

Verwaltervertrag

Zwischen der Carestone Hohenstein GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der HRB 218707, Steinriede 14 in 30827 Garbsen für Ihre Rechtsnachfolger für das Objekt Seniorenzentrum Hohenstein, Langgasse 87, 65329 Hohenstein

und

der WH Verwaltungsgesellschaft mbH, Steinriede 14, 30827 Garbsen

– Verwalter –

wird der folgender Verwaltervertrag geschlossen.

Präambel

Die Carestone Hohenstein GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 218707, teilt die Pflegeeinrichtung Seniorenzentrum Hohenstein, Langgasse 87, 65329 Hohenstein zu Teileigentumseinheiten auf, welche verkauft werden. Sie schließt den Verwaltervertrag für die zukünftigen Eigentümer als ihre Rechtsnachfolger für das Objekt Seniorenzentrum Hohenstein, Langgasse 87, 65329 Hohenstein ab. Diese treten in den Gesamtmietvertrag mit der Betreibergesellschaft ein und werden als Vermieter gemeinsam durch den Verwalter vertreten werden. Die aufteilende Eigentümerin bestimmt alle nachstehenden Vertretungsrechte und Vollmachten des Verwalters mit der Maßgabe, dass diese jeweils erst mit der grundbuchlichen Eintragung des Eigentums der Erwerber wirksam werden. Der Verwalter ist nicht berechtigt im Namen der Verkäuferin zu handeln. Diese behält sich vor, den Verwalter erforderlichenfalls im Einzelfall zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Allerdings ist der Verwalter bereits vor der Umschreibung des Eigentums auf die Käufer berechtigt, für diese die Miete entgegenzunehmen, soweit die Miete den Käufern kaufvertraglich vor Eigentumsumschreibung zusteht.

Der Verwaltervertrag besteht aus vier Teilen. Der erste Teil betrifft die Funktion des Verwalters im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Der zweite Teil bestimmt die Beauftragung und Bevollmächtigung des Verwalters, welche ihm jeder einzelne Wohnungs-/ Teileigentümer zur gemeinschaftlichen Vertretung aller Eigentümer als Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Wahrnehmung aller Rechte aus dem Mietvertrag mit dem Betreiber erteilt. Der dritte Teil betrifft das Monitoring und der vierte Teil enthält allgemeine Bestimmungen.

TEIL I

§ 1 Bestellung, Abberufung

- (1) Der Verwalter wird für 3 Jahre vom Tag, an welchem Nutzen und Lasten an den zukünftigen Eigentümer übergehen zum Verwalter bestellt.
- (2) Das Vertragsverhältnis kann von beiden Teilen während dieser Zeit nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Es endet ferner, wenn der Verwalter aus wichtigem Grund abberufen wird.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse

- (1) Der Verwalter hat die Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des WEG (§§ 20 bis 28), der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie den Regelungen des BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung zu verwalten. Er hat im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Er hat seine Aufgaben nach bestem Können und mit der Sorgfalt eines erfahrenen und sachkundigen Verwalters zu erfüllen. Diese Aufgaben stehen dem Verwalter unter entsprechender Anwendung der vorgenannten Vorschriften auch in Ansehung des Sondereigentums zu, solange das Pflegeheim insgesamt durch einheitlichen Vertrag der Wohnungs-/ Teileigentümergeinschaft an einen Betreiber vermietet ist. Der Verwalter hat seine Aufgaben in Abstimmung mit dem Betreiber und unter Beachtung der sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungs-/ Teileigentümer auszuführen.
- (2) Der Verwalter ist insbesondere zu folgenden Maßnahmen beauftragt, berechtigt und verpflichtet:
 - a) Selbstständige Durchführung von Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung, soweit es sich um laufende Reparaturen und Instandsetzungen geringen Umfangs handelt sowie für Maßnahmen bei außerordentlichen und dringenden Instandsetzungsfällen mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats. Bei größeren Maßnahmen hat er die Vorbereitungen so zu treffen, dass die Gemeinschaft die notwendigen Beschlüsse fassen kann.
 - b) im Rahmen der Instandhaltungspflichten nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums durch regelmäßige Begehungen, mindestens einmal im Jahr, zu begehen und die Bestandsaufnahmen schriftlich festzuhalten.
 - c) Auswahl der Versicherer mit Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen; der Verwalter wird eine Haftpflichtversicherung zu Gunsten des Mieters abschließen, die Prämien sollen nach

