

§ 1 Objektbeschreibung

1. Die Verkäuferpartei wird Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:
Grundbuch von Stralsund
Blatt 1466, Barther Straße 76,
Flur 16, Flurstück 210,
insgesamt 1397 qm groß.
Der Verkäufer hat dieses Grundstück mit Kaufvertrag vom 25.11.1997, UR-Nr. 787/1997 des amtierenden Notars gekauft.
2. Auf dem Grundstück befindet sich ein 9-Familienhaus und ein Nebengebäude welche renoviert werden sollen.
3. Die Renovierung erfolgt unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst nach den behördlich noch zu genehmigenden Bauplänen sowie der Leistungsbeschreibung die bei Beurkundung in beglaubigter Ablichtung vorlag und zum Bestand der Urkunde werden.

§ 2 Kaufobjekt

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer einen 102,613/1000 Miteigentumsanteil an der vorstehend im einzelnen näher bezeichneten Grundbesitzung. Mit dem Anteil wird aufgrund der Teilungserklärung vom 18.12.1997, UR-Nr. 874/1997 des amtierenden Notars, die bei Beurkundung in beglaubigter Form vorlag, das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan für das 2. Obergeschoß mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung und an den im Aufteilungsplan für das Kellergeschoß mit Waschküche bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerraum verbunden.
2. Das Kaufobjekt ist derzeit noch belastet, der Verkäufer wird allerdings die Lastenfreiheit des Objektes alsbald herstellen und sichert diese zu. Die entsprechenden Löschanträge sind bereits gestellt.
3. Den Vertragsschließenden ist bekannt, daß den hier veräußerten Wohnungseigentum die vorgenannte Teilungserklärung vom 18.12.1997, UR-Nr. 874/1997 des amtierenden Notars zugrunde liegt.

Der Käufer tritt in sämtliche Rechte und Pflichten dieser Teilungserklärung vollinhaltlich ein und verpflichtet sich, einen eventuellen Rechtsnachfolger zu berechtigen und zu verpflichten.

Die Teilungserklärung vom 18.12.1997, UR-Nr. 874/1997 sowie die Leistungsbeschreibung vom 18.12.1997, UR-Nr. 875/1997 des amtierenden Notars sind den Erschienenen bekannt. Vorgenannte Urkunden liegen in beglaubigter Abschrift vor. Entsprechend verzichten die Vertragsschließenden gem. § 13 a des Beurkundungsgesetzes auf das Verlesen sowie das Beifügen dieser Urkunden als Anlage zu diesem Vertrag.

Olivia S. Hausverwaltung

Jungfernstieg 7, 18437 Stralsund
03.06.2022

WEG Barther Str. 76, Stralsund

Niederschrift

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnanlage Barther Str. 76, Stralsund, am Freitag, 03.06.2022, um 11.00 Uhr, im Hotel Scheelehof, Fährstraße 23-25, 18439 Stralsund.

Versammlungsbeginn: 11.00 Uhr

Versammlungsende: 11.15 Uhr

Versammlungsleiter: Olivia Naruhn als Verwalterin der Gemeinschaft

Protokollführer: Annika Schwake

9 von 10 Wohnungseigentümern sind anwesend bzw. mit Vollmacht vertreten.

Die Anwesenheitsliste mit Stimmrechtsvollmachten ist der Niederschrift beigelegt.

Frau Naruhn eröffnete die Versammlung um 11.00 Uhr unter Hinweis auf die Einladung vom 06.05.2022. Die Versammlung wurde ordnungsgemäß mit Ladungsschreiben vom 06.05.2022 nebst Tagesordnung einberufen.

TOP 1 Genehmigung der Tagesordnung

Die Abstimmung **zur Tagesordnung** ergab:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 2 Beschluss über die sich auf Grundlage der Jahresgesamtabrechnung ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge für 2021

Frau Naruhn erläuterte die Abrechnung 2021. Es wurden insgesamt Kosten von 26.410,63 € abgerechnet. In dem Wirtschaftsplan für 2021 waren Kosten in Höhe von 27.162,45 € angesetzt worden. Die Finanzierung der Heizkreispumpe erfolgte aus der Rücklage.

Die Abrechnung musste korrigiert werden, weil die Kosten der Heizkreispumpe falsch verteilt worden sind und in der Buchhaltung doppelt erfasst waren. Alle Eigentümer erhalten eine neue Abrechnung. Das Versehen bitten wir zu entschuldigen.

Folgender Beschluss wurde zur Abstimmung gebracht:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 vom 02.06.2022 werden genehmigt und fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung, 20.06.2022.

Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Antrag des Wohnungseigentümers Paul Hovestadt:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass Frau Olivia Naruhn zum 31.12.2022 als Verwalterin abberufen und die die Firma Hayens & Werthschulte Verwaltungs GmbH ab dem 01.01.2023 als Verwalterin einberufen wird. “

Die Verwalterbestellung endet gemäß Beschluss zu TOP 5 aus 2019 am 31.12.2024.

Folgender Beschluss wurde zur Abstimmung gebracht:

Die Firma Olivia S. Hausverwaltung, Frau Olivia Naruhn, Jungfernstieg 7, 18437 Stralsund wird zum 31.12.2022 abberufen.

Die Gemeinschaft bestellt die Firma Hayens & Werthschulte Verwaltungs GmbH ab dem 01.01.2023 als Verwalterin.

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 1

Enthaltungen: keine

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, beendet der Versammlungsleiter diese Wohnungseigentümerversammlung um 11.15 Uhr.

Stralsund, 03.06.2022

Versammlungsleiter Olivia Naruhn

14.6.22 Naruhn
(Datum, Unterschrift)

Weil kein im Grundbuch eingetragener Eigentümer anwesend war, wird das Protokoll nur durch die Verwaltung unterschrieben.

**Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG Barther Straße 76 in 18437
Stralsund**

Ort: Büro Hayens & Werthschulte Verw. GmbH, 1. OG, Frankendamm 30, 18439 Stralsund

Tag: 08.11.2023

Zeit: 15:00 Uhr

Mit der Einladung vom 05.10.2023 erhielten die Wohnungseigentümer die folgende Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der frist- und formgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Abrechnungsspitzen 2022
4. Entlastung der Vorverwalterin
5. Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2024 und der Einzelwirtschaftspläne 2024
6. Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungsanlage
7. Wahl einer Miteigentümerin / eines Miteigentümers zur Unterzeichnung des Protokolls
8. Verschiedenes

Zu TOP 1: Beginn der Versammlung um 15:00 Uhr.

Michael Hayens, Geschäftsführer der Verwalterin Hayens & Werthschulte Verwaltungsgesellschaft mbH, leitet die Versammlung. Das Protokoll wird von Frau Hayens geführt.

Die Eigentümerversammlung wurde von der Verwalterin mit Schreiben vom 05.10.2023 unter Beifügung der Tagesordnung in Textform, mithin form- und fristgerecht einberufen.

Es gibt 10 Eigentumseinheiten und jede Einheit gewährt eine Stimme.

Es waren Eigentümer von 3 Einheiten persönlich anwesend.

Es waren 6 Eigentümer durch Dritte vertreten.

Es waren 1 Eigentümer nicht anwesend und nicht vertreten.

Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Die anwesenden Eigentümer waren einstimmig damit einverstanden, dass Herr Arnold Gladisch als Gast an der Versammlung teilnimmt.

Zu TOP 2: Genehmigung der Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung wurden nicht gestellt. Es verbleibt somit bei der Tagesordnung, die im Einladungsschreiben mitgeteilt wurde.

Zu TOP 3: Genehmigung der Abrechnungsspitzen 2022

Die Versammlung fasste mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Barther Str. 76 in 18437 Stralsund beschließt die auf Grundlage der von der Hayens & Werthschulte Verwaltungsgesellschaft mbH erstellten Einzelabrechnungen vom 27.09.2023 für den Abrechnungszeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 ermittelten Abrechnungsspitzen. Die Abrechnungsspitzen werden zum 30.11.2023 fällig.

Zu TOP 4: Entlastung des Verwalters

Die Versammlung fasste mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Der Olivia S. Hausverwaltung wird für 2022 Entlastung erteilt.

Zu TOP 5: Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2024 und der Einzelwirtschaftspläne 2024

Die Versammlung fasste mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Der Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie für die Zeit bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 33.613,65 € wird genehmigt.

Zu TOP 6: Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungsanlage

Die Versammlung fasste mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Die Kranich GmbH soll von der Hayens & Werthschulte Verwaltungsgesellschaft mbH gem. Angebot Nr. 230673 mit der Erneuerung der Heizungsanlage beauftragt werden. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage

Zu TOP 7: Wahl eines Eigentümers zur Mitunterzeichnung des Protokolls

Herr Daniel Koller wird das Protokoll als anwesende Eigentümerin unterzeichnen.

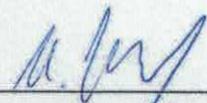
Zu TOP 11: Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

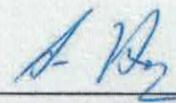
Ende der Versammlung um 15:35 Uhr.

