

Verwaltungsvertrag und Hausverwaltungsvertrag

Zwischen der Hausverwaltung Struve, Inhaber Martin Struve, Gernotstrasse 23 in 44319 Dortmund
(im Folgenden: Verwalter) und

der Wohnungseigentümergeinschaft _____

die durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 00.00.0000 zu TOP 00 den Beirat zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt hat, (im Folgenden: Wohnungseigentümergeinschaft)

wird vereinbart, dass der Verwalter die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus _____ Eigentumswohnungen, _____ Teileigentumseinheiten, _____ Tiefgarageneinstellplätzen, _____ Garagen, _____ Einstellplätzen, nach Maßgabe folgender Vereinbarung übernimmt:

§ 1

Beginn/Dauer/Kündigung des Verwaltervertrages

1. Der Vertrag beginnt am 00.00.0000 und gilt für den Zeitraum der jeweiligen Bestellung bzw. Wiederbestellung als Verwalter.
2. Während des ersten Bestellungszeitraumes kann eine Kündigung des Vertrages ohne Angaben von Gründen mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweilige Ende eines Vertragsjahres, erstmals jedoch nicht vor Ablauf von 12 Monaten gekündigt werden. Das Recht zur vorzeitigen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bleibt hiervon unberührt.

§2

Aufgaben des Verwalters

1. Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich im Einzelnen aus:
 - a. der sog. Gemeinschaftsordnung, also insbesondere den Regelungen der Teilungserklärung, den weiteren nach § 10 Absatz 2 WEG getroffenen Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft.
 - b. diesem Vertrag sowie
 - c. den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).
2. Die Verwaltung des Sondereigentums einzelner Eigentümer fällt nicht in die Zuständigkeit des Verwalters.
3. Der Verwalter ist berechtigt, das Grundbuch der Gemeinschaftsanlage sowie die dazugehörigen Wohn-Teileigentumsgrundbücher jederzeit (mit Begründung) einzusehen und ggf. auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft notwendige Abschriften oder Kopien anfertigen zu lassen.
4. Der Verwalter hat insbesondere folgende Einzelaufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:
 - a. Eine Begehung der Wohnanlage zur Feststellung des Zustandes mindestens einmal jährlich; der Beirat hat das Recht, daran teilzunehmen; durchzuführen

- b. mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben notwendige Verträge (zum Beispiel Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge, Verträge mit Dritten für z. B. Lohnabrechnungen etc.) abzuschließen und zu ändern und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen. Entsteht im Laufe des Jahres (z. B. im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht) die Notwendigkeit, ohne dass die Eigentümergeinschaft auf ihrer jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung dazu kurzfristig einen Beschluss fassen kann, so ist der Verwalter berechtigt, einen Hauswart und/oder jemanden für die Haus-, Hof- und Gartenpflege oder sonstige Pflege- und Wartungstätigkeiten zu beschäftigen und die entsprechenden Verträge abzuschließen. Die Verträge dürfen jedoch nicht für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden.
5. Zur Beitreibung rückständiger Hausgeldzahlungen zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Verwalter berechtigt, mit Wirkung für und gegen den Verband der Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten. Dieses Recht zur Einschaltung eines fachkundigen Rechtsanwalts gilt auch für andere rechtliche Auseinandersetzungen, bei denen die Wohnungseigentümer oder der Verband der Wohnungseigentümer entweder aktiv oder passiv vertreten werden muss. Der Verwalter wird ermächtigt, bis zur endgültigen Entscheidung durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft oder des Gerichts die Kosten aus dem Gemeinschaftsvermögen zu verauslagen. Der Verwalter verhält sich bei Abschluss einer Gebührenvereinbarung mit einem Rechtsanwalt auf Grundlage von §27 Absatz 2 Nr. 4 oder Absatz 3 Nr. 6 WEG nicht pflichtwidrig, wenn er auf Anweisung des Verwaltungsbeirats oder auf der Grundlage eines Beschlusses der Eigentümerversammlung handelt.
6. Die Instandhaltungsrücklage ist auf einem Konto kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend (z.B. Festgeldanlage mit jeweils monatlicher Verlängerung) anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss für eine anderweitige, mündelsichere Anlageform vorliegt.
7. Der Verwalter hat erforderliche Kontrollen der Hausmeistertätigkeit und eines etwaigen Reinigungs- und Gartenpflegedienstes durchzuführen sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bau- und Einrichtungsteile, soweit diese Bestandteil des Gemeinschaftseigentums sind, von Fall zu Fall bei erkennbarem Bedarf vorzunehmen oder durchführen zu lassen.

