

Information für Gemeinde Blankenhof

öffentlich

VO-40-LVB-23-416

Information zur Erhöhung der Verwaltergebühren für den kommunalen Wohnungsbestand

<i>Organisationseinheit:</i> Leitende Verwaltungsbeamtin <i>Bearbeitung:</i> Petra Niewelt	<i>Datum</i> 26.01.2023 Verfasser:
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof (Information)	16.03.2023	Ö

Sachverhalt

Die Wohnungsverwaltung wurde 2014 für insgesamt 8 Gemeinden des Amtsbereiches Neverin mit kommunalem Wohnungsbestand ausgeschrieben. Den Zuschlag hat die Brandenburgisch-Mecklenburgische Wohnungsgesellschaft mbH (BMV) erhalten.

Die Gemeinden Blankenhof und Wulkenzin haben bereits 1992 mit der BMV (ehemals MGV GmbH) einen Hausverwaltervertrag abgeschlossen.

Gegenwärtig beträgt die Gebühr für die Verwaltung der Wohnungen 14 EUR pro Wohnungseinheit:

► 52 Wohnungen mal 14 EUR = 728,00 EUR/Monat, das entspricht 8.736,00 EUR/Jahr.

Laut Mitteilung der BMV ist dieser Betrag nicht kostendeckend. Die BMV hat mit ihrem Schreiben vom 24.01.2023 (Posteingang) die Anpassung der Vergütung auf 18 EUR je Verwaltungseinheit zum 01.03.2023 beantragt. Eine Begründung ist genannt.

Mit der beantragten Anpassung entsteht folgende Verwaltervergütung:

► 52 Wohnungen mal 18 EUR = 936,00 EUR/Monat, das entspricht 11.232,00 EUR/Jahr.

Ein Beschluss der Gemeindevertretung Blankenhof ist nicht erforderlich, da die Erhöhung der Verwaltergebühr innerhalb die Wertgrenzen der Hauptsatzung der Gemeinde Blankenhof liegt und der Bürgermeister allein legitimiert ist, zuzustimmen.

Wird keine Einigung erreicht, haben beide Vertragspartner die Möglichkeit einer

Kündigung des Verwaltervertrages (Kündigungsfrist von 6 Monaten).

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

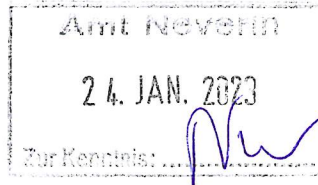
Anlage/n

1	Anpassung Verwaltervergütung BMV Blankenhof (öffentlich)
2	Gemeinde Blankenhof BMV Vertrag (öffentlich)

BMV Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH

BMV Grundstücks- und Verwaltungs-GmbH
Kranichstraße 4a, 17034 Neubrandenburg

Amt Neverin
für Gemeinde Blankenhof
Dorfstraße 36
17039 Neverin



**bevollmächtigter Verwalter
der Gemeinde Blankenhof**

Hausadresse:
Kranichstraße 4a,
17034 Neubrandenburg

Herr Dusowski

s.dusowski@bmv-nb.de

Tel.: 0395 4 29 25 60
Fax: 0395 4 29 25 63

Neubrandenburg, 24.01.2023

Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unsere Zeichen:

Internet: www.bmv-nb.de
Mail: info@bmv-nb.de

Anpassung Verwaltervergütung

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 2017 ist die Verwaltervergütung der kommunalen Wohnungen der Gemeinde Blankenhof unverändert.

Ab März 2023 beantragen wir die Anpassung der bisherigen Vergütung auf **18,00 € netto** je Verwaltungseinheit.

Begründung:

- die Lohnkosten sind in den letzten Jahren stetig gestiegen, weitere Anhebungen des gesetzlichen Mindestlohnes sind in dem letzten Jahr erfolgt (2 mal)
- stark steigende Betriebskosten erschweren die wirtschaftliche Betreuung der einzelnen Objekte
- Die Verwaltungskostenpauschale gem. § 26 II. Betriebskostenverordnung beträgt aktuell für den Zeitraum 2023 – 2025 28,64 € netto je Wohneinheit