Stralsund, den 08.11.23

Stralsund, den 08.11.2023

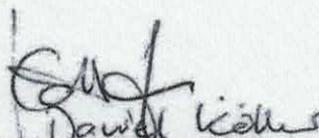


Versammlungsleiter



Protokollführerin

Ort, Datum



für die Eigentümergemeinschaft

**Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG Barther Straße 76 in
18437 Stralsund**

Ort: Büro Hayens & Werthschulte Verw. GmbH, 1. OG, Frankendamm 30, 18439
Stralsund

Tag: 17.05.2024

Zeit: 14:00 Uhr

Mit der Einladung vom 10.04.2024 erhielten die Wohnungseigentümer die folgende Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der frist- und formgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Abrechnungsspitzen 2023
4. Bildung der Sonderumlage Liquidität
5. Fortsetzung des Vertrages mit der Verwalterin
6. Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2025 und der Einzelwirtschaftspläne 2025
7. Anstieg der Hausmeisterkosten
8. Wahl einer Miteigentümerin / eines Miteigentümers zur Unterzeichnung des Protokolls
9. Verschiedenes

Zu TOP 1: Beginn der Versammlung um 14:15 Uhr.

Michael Hayens, Geschäftsführer der Verwalterin Hayens & Werthschulte Verwaltungsgesellschaft mbH, leitet die Versammlung. Das Protokoll wird von Frau Hayens geführt.

Die Eigentümerversammlung wurde von der Verwalterin mit Schreiben vom 10.04.2024 unter Beifügung der Tagesordnung in Textform, mithin form- und fristgerecht einberufen.

Es gibt 10 Eigentumseinheiten und jede Einheit gewährt eine Stimme.

Es waren Eigentümer von 1 Einheiten persönlich anwesend.

Es waren 6 Eigentümer durch Dritte vertreten.

Es waren 3 Eigentümer nicht anwesend und nicht vertreten.

Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Die anwesenden Eigentümer waren einstimmig damit einverstanden, dass Herr Arnold Gladisch als Gast an der Versammlung teilnimmt.

Zu TOP 2: Genehmigung der Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung wurden nicht gestellt. Es verbleibt somit bei der Tagesordnung, die im Einladungsschreiben mitgeteilt wurde.

Zu TOP 3: Genehmigung der Abrechnungsspitzen 2023

Die Versammlung fasste mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Barther Str. 76 in 18437 Stralsund beschließt die auf Grundlage der von der Hayens & Werthschulte Verwaltungsgesellschaft mbH erstellten Einzelabrechnungen vom 18.03.2024 für den Abrechnungszeitraum 1. Januar 2023

bis 31. Dezember 2023 ermittelten Abrechnungsspitzen. Die Abrechnungsspitzen werden zum 15.06.2024 fällig.

Zu TOP 4: Bildung der Sonderumlage Liquidität

Die Teilnehmer der Versammlung diskutierten die Notwendigkeit für die Bildung dieser Sonderumlage.

Die Versammlung fasste mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Zur Finanzierung der Kostensteigerungen für den Bezug von Erdgas wird eine Sonderumlage in Höhe von 8.000,00 € gebildet. Die Verteilung dieser Sonderumlage auf die einzelnen Einheiten erfolgt nach den Miteigentumsanteilen gemäß Teilungserklärung.

Zu TOP 5: Fortsetzung des Vertrages mit der Verwalterin

Die Versammlung fasste mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Barther Str. 76 in 18437 Stralsund beschließt, den Vertrag mit der Hayens & Werthschulte Verwaltungsgesellschaft mbH bis zum 31.12.2026 zu unveränderten Konditionen zu verlängern.

Zu TOP 6: Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes und der Einzelwirtschaftspläne 2025

Die Versammlung fasste mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Der Wirtschaftsplan vom 09.04.2024 für das Jahr 2025 sowie für die Zeit bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 46.963,65 € wird genehmigt.

Zu TOP 7: Anstieg der Hausmeisterkosten

Die Versammlung fasste mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden Beschluss und der Verwalter stellte ihn fest:

Die Eigentümergemeinschaft Barther Straße 76 genehmigt die Preissteigerung für die Hausmeistertätigkeiten auf 376,04 €, brutto monatlich rückwirkend zum 01.01.2024. Der Vertrag mit der Immotex Stralsund UG (haftungsbeschränkt) & Co.KG soll fortgeführt werden.

Zu TOP 7: Wahl eines Eigentümers zur Mitunterzeichnung des Protokolls

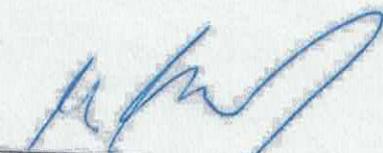
Frau Brigitte Pelizäus wird das Protokoll als anwesende Eigentümerin unterzeichnen.