§3

Hausordnung / Garagenordnung

Bei Verstößen gegen die Hausordnung muss der Verwalter tätig werden, wenn er selbst Zeuge der Verstöße geworden ist oder ihm die Verstöße schriftlich durch Wohnungseigentümer gemeldet werden. Bei schriftlich gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung hat der Verwalter die Störer schriftlich unter Angabe des Beschwerdeführers abzumahnern und bei Erfolglosigkeit dieser Maßnahme die Wohnungseigentümergeinschaft auf der nächsten Eigentümerversammlung zu unterrichten. Ist der Störer Mieter, ist der Eigentümer aufzufordern, seine Mieter abzumahnern, um die mietrechtlich notwendigen Schritte einzuleiten.

§4

Instandhaltung/Instandsetzung

Im Rahmen der Rechte und Pflichten des Verwalters, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wird ergänzend zum WEG Folgendes vereinbart:

- a. Sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht im Wirtschaftsplan kalkuliert, darf der Verwalter solche Maßnahmen durchführen, die in dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind. Der Beirat ist in diesen Fällen, wenn möglich, zu informieren. Ansonsten kann der Verwalter Aufträge vergeben, wenn die Kosten zur Durchführung der Maßnahmen den Betrag von 0.000,00 € nicht übersteigen.

Aufträge bis 0.000,00 € können mit Zustimmung des Beirates auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vergeben werden. Besteht in diesen Fällen durch Gesetz oder Verordnung die Notwendigkeit, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator einzusetzen, ist der Verwalter berechtigt, diesen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen.

- b. Hat der Verwalter Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten auf Beschluss der Eigentümergeinschaft im wesentlichen mit eigenen Mitarbeitern betreut, hat der Verwalter Anspruch auf zusätzliche Vergütung. Die Vergütung ist der Eigentümerversammlung zusammen mit den zu erwartenden Kosten für die Baumaßnahmen bekannt zu geben und per Beschluss zu genehmigen.
- c. Beauftragt der Verwalter auf Beschluss der Eigentümergeinschaft einen Sonderfachmann, z. B. einen Architekten, mit der Betreuung der Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten, so entfällt die Zusatzvergütung zu § 7b dieses Vertrages. In diesem Fall trägt die Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Sonderfachmannes.
- d. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten, deren Auftragssumme 5.000 € übersteigen, wird die Leistung der Verwaltung mit 3,4 % der Auftragssumme vergütet. Bei größeren Sanierungsmaßnahmen, darf die Verwaltung diese Leistungen auch abschlagsweise berechnen.
- e. Werden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durch den Verwalter bzw. dessen Personal ausgeführt, sind die hierfür entstehenden Aufwendungen und / oder Kosten dem Verwalter zu vergüten.

§ 5 Abschluss von Versicherungen

Der Verwalter ist verpflichtet und berechtigt, die nachfolgend aufgeführten Versicherungen aufrechtzuerhalten, zu kündigen, neu abzuschließen oder ggf. so zu ändern, dass die Wohnanlage stets ausreichend versichert ist. Anpassungen sowie Umstellungen auf andere Versicherer darf der Verwalter in Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat ohne ausdrücklichen Beschluss der Eigentümergeinschaft unmittelbar vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Gemeinschaft möglich sind.