Des Weiteren bitten wir um Zustimmung zukünftige Anpassungen der Vergütung an die Entwicklung der Verwaltungskostenpauschale der II. Betriebskostenverordnung koppeln zu dürfen. Als Basiswert (100 %) gilt die aktuelle Pauschale in Höhe von 28,64 € netto. Mögliche Anpassungen sollen alle 3 Jahre geprüft und gegebenenfalls umgesetzt werden. Der Auftraggeber ist darüber in Kenntnis zu setzen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße


Stephan Dusowski
Geschäftsführer

Sitz der
Gesellschaft
Neubrandenburg

HRB 2634
Amtsgericht
Neubrandenburg

Commerzbank
BLZ 150 800 00 Kto.-Nr. 42 853 073 00
IBAN: DE59 1508 0000 4285 3073 00
BIC: DRESDEFF150

Geschäftsführer: Klaus Tiede, Stephan Dusowski

Steuernummer: 07210601133

BMV Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH

BMV Grundstücks- und Verwaltungs- GmbH
Kranichstr. 4a 17034 Neubrandenburg

Kranichstr. 4a
17034 Neubrandenburg

Tel.: (03 95) 4 29 25 60

Fax: (03 95) 4 29 25 63

Amt Neverin/Gem. Blankenhof
z. Hd. Herr Hinz
Dorfstr. 36

web: www.bmv-nb.de
Mail: info@bmv-nb.de

17039 Neverin

-

Neubrandenburg, 12.12.2016

Sehr geehrter Herr Hinz,

unser Vertrag zur Verwaltung der kommunalen Wohnungen Ihrer Gemeinde wurde 1995 abgeschlossen. Seit dieser Zeit beträgt unser Verwaltungshonorar 10,23 € zzgl. MwSt je Wohnung im Monat.


Wir haben bisher die vertraglich vereinbarte Möglichkeit zur Erhöhung des Verwaltungsentgeltes nie in Anspruch genommen.

Jetzt möchten wir diese Option nutzen und Sie bitten, eine Erhöhung des monatlichen Verwaltungshonorares auf 14,00 € zzgl. MwSt je Wohnung zuzustimmen. Diese Honorarhöhe ist bereits mit den anderen Gemeinden des Amtes Neverin vereinbart.

Das geänderte Verwaltungshonorar würde ab dem 01.04.2017 gelten.

Wir hoffen auf einen positiven Bescheid und verbleiben,
mit freundlichen Grüßen.


Dr. Kempert
Geschäftsführer

*Bestätigt in GV
15.12.16*


Sitz der
Gesellschaft
Neubrandenburg

HRB 2634
Amtsgericht
Neubrandenburg

Commerzbank
BLZ 150 800 00 Kto.-Nr. 42 853 073 00
IBAN: DE59 1508 0000 4285 3073 00
BIC: DRESDEFF150

Geschäftsführer: Klaus Tiede, Dr. Peter Kempert

Steuernummer: 07210601133

Vereinbarung

Zwischen der BMV Grundstücks- und Verwaltungs GmbH

und der Gemeinde Chemnitz

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

1. Die Parteien sind sich darüber einig, daß das bisher bestehende Vertragsverhältnis zwischen der Gemeinde Chemnitz und der MVGV GmbH in vollständiger Form durch die BMV GV GmbH fortgeführt wird.

Der vollständige Vertragsinhalt ist den Parteien bekannt.

2. Für den Fall, daß das Vertragsverhältnis mit der MVGV nicht beendet sein sollte, kündigt ausdrücklich die Gemeinde nochmals das Vertragsverhältnis mit der MVGV GmbH.

Die BMV GV GmbH wird aufgefordert, diese Tatsache an die MVGV GmbH weiterzuleiten.

3. Die BMV GV GmbH stellt die Gemeinde von allen Verpflichtungen gegenüber der MVGV GmbH frei.

Chemnitz,17.07.95

Neubrandenburg, ..13.07.95

P. Boylweit
- Bürgermeister -
Gemeinde Blankenhof
Mecklenburg/Vorpommern

Man Kiser
- BMV - GV GmbH -

BMV-GRUNDSTÜCKS-
UND VERWALTUNGSGESellschaft m.b.H.
Kranichstr. 4a
17034 Neubrandenburg
Tel: (0395) 42 92 560 · Fax (0395) 42 92 563

Vereinbarung

zur Änderung zum Verwaltungsvertrag vom 29. 10. 1992

Die den Verwaltungsvertrag vom 29. 10. 1992 schließenden Vertragsparteien

1. MGVV-GmbH - als Verwalter -
- und
2. Gemeinde Chemnitz - als Auftraggeber -

vereinbaren in gegenseitiger Abstimmung gemäß § 9 (3) des o. g. Vertrages:

1. Änderung des § 6 Vergütung des Verwalters

§ 6 Vergütung des Verwalters

(1) Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von 20,00 DM, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer je verwaltete Wohnungseinheit.