Zu TOP 11: Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Ende der Versammlung um 14:45 Uhr.

Stralsund, den 17.05.2024



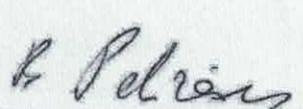
Versammlungsleiter

Stralsund, den 17.05.2024



Protokollführerin

Stralsund, den 17.05.2024



für die Eigentümergemeinschaft

WEG-Verwaltervertrag

zwischen

den Eigentümern der Wohnanlage Barther Straße 76 in 18439 Stralsund

nachstehend Gemeinschaft genannt

und

Hayens & Werthschulte Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankendamm 30, 18439 Stralsund,

nachstehend Verwalter genannt.

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

Gegenstand der Verwaltung ist die Wohnungseigentumsanlage Barther Straße 76 in Stralsund, bestehend aus 10 Einheiten. Der Grundbesitz befindet sich in Stralsund und ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

§ 2 Bestellung des Verwalters und Abschluss des Vertrages

Die Bestellung des Verwalters erfolgte durch Beschluss in der Eigentümerversammlung vom 03.06.2022 unter TOP 3. Die Versammlungsniederschrift wurde von Frau Olivia Naruhn (Versammlungsleiterin) unterzeichnet. Weitere Unterschriften trägt das Protokoll nicht, da kein Eigentümer persönlich anwesend war.

§ 3 Laufzeit und Kündigung

1.
Die Bestellung durch Beschluss laut § 2 dieses Vertrages erfolgt für den Zeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2024. Dieser Vertrag wird für die Dauer der Bestellung beschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Ablauf dieser Bestellung.
2.
Die erneute Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung für jeweils weitere zwei Jahre erfolgen. Der Beschluss kann frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden. Im Falle einer wiederholten Bestellung gilt dieser Vertrag mit dem weiteren Beststellungszeitraum fort, jedoch nur, wenn keine der Parteien Änderungen des Vertrages verlangt.
3.
Eine außerordentliche Kündigung des Vertrages durch die Gemeinschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich. Für die Gültigkeit eines solchen Beschlusses ist die in der Teilungserklärung vorgesehene einfache Mehrheit erforderlich.
4.
Der Verwalter kann diesen Vertrag ebenfalls außerordentlich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kündigen. Die Kündigung des Verwalters kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden oder in der Eigentümerversammlung erklärt werden.

§ 4 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (insbesondere aus § 27 WEG) und des Bürgerlichen Gesetzbuches, den Vereinbarungen und gültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie aus diesem Vertrag. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.

2.

Der Verwalter ist insbesondere zu folgendem berechtigt und verpflichtet:

- einmal im Jahr eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen;
- eine Hausordnung aufzustellen, der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen (sofern nicht schon geschehen) und für die Durchsetzung der Hausordnung zu sorgen, sowie diese ständig anzupassen;
- rechtzeitig einen Wirtschaftsplan aufzustellen und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres aufzustellen und sie der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen;
- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen; in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen;
- gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen;
- die Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen und vom Vermögen Dritter, insbesondere anderer Wohnungseigentümergeinschaften, gesondert zu halten, ein Hausgeldkonto und ein Instandhaltungsrückstellungskonto bei einem Kreditinstitut zu eröffnen und diese Konten als offene Fremdkonten, deren Inhaber die Wohnungseigentümergeinschaft ist, zu führen. Auf den Vorbehalt des § 27 Abs.5 Satz 2 WEG wird verzichtet.
- Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter eine Vollmachtsurkunde verlangen, die von mindestens zwei Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist, die auch für diesen Vertrag zeichnungsberechtigt sind. Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmacht der Gemeinschaft unverzüglich zurückzugeben.

3.

Der Verwalter ist ferner berechtigt und verpflichtet, im Namen aller Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen und mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer

- das Hausgeld (Lasten und Kosten), Beiträge (beschlossene Umlagen) anzufordern, in Empfang zu nehmen, abzuführen und notfalls gerichtlich geltend zu machen;
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegen zu nehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegen zu nehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Internet- oder

Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind;

- über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile (z.B. Trockenraum, Hofbenutzung) zu entscheiden, falls ein Beschluss mit der in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheit der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt.

4.

Der Verwalter ist weiter berechtigt, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gegen Wohnungseigentümer oder gegen Dritte gerichtlich und außergerichtlich auch über einen Rechtsanwalt in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat geltend machen.