Möglichkeit mietvertraglich vom Mieter getragen werden, es sei denn, der Mieter hat die WEG als Mitversicherungsnehmer in die von ihm abgeschlossenen Versicherungsverträge aufgenommen und Ansprüche von Mitversicherungsunternehmen gegeneinander sind in diesem Vertrag mitversichert,

- d) Entscheidungen über Art und Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen, soweit keine Regelungen in den Vereinbarungen, in Beschlüssen oder in der Hausordnung getroffen sind und die Mitgebrauchsrechte nicht beeinträchtigt werden.
- e) Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung und sonstiger Pflichten der einzelnen Eigentümer aus dem Gemeinschaftsverhältnis.
- f) Auswahl des Hausmeisters und Abschluss des Dienstvertrages samt Vergütungsregelung mit ihm.
- g) Abschluss sonstiger Verträge mit Dritten im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung, z.B. Wartungsverträge, Reparaturaufträge etc. sowie zur Durchführung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung.
- h) Einziehung der von den einzelnen Eigentümern nach dem Wirtschaftsplan und sonstigen Beschlüssen zu leistenden Zahlungen, Mahnungen säumiger Wohnungs-/ Teileigentümer samt gerichtlicher Geltendmachung.
- i) Ordentliche Konto- und Buchführung für die gemeinschaftlichen Gelder mit getrenntem Konto für die Instandhaltungsrücklage und deren bestmögliche Anlage unter Berücksichtigung ihres Bestimmungszwecks.
- j) Das laufende Girokonto darf bis zu einem Betrag von 5.000,00 Euro überzogen werden, soweit dies für eine ordnungsgemäße Verwaltung erforderlich ist.
- k) Einberufung der jährlichen ordentlichen Eigentümerhauptversammlung innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres. Das Versammlungsprotokoll ist sämtlichen Miteigentümern binnen vier Wochen nach der Versammlung zu übersenden.
- l) Besprechung wichtiger Angelegenheiten bei Bedarf und turnusmäßig der laufenden Angelegenheiten mit dem Verwaltungsbeirat.
- m) Erstellung einer ordnungsmäßigen (Jahres) Abrechnung nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit und Herausgabe aller Unterlagen, die zur ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendig sind. Zu Einzelabrechnungen ist er nicht verpflichtet, wenn seiner Tätigkeit mit dem Ablauf des Wirtschaftsjahres endet.

Die vorstehenden Aufgaben, insbesondere die der Instandhaltung und Instandsetzung, obliegen dem Verwalter nur dann und nur insoweit, als nicht der Betreiber nach dem Inhalt des mit ihm

geschlossenen Mietvertrages hierzu verpflichtet ist. Ist der Betreiber verpflichtet, so hat der Verwalter diesen zur Ausführung der Arbeiten anzuhalten und diese zu überwachen. Bei Gefahr im Verzug oder einem sonstigen drohenden Schadensereignis hat der Verwalter in jedem Fall die zur Abwendung der Gefahr erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

§ 3

Vertretungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft

- (1) Der Verwalter handelt stets im Namen und für Rechnung der Wohnungs-/ Teileigentümer. Er ist berechtigt, die Gemeinschaft und die Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft zu vertreten. Er darf hierbei, insbesondere in gerichtlichen Verfahren, auch in eigenem Namen auftreten (Prozessstandhaft). Er darf zur Wahrnehmung seiner Aufgaben auch Dritte einschalten und beauftragen, soweit dies vom Wirtschaftsplan oder von Beschlüssen der Eigentümerversammlung gedeckt ist. Der Verwalter darf auch einen Rechtsanwalt beauftragen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, alle Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungs-/ Teileigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
- (3) Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine schriftliche Vollmacht der Wohnungs-/ Teileigentümer verlangen. Die Unterschriften sind auf Kosten der Eigentümer notariell zu beglaubigen, wenn der Verwalter die Notwendigkeit dazu begründet.
- (4) Der Verwalter ist als Vertreter eines jeden Sondereigentümers sowie der Gesamtheit der Sondereigentümer in der Funktion als Vermieter/Verpächter (GbR) bevollmächtigt.
- (5) Der Verwalter ist in allen Fällen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 4

Wohnungs-/ Teileigentümer

- (1) Jeder Wohnungs-/ Teileigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Schäden am Grundstück oder Gebäude deren Beseitigung der Gemeinschaft obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, in längeren zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung die Teileigentume (Wohnungen) zu betreten, um etwa notwendige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum zu überprüfen (insbesondere Fenster, Balkone). Aus wichtigem Grund ist eine Nachprüfung auch sonst zulässig.