Das Verwaltungshonorar erfährt für 1993 keine weitere Erhöhung.

- (2) Die Verwaltergebühr ändert sich ab 01. 01. 1994 wie folgt:

Verändert sich seit dem Tage der Bestellung des Verwalters das Tarifgehalt eines nach der Gruppe VI (12. Berufsjahr) des Gehaltstarifvertrages für die in der Wohnungswirtschaft bezahlten Angestellten, so erhöht oder ermäßigt sich die Vergütung um den gleichen Prozentsatz. Die Änderung gilt vom 01. des Monats, in dem das geänderte Tarifgehalt fällig ist, im Ergebnis einer gegenseitigen Vereinbarung. Macht die MGVV-GmbH von der Möglichkeit der Änderung der Vergütung nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt Gebrauch, so werden ihre Rechte dadurch nicht beeinträchtigt. Nachforderungen über bereits abgerechnete Monate dürfen jedoch nicht erhoben werden. Als maximale Obergrenze der Verwaltervergütung werden die jeweils gültigen Verwaltungskosten nach § 26 Zweite Berechnungsverordnung festgelegt.

- (3) Die Rechnungslegung erfolgt zum 15. des folgenden Monats. Ergeht innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungslegung kein Widerspruch durch den Auftraggeber, so entnimmt der Verwalter den Rechnungsbetrag dem Treuhandkonto.

- (4) Entgelte für rechtliche Gutachten und Kosten für Maßnahmen der Rechtsverfolgung sowie Kosten, die dem Verwalter dadurch entstehen, daß er den Eigentümer in einem Verfahren vertritt oder in der er als Bevollmächtigter zu handeln hat, sind in der Verwaltungsvergütung nicht enthalten. Solche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten

sind insbesondere Kosten für die Vervielfältigungen von Schriftsätze und Entscheidungen sowie für Porto und sonstige Verwalterleistungen.

2. Diese Änderung wird in zwei Exemplaren ausgefertigt und ist als Anlage zum o. g. Vertrag zu führen.

3. Diese Änderung tritt am 01. 06. 1993 in Kraft.
Der neue Verwaltungsbetrag ist erstmalig für den Monat Juni 1993 mit Rechnungslegung im Juli 1993 fällig.

Chemnitz, 01. 06. 1993

Neubrandenburg, 01.06.1993

R. Bonhoefer
Auftraggeber

Amt Neverin
Außenstelle
Gr.-Krauthöfer-Straße 8
17033 Neubrandenburg
Telefon (0395) 50 31

H. Hübner
Verwalter

MECKLENBURGISCH-VORPOMMERSCHE
GRUNDSTÜCKS- UND
VERWALTUNGSGESELLSCHAFT m.b.H.
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg, Tel. 0395-27 47

V e r t r a g

Zwischen der Mecklenburgisch-Vorpommerschen
Grundstücks- und Verwaltungs-GmbH
Friedrich-Engels-Ring 53
O-2000 Neubrandenburg,

vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Dr. Peter Kempert,

- als Hausverwalter -

und der Gemeinde Chemnitz

O-2001 Chemnitz

vertreten durch den Bürgermeister

- als Auftraggeber -

wird ein Vertrag über die Verwaltung von Wohngrundstücken und Wohn-
gebäuden als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des BGB geschlossen.

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber überträgt mit diesem Vertrag dem Hausverwalter
die Verwaltung von

80 Wohneinheiten.

Dem Vertrag wird als Anlage eine Dokumentation zur Lage und
Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes beigelegt.

Der Auftraggeber sichert dem Hausverwalter seine bestehenden
Eigentumsrechte bzw. Verfügungsrechte zu; insoweit verzichtet der
Hausverwalter auf eine Einsichtnahme in die betreffenden Grund-
bücher bzw. sonstigen Grundstücksunterlagen.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Hausverwalters

(1) Der Hausverwalter verpflichtet sich, den vorbezeichneten Grund- und Hausbesitz unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten, dabei die Interessen des Auftraggebers nach jeder Richtung hin zu vertreten und die Verwaltung derart zu führen, daß der Haus- und Grundbesitz in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten und ordnungsgemäß genutzt wird.