5.

Im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit hat der Verwalter das Recht und die Pflicht, Verträge, besonders über die üblichen Versicherungen, über Vermietung, Verpachtung und sonstige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen und das Entgelt dafür festzusetzen. Eine Vertragsvergabe für außergewöhnliche Instandsetzungsaufgaben größeren Umfangs (Auftragswert über 1.000,00 €) oder die Vergabe von Wartungsverträgen für einen Zeitraum, der über die Vertragslaufzeit des Verwalters hinausgeht, bedarf des vorherigen Beschlusses der Wohnungseigentümer. Die Vermietung und Verpachtung von Gemeinschaftseigentum durch den Verwalter ist dem Verwaltungsbeirat vor Abschluss des Vertrages zur Kenntnis zu bringen. Bei Verletzung der Interessen der Gemeinschaft hat der Verwaltungsbeirat ein mehrheitliches Einspruchsrecht. Die Entscheidung des Verwaltungsbeirates soll dem Verwalter innerhalb von drei Wochen bekannt gegeben werden.

§ 5 Behandlung der Hausgelder

1.

Das Hausgeld, also der regelmäßige monatliche Beitrag der Wohnungseigentümer zu den Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums gemäß dem Wirtschaftsplan, ist auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter monatlich im Voraus und spätestens zum dritten Werktag kostenfrei zu erbringen.

2.

Für das Hausgeld wird ein Treuhandkonto bei der UniCredit Bank AG unter der Bezeichnung Verwalterkonto WEG Fischstraße 1 eingerichtet. Sämtliche Zahlungen müssen auf dieses Konto unter Angabe der Eigentümernummer geleistet werden.

3.

Eine Verzinsung der eingezahlten Hausgelder und Umlagen können die Wohnungseigentümer nicht verlangen.

4.

Die Verzugszinsen für rückständige Hausgelder und Umlagen werden nach den gesetzlichen Bestimmungen berechnet.

5.

Über das Hausgeld und die Umlagen wird alljährlich einmal, und zwar bis spätestens zum 30.06. des Folgejahres, durch den Verwalter abgerechnet.

6.

Die Anforderung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sowie die Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben hat innerhalb von 8 Wochen nach Beschluss der Eigentümerversammlung zu erfolgen, sofern sich die dafür erforderlichen Geldbeträge auf dem Konto befinden.

7.

Die Überweisung der Instandhaltungsrückstellungen vom Hausgeldkonto auf das Instandhaltungsrückstellungskonto hat spätestens bis zum Ende eines jeden Jahres anteilmäßig durch den Verwalter zu erfolgen. Der Verwalter ist gehalten, die Gelder der Rückstellung zinsgünstig anzulegen. Längerfristige Anlagen bedürfen der Zustimmung der Gemeinschaft.

§ 6 Pflichten der Gemeinschaft

1.

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungs-Nummern, Wohnflächen);
- alle Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen;
- Beschluss-Sammlung;
- alle gerichtlichen Entscheidungen, welche die Gemeinschaft betreffen;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Maßangaben;
- alle zur Zeit bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung;
- vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis (Status) über gemeinschaftliche Gelder in spezifischer Form.

2.

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

3.

Die Gemeinschaft hat für den Fall, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (z.B. Erbengemeinschaft, Eheleute) sind, darauf hinzuwirken, dass diese ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt im Fall von Miteigentümern, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als drei Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

Solange kein Bevollmächtigter benannt ist, kann eine Wahrnehmung der Rechte aus dem Mit- und Sondereigentum innerhalb und außerhalb der Eigentümerversammlung nicht erfolgen. Dieses gilt jedoch nicht für Eheleute, die gemeinsam Inhaber eines Wohnungseigentums sind.

§ 7 Beschlussniederschriften

Der Verwalter hat über die Beschlüsse der Gemeinschaft ohne Verzug Niederschriften zu fertigen und diese ordnungsgemäß aufzubewahren. Ausfertigungen richterlicher Entscheidungen nach § 43 WEG sind vom Verwalter ebenfalls ordnungsgemäß aufzubewahren.

Nach Bestätigung der Niederschrift binnen 14 Tagen durch den Verwaltungsbeirat erhalten die Eigentümer innerhalb von 21 Tagen eine Kopie der Beschlussniederschrift.
Die Beschlusssammlung ist nach den Vorschriften des Wohnungseigentümergeetzes zu führen.

§ 8 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung des Verwalters

1.

Soweit im Wohnungseigentumsgesetz und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

2.