- (2) Jeder Wohnungs-/ Teileigentümer hat den Verwalter von einer Veräußerung seines Teileigentums (Wohnung) sofort zu unterrichten und den Erwerber zu nennen.
- (3) Wünscht ein Wohnungs-/ Teileigentümer außerhalb der jährlichen Abrechnung Einsicht in die Unterlagen, wird dies nur im Büro des Verwalters zu einem mit dem Verwalter abgestimmten Zeitpunkt gewährt.

TEIL II

§ 5 Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Die Wohnungseigentümer haben sich mit der Teilungserklärung und mit den Erwerbsverträgen verpflichtet das Eigentum nur gemeinsam an einen Mieter/Pächter – Folgenden Mieter/Pächter – zum Betrieb als Altenpflegeheim zu vermieten und die jeweiligen Verwalter im Sinne des WEG jeweils mit der Vertretung ihrer Rechts aus dem Miet-/ Pachtverhältnis zu beauftragen. Diese Verpflichtung ist in allen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblättern mit einer gegenseitigen Grunddienstbarkeit besichert. In ihrer Eigenschaft als Vermieter/Verpächter sind die Wohnungs- und Teileigentümer zugleich eine personengleiche Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Sie handeln gemeinschaftlich zugleich für die GbR. Die Wohnungs- und Teileigentumsberechtigten und die GbR werden nachstehend bezeichnet als Vermieter/Verpächter.

§ 6 Vertretungsrecht der Vermieter/ Verpächter

- (1) Der Verwalter handelt stets im Namen und für Rechnung der Vermieter/ Verpächter. Er ist berechtigt, die Vermieter/ Verpächter gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten des Miet- / Pachtverhältnisses im weitesten Sinne zu vertreten. Er darf hierbei, insbesondere in gerichtlichen Verfahren, auch in eigenem Namen auftreten (Prozessstandhaft). Er darf zur Wahrnehmung seiner Aufgaben auch Dritte einschalten und beauftragen, soweit dies vom Wirtschaftsplan oder von Beschlüssen der Eigentümerversammlung gedeckt ist. Der Verwalter darf auch einen Rechtsanwalt beauftragen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, alle Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungs- / Teileigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
- (3) Die Vollmacht umfasst insbesondere die Kündigung, Änderung, Aufhebung oder Neubegründung des Miet-/ Pachtvertrages. Von dieser Vollmacht darf der Vermieter/ Verpächter erst Gebrauch machen, nachdem alle Teileigentumsrechte auf die Erwerber grundbuchlich umgeschrieben worden sind.

- (4) Der Verwalter ist im Auftragsverhältnis an die Beschlussfassung der Vermieter/ Verpächter des Pflegeheims gebunden. Im Außenverhältnis gegenüber dem Mieter/ Pächter ist diese Vollmacht nicht eingeschränkt.
- (5) Der Verwalter ist in allen Fällen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (6) Dem Verwalter obliegt die Einziehung der Miet-/ Pachtzinsen, soweit das Pflegeheim insgesamt an einen Dritten vermietet/ verpachtet ist und die Verteilung der Miet-/ Pachteinahmen unter den Wohnungs- / Teileigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- (7) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter die in der Anlage beigefügte Vollmacht zu erteilen. Der Widerruf der Vollmacht kann nur in Abstimmung mit den anderen Eigentümern und mit diesen gemeinsam erfolgen. Ein weitergehendes Widerrufsrecht wird ausgeschlossen.

§ 7 Beauftragung und Bevollmächtigung

- (1) Die dem Verwalter erteilte Empfangsvollmacht erstreckt sich auf sämtliche Willenserklärungen, welche gegenüber den Sondereigentümern auch in ihrer Gesamtheit als Vermieter/ Verpächter (GbR) abgegeben werden.