(2) Der Hausverwalter übernimmt insbesondere folgende Pflichten und Aufgaben:

1. die Vertretung des Auftraggebers beim Abschluß und der Kündigung von Mietverträgen sowie den gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehr mit den Mietern;
2. die Einziehung des Mietzinses und notfalls die Beitreibung des Mietzinses; die Erhaltung und Geltendmachung aller dem Auftraggeber aus Mietverhältnissen zustehenden Rechte und Ansprüche, erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes und der Gerichte;
3. die Veranlassung bzw. Durchführung der pünktlichen Bezahlung aller den Grund- und Hausbesitz betreffenden Zinsen, Steuern, Abgaben, Lasten sowie Leistungspflichten aus sonstigen Verträgen, einschließlich Versicherungsverträgen;
4. die Vertretung des Auftraggebers gegenüber allen Behörden, die fristgemäße Einreichung der den Verwaltungsgegenstand betreffenden Steuer- und sonstigen Erklärungen gegenüber den Steuerbehörden, z.B. wegen Stundung, Ermäßigung und Erlaß von Steuern und Abgaben, die Überprüfung von Veranlassungen und erforderlichenfalls die Einlegung von Rechtsmitteln.

Die Vertragsparteien vereinbaren eine erweiterte Mitwirkungspflicht des Auftraggebers dahingehend, daß

- der Auftraggeber die ihm aus dem Wohneigentum zustehenden Förder- bzw. Subventionsmittel selbst beantragt.
5. Der Verwalter ist berechtigt, die Besorgung einzelner ihn betreffenden Verwaltungsangelegenheiten auf Dritte zu übertragen. Der Auftraggeber kann jedoch verlangen, daß die Übertragung von Aufgaben auf Dritte vom Verwalter widerrufen wird. Kosten dürfen dem Auftraggeber durch die Übertragung nicht entstehen.

6. Der Verwalter hat die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des verwalteten Wohnungsbestandes erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, gegebenenfalls mehrere Kostenvoranschläge einzuholen, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, zu überwachen und abzunehmen.

Übersteigt der Umfang der Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten je Auftrag den Betrag von

2000,00 DM (zweitausend),

so sind diese Maßnahmen mit dem Auftraggeber abzustimmen.

7. Dienstleistungs-, Wartungs- und Pflegeverträge kann der Verwalter selbst vergeben.

Er veranlaßt und kontrolliert die Bezahlung von Handwerker-Lieferanten- und sonstigen den verwalteten Bestand betreffenden Rechnungen.
8. Die Überprüfung von Rechnungen und sonstigen Belegen vor Veranlassung bzw. Durchführung ihrer Bezahlung auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und gegebenenfalls ihre Beanstandung.
9. Einmal jährlich hat der Verwalter eine Begehung des Verwaltungsbestandes durchzuführen. Über die Begehung ist ein Protokoll anzufertigen und bis zum 20. des Folgemonats dem Auftraggeber zu übersenden. Nicht eingeschlossen hierin sind Begehungen, die zur Erfüllung neuer gesetzlicher Auflagen notwendig werden.
10. Der Verwalter hat Einstellungen, Entlassungen sowie Dienstpläneinteilungen von Hauswart und sonstigen Dienstkräften vorzunehmen. Dabei hat der Verwalter Vorschläge des Eigentümers zu berücksichtigen.
Dem Verwalter obliegt dabei auch die laufende Überwachung der Dienstkräfte im Interesse des Auftraggebers.
11. Dem Verwalter obliegt in Absprache mit dem Auftraggeber die dauernde Überprüfung, ob die abgeschlossenen Leistungsverträge noch zeitgemäß sind, insbesondere die Überprüfung der Versicherungsverträge hinsichtlich der angemessenen Deckungshöhe und ihrer Effektivität.
Der Verwalter ist nach Absprache und Einigung mit dem Auftraggeber berechtigt, nicht zeitgemäße Verträge zu ändern und die Rechte aus Verträgen, insbesondere gegenüber der Versicherungsgesellschaft, z. B. bei Schadensfällen, wahrzunehmen.
12. Die Verpflichtung, den Auftraggeber von allen wichtigen, den Haus- und Grundbesitz betreffenden Angelegenheiten unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

§ 3 Hausverwaltungsvollmacht

Der Auftraggeber wird dem Hausverwalter zu seiner Legitimation unverzüglich eine beglaubigte Vollmacht erteilen, die für den Rechtsverkehr des Verwalters gegenüber Dritten bestimmt ist. Diese Vollmacht ist bei Beendigung des Verwaltungsvertrages zurückzugeben.

