistungen, etc.) sind generell nicht in den vorstehenden Vergütungen erhalten.

5.3 Provisionen: Das Verwaltungshonorar ist so bemessen, dass keine Quersubventionen für die ordnungsgemäße Immobilienbetreuung notwendig sind. Der Verwalter ist insofern nicht berechtigt, Provisionen oder andere Zuwendungen von Mietern, Handwerkern, Lieferanten oder sonstigen Dritten in Bezug auf die Liegenschaft zu fordern, sich gewähren zu lassen oder anzunehmen. Ein Verstoß hiergegen berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages. Weiterer Schadenersatz besteht.

5.4 Zusatzvergütungen: Sie bitte **Anlage 1**.

§ 6 Vertraulichkeit/Dokumentation

6.1 Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist vom Verwalter einzuhalten und auch seinen Dienstleistern aufzuerlegen. Im Rahmen des berechtigten Interesses zur ordnungsgemäßen Durchführung der Verwaltung können Daten gespeichert und verarbeitet werden.

6.2 Nach Beendigung dieses Vertrages wird der Auftragnehmer jede Verkörperung von Informationen, die er von dem Auftraggeber erhalten hat, an diesen zurückgeben. Die vom Auftragnehmer im Rahmen der Vertragserfüllung als vertragliche Leistungen erstellten oder erlangten Unterlagen und Daten stehen ausschließlich dem Auftraggeber zu und sind an diesen spätestens bei Vertragsbeendigung zu übereignen und in geeigneter Form herauszugeben. Eigene Aufzeichnungen, Zusammenfassungen, Memoranden oder andere in dieser Vereinbarung geregelte Informationen hat der Auftragnehmer zu vernichten, jeweils ohne Kopien zurückzuhalten, es sei denn, dass er gesetzlich zur Aufbewahrung dieser Unterlagen verpflichtet ist oder aber diese in der Weise technisch verarbeitet worden sind (Scan), sodass ein separate Löschung nicht

möglich ist. In diesem Falle verpflichtet sich der Auftragnehmer dazu, von den Unterlagen keinen Gebrauch zu machen und diese Dritten nicht zugänglich zu machen.

§ 7 Bevollmächtigung

7.1 Zum Zwecke der Erfüllung der in diesem Vertrag wird der Auftraggeber dem Auftragnehmer auf entsprechende Anforderungen hin schriftliche bzw. den gesetzlichen Anforderungen genügende Vollmachten in getrennten Urkunden ausstellen.

7.3 Erlischt die Vertretungsmacht, sind alle Vollmachtsurkunden dem Auftraggeber unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Auftragnehmer nicht zu.

§ 8 Haftung und Versicherung

8.1 Der Auftragnehmer haftet für die sorgsame Erfüllung seiner Verpflichtungen nach dem Maßstab kaufmännischer Sorgfaltspflicht. Die Betreiberverantwortung wird mit dieser Beauftragung größtenteils durch den Verwalter übernommen.

8.2 Der Auftraggeber schließt für die /während der Dauer der Vereinbarung eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in Höhe von € 1.000.000,- für Verwaltungstätigkeiten ab. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist der Versicherer des Auftragnehmers die HISCOX (Makler: Martens & Prahl Hamburg). Eine Kopie des Versicherungsscheins ist dem Auftraggeber auf Verlangen vorzulegen.

8.3 Haftungsansprüche verjähren drei Jahre nach ihrem Entstehen.

8.4 Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, die Arbeitsergebnisse von externen haftenden Beratern, Architekten oder Ingenieuren auf Vollständigkeit und Richtigkeit oder in anderer Weise zu prüfen. Der Auftragnehmer ist weiterhin nicht verpflichtet, die Angaben und Informationen, die er vom Auftraggeber oder von durch den Auftraggeber beauftragten Dritten erhält, auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen. Offensichtliche, grobe Unstimmigkeiten sind zu erkennen.

8.5 Ansprüche aus diesem Vertrag oder aus anderem Rechtsgrund können nur gegen den Auftragnehmer geltend gemacht werden. Eine direkte Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Gesellschafter, die Geschäftsführer und die Angestellten des Auftragnehmers ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.



8.6 Der Auftraggeber stellt den Auftragnehmer von Ansprüchen und Verpflichtungen im Zusammenhang mit Leistungen frei, soweit sie durch eine gesetzeswidrige Weisung oder aufgrund falscher oder unvollständiger Information des Auftraggebers entstanden sind.

8.7 Die Haftung von Abnahmen in Zusammenhang mit der Erstübernahme des Bauwerks wird ausgeschlossen. Die Abnahme des neuen Bauwerks ist regelmäßig Aufgabe und in der Verantwortung des einzelnen Wohnungs- und Teileigentümers. Es wird empfohlen einen Bausachverständigen hinzuzuziehen.

§ 9 Dauer des Vertrages und Kündigung

9.1 Dieser Vertrag beginnt am 01.01.2021 und läuft bis zum 31.12.2023.

Eine Verlängerung bzw. Wiederbestellung kann auf der dem Termin des Auslaufs vorangehenden Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

9.2 Im Übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.

9.3 Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 10 Sonstige Bestimmungen

10.1 Bei der Zusendung der Ladung zur Eigentümerversammlung, welche zwei Wochen vor der Versammlung ergangen sein muss, gilt die dem Verwalter zuletzt benannte Anschrift als Empfängeranschrift. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, den Nachweis über den Abgang bzw. die ordnungsgemäße Zustellung der Einladung zu führen.

Besteht ein Wohnungs- oder Teileigentum aus mehreren Personen, so ist ein Bevollmächtigter schriftlich zu bestellen. Es gilt, sofern nur eine Person zur Eigentümerversammlung erscheint, die Stimme der / des Anwesenden.

10.2 Kosten in Zusammenhang mit dem Versammlungsraum und der Kontoführung gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

10.3 Sofern juristisch d.h. ab Anwaltsschreiben gegen die WEG bzw. unberechtigt gegen den Verwalter vorgegangen werden sollte, ist der Verwalter gehalten einen Anwalt mit der Korrespondenz zu beauftragen.

10.4 Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit von Teilen dieses Vertrags berührt nicht die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine gültige oder durchführbare Bestimmung zu

ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung inhaltlich und wirtschaftlich weitestgehend entspricht.

10.5 Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Ort der Liegenschaft.

Auftraggeber

Auftragnehmer

Matthias Boelsen
Immobilienfachwirt (HK)
zerl. Sachverständiger für Immobilien-
bewertung (Sprengnetter Zert (W/G))



Anlage 1 eventuelle Zusatzhonorare:

Für folgende Leistungen werden Sondervergütungen vereinbart. **Alternativ kann auch im Rahmen einer Pauschale des Grundhonorar angepasst bzw. neu vereinbart werden, so dass keine Sonderzahlungen vergütet werden.** Sofern ein Wirtschaftsjahr normal abläuft, sollten die nachfolgenden Positionen nicht anfallen. Soweit nichts Weiteres vereinbart wurde, gelten nachfolgende Sondervergütungen:

1. Bei Nichtteilnahme eines Eigentümers am Lastschriftverfahren monatlich 3,00 Euro netto = 3,57 Euro brutto
2. Anmahnung fälliger Forderungen der Gemeinschaft oder des Verwalters: Je Mahnung pauschal 10,00 Euro netto = 11,90 Euro brutto. Eine erste Zahlungserinnerung gilt hierbei nicht als Mahnung.
3. Die Verwaltung hat nahezu alle üblichen Daten digitalisiert. Verwaltungsunterlagen können insofern i.d.R. gemailt werden. Der Verwalter bietet zum Zeitpunkt des Verwaltungsbeginns weiterhin „Homecase“, eine Software zur Kommunikation mit den Eigentümern, an. ~~Es wird vereinbart, dass die gesamte Korrespondenz hierüber bzw. einer geeigneten Alternativsoftware mit jedem Eigentümer erfolgt. Sofern ein Eigentümer insbesondere die schriftliche Korrespondenz in Brief- bzw. Blattform bevorzugt, wird hierfür pauschal p.a. € 40,- zzgl. MwSt. vom digital nicht integrierten erhoben.~~
4. Vorbereitung und Bearbeitung gerichtlicher Verfahren (z. B. Beschlussanfechtung, Hausgeldklagen, Durchsetzung von Mängel-, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen usw.) zunächst via gerichtlichem Mahnverfahren / Forderungseinzug ferner im Nachgang unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts, die Wahrnehmung von Gerichts- und Ortsterminen sowie der Aufwand für die Information der Eigentümer (Übersendung des Schriftverkehrs gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG) werden nach Stunden-Verrechnungssätzen berechnet.
5. Prüfung und Erstellung einer Veräußerungszustimmung im Sinne von § 12 WEG: Pauschal 150,00 Euro netto zzgl. MwSt.. Abwicklung eines Eigentümerwechsels pauschal 100,00 Euro zzgl. MwSt..
6. Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Eigentümerversammlungen als eine grundsätzlich turnusmäßige Eigentümerversammlung, soweit diese nicht aufgrund schuldhafte Verhaltens des Verwalters erforderlich werden: Pauschal 650,00 Euro zzgl. MwSt.. Hiervon ausgenommen ist eine zweite Eigentümerversammlung im Bedarfsfall im ersten Jahr der Verwaltungsübernahme.
7. Bearbeitung von Versicherungsschäden im Sinne von § 2 Nr. 8 (Beauftragung und Begleitung der Instandsetzungsarbeiten, Korrespondenz mit der Versicherung) **ab dem 2. Schadenfall** p.a. und sofern der Zeitaufwand je Versicherungsfall > 4 Stunden beträgt: Je Schadenfall pauschal 200,00 Euro netto zzgl. MwSt.. Darüber hinaus wird ergänzend 2% der Schadenssumme aufgrund einhergehender erhöhter Komplexität honoriert, sofern die Schadenshöhe > € 2.500,- beträgt.

8. Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, falls bei Amtsübernahme nicht vorhanden und erforderlich. Erforderlich sind insbesondere die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, die Beschluss-Sammlung, Niederschriften über sämtliche Eigentümersammlungen, Baupläne, Bauzeichnungen, Verträge der Eigentümergemeinschaft sowie vollständige Buchhaltungsunterlagen, um die Jahresabrechnung für das Kalenderjahr vor Amtsantritt des Verwalters zu erstellen soweit der Verwalter hierzu verpflichtet sein sollte, sowie Forderungen der Gemeinschaft gegenüber Eigentümern und Dritten feststellen und beziffern zu können: Die Abrechnung erfolgt nach Stundensätzen.
9. Sofern eine vollständige Abrechnung für einen Zeitraum vor der Verwaltungsübernahme notwendig werden sollte, wird diese Leistung mit zusätzlich pauschal € 1.200,- zzgl. MwSt. vergütet und bis 10 Monaten nach Beauftragung geliefert.
10. Beschließt die Gemeinschaft zur Finanzierung einer Maßnahme den Abschluss eines Darlehensvertrags, hat der Verwalter für die Beauftragung und Begleitung des Vertrags, die Korrespondenz mit dem Bankinstitut sowie die im Zusammenhang mit der Durchführung und kompletten Begleitung des Darlehensvertrags über die gesamte Laufzeit entstehenden Arbeiten einen Anspruch auf Sondervergütung in Höhe von 1% der Darlehenssumme.
11. Grundsätzlich nicht zu den Grundleistungen des Verwalters im Zusammenhang mit der Durchführung baulicher Maßnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung, bauliche Veränderung), gehören Tätigkeiten, die dem üblichen Berufsbild von Architekten und Ingenieuren aufgrund besonderer Qualifikation entsprechen (z. B. Erstellung eines dezidierten Sanierungskonzepts bzw. eines genauen Sanierungsplans, Erstellung eines genauen Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung, Bauleitungstätigkeiten, Bauüberwachung, Bauabnahme, Mängelverfolgung etc.).
Beschließt die Gemeinschaft die Durchführung vorgenannter baulicher Maßnahmen, die das Auftragsvolumen von 15.000,- Euro brutto übersteigen, trotzdem durch den Verwalter, hat der Verwalter Anspruch auf Sondervergütung in Höhe von 4 % des beschlossenen Auftragswertes zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern die Eigentümergemeinschaft nicht einen externen Architekten/Ingenieur per Beschluss für diese Leistungen beauftragt. Zuarbeit > 5 Std. durch den Verwalter in diesem Zusammenhang werden nach Stundensatz vergütet.
Extra honoriert wird insbesondere auch die eventuelle grundsätzlich rechtlich nicht zu vereinbarende Erstabnahme bei Neubauten und die Bearbeitung, Prüfung eventueller Mängel in diesem Zusammenhang, ferner auch die Bearbeitung von Mängeln das Sondereigentum betreffend.



Der Verwalter tritt stets nur als Vertreter der WEG auf und erbringt keine Leistungen im Sinne der HOAI 1-8.

12. Eigentümerversammlungen, die nach 17:30 Uhr II. Eigentümergemeinschaft bzw. insbesondere nach Vorgaben des Beirates beginnen sollen, werden mit einer Extravergütung von € 200,- zzgl. MwSt. honoriert.
13. Das eventuelle Anlegen einer Beschlussammlung für Beschlüsse außerhalb des Verwaltungszeitraumes (der Vorverwaltung) wird nach Stundensatz berechnet.
14. Für das Aufbewahren von Aktenordnern, welche > 6 Stk. betragen, wird eine pauschale Einlagerungsgebühr von € 150,- zzgl. MwSt. p.a. erhoben.
15. Die Einsichtnahme von Unterlagen ggf. berechtigter dritter z.B. Mieter, Kaufinteressenten, Anwälte von Gegenparteien der Gemeinschaft wird inklusive Vorbereitungszeit nach Stundensatz dem einzelnen Eigentümer oder im Bedarfsfall der Gemeinschaft berechnet.
16. Die Parteien vereinbaren, dass die Betriebskostenabrechnung unverschuldet ab Juli bis spätestens Ende August eines Jahres und die Eigentümerversammlung zwei Wochen darauf einberufen wird (sofern das Abrechnungsjahr das volle Jahr ist).
17. Die Grundvergütung des Verwalterhonorars ist am 15. eines jeden Monats fällig. Die Sondervergütungen sind fällig nach Rechnungstellung. Der Verwalter ist berechtigt, seine Vergütung bei Fälligkeit dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen.
18. Stundensätze: Qualifizierte Sachbearbeiterin/ Sachbearbeiter: € 65,-/ Std. zzgl. MwSt.; Abteilungsleitung/ Geschäftsführung: € 95,-/ Std. zzgl. MwSt.

Anlage 2

Widerrufsbelehrung:

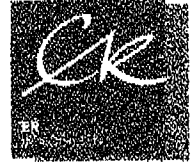
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns bitte mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

In diesem Falle werden wir Ihnen nachgewiesene Zeitaufwendungen nach Stundensatz in Rechnung stellen.





ER Hausverwaltungen GmbH - Lilienthaler Heerstraße 65, 28357 Bremen

Herrn
Max Fette
Hermann- Allmers- Straße 36

28209 Bremen

Bremen, 04.06.2020

Angebot WEG-Verwaltung der Wohnanlage Hermann- Allmers- Straße 36, 28209 Bremen

Sehr geehrter Herr Fette,

wir bedanken uns für Ihre Anfrage vom 03.06.2020 und möchten die ER Hausverwaltungen GmbH als möglichen Verwalter der o.g. Wohnanlage vorstellen.

Seit über 30 Jahren dreht sich unsere Welt um Immobilien. Dadurch kennen wir die Immobilienlandschaft wie unsere Westentasche. Wir kümmern uns um sämtliche Verwaltungsbelange. Doch wir leisten weitaus mehr: Auch bei Fragen oder kurzfristigen Problemen können Sie auf uns zählen. Sie profitieren von unserer Expertise gepaart mit erstklassigem Service.

Zu Information übersenden wir Ihnen vorab das Muster eines Verwaltervertrages auf Grundlage der zurzeit gültigen Rechtsprechung. Selbstverständlich können einzelne Bestandteile entsprechend Ihren Bedürfnissen angepasst werden.

Ferner stellen wir unseren Kunden ein Onlinearchiv zur Verfügung, auf welches Sie mittels Internets jederzeit Zugang zu diversen Dokumenten haben. Unseren Eigentümern stellen wir in diesem Portal beispielsweise Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, die Teilungserklärung, Grundrisse, Protokolle und viele weitere Dokumente zur Verfügung. Zudem können Sie uns hierüber Störungsmeldungen zusenden.

Über Rahmenverträge mit Versicherern und Energieversorgern profitieren unsere Kunden außerdem von günstigen Beiträgen bzw. erheblichen Einsparungen bei Strom- und Erdgaskosten.

Als Mitglied im IVD Bundesverband gehören wir außerdem einem der größten deutschen Immobilienverbände an. Unsere Mitgliedschaft belegt unsere Fachkenntnis und bedeutet für Sie ein weiteres Stück Sicherheit einen kompetenten Experten als Ihren Partner zu haben.

Die Verwaltung Ihrer Eigentümergemeinschaft können wir Ihnen unter Vorbehalt nachfolgende Einheitspreise anbieten:

- Monatliche Verwaltergebühr Wohneinheit 17,90 € zzgl. gültige MwSt.
- Monatliche Verwaltergebühr je Garage/Stellplatz 2,90 € zzgl. gültige MwSt.
- Einmalige Gebühr zu Vertragsbeginn für die Objektübernahme 300,00 € zzgl. gültige MwSt.

ER Hausverwaltungen GmbH - Geschäftsführer Rifat Er

Lilienthaler Heerstraße 65, 28357 Bremen - Telefon 0421 696 753 30 - E-Mail info@er-hv.de

Steuernummer DE114418095 - Handelsregister Amtsgericht Bremen HRB11360

Bank Die Sparkasse Bremen AG - IBAN: DE222905010100001653880 - BIC: SBRDEDE22XXX