Dies gilt insbesondere für

- a. die verbundene Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm),
- b. die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung,
- c. die Gewässerschadenversicherung für Öltanks und ähnliches (falls notwendig),
- d. den Abschluss einer Elementarschadenversicherung auf Beschluss der Eigentümergeinschaft,
- e. den Abschluss einer Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung auf Beschluss der Eigentümergeinschaft bei großen Bauvorhaben und
- f. den Abschluss einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Beiräte, auf Beschluss der Eigentümergeinschaft

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vor Beginn seiner Verwaltungstätigkeit abgeschlossenen Verträge haftet der Verwalter nicht, es sei denn, der Verwalter handelt grob fahrlässig oder vorsätzlich.

§ 6 Besonderheit zur Jahresabrechnung

1. Der Verwalter hat alle Kosten- und Einnahmearten periodengerecht abzugrenzen. Eine besondere Ausweisung der Mehrwertsteuerbeträge erfolgt nicht.
2. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentum während einer Abrechnungsperiode veräußert wird, weist die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwalter an, die Gesamtkosten der Abrechnungsperiode zeitanteilig, entsprechend den Regelungen des Kaufvertrages oder der Besitzdauer, auf Verkäufer und Käufer zu verteilen. Eine Zuordnung der Ausgaben und Kosten auf den Besitzzeitraum hat nicht zu erfolgen.

§ 7a Vergütung des Verwalters

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt je Wohnungs- / Teileigentum monatlich 00,00 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und je Garage (Tiefgaragen Einstellplatz / Außeneinstellplatz) monatlich 0,00 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
2. Das monatliche Entgelt ist für die Dauer der jeweiligen Bestellung fest vereinbart, sofern kein anders lautender Beschluss besteht.
3. Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderung der Rechtsprechung oder gesetzlicher Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z. B. Beschlussfassungen) Mehraufwendungen des Verwalters verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

§ 7b Besondere Vergütung

Der Verwalter ist berechtigt, die nachfolgenden Zusatzvergütungen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit Kosten durch einzelne Wohnungseigentümer verursacht werden, soll die Umlage dieser Kosten spätestens in der Einzeljahresabrechnung des Wohn- / Teileigentums erfolgen.

Die ordentliche, jährlich abzuhaltende Eigentümerversammlung ist in der Vergütung oder Gebühr des Verwalters enthalten. Für jede weitere Versammlung ist an den Verwalter eine zusätzliche Vergütung zu zahlen.

Sie beträgt 250,00 € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer pauschal für die Vorbereitung (Koordination der Termine, Einladungen, Porto. evtl. Protokolle etc.).

Ist eine weitere Versammlung erforderlich aus Gründen, die unstreitig der Verwalter zu vertreten hat, entfallen diese Gebühren. Dieses gilt auch bei einer im Jahr der Verwaltungsübernahme erforderlichen zweiten Versammlung.

Nimmt ein Wohnungseigentümer am Lastschriftverfahren des Verwalters nicht teil, so erhöht sich die Verwaltervergütung um monatlich je 2,50 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Verwalter wird ausdrücklich angewiesen, die Erhöhung in der Jahresabrechnung (Hausgeldabrechnung) den Eigentümern anteilig zuzuordnen, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen. Entscheidend für den Beginn dieser Erhöhung ist der 1. des Monats der auf den Entzug der Einzugsermächtigung folgt.

Im Falle der Vervielfältigung und Versendung von Schriften nach § 43 WEG sind dem Verwalter die Personal-Kopier- und Portokosten nach GKG (Gerichtskostengesetz) zu erstatten.

Für jede erforderliche Mahnung fälliger Beträge ist von der Wohnungseigentümergeinschaft ein Auslagen- und Aufwändungsersatz (allgemein als Mahngebühren bezeichnet) in Höhe von 15,00 € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zugunsten des Verwalters zu entrichten.

Für die Abwicklung von Versicherungsschäden erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von 3 % der Schadenssumme.