§ 4 Buchführung und Abrechnung

(1) Der Auftraggeber hat ein Hauskonto bei

der Deutschen Bank Nbr.

Konto-Nr.: 4029054 05

BLZ: 13070000

eingerichtet, über das alle den Verwaltungsgegenstand betreffenden Einnahmen und Ausgaben überwiegend bargeldlos abzuwickeln sind.

Der Verwalter wird ermächtigt, den das Konto betreffenden Postverkehr zu empfangen.

(2) Der Verwalter ist verpflichtet, über die Einnahmen und Ausgaben die Verwaltung betreffend ordnungsgemäß Buch zu führen und die Originalbelege zu sammeln.

Soweit der Hausverwalter Geldbeträge in bar erhält, hat er sie getrennt von anderen Geldern zu verwahren und unverzüglich auf das genannte Hauskonto einzuzahlen.

Eine Ausnahme bildet dabei die Führung einer Handkasse in Höhe von

150,00 DM (einhundertfünfzig)

zur Deckung von Kleinstausgaben (Kleinmaterial etc.).

(3) Der Hausverwalter hat dem Auftraggeber nach Ablauf jedes Kalendervierteljahres bis zum 30. des folgenden Monats, erstmals zum 30. 04. 1992, unaufgefordert die Hausabrechnung unter Beifügung der Einnahme- und Ausgabebelege, vorzulegen.

Die Jahresabrechnung, einschließlich aller Belege, ist durch den Verwalter nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahres innerhalb der ersten vier Monate vorzulegen.

(4) Der Auftraggeber entnimmt dem Hauskonto nach Prüfung der Hausabrechnung die aus der Verwaltung entstandenen Überschüsse, soweit sie nicht für vom Verwalter angekündigte, bevorstehende Ausgaben benötigt werden.

- (5) Reichen die Einnahmen aus der Hausverwaltung zur fristgerechten Deckung der Ausgaben nicht aus, so ist dies durch den Verwalter rechtzeitig anzuzeigen.
Der Auftraggeber hat die erforderlichen Geldbeträge hierfür bereitzustellen. Für Forderungen haftet nicht der Verwalter.

§ 5 Dauer des Vertrages, Kündigung

- (1) Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Ende eines Monats, nach einer Laufzeit von 1 Jahr jeweils zum Ende eines Kalendervierteljahres, nach einer Laufzeit von 5 Jahren jeweils zum Ende eines Kalenderhalbjahres gekündigt werden.
- (3) Im Falle des Verkaufes oder einer sonstigen Veräußerung des Haus- und Grundbesitzes, auf den sich die Verwaltung erstreckt, steht dem Auftraggeber das Recht zu, diesen Vertrag fristlos zum Ablauf des Monats zu kündigen, in dem der Kauf- oder sonstige Veräußerungsvertrag abgeschlossen worden ist.
In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit einer Teilkündigung des Vertrages.

§ 6 Vergütung des Verwalters

- (1) Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von 15,00 DM je verwalteter Wohnungseinheit, zzgl. Mehrwertsteuer. Die Höhe des Verwaltungshonorars wird jährlich, spätestens bis zum 01. 03. des laufenden Jahres, der relativen Entwicklung des Mietzinses (Kaltmiete) angepaßt; höchstens jedoch bis zur gesetzlichen Obergrenze für öffentlich geförderten Wohnraum gemäß der II. BVO.
Der Verwalter ist jedoch nicht berechtigt, das Verwaltungshonorar eigenmächtig neu festzulegen. Die Neufestlegung erfolgt im Ergebnis einer Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer, welche als Anlage zu diesem Vertrag zu führen ist.
- (2) Die Rechnungslegung erfolgt zum 15. des folgenden Monats.
Die Vergütung ist für den Vormonat bis zum Ende des Monats zu leisten.
- (3) Entgelt für besondere Leistungen, z. B. technische Gutachten, Architekten- und Ingenieurleistungen bei größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, bei Modernisierung und Sanierungen (Ausschreibung, Überwachung und Abnahme der Bauleistung) sind in

der Vergütung nicht enthalten. Zu solchen Arbeiten kann der Verwalter nach Zustimmung des Auftraggebers sachkundige Personen (Juristen, Architekten, Ingenieure) heranziehen.

Die entstehenden Kosten sind Bestandteil der jeweiligen Leistung und gehen zu Lasten des Eigentümers.

Gehört der Verwalter einer dieser Berufsgruppen an und stehen ihm qualifizierte Fachleute im eigenen Haus zur Verfügung, so kann er sich nach Absprache mit dem Auftraggeber selbst oder die entsprechenden Sachkundigen auf Kosten des Eigentümers beauftragen.

- (4) Entgelte für rechtliche Gutachten und Kosten für Maßnahmen der Rechtsverfolgung sowie Kosten, die dem Verwalter dadurch entstehen, daß er den Eigentümer in einem Verfahren vertritt oder in der er als Bevollmächtigter zu handeln hat, sind in der Verwaltungsvergütung nicht enthalten. Solche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind insbesondere Kosten für die Vervielfältigungen von Schriftsätzen und Entscheidungen sowie für Porto und sonstige Verwalterleistungen.

§ 7 Vertretung

Sollte der Hausverwalter an der Ausübung seiner Verwaltungstätigkeit verhindert sein, so ist er berechtigt, eine geeignete Rechtsperson zu seiner Vertretung zu bestellen.

Der Auftraggeber ist hiervon in Kenntnis zu setzen.

Der Hausverwalter trägt für die Handlungen seines Vertreters die volle Verantwortung. Die Kosten der Vertretung sind durch die Vergütung voll gedeckt.

§ 8 Besondere Vereinbarungen

- (1) Der Verwalter haftet für Schäden und Verluste, die dem Eigentümer durch grob fahrlässige und vorsätzliche Nichterfüllung der in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten entstehen.
- (2) Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren spätestens in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, an welchem der Eigentümer von dem Schaden Kenntnis erlangt hat.
- (3) Der Hausverwalter ist nicht berechtigt, ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers folgende Angelegenheiten zu erledigen:
- Auslösung von Reparaturen über einen Wertumfang von 2000,00 DM hinaus,
 - Vertretung des Auftraggebers in eigentumsrechtlichen Verhandlungen (Rückübertragungsansprüche, Veräußerungen).

(4) Der Hausverwalter wird weiterhin beauftragt - nach Vorschlag durch den Auftraggeber - über die Instandhaltung der Gebäude und Wohneinheiten hinausgehende Maßnahmen, wie die

- Vorbereitung und Durchführung von Investitionen der Modernisierung und Erweiterung,
- Beibringung notwendiger Wert- bzw. sonstiger Sachverständigen-gutachten,

durchzuführen.

§ 9 Hausakten, Belege

Der Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche die Verwaltungsobjekte betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Pläne, Versicherungs-urkunden und amtliche Bescheide, dem Verwalter zu übergeben.

Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamten Aufbewahrung dieser Unterlagen sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Ver-waltungszeitraumes anfallenden Akten, Korrespondenzen und Belege.

Mit Beendigung der Verwaltung sind alle diese Unterlagen an den Hauseigentümer zurückzugeben.

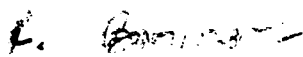
§ 10 Ergänzungen und Abänderungen, Gerichtsstand

- (1) Gerichtsstand des Vertrages ist Neubrandenburg.
- (2) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechts-wirksamkeit der Schriftform.

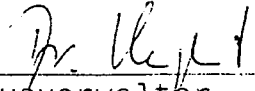
Der Vertrag wird in 2 Exemplaren ausgefertigt und tritt mit Unter-zeichnung in Kraft. Die Tätigkeit des Verwalters beginnt mit dem 01. 11. 1992.

Neubrandenburg, 29. 10. 1992

MVG V
Mecklenburgisch-Vorpommersche
Grundstücks- und Verwaltungs-GmbH
Friedrich-Engels-Ring 63
C-2000 NEUBRANDENBURG



Auftraggeber



Hausverwalter