Die Vergütung des Verwalters ist für jedes Wohnungseigentum einschließlich Stellplatz gleich bemessen und beträgt monatlich 30,00 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für den Verwaltungsmehraufwand von Sondereigentumsanteilen, welche für die Umsatzsteuer optieren, wird für diese Eigentümer ein monatlicher Aufschlag von 3,00 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer je Teileigentum erhoben.

Für die Übernahme der Unterlagen und Einrichtung des Hauses in unserer Software ist ein einmaliger Betrag von 500,00 € netto vereinbart.

3.

Der Verwalter ist befugt, seine Vergütung jeweils dem laufenden Konto der Gemeinschaft zu entnehmen.

4.

Durch das obige Entgelt werden lediglich die Grundleistungen abgedeckt. Für besondere Leistungen der Verwaltung sind gesondert zu vergüten. Was besondere Leistungen sind und wie diese zu vergüten sind, ergibt sich aus der Anlage II zu diesem Vertrag.

§ 9 Zustimmung des Verwalters

Im Falle der Veräußerung einer Wohnungseinheit ist die Zustimmung des Verwalters nach Maßgabe der Teilungserklärung erforderlich. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

§ 10 Veräußerung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesem Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 11 Überwachung des baulichen Zustandes

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm festgestellte Mängel und Schäden am Grundstück oder am Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 12 Schlussbestimmungen

1.
Veränderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluss und der Zustimmung des Verwalters.
2.
Die Rechte der Gemeinschaft dem Verwalter gegenüber können nicht durch einen einzelnen Eigentümer ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Eigentümer.
3.
Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Es gilt dann anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine solche wirksame als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlicher Weise am nächsten kommt. Gleiches gilt für eine eventuelle Regelungslücke.
4.
Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist

.....
Ottum, den 18.11.22
.....
(Ort, Datum)

.....
B. Blücher
.....
(Unterschriften)

Anlage II

Für folgende Sonderleistungen fällt die im folgenden dargestellte weitere Vergütung an. Bei den angegebenen Preisen handelt es sich ausnahmslos um Nettopreise zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Eine Abrechnung dieser zusätzlichen Leistungen erfolgt selbstverständlich nur, wenn diese Zusatzleistungen nicht durch ein Verschulden der Verwalterin entstanden sind. Sind diese Zusatzleistungen auf Veranlassung oder durch Verschulden eines einzelnen Miteigentümers entstanden, kann die Eigentümergeinschaft vorbehaltlich einer entsprechenden Vereinbarung oder einer gesetzlichen Regelung diese Beträge als Schadenersatz gegenüber dem betroffenen Miteigentümer geltend machen.

- I. Weitere Eigentümerversammlung
Die Organisation und Durchführung der ersten Eigentümerversammlung für jedes Kalenderjahr ist mit der Grundvergütung abgegolten. Für die zweite Versammlung eines jeden Kalenderjahres fällt eine zusätzliche Vergütung von 150,00 € bei einer Versammlungsdauer von bis zum 2 Stunden an, bei einer Versammlungsdauer von mehr als 2 Stunden bis 5 Stunden von 250,00 €. Bei einer mehr als 5stündigen Versammlungsdauer beläuft sich die Zusatzvergütung auf 350,00 €.
- II. Instandsetzungen des Gemeinschaftseigentums
Bei der Mitwirkung von aufwendigen Instandsetzungen bzw. Instandhaltungen, die über die in § 4 Abs.5 genannte Auftragssummengrenze liegen, erfolgt eine Berechnung des jeweiligen Personalaufwandes nach Zeit auf der Grundlage der in Nr. IX. enthaltenen Sätze.
- III. Versicherungsschäden im Gemeinschaftseigentum
Die Tätigkeit bei der Mitwirkung bei der Schadenssuche und -beseitigung und weiteren Abwicklung wird nach jeweiligen Zeitaufwand des eingesetzten Personals auf der Grundlage der in Nr. IX enthaltenen Sätze abgerechnet.
- IV. Mahnungen an säumige Wohnungseigentümer
Für Mahnungen an säumige Wohnungseigentümer erfolgt eine pauschale Berechnung von 5,00 € pro Schreiben. Diese Kosten sind von dem betroffenen Wohnungseigentümer zu tragen.
- V. Sonderumlagen
Für die Ermittlung der Gesamt- und Einzelumlagen, Anschreiben der Eigentümer und Zahlungsüberwachung wird eine Zusatzvergütung von 100,00 € fällig.
- VI. Gerichtsverfahren
Für die begleitende Tätigkeit bei Gerichtsverfahren, die die WEG betreffen (Aufbereitung für den Anwalt, Besprechungen mit dem Anwalt, Wahrnehmung von Gerichtsterminen, Information der Wohnungseigentümer über den Verfahrensverlauf) erfolgt eine Berechnung des jeweiligen Personalaufwandes nach Zeit auf der Grundlage der in Nr. IX enthaltenen Sätze. Hinzu kommen Portokosten und Kopierkosten gemäß Aufstellung unter Nr. VIII.