Der Verwalter hat Anspruch auf Sonderentgelt für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen bei der über einen Rechtsbeistand abgewickelten gerichtlichen Beitreibung rückständiger Beitragsforderungen sowie sonstiger gerichtlicher Verfahren nach § 43 WEG nach Zeitaufwand, mindestens 75,00 € zuzüglich Schreib-, Kopier und Portoauslagen und Mehrwertsteuer.

Der Verwalter hat Anspruch auf Sonderentgelt für die Erstellung / Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen und / oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung oder einer Abrechnung des Wirtschaftsplanes, falls bei Amtsübernahme nicht vorhanden und erforderlich.

Im Falle der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Wohnungseigentümer durch den Verwalter wird dem Verwalter ein Zusatzhonorar gezahlt. Für Berechnung dieses Zusatzhonorars soll der Verwalter die Sätze dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz entnehmen. Erstellt der Verwalter auf Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Bescheinigungen für die haushaltsnahen Dienstleistungen, hat er Anspruch auf zusätzliche Vergütung in Höhe von 10,00 € je Wohnungs-/ Teileigentum zzgl. Mehrwertsteuer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft.

Sofern die Veräußerung von der Zustimmung des Verwalters abhängig ist, sind dem Verwalter dafür entstehende Auslagen von der Wohnungseigentümergeinschaft zu erstatten. Für die Zustimmung des Verwalters zu Kaufverträgen beträgt der Auslagenersatz pauschal 125 €. Kosten für das Einholen von Auskünften auf ausdrückliche Weisung der Wohnungseigentümergeinschaft über den Erwerber sind von der Eigentümergeinschaft zu tragen.

Soweit vom Verwalter zusätzliche Leistungen erbracht werden, die über die allgemeinen Leistungen nach dem Gesetz und diesem Vertrag hinausgehen, hat er Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (ggf. s. Anlage).

§ 8 Wohnungseigentümergeinschaft

1. Zur Versammlung sind alle Wohnungs- / Teileigentümer einzuladen. Der Verwalter ist nicht verpflichtet einen Nachweis über den Abgang bzw. die ordnungsgemäße Zustellung der Einladung zu führen.
2. Die Bestimmung des Versammlungsortes obliegt dem Verwalter, wobei dieser in der Nähe der Wohnanlage liegen soll. Bei Kapitalanlageobjekten, in denen die Eigentümer nicht selbst im Objekt wohnen, soll der Versammlungsort so gewählt werden, dass die meisten Eigentümer problemlos zur Versammlung erscheinen können. Der Versammlungstermin soll innerhalb der ersten 6 Monate des Geschäftsjahres (Kalenderjahres) anberaumt werden, wobei der Zeitpunkt so zu wählen ist, dass er sowohl für die Eigentümer als auch für den Verwalter vertretbar und zumutbar ist.
3. Die bei der Durchführung der Wohnungseigentümergeinschaften aufzuwendenden Kosten für die Saalmiete sowie sonstige Bereitstellungskosten oder auch Kosten des Verzehrs gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft.
4. Über die Wohnungseigentümergeinschaft ist ein Beschlussprotokoll aufzunehmen. Das Protokoll ist allen Eigentümern in Kopie zu übersenden.
5. Die Verwaltung hat die Beschluss-Sammlung mit ihrer Hausverwaltungssoftware elektronisch ohne Berechnung einer Sondervergütung zu führen.

§ 9 Obliegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter bei Beginn der Verwaltungstätigkeit die Ersatzzustellungsbevollmächtigten zu benennen und sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich sind, auszuhändigen. Dazu gehören insbesondere die Teilungserklärung, die Eigentumsordnung, Niederschriften über sämtliche Wohnungseigentümergeinschaften, Baupläne, Bauzeichnungen sowie andere Verträge, die mit Dritten hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen worden sind.
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft und die beteiligten Eigentümer verpflichten sich darüber hinaus, Einsichtnahme auch in privatrechtliche Verträge insoweit zu gewähren, als dieses zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist (Mietverträge, Pachtverträge, Versicherungsverträge etc.).
3. Die Wohnungs- / Teileigentümer haben den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, wobei sich ihre Pflichten insbesondere nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, den Regelungen der Teilungserklärung, den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Absatz 2 WEG, den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaften und den Regelungen in diesem Vertrag richten.
4. Die Wohnungs- / Teileigentümer verpflichten sich, den Verwalter über die Vermietung, die Verpachtung und die Veräußerung des Wohnungs-/ Teileigentums zu unterrichten. Im Übrigen gilt § 6 dieses Vertrages.

5. Ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich, so ist ein Wohnungseigentümer bei bzw. nach Abschluss des Kaufvertrages dennoch gehalten, dem Verwalter hiervon eine Kopie zuzusenden.
6. Führt ein Wohnungseigentümer im räumlichen Bereich seines Sondereigentums wert erhöhende Baumaßnahmen durch, so hat er den Verwalter schriftlich zur Weiterleitung an den Versicherer zu unterrichten.

§10 Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen, insbesondere alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
2. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis verjähren die Ansprüche bereits fünf Jahre nach Entstehen des Anspruchs.
3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschaden Haftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
4. Die Haftung für ein Fehlverhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, welches weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt 150.000 €. Soweit der Verwalter eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist.
5. Von der Erleichterung der Verjährung (Absatz 2) und der Beschränkung der Haftung (Absatz 4) nicht erfasst sind Ansprüche aus vom Verwalter zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Unbeschränkt haftet der Verwalter ferner für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten); hierzu zählen zum Beispiel die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.

§ 11 Aufbewahrungsfrist

1. Für die Aufbewahrung der im Besitz des Verwalters befindlichen Unterlagen gelten die kaufmännischen Aufbewahrungspflichten (§ 257 HGB) mit der sechs bzw. zehnjährigen Frist entsprechend.
2. Protokolle der Eigentümerversammlungen dürfen auf keinen Fall vernichtet werden.

§ 12 Wirksamkeit des Vertrages

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, wenn und soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien wirtschaftlich gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder der späteren Aufnahme diese Bestimmung diesen Punkt bedacht hätten.

Verwalter

Wohnungseigentümergeinschaft
vertreten durch den Beirat
Herr / Frau die durch Beschluss der
Wohnungseigentümerversammlung
vom _____.____.____ zu TOP__ zum
Abschluss des Verwaltervertrages
ermächtigt wurden.

Verwalter-Vollmacht/ Hausverwaltungsvollmacht

Der Verband der Wohnungseigentümer _____ in _____ bevollmächtigt die

Hausverwaltung Struve, Gernotstrasse 23 in 44319 Dortmund

den Verband der Wohnungseigentümer in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten.

Die Verwaltung kann auch insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:

1. Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln, wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren.
2. Die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten.
3. Der Verwalter ist ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten
4. Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind.
5. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte nach § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Hausgelder und Sonderumlagen.
6. Der Verwalter ist befugt, wahlweise im eigenen Namen oder im Namen der Gemeinschaft mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Hausgeldforderungen gemäß Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen.
7. Der Verwalter kann sich bei Rechtsstreitigkeiten auch ohne Beschluss durch Anwälte vertreten lassen.
8. Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch und in Schuldurkunden zu nehmen

Die Verwaltung ist auch berechtigt:

- a) Im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- c) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines der Gemeinschaft drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind;
- d) Untervollmachten für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an geeignete Sonderfachkräfte zu erteilen. Der Verwalter kann geeigneten dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus dem Verwaltungsvertrag ergeben, übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Seine Haftung für die Erfüllung des Verwaltungsvertrages wird jedoch hiervon nicht berührt.

Erlischt die Vertretungsvollmacht der Verwaltung, so ist diese Vollmacht den Wohnungseigentümern, d.h. dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwaltung nicht zu.

Der Verwaltungsbeirat im Auftrag
der Wohnungseigentümer bzw. der Eigentümer:

Datum / Unterschrift