TEIL III

§ 8 Monitoring

Der Verwalter übernimmt es ohne zusätzliche Kosten in Kooperation mit der Health Care Monitoring CRIM GmbH, eine regelmäßige Expertise des Betriebs der Pflegeeinrichtung zu erstellen und die Ergebnisse mindestens einmal jährlich in einem schriftlichen Monitoringbericht zu erfassen, der den Wohnungs- / Teileigentümern zur Verfügung gestellt wird. Der Bericht dient der unabhängigen und wiederkehrenden Beobachtung und Analyse der Pflegeeinrichtung. Das Monitoring erfasst wesentliche Fakten und Kennzahlen zur Beurteilung der Versorgungsqualität und der Wirtschaftlichkeit. Der Bericht stellt Betreiber, Qualität und Erscheinungsbild der Einrichtung sowie deren Ergebnisauswertung und die Entwicklung und die Veränderungen über die Vermietungszeit dar. Der Bericht basiert auf der Analyse betriebswirtschaftlicher Faktoren und Kennzahlen, der Informationen zur Immobilie, der Befragung des Managements/ der Einrichtungsleitung und einer dynamischen Standortanalyse (BIMS).

TEIL IV

§ 9 Vergütung

- (1) Die Verwaltergebühr für ein Wohnungs- / Teileigentum einschließlich der Miet-/ Pachtsonderverwaltung (nämlich die Vertretung der Vermieter/ Verpächter hinsichtlich aller Rechte aus dem Miet- / Pachtverhältnis gegenüber dem Mieter/ Pächter einschließlich der Einziehung und Verteilung der Miet-/ Pachtzinsen sowie des Monitoring) beträgt zurzeit monatlich 30,00 EUR (in Worten: dreißig Euro) einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Wohnungs-/ Teileigentum.
- (2) Die Vergütung umfasst die gesamte normale Verwaltungstätigkeit mit allen Auslagen, insbesondere Porto, Telefon- und Telefaxgebühren und Personalkosten des Verwalters.

Nicht enthalten sind die Löhne, Sozialaufwand und Nebenkosten für Hausmeister, Gärtner, Putzpersonal und sonstige Personen, die in der Hausanlage beschäftigt sind. Mit der Vergütung ist auch die Teilnahme an der jährlichen Eigentümerversammlung und eine etwaige Nachfolgeversammlung abgegolten.

- (3) Der Verwalter ist berechtigt, eine Erhöhung der Verwaltergebühr zu verlangen, wenn sie nicht mehr zur Durchführung einer geordneten, den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreicht. Der sich aus § 26 in Verbindung mit § 41 Abs. 2 der II. Betriebskostenverordnung ergebene Bruttogebührensatz für Verwaltungskosten soll als Vergleichs-, Anpassungs- und Höchstmaßstab für die Vergütungsverhandlungen mit dem WEG- Verwalter dienen. Hat sich dieser Wert gegenüber der letzten Vergütungsvereinbarung mit dem WEG- Verwalter nicht verändert und verlangt der WEG- Verwalter eine Anpassung seiner Vergütung, muss er dieses Erhöhungsverlangen besonders begründen.

§ 10 Haftung

Der Verwalter haftet für jede schuldhafte Verletzung seiner Pflichten nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Verwalter hat eine ausreichende Vermögenshaftpflichtversicherung abzuschließen.

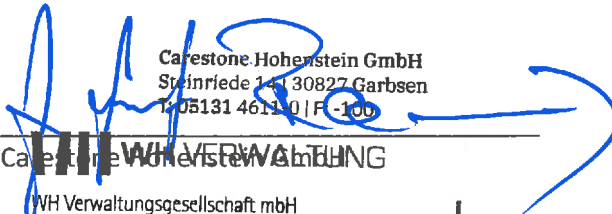
§ 11 Schlussbestimmungen


- (1) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, wird die Gültigkeit der übrigen davon nicht berührt.

(2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Auch ein Beschluss der Eigentümerversammlung und die Zustimmung des Verwalters dazu genügen.

Garbsen, den 13.01.2021


Carestone Hohenstein GmbH
Steinriede 14 | 30827 Garbsen
Tel: 05131 4611-0 | Fax: 05131 4611-100

 WH VERWALTUNG
WH Verwaltungsgesellschaft mbH
Steinriede 14 | 30827 Garbsen
Tel: 05131 4611-0 | Fax: 05131 4611-100
info@wh-verwaltung.de | www.wh-verwaltung.de

WH Verwaltungsgesellschaft mbH