- VII. Zwangsverwaltung bzw. -versteigerung
Für die Bearbeitung und Information der Wohnungseigentümer, Überwachung des Verfahrens und gegebenenfalls Teilnahme an dem Versteigerungstermin erfolgt eine Berechnung des jeweiligen Personalaufwandes nach Zeit auf der Grundlage der in Nr. IX. enthaltenen Sätze.
- VIII. Kopierkosten
Bis 50 Kopien belaufen sich die Kopierkosten auf 0,30 € pro Kopie, für die 51. bis 100. Kopie 0,25 € pro Kopie und ab der 101. Kopie 0,20 € pro Kopie.
Bei E-Mail-Verkehr wird für jede Scan-Seite eine Aufwandsentschädigung von 0,25 € fällig. Diese Kopierkosten fallen auch an, wenn ein Wohnungseigentümer die nochmalige Zusendung von kopierten Unterlagen wünscht. Kostenschuldner ist allein der betroffene Eigentümer.
- IX. Aufwand Personal
Für das eingesetzte Personal zur Erledigung der vorstehenden Aufgaben gelten folgende Stundensätze:
- | | |
|------------------------------------|---------|
| Geschäftsführer und Stellvertreter | 80,00 € |
| Sachbearbeiter | 45,00 € |
| Hilfskräfte, Auszubildende | 30,00 € |
- Abgerechnet werden für jede angefangenen 10 Minuten ein Sechstel des vorbenannten Stundenbetrages.
- X. Fahrtkosten
Für Fahrten im Rahmen der Erledigung der oben dargestellten Sondertätigkeit fallen Fahrtkosten in Höhe von 0,30 € pro Kilometer an.

Verwaltervollmacht

Hiermit erteilen wir als Eigentümer des Objektes Barther Straße 76 in Stralsund der

Hayens & Werthschulte Verwaltungsgesellschaft mbH

mit dem Sitz in 18439 Stralsund, Frankendamm 30 als Verwalter dieses Objektes

Vollmacht.

Zu den Befugnissen der Verwalterin gehören insbesondere:

- a. die Abrechnung der Wirtschaftskosten
- b. die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
- c. Überwachung der Zahlungseingänge (Mieten, Betriebskostenvorauszahlungen und ggf. angefallene Betriebskostennachzahlungen)
- d. Die pünktliche Zahlung aller das Objekt betreffenden Steuern, Abgaben, Zinsen und sonstigen Lasten
- e. Abschluss und Kündigung von Mietverträgen und Durchführung von Wohnungsübergaben, Suche von neuen Mietern ggf. unter Einschaltung eines Maklers und Regelung sämtlicher Angelegenheiten mit den Mietern
- f. Überwachung der Einhaltung bestimmter mietvertraglicher Pflichten durch die Mieter
- g. Einrichtung und Führung von Mietkautionenkonto gemäß den gesetzlichen Vorschriften
- h. Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Verwaltungsobjekt gegenüber allen Behörden
- i. Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Heizungs- /Sanitär- u. sonstigen Anlagen des Objektes einschließlich des Abflusses und der Kündigung von Liefer- u. Wartungsverträgen; Prüfung und Zahlung der in dem Zusammenhang anfallenden Eingangsrechnungen
- j. die Vergabe von Aufträgen, die im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Objektes erforderlich sind. Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von 500 €, so hat die Verwalterin das Einverständnis des Auftraggebers einzuholen.
- k. der Abschluss und die Kündigung von Hausmeisterverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften. Der Verwalterin obliegt die Überwachung und Kontrolle der Tätigkeit der vorgenannten Dienstleister in Bezug auf das Objekt.

Diese Vollmacht ermächtigt zur Vertretung gegenüber Behörden und jeden anderen Dritten.

Sie ermächtigt nicht zur Veräußerung oder Belastung des Objektes.

Die Bevollmächtigte ist befugt, die Vollmacht im Einzelfall zu übertragen.

Stralsund, den

.....
Brigitte Pelzau
.....
(für die Eigentümer)

Hayens & Werthschulte VWG mbH, Frankendamm 30, 18439 Stralsund

Frau
 Brigitte Pelizäus
 Kirchstr. 19
 48308 Senden

Stralsund, 09.04.2024

Haus 16, Barther Str. 76, 18437 Stralsund Wohnung 5 OG

Sehr geehrte Frau Pelizäus,

hiermit erhalten Sie den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr 2025.

