

Anlage 2

Synopse zum Geschäftsbesorgungsvertrag

bisher:	geändert: 1.Änderung zum Geschäftsbesorgungsvertrag
<p>Zwischen der Eigentümergemeinschaft nach dem Kreis Teltow, bestehend aus:</p> <ol style="list-style-type: none">1. dem Landkreis Dahme-Spreewald, vertreten durch den Landrat, Herrn Linke, Lohmühlegasse 12, 15907 Lübben2. dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, vertreten durch den Landrat, Herrn Koch, Niemöller Straße 1-2, 14806 Bad Belzig3. dem Landkreis Teltow-Fläming, vertreten durch den Landrat, Herrn Giesecke, Puschkinstr. 17 b, 14943 Luckenwalde <p>- nachfolgend "Auftraggeber" genannt</p> <p>und</p> <p>der Teltower Kreiswerke GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Ralf Zielke, Am Waldrand 20, 14109 Berlin</p> <p>- nachfolgend "Verwalterin" genannt</p> <p>wird der nachfolgende Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen:</p>	<p>Zwischen der Eigentümergemeinschaft nach dem Kreis Teltow, bestehend aus:</p> <ol style="list-style-type: none">1. dem Landkreis Dahme-Spreewald, vertreten durch den Landrat, Reutergasse 12, 15907 Lübben /Spreewald2. dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, vertreten durch den Landrat, Niemöller Straße 1, 14806 Bad Belzig3. dem Landkreis Teltow-Fläming, vertreten durch die Landrätin, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde <p>- nachfolgend "Auftraggeber" genannt</p> <p>und</p> <p>der Teltower Kreiswerke GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin, Wallstraße 35, 10179 Berlin</p> <p>- nachfolgend "Verwalterin" genannt</p> <p>wird der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 22. Januar 1997 mit folgenden Änderungen zum 01.04.2017 angepasst.</p>

I. Die §§ 1 – 9 werden abgeändert und lauten wie folgt:

§ 1

Die Auftraggeber beauftragen den beauftragten mit der Verwaltung nachfolgender im Eigentum der Auftraggeber stehender Liegenschaften:

1. Späthstr. 35-38, 12359 Berlin, AG Neukölln, GB Britz, Bd. 5 , Bl. 1004
2. Delfter Ufer, 12359 Berlin, Freizeitgrundstück und Grünfläche, AG Neukölln, GBBritz, Bd. 7, Bl. 1060
3. Sarrazinstraße 11-15, 12159 Berlin, AG Schöneberg, GB Friedenau, Bl. 1991, Flur 1, Flurst. 96/9
4. Bäkestraße 13, 12207 Berlin, AG Schöneberg, GB Lichterfelde, Bd. 107, Bl. 2959 (alt) bzw. Bl. 21268 (neu), Flur 2, Flurst. 42/14372/41 und 4373/48
5. Am Stichkanal 13,15,17,19,21,23,23 A-23 G, 25,27,29,30,31-38, 38 A, 39, 41,43,45,47,49,51,53,55,57 (Kolonie Teltower Seeboden, Kolonie Lichterfelder Angler, Kolonie am Stichkanal), 14167 Berlin, AG Schöneberg, GB Lichterfelde, Bl. 7204
6. Kadettenweg 3-5, 12205 Berlin, AG Schöneberg, GB Lichterfelde, Bd. 87, Bl. 2362(alt) bzw. Bl. 21267 (neu)
7. Maulbronner Ufer, 12247 Berlin, Grünanlagen, AG Schöneberg, GB Steglitz, Bl. 5478, Flur 7, Flurst. 702
8. Jagen 61, 14109 Berlin, AG Schöneberg, GB Wannsee, Bl. 573
9. Königsweg, 14109 Berlin, AG Schöneberg, GB Wannsee, Bd.22, Bl. 664

§ 1 Vertragsgegenstand

(1)

Der Auftraggeber überträgt der Verwalterin die Verwaltung der nachfolgenden Immobilien:

1. Späthstraße 35, 12359 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Britz des Amtsgerichts Lichtenberg, Blatt 8221 , Flur 212, Flurstück 64;
2. Delfter Ufer, 12359 Berlin, Freizeit Grundstücke und Grünanlage, eingetragen im Grundbuch von Britz des Amtsgerichts Lichtenberg, Blatt 8221, Flur 208, Flurstücke 17,18, 23,25;
3. Sarrazinstraße 11-15, 12159 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Friedenau des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 1991, Flur 1, Flurstück 96/9;
4. Bäkestr. 13, 12207 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Lichterfelde des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 21268, Flur 2, Flurstücke 42/1, 4372/41, 4373/48;
5. Am Stichkanal 13, 15,17, 19,21, 23,23 A - 23 G, 25,27, 29, 30,31-38,38 A, 39, 41,43, 45,47, 49,51, 53, 55,57, (Kolonie Teltower Seeboden, Kolonie Lichterfelder Angler, Kolonie Am Stichkanal), 14167 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Lichterfelde des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 22185, Flur 8, Flurstück 27/79, und Blatt 7204, Flur 8, Flurstück 1491/27;
6. Maulbronner Ufer, 12247 Berlin, Verkehrsfläche, eingetragen im Grundbuch von Steglitz des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 5478, Flur 7, Flurstück 702;

<p>10. 3/9 Anteil am Stölpchensee, 14109 Berlin, AG Schöneberg, GB Wannsee, Bd. 72 Bl. 1964</p> <p>11. 2. Flächen Königsweg, 14109 Berlin, AG Schöneberg, GB Wannsee, Bl. 737, Flur 5, Flurst. Zu 417/0.21</p> <p>12. Teltower Damm, 14167 Berlin, Straßengrundstück, AG Schöneberg, GB Zehlendorf, Bl. 2052, Flur 11, Flurst. 1248</p> <p>13. Tempelhofer Damm 227 -235, 12099 Berlin, Hafengebäude und Nebenflächen, AG Tempelhof-Kreuzberg, GB Tempelhof, Bd. 9 Bl. 913 (alt) bzw. Bl. 8413 (neu)</p> <p>14. Tempelhofer Damm 227-235, 12099 Berlin, ehem. Eisenbahntrasse, AG Tempelhof-Kreuzberg, GB Tempelhof, Bd. 15, Bl. 1107, sowie Bd. 15, Bl. 1108(alt) bzw. Bl. 8414 (neu)</p> <p>15. Körnerstr. 24, 10785 Berlin, AG Tiergarten, GB Lützowviertel, Bd. 69, Bl. 1857</p> <p>16. Lützowstraße 87, 10785 Berlin (Erbbaurecht), AG Tiergarten , GB Lützowviertel, Bd. 73, Bl. 1963</p>	<p>7. Jagen 61, 14109 Berlin, Verkehrsfläche, eingetragen im Grundbuch von Wannsee des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 573, Flur 2, Flurstück 100;</p> <p>8. Königsweg, 14109 Berlin, Verkehrsfläche, eingetragen im Grundbuch von Wannsee des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 664, Flur 5, Flurstück 129 und Blatt 737,Flur 5, Flurstücke 130 und 128 zu 417/0.21</p> <p>9. 3/9 Anteil am Stölpchensee, 14109 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Wannsee des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 1964, Flur 1 Flurstück ...;</p> <p>10. Teltower Damm, 14167 Berlin, Verkehrsfläche, eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 2052, Flur 11, Flurstücke 1365 und 1366;</p> <p>11. Körnerstraße 24,10785 Berlin, Erbbaupachtgrundstück, eingetragen im Grundbuch von Lützowviertel des Amtsgerichts Tiergarten Blatt 1857, Flur 7, Flurstück 282/9;</p>
---	--

<p>§ 2 (1) Die Auftraggeber versprechen für den Fall weiterer Zuordnung oder der Beendigung anderweitiger Verwaltung, die das Vermögen des ehemaligen Kreises Teltow-betreffen, zunächst dem Beauftragten die Verwaltung dieses Vermögens anzubieten.</p> <p>(2) Davon unberührt bleibt das Recht des Beauftragten, eigenes Vermögen zu verwalten und Verwaltungsaufträge Dritter anzunehmen und eigenständig entsprechende Akquisitionen vorzunehmen.</p>	<p>§ 2 entfällt, da Regelung nicht mehr zutreffend</p>
---	--

§ 3

Die Verwaltung durch den Beauftragten umfasst insbesondere:

- a) den gesamten Verkehr mit den Mietern, Pächtern und Erbbauberechtigten einschließlich des Abschlusses und der Kündigung von Miet- und Pachtverträgen sowie gegebenenfalls die Vorbereitung von Erbbauverträgen; der Abschluss der letztgenannten Verträge bleibt den Eigentümern vorbehalten.
- b) den Einzug und die Betreibung der Miet-, Pacht-, und Erbbauzinsen, die Wahrnehmung und Erhaltung der den Auftraggebern als Eigentümergemeinschaft zustehenden Vermieter- bzw. Verpächterrechte, die – notfalls gerichtlich – Geltendmachung aller Ansprüche aus den Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverhältnissen, erforderlichenfalls die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe.
- c) Überwachung der Einhaltung der Mieter-, Pächter- und Erbbauberechtigtenpflichten, insbesondere der Pflicht zur Erhaltung der Miet- bzw. Pachtsache und zur Einhaltung der Hausordnung.
- d) die Beachtung der Bestimmung von Bewilligungsbescheiden und Darlehensverträgen zwischen den Auftraggebern als Eigentümergemeinschaft und den Darlehensgebern.
- e) die Wahrnehmung aller Möglichkeiten zur Miet-, Pacht- und Erbbauzinserhöhung.
- f) die pünktliche Zahlung aller öffentlichen Abgaben, insbesondere der Steuern, der wiederkehrenden

neu eingefügt in:

§ 2 Aufgaben der Verwalterin; kaufmännische Verwaltung

Die Verwalterin ist verpflichtet, die Immobilienverwaltung gewissenhaft zu führen und alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Sie ist berechtigt und verpflichtet, die wirtschaftlichen und sonstigen Interessen des Auftraggebers in jeder Hinsicht zu beachten und zu vertreten.

Zum Aufgabenbereich der Verwalterin gehören insbesondere:

- (a) die wertsteigende Entwicklung der zu verwaltenden Grundstücke sowie der gesamte Verkehr mit Erbbauberechtigten, Pächtern und Mietern einschließlich des Abschlusses, der Überwachung und der Kündigung von Miet- und Pachtverträgen;
Die Verwalterin ist für die Akquise von Mietern/Pächtern zuständig.
- b) der Einzug und die Beitreibung der Mieten, Pachten und Erbbauzinsen sowie die Wahrnehmung der dem Auftraggeber zustehenden Vermieter- bzw. Verpächterrechte und deren gerichtliche Geltendmachung, erforderlichenfalls unter anwaltlicher Hilfe;
- c) die Überwachung der Einhaltung der den Erbbauberechtigten, Mietern und Pächtern obliegenden Pflichten, insbesondere zur Erhaltung der Miet- und Pachtsache sowie zur Einhaltung der Hausordnung;
- d) die ständige Überprüfung des Mietpreisniveaus und die Wahrnehmung der gesetzlichen Möglichkeiten zur Erbbauzins-, Pacht- und Mieterhöhung;
- e) die pünktliche Zahlung aller öffentlichen Abgaben, insbesondere der Steuern, der wiederkehrenden Leistungen für die

<p>Leistungen für die Grundstücksbewirtschaftung und aller sonstigen für die Grundstücksbewirtschaftung notwendigen Ausgaben</p> <p>g) die Entgegennahme entsprechender Bescheide als Zustellungsbevollmächtigter einschließlich der Betreibung als Zustellungsbevollmächtigter einschließlich der Betreibung gegebenenfalls erforderlicher Einspruchs- und Klageverfahren</p> <p>h) Die Vergabe der für die Haus – und Grundstücksbewirtschaftung erforderlichen Lieferungsaufträge für Heizungs- und sonstige Verbrauchsmaterial an geeignete Lieferanten, die Abnahme der Lieferung, die Prüfung und Anweisung der Rechnung, wobei Preisnachlässe, Rabatte und sonstige Vergünstigungen auf den Rechnungen zu erscheinen haben und der Eigentümergemeinschaft voll Zugutekommen müssen.</p> <p>i) Die Einstellung, Überwachung und Entlassung von Hauswarten und sonstigen Hilfskräften sowie Abschluss der erforderlichen Dienstverträge zu generell zwischen den Vertragspartnern abzustimmenden Bedingungen. Dies gilt allerdings nur, soweit nicht eigenes Personal des beauftragten zur Erfüllung der Aufgaben in der Lage ist.</p> <p>j) der Abschluss von Wartungsverträgen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, Gemeinschaftsantennen, Feuerlöscher, Aufzüge usw. und die Überwachung der Ausführung der Wartung sowie die Vergabe und Überwachung von Gartenpflegearbeiten, soweit diese nicht dem Hauswart übertragen wurden.</p> <p>k) der Abschluss der für das Objekt notwendigen Versicherungen und deren Bezahlung.</p>	<p>Grundstücksbewirtschaftung und aller sonstiger für die Grundstücksbewirtschaftung notwendigen Ausgaben;</p> <p>f) die Entgegennahme aller den Vertragsgegenstand betreffender Bescheide als Zustellungsbevollmächtigte und die Führung gegebenenfalls erforderlicher Einspruchs- bzw. Klageverfahren;</p> <p>g) die Vergabe der für die Haus und Grundstücksbewirtschaftung erforderlichen Lieferungsufträge für Heizungs- und sonstiges Verbrauchsmaterial an geeignete Lieferanten sowie die Abnahme der Lieferungen und die Prüfung und Anweisung der Rechnungen, wobei Preisnachlässe, Rabatte und sonstige Vergünstigungen, soweit gewährt, in den Rechnungen ausgewiesen sein müssen und dem Auftraggeber gutzuschreiben sind;</p> <p>h) der Abschluss von Wartungsverträgen für Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen, Gemeinschaftsantennen, Feuerlöscher, Aufzüge u. ä. und die Überwachung der Ausführung der Wartungsarbeiten, die Vergabe und Überwachung von Gartenpflegearbeiten;</p> <p>i) die Überwachung des Versicherungsschutzes der Objekte , insbesondere der Abschluss der für das Objekt notwendigen Versicherungen und die Bezahlung der Versicherungsprämien</p>
---	---

§ 4

(1)

Die Erträge aus der Haus- und Grundstücksbewirtschaftung sind von den eigenen Vermögen des Beauftragten getrennt zu verwalten. Die Miet-, Pacht- und Erbbauzinsen sind über das Konto Teltower Kreiswerke GmbH Kto. 616889-109 bei der Postbank Berlin (BLZ) 10010010 einzuziehen. Die Verwaltung erfolgt entsprechend §§ 675, 668 BGB.

(2)

Die Beauftragte erstellt jeweils zum Ende eines Kalenderjahres eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben, die bis zum 31. März des folgenden Jahres den Auftraggebern zugegangen sein muss.

(3)

Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von zwei Monaten Einwendungen erhoben werden.

(4)

Der Beauftragte sammelt und verwahrt die Einnahmen- und Ausgabenbelege innerhalb der handelsrechtlichen Aufbewahrungsfristen.

(5)

Der Beauftragte leistet auf einen zu erwartenden jährlichen Bewirtschaftungsüberschuss vierteljährliche Abschlagszahlungen. Im Falle außergewöhnlicher, nicht vorhersehbarer Ausgaben (z.B. Instandhaltung) sind die Auftraggeber als Eigentümergemeinschaft notfalls verpflichtet, die erforderliche Liquidität zur Verfügung zu stellen. Der beauftragte kann hierbei nicht in Vorleistung treten.

(6)

Die einzelnen Eigentümer werden in gesonderter schriftlicher Erklärung ihre Konten benennen, auf welche die vorgenannten Beträge überwiesen werden

§ 4 Rechnungslegung

(1)

Die Abwicklung des mit der Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Zahlungsverkehrs erfolgt über ein gesondert eingerichtetes Treuhandkonto der Verwalterin.

(2)

Das Guthaben des Treuhandkontos dient auch der Finanzierung aller mit der Bewirtschaftung der in § 1 Abs. 1 genannten Objekte im Zusammenhang stehenden Kosten.

Die Verwalterin hat die ihr im Rahmen der übertragenen Aufgaben zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu verwalten.

(3)

Die Verwalterin erstellt jeweils zum Ende eines Kalenderjahres eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben in Form eines Geschäftsbesorgungsberichtes, der bis zum 31. März des Folgejahres dem Auftraggeber zugegangen sein muss.

(4)

Die Verwalterin sammelt und verwahrt die Einnahme- und Ausgabebelege innerhalb der handelsrechtlichen Aufbewahrungsfristen.

(5)

Jeder Landkreis kann von der Verwalterin verlangen, dass ihm in angemessener Frist Auskunft über die Verwaltungstätigkeit erteilt und die Einsicht in die Bücher und Schriften gestattet wird. Er kann zur Einsichtnahme einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten hinzuziehen oder ihn damit beauftragen.

(6)

Die Verwalterin leistet auf einen zu erwartenden jährlichen Bewirtschaftungsüberschuss halbjährliche Abschlagszahlungen. Die Miteigentümer werden in einer gesonderten schriftlichen Erklärung die

	<p>Konten benennen, auf die die vorgenannten Beträge überwiesen werden. Die Zahlung der jeweiligen Beträge wird zuvor schriftlich angezeigt.</p> <p>(7) Im Falle außergewöhnlicher, nicht vorhersehbarer Ausgaben, zum Beispiel zur Instandhaltung, ist der Auftraggeber verpflichtet, die erforderliche Liquidität zur Verfügung zu stellen. Die Verwalterin tritt insofern nicht in Vorleistung.</p>
--	--

<p>§ 5</p> <p>(1) Der Beauftragte übernimmt zugleich die technische Hausverwaltung der von ihm verwalteten gewerblichen Einheiten und Wohnungen.</p> <p>(2) Zu diesen Aufgaben gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Feststellung von Schäden, Mängeln und Abnutzungen. b) die Vergabe von notwendigen Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, wobei bei Auftragserteilung über DM 50.000,00 - außer bei Gefahr im Verzug – die vorherige Zustimmung der Auftraggeber einzuholen ist. Die entstehenden Aufwendungen sind den Einnahmen zu entnehmen. c) die Abnahme der ausgeführten Arbeiten sowie die Prüfung und fristgemäße Bezahlung der Rechnungen, wobei Preisnachlässe, Rabatte und Vergünstigungen aller Art auf den Rechnungen zu erscheinen haben und der Auftraggeber als Eigentümergemeinschaft voll zugute kommen müssen. d) die Einziehung von Forderungen der Auftraggeber als Eigentümergemeinschaft gegen Mieter, Pächter und Erbbauberechtigte, soweit diese für die Kosten von Instandsetzungsarbeiten aufzukommen haben. <p>(3) Der Beauftragte kann sich zur Erfüllung vorgenannter Aufgaben Dritter bedienen.</p>	<p>neu eingefügt in:</p> <p>§ 3 Technische Hausverwaltung</p> <p>Die Verwalterin übernimmt zugleich die technische Hausverwaltung der ihr übergebenen gewerblichen Einheiten und Wohnungen.</p> <p>Zu diesen Aufgaben gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Feststellung von Mängeln, Schäden und Abnutzungen an den Vertragsobjekten; b) die Vergabe von notwendigen Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten wobei bei der Auftragserteilung im Wertumfang von mehr als 5.000 Euro (Netto) - außer bei Gefahr im Verzug - die Einwilligung des Auftraggebers einzuholen ist. Eine Einwilligung des Auftraggebers ist nicht erforderlich, sofern die Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten im beschlossenen Wirtschaftsplan enthalten sind. Die insofern entstehenden Aufwendungen sind den Einnahmen zu entnehmen; c) die Abnahme der ausgeführten Arbeiten sowie die Prüfung und fristgemäße Begleichung der Rechnungen, wobei Preisnachlässe, Rabatte und Vergünstigungen, soweit gewährt, aller Art auf den Rechnungen auszuweisen sind und dem Auftraggeber zu Gute geschrieben werden.
---	---

	<p>d) die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen des Auftraggebers gegen Erbbauberechtigte, Pächter und Mieter, soweit diese für die Kosten von Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten verantwortlich sind.</p> <p>e) die Verwalterin ist berechtigt, mit den erforderlichen Planungsleistungen für Umbau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsvorhaben geeignete Planungsbüros zu beauftragen, soweit sie das Ausschreibungsverfahren nicht selbst durchführt. In jedem Fall ist geltendes Vergaberecht einzuhalten</p>
<p>§ 6 Der Beauftragte hat die gewerblichen Einheiten und die Wohnungen nach den gleichen organisatorischen Maßstäben und mit der gleichen Sorgfalt wie in eigenen Angelegenheiten unter Wahrnehmung der in der Wohnungswirtschaft für eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung geltenden Grundsätze zu verwalten</p>	<p>§ 6 alter Vertrag entfällt, Eingegangen in § 3 neuer Vertrag</p>
	<p>Neu eingefügt aus § 7 Abs. 4 alter Vertrag</p> <p>§ 6 Provisionen</p> <p>Die Verwalterin ist nicht berechtigt, Provisionen oder andere Zuwendungen von Mietern, Pächtern, Erbbauberechtigten, Handwerkern, Lieferanten oder sonstigen Dritten in Bezug auf die in § 1 genannten Immobilien zu fordern, sich gewähren zu lassen oder anzunehmen.</p> <p>Ein Verstoß hiergegen berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Immobilienverwaltungsvertrages.</p>

<p>§ 7</p> <p>(1) Der Beauftragte erhält eine Vergütung in Höhe von 8 % des Jahresmietsolls, einschließlich Vorauszahlungen des dem Abrechnungsstichtag vorangegangenen Kalenderjahres, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.</p> <p>(2) Die Vergütungen können den Einnahmen entnommen werden.</p> <p>(3) Soweit Prozesskosten aus der Rechtsverfolgung oder –Verteidigung gegen Mieter, Pächter oder Erbbauberechtigte entstehen, welche nicht von diesen zu tragen sind, tragen die Kosten die Auftraggeber, wenn die Prozessführung durch den Beauftragten nicht mutwillig oder durch sein Versäumnis veranlasst worden ist.</p> <p>(4) Soweit die Vermietung oder Verpachtung der Liegenschaften nur mittels Insertion gewährleistet ist, sind auch die angemessenen Insertionskosten des Beauftragten zu erstatten. Der Beauftragte wird bei der Vermietung der gewerblichen Einheiten und der Wohnungen keinerlei Provision oder ähnliche Vergütungen fordern oder annehmen.</p>	<p>neu eingefügt in:</p> <p>§ 5 Vergütung</p> <p>(1) Die Verwalterin hat die gewerblichen Einheiten und die Wohnungen nach den gleichen organisatorischen Regeln und mit der gleichen Sorgfalt wie in eigenen Angelegenheiten unter Wahrnehmung der in der Wohnungswirtschaft für eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung geltenden Grundsätze zu verwalten.</p> <p>(2) Die Verwalterin erhält für die Erbringung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen eine Vergütung in Höhe von 9% der Einnahmen aus den Jahresnettokaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, zahlbar in 4 Teilleistungen, die jeweils am 31.03./30.06./30.09. und 31.12. eines jeden Jahres zur Auszahlung fällig sind.</p> <p>(3) Mit der in Absatz 2 geregelten Vergütung sind alle Aufwendungen für die Leistungen des Verwalters abgegolten.</p> <p>(4) Die Vergütungen können den Einnahmen entnommen werden.</p> <p>(5) Der Auftraggeber überprüft erstmalig nach Ablauf von 3 Jahren die Vergütung auf ihre Angemessenheit, danach alle 2 Jahre. Soweit Verfahrenskosten aus der Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung gegen Erbbau-berechtigte, Pächter oder Mieter entstehen, die nicht von diesen zu erstatten sind, übernimmt der Auftraggeber die Kosten, sofern die Prozessführung durch die Verwalterin nicht mutwillig oder aufgrund eigener Versäumnis veranlasst worden ist.</p>
--	---

<p>§ 8</p> <p>Die Auftraggeber erteilen dem Beauftragten gesonderte Vollmacht zur Durchführung dieses Vertrages einschließlich Prozessvollmacht mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen. Im Bedarfsfall erteilt sie Einzelvollmachten</p>	<p>neu eingefügt in:</p> <p>§ 7 Vollmachten</p> <p>Der Auftraggeber erteilt der Verwalterin unverzüglich eine schriftliche Vollmacht zur Durchführung dieses Vertrages einschließlich der Prozessvollmacht mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen. Bei Beendigung des Vertrags hat die Verwalterin unaufgefordert die Vollmachten an den Auftraggeber zurückzugeben</p>
---	---

	<p>neu:</p> <p>§ 8 Wirtschaftsplan, Geschäftsbesorgungsbericht, Berichtspflichten</p> <p>(1) Wirtschaftsplan In entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften (vg. BbgKVerf i.V.m. EigV) ist für jedes Geschäftsjahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan für das Folgejahr soll bis zum 31.03. eines jeden Geschäftsjahres erstellt werden. Wesentliche Abweichungen oder Ergänzungen des Wirtschaftsplanes sind dem Auftraggeber unverzüglich zur Kenntnis zu geben. In der nächsten Eigentümerversammlung sind die Änderungen in Form einer Fortschreibung des Wirtschaftsplanes dem Auftraggeber vorzulegen.</p> <p>(2) Quartalsbericht Dem Auftraggeber ist innerhalb des Folgemonats des jeweiligen abgelaufenen Quartals ein Quartalsbericht zu übermitteln. In diesem Bericht sind folgende Mindestinhalte zu berücksichtigen:</p> <p>a) Gewinn- und Verlustrechnung (Plan-Ist-Vergleich der Erträge und</p>
--	--

	<p>Aufwendungen der einzelnen Immobilien zum Quartalsstichtag mit einer Hochrechnung auf den Jahresplanwert),</p> <p>b) Plan-Ist-Vergleich zu einzelnen Bestandskonten (z.B.: Fremdkapital, flüssige Mittel, Verbindlichkeiten, Rückstellungen),</p> <p>c) ggf. Bericht/Erläuterungen zu signifikanten Abweichungen in den Planbestandteilen und zur aktuellen Geschäftslage</p> <p>(3) Zwischeninformation/Bericht Dem Auftraggeber ist im Kalenderjahr ein schriftlicher Bericht zur aktuellen Geschäftslage der Immobilienverwaltung zum 30.06. zu übermitteln.</p>
--	--

<p>§ 9</p> <p>(1) Die Auftraggeber sind berechtigt, selbst oder durch von ihnen bevollmächtigte Personen in dem von ihnen erforderlich gehaltenen Umