

VERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft/en:

Kleinsiepstr. 43, 41564 Kaarst

und der

Firma

PETER BUSCH GMBH
Breitgasse 9 in 41460 Neuss

nachstehend kurz "Verwalterin" genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung

1. Die Bestellung der Verwalterin erfolgte durch die WEG gem. Beschluss der ETV vom 15. Dezember 1999.

§ 2 Laufzeit und Kündigung

1. Die Verwalterin wird mit Wirkung vom **1. April 2000** gemäß § 1 dieses Verwaltungsvertrages zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt. Die Bestellung erfolgt bis zum **31. Dezember 2001**.
2. Der Verwaltungsvertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung der Verwalterin gemäß § 2 Ziffer 1 abgeschlossen.

Der Verwaltungsvertrag kann für die Zeit der Bestellung der Verwalterin von der Eigentümergeinschaft und von der Verwalterin nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

3. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die Abwahl aus wichtigem Grund ist sofort wirksam.

Die aus wichtigem Grund abgewählte Verwalterin hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben. Die Anrufung des Richters seitens eines Eigentümers gemäß § 43 WEG hat keine aufschiebende Wirkung.

4. Ab dem 01.01.2002 kann die Eigentümergeinschaft oder die Verwaltung den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Schluss eines Kalenderjahres kündigen.

§ 3 Vertragsänderungen

1. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Zustimmung der Verwalterin jeweils in schriftlicher Form.
2. Das Protokoll dieser Eigentümerversammlung gem. §3 Ziffer 1 ist dem urschriftlichen Vertrag beizuheften.
3. Die Verwalterin hat Dritten die Änderung unverzüglich anzuzeigen.

PETER BUSCH
IMMOBILIENMAKLER SEIT 1910
VERWALTUNGEN
Breitgasse 9 • 41460 Neuss

* vgl. Protokoll v. 24.03.2000

§ 4 Obliegenheiten und Vollmacht der Verwalterin

1. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich neben diesem Vertrag aus:
 - a) dem Wohnungseigentumsgesetz,
 - b) der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, des Notars Dr. Tieves vom 15.12.1993
 - c) den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer,
 - d) ergänzend aus § 675 BGB über entgeltliche Geschäftsbesorgung,
2. Die Verwalterin hat im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.
3. Die Verwalterin ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von ihrem Vermögen und dem Vermögen anderer Eigentümergeinschaften getrennt zu halten und über deren Verwendung Rechnung zu legen.
4. Die Verwalterin handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist, auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern, bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten.
5. Die Verwalterin darf Untervollmacht erteilen, jedoch die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
6. Die Verwalterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
7. Die Verwalterin garantiert die Aufrechterhaltung einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von mindestens 500.000,00 DM für das zu verwaltende Objekt Kleinsienstr. 43 in 41564 Kaarst. Sollte die Verwaltertätigkeit beendet sein, verpflichtet sich die Eigentümergeinschaft, der Verwalterin auch dann noch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen die Verwalterin geltend gemacht werden.



§ 5 Besondere Aufgaben der Verwalterin

Die Verwalterin hat insbesondere:

1. die Hausgelder nach § 6 dieses Vertrages anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen; (s. § 16 WEG)
2. die für ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, ggf. mehrere Kostenvoranschläge einzuholen und Umfang der Maßnahmen mit den Eigentümern (ggf. mit den gewählten Vertretern, hier Beirat, Kassenprüfer) abzustimmen, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, zu überwachen und in Verbindung mit dem Verwaltungsbeirat abzunehmen; Reparaturen der laufenden Verwaltung bis zu einem Nettobetrag von 2.000,00 DM kann die Verwalterin in eigener Zuständigkeit erledigen.
3. die zwingend vorgeschriebenen Versicherungen für die Gemeinschaft abzuschließen, zu kündigen und die Versicherungssumme zu überprüfen, um Unterdeckungen auszuschließen;

Geschäftsführer: Alexander Busch – Breitgasse 9 - 41460 Neuss - Telefon 02131 – 13 99 33 - Telefax 02131 – 13 99 55 Verwaltung von Haus- und Grundbesitz, Verwaltung von Wohnungseigentum

Mitgliedschaften im Ring Deutscher Makler - Neusser Immobilienbörse - Düsseldorfer Grundstücksbörse

4. für die Durchführung der vorhergehend genehmigten Haus- und Wohnordnung zu sorgen; gerichtliches Vorgehen bedarf jedoch grundsätzlich genehmigender Beschlussfassung der Eigentümerversammlung, ^{vorhergehender} 
5. notwendige und / oder zweckmäßige Wartungsverträge in Abstimmung mit den Eigentümern (ggf. mit den gewählten Vertretern, hier Beirat, Kassenprüfer) abzuschließen bzw. zu kündigen;
6. das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung innerhalb von drei Wochen nach dem Versammlungstermin den Wohnungseigentümern zu übersenden;
7. Hausreinigungskräfte bzw. Hausmeister in Abstimmung mit den Eigentümern (ggf. mit den gewählten Vertretern, hier Beirat, Kassenprüfer) einzustellen bzw. zu entlassen;
8. den Kassenprüfern das Recht einzuräumen, auch außerhalb der Jahresabrechnung Einblick in die Abrechnungsunterlagen und Gemeinschaftsakten zu nehmen, sowie dem Verwaltungsbeirat Auskunft in allen Gemeinschaftssachen zu geben;
9. den Kassenprüfern von allen für die Gemeinschaft wichtigen Schriftstücken und Rechnungen Duplikate oder Fotokopien kostenlos auszuhändigen, jedoch nicht von Angelegenheiten der laufenden Verwaltung;
10. den Kassenprüfern am Ende eines jeden Jahres die Anlagegelder und sonstigen Geldbestände nachzuweisen;
11. Die Verwalterin ist ermächtigt, für die Wohnungseigentümer in deren Namen und auf deren Rechnung in allen Verfahren nach dem WEG, dem FGG, der ZPO, dem ArbGG, der FGO, der AO '77, der VwGO und dem VwVfG sowie dem SGB X und dem SGG einen Rechtsanwalt nach vorhergehender genehmigter Beschlussfassung zu beauftragen. 
Die Vollmacht berechtigt zum Abschluss von Vergleichen und zur Einlegung von Rechtsmitteln. Die Vollmacht gilt für Aktiv- und Passivverfahren, für die Zwangsvollstreckung und für Vollstreckungsvergleiche. Sie berechtigt auch zur Einleitung von Verfahren, wenn Beschlüsse der Wohnungseigentümer insoweit vorliegen oder sich die Berechtigung aus der Gemeinschaftsordnung ergibt. Diese Vollmacht muss vorher von der ETG beschlossen werden.
12. Im Falle von Beschlussanfechtungen und allen sonstigen Verfahren i.S. des § 43 WEG ist die Verwalterin berechtigt, zu Lasten der Wohnungseigentümer, die nicht Antragsteller sind, einen Rechtsanwalt nach vorhergehender genehmigter Beschlussfassung der ETG zu beauftragen.

Im Falle von Zivilprozessen von Mitgliedern der Gemeinschaft gegen die verbleibenden gilt Satz 1 sinngemäß.

§ 6 Abrechnungstechnische Aufgaben der Verwalterin

Die Hausgelder und beschlossene Sonderumlagen sind Beiträge des Eigentümers zu den Kosten der gesamten Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum) und zu den einzelnen Eigentumswohnungen. Sie setzen sich im wesentlichen aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

Geschäftsführer: Alexander Busch – Breitgasse 9 - 41460 Neuss - Telefon 02131 – 13 99 33 - Telefax 02131 – 13 99 55 Verwaltung von Haus- und Grundbesitz, Verwaltung von Wohnungseigentum

Mitgliedschaften im Ring Deutscher Makler - Neusser Immobilienbörse - Düsseldorfer Grundstücksbörse

1. Bewirtschaftungskosten, das sind Betriebskosten der Wohnanlage (des gemeinschaftlichen Eigentums), insbesondere für Be- und Entwässerung, Müllbeseitigung, Versicherungsbeiträge, Straßenreinigung, Strom, Hausmeisterlohn, sowie ein solcher bestellt ist, Pflege der Grünanlagen, Kleinreparaturen usw. umgelegt nach dem in der Gemeinschaftsordnung oder sonstigen, durch Vereinbarung / Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, bestimmter Verteilerschlüssel (Miteigentumsanteile, Parteien, Wohnfläche usw.).
2. Kosten der Heizung, nach dem vorgesehenen verbindlichen Verteilerschlüssel.
3. Beiträge zur Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum - umgelegt nach dem vorgesehenen und verbindlichen Umlageschlüssel. Diese Gelder werden nach Absprache mit den Kassenprüfern verzinslich angelegt.
4. Die Verwaltergebühr ist für jedes Wohnungseigentum/Teileigentum in gleicher Höhe zu bemessen bei der Berechnung durch die Hausverwaltung. Die Verteilung erfolgt wie in § 6 Ziffer 1 angegeben.

Wirtschaftsplan / Wohnlasten

5. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr, soweit nichts anderes geregelt ist.
6. Die Höhe der Hausgelder wird alljährlich von der Verwalterin in Form eines Wirtschaftsplanes vorgeschlagen. Dieser Wirtschaftsplan ist der ETG zur Begutachtung und Annahme vor Beschlussfassung vorzulegen.
7. Die ETG gibt zu dem Wirtschaftsplan schriftlich ihre seine Stellungnahme ab, bzw. zeigt seine Zustimmung durch Gegenzeichnung oder das Abstimmungsergebnis in der ETV.
8. Die Zahlung der Hausgelder ist auf das folgende offene Treuhandkonto der Verwalterin kostenfrei zu überweisen, soweit keine Regelung für das Lastschriftverfahren getroffen ist.

Kto. 801 170 88- BLZ 305 500 00 bei der Sparkasse Neuss

Inhaber: PETER BUSCH Immobilien

f. WEG Kleinsiepstr. 43, Kaarst

Die Zahlung ist nach der Gemeinschaftsordnung bzw. den Beschlüssen der Wohnungseigentümer zu leisten.

9. Die Verwalterin hat nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahres, im ersten Quartal des darauffolgenden Jahres, eine Hausgeldabrechnung den gewählten Vertretern, hier Beirat oder Kassenprüfern zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.
10. Die zur Hausgeldabrechnung gehörenden Belege sind mit der Abrechnung vorzulegen. Die Rechnungslegung hat am Ort der Gemeinschaft oder im Büro der Verwaltung stattzufinden.
11. Die Abrechnung über die gezahlten Hausgeldbeträge für die einzelnen Wohnungseigentümer ist von der Verwalterin dem jeweiligen Wohnungseigentümer spätestens nach Ablauf von 6 Monaten nach dem Wirtschaftsjahr auszuhändigen, soweit die Einzelabrechnung von externen Dienstleistungsunternehmen (z. Bsp. A + S für Heizungsabrechnung) vorliegen.

Geschäftsführer: Alexander Busch – Breitgasse 9 - 41460 Neuss - Telefon 02131 – 13 99 33 - Telefax 02131 – 13 99 55 Verwaltung von Haus- und Grundbesitz, Verwaltung von Wohnungseigentum

Mitgliedschaften im Ring Deutscher Makler - Neusser Immobilienbörse - Düsseldorfer Grundstücksbörse

12. Die Verwalterin beruft die beschlussfassende Wohnungseigentümerversammlung (§§ 23-25 WEG) vor Ablauf von sechs Monaten des dem Abrechnungszeitraum folgenden Jahres ein.
13. Die Verwalterin ist berechtigt und bevollmächtigt, rückständige Forderungen außergerichtlich und gerichtlich, nach Beschluss durch die ETG, unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes in eigenem Namen geltend zu machen.

§ 7 Verwaltergebühr

1. Soweit im Wohnungseigentumsgesetz bzw. in der Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwalterin ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
2. Die Verwaltergebühr, einschließlich aller Nebenkosten wird dem lfd. Konto der ETG durch die Verwalterin belastet und beträgt
 - a) bei einer Eigentümergeinschaft mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 11 Tiefgaragenplätzen

jährlich pro:

- | | | |
|----|--|------------------|
| a. | Wohneinheit/Wohnungseigentum | 510,00 DM |
| b. | Teileigentum/Garage (soweit separate Eigentümer) | 60,00 DM |

Der Verwaltergebühr ist die jeweils gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

3. Mahngebühren stellt die Verwalterin den Verursachern in Höhe von 5,00 DM für die zweite und 10,00 DM für die Dritte Mahnung - jeweils zuzüglich der jeweils gültigen MwSt - in Rechnung. Die Mahngebühren fließen der Verwalterin zu. Für jede Instanz bei einer Klage wegen Hausgeldrückstand stellt die Verwalterin eine einmalige, allgemeine Kostenpauschale für das Gerichtsverfahren einschließlich des Büroaufwandes für die Zuarbeit an den Rechtsanwalt in Höhe von DM 300,00 zzgl. der jeweils gültigen MWST. in Rechnung. Diese Gebühr fließt der Verwalterin zu.
4. Nicht mit der Verwaltervergütung nach Nr. 2 abgegolten sind:

Kosten für eigentümerseits erwünschte Kopien aus Verwaltungsakten (DM 1,- je DIN A 4 Kopie zzgl. MWST, DM 2,- je DIN A 3 Kopie zzgl. MWST.). Gutachter- und Sachverständigenhonorare (Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure); Gerichts- und Rechtsanwaltskosten; Kopie- und Zustellkosten für notwendige Informationsschreiben an die Eigentümer; die Zustellkosten für die Einladung zur Jahresversammlung sowie die Porto- bzw. Zustellkosten für den Versand der Niederschrift nebst Anlagen werden nach den Gebühren der Post in Rechnung gestellt. 7

Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern; ggf. pauschaliert vereinbarte Bearbeitungskosten für vereinbarungsgemäß vorgesehene Verwalterzustimmungen bei Wohnungsverkäufen. Vgl. auch § 8 Nr. 3; Kosten, die durch die Zuarbeit an den Rechtsanwalt im Rahmen eines Gerichtsverfahrens verursacht werden (vgl. § 7, Ziff. 8). 7

Geschäftsführer: Alexander Busch – Breitgasse 9 - 41460 Neuss - Telefon 02131 – 13 99 33 - Telefax 02131 – 13 99 55 Verwaltung von Haus- und Grundbesitz, Verwaltung von Wohnungseigentum

Mitgliedschaften im Ring Deutscher Makler - Neusser Immobilienbörse - Düsseldorfer Grundstücksbörse

5. Bei Instandsetzungsarbeiten oder Bewertung und Beurteilung dieser im größeren Umfang, bei Prozessführung und Rechtsgutachten, kann die Verwalterin sachkundige Personen (Juristen, Architekten, Ingenieure) nach Beschlussfassung der ETG hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

Gemäß § 27 WEG ist es die gesetzliche Pflicht der Verwalterin für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums alle Maßnahmen zu treffen.

6. Durch die Vergütung nach Ziffer 2 wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer, zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Kalenderjahr verpflichtet ist, abgegolten. Für jede weitere Wohnungseigentümerversammlung, die von der Eigentümergeinschaft oder dem Verwaltungsbeirat gewünscht wird oder die sich aus sachlicher Notwendigkeit ergibt, erhält die Verwalterin eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von pauschal DM 400,00 zzgl. der jeweils gültigen MwSt. Dies gilt auch für Fortsetzungs- und Wiederholungsversammlungen, die durch Beschlussunfähigkeit oder Abbruch der ordentlichen Versammlung oder auf speziellen Antrag ohne Verschulden der Verwaltung notwendig werden.

Die Porto- bzw. Zustellkosten für die Einladung sowie für die Versendung der Niederschriften bei außerordentlichen Versammlungen werden entsprechend der Gebührenordnung der Deutschen Bundespost zusätzlich in Rechnung gestellt.

7. Soweit ^{gem. Beschlußfassung der ETG} Leistungen der Verwalterin nach Aufwand abgerechnet werden, beträgt der Stundensatz für Inhaber, Geschäftsführer, Handlungsbevollmächtigte oder Prokuristen 140,00 DM, für Sachbearbeiter 90,00 DM und für Auszubildende 50,00 DM, jeweils zzgl. der jeweils gültigen MwSt. Die Stundensätze gelten für zusätzliche Arbeiten der Verwalterin, die nicht mit der normalen Verwaltungsgebühr abgegolten sind.

8. Eine Veränderung der o. a. Verwaltergebühren ist:
 - a) Von der Verwalterin zu beantragen und wird rechtsgültig bei Annahme in der Eigentümerversammlung mit Mehrheitsbeschluss (ein rückwirkender Beschluss zum Beginn eines Wirtschaftsjahres ist im Rahmen des Wirtschaftsplans möglich),
 - b) von der Eigentümergeinschaft zu beschließen und tritt mit Annahme durch die Verwalterin in Kraft, soweit kein anderer Zeitpunkt beschlossen wurde.

§ 8 Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums muss der Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft verpflichtet werden. Ziel dieser Bestimmung ist es, dass alle Wohnungseigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.
2. Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres wird immer nur eine Abrechnung auf die Wohnung bezogen erstellt, die dem zugestellt wird, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.
3. Muss die Verwalterin dem Verkauf von Wohnungs- bzw. Teileigentum nach der Gemeinschaftsordnung in notarieller Form zustimmen, hat sie Anspruch auf Auslagenersatz und

Geschäftsführer: Alexander Busch – Breitgasse 9 - 41460 Neuss - Telefon 02131 – 13 99 33 - Telefax 02131 – 13 99 55 Verwaltung von Haus- und Grundbesitz, Verwaltung von Wohnungseigentum

Mitgliedschaften im Ring Deutscher Makler - Neusser Immobilienbörse - Düsseldorfer Grundstücksbörse

Vergütung. Für die Zustimmung einschließlich Änderung der Akten, Aufsuchen des Notars usw. erhält die Verwalterin eine Sondervergütung in Höhe von pauschal 180,00 DM zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen MwSt. Wenn die Gemeinschaftsordnung keine Zustimmung der Verwalterin bei der Veräußerung vorschreibt, entfällt diese Gebühr.

§ 9 Schlusshinweise

1. Der Verwalterin sind die zur Verwaltung notwendigen Unterlagen, sowie sämtliche Protokolle der bis zur Verwaltungsübernahme durchgeführten Wohnungseigentümerversammlungen auszuhändigen.
2. Benötigt die Verwalterin weitere Unterlagen und sind diese nicht in der entsprechenden Form vorhanden, kann die Verwalterin diese Unterlagen in entsprechender Form neu erstellen lassen. Die hierbei anfallenden Kosten sind von der Gemeinschaft zu tragen.
3. Findet keine ordnungsgemäße Übergabe durch den Vorverwalter statt und muß die neue Verwalterin z.B. für abgeschlossene Wirtschaftsjahre Abrechnungen fertigen oder im Zusammenhang mit der Übernahme den Vermögensstatus erstellen, gehen die damit verbundenen Kosten (Zeit und Büroaufwand) zu Lasten der Gemeinschaft. (vergl. § 7 Ziffer 8)

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein sollten, tritt an ihre Stelle die gesetzliche Regelung. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.
2. Der Vertrag wird rechtsgültig, wenn er gemäß § 1.3 des Verwaltervertrages von den Eigentümern oder deren Bevollmächtigten gem. TE unterzeichnet wird.

Neuss, den

 für die Verwalterin
 Breitgasse 9 - 41460 Neuss



TG Stellplätze 11 + 15

WE Nr. 3

WE Nr. 5

WE Nr. 8

Kaarst, den


 WE Nr. 1

WE Nr. 2

WE Nr. 4

WE Nr. 6

WE Nr. 7

Geschäftsführer: Alexander Busch – Breitgasse 9 - 41460 Neuss - Telefon 02131 – 13 99 33 - Telefax 02131 – 13 99 55 Verwaltung von Haus- und Grundbesitz, Verwaltung von Wohnungseigentum

Mitgliedschaften im Ring Deutscher Makler - Neusser Immobilienbörse - Düsseldorfer Grundstücksbörse