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2025 bis 31.12.2025

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Kosten	
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh. Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Ausgaben</u>						
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Zuführung Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	0,00 €	0,00 €
Kontoführungsgebühren	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	100,00 €	10,26 €
Verwaltervergütung	Einheiten	10,000	1,000 Einh.	Anteilig	4.300,00 €	430,00 €
Sonstige Kosten	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	2.000,00 €	205,23 €
Großreparaturen	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	0,00 €	0,00 €
Instandhaltung	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	3.000,00 €	307,84 €
Rücklastschriftgebühr	Rücklast. Eig.	0,000	0,000 EUR	Festbetrag	0,00 €	0,00 €
Mahngebühr	Mahngebühr Eig.	0,000	0,000 EUR	Festbetrag	0,00 €	0,00 €
					9.400,00 €	953,33 €
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Wartung Heizungsanlage	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	450,00 €	46,18 €
Heizung/Warmwasser/Kaltwa	Ext. Heizkosten	13.220,020	1.966,450 EUR	Festbetrag	22.000,00 €	3.272,45 €
Niederschlagswasser	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	170,00 €	17,44 €
Wartung Hebeanlage	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	100,00 €	10,26 €
Abfallbeseitigung	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	1.200,00 €	123,14 €
Allgemeinstrom	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	600,00 €	61,57 €
Hausmeister	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	5.000,00 €	513,06 €
Straßenreinigung	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	150,00 €	15,39 €
Versicherungen	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	4.000,00 €	410,45 €
					33.670,00 €	4.469,94 €
<u>Sonstige Einnahmen</u>						
Zinsertrag	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	0,00 €	0,00 €
					0,00 €	0,00 €

Erhaltungsrücklagen

Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	3.893,65 €	399,54 €
Entnahmen Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	102,613 MEA	Anteilig	0,00 €	0,00 €
					3.893,65 €	399,54 €
Gesamtausgaben Haus - sonstige Einnahmen + Zuführungen Erhaltungsrücklagen:					46.963,65 €	
Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):						5.822,81 €
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil) :						5.880,00 €
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):						490,00 €
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:						33,29 €

Die neuen Vorauszahlungen laut Wirtschaftsplan werden erstmals zum 01.01.2025 von Ihrem Konto abgebucht. Sollten Sie keine Einzugsermächtigung erteilt haben, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, Ihren Dauerauftrag entsprechend anzupassen. Vielen Dank.

Haus: 016 - Barther Str. 76, 18437 Stralsund

WIRTSCHAFTSPLAN für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Plan 2024	Neuer Plan 2025
Ausgaben			
Nicht umlagefähige Kosten			
Kontoführungsgebühren	Eigentumsanteil	100,00 €	100,00 €
Verwaltervergütung	Einheiten	4.300,00 €	4.300,00 €
Sonstige Kosten	Eigentumsanteil	2.000,00 €	2.000,00 €
Instandhaltung	Eigentumsanteil	3.000,00 €	3.000,00 €
Summe:		9.400,00 €	9.400,00 €
Umlagefähige Kosten			
Wartung Heizungsanlage	Eigentumsanteil	0,00 €	450,00 €
Heizung/Warmwasser/Kaltwasser	Ext. Heizkosten	10.500,00 €	22.000,00 €
Niederschlagswasser	Eigentumsanteil	170,00 €	170,00 €
Wartung Hebeanlage	Eigentumsanteil	100,00 €	100,00 €
Abfallbeseitigung	Eigentumsanteil	1.000,00 €	1.200,00 €
Allgemeinstrom	Eigentumsanteil	600,00 €	600,00 €
Hausmeister	Eigentumsanteil	4.300,00 €	5.000,00 €
Straßenreinigung	Eigentumsanteil	150,00 €	150,00 €
Versicherungen	Eigentumsanteil	3.500,00 €	4.000,00 €
Summe:		20.320,00 €	33.670,00 €
Summe Ausgaben		29.720,00 €	43.070,00 €
Erhaltungsrücklagen			
Rücklagen	Beitragsverpfl. RL	3.893,65 €	3.893,65 €
Summe Erhaltungsrücklagen		3.893,65 €	3.893,65 €
Hausgeldvorschüsse*			
Hausgeldvorschüsse		33.613,65 €	46.963,65 €
Summe Hausgeldvorschüsse		33.613,65 €	46.963,65 €
GESAMT:		0,00 €	0,00 €

* Hausgeldeinnahmen sind SOLL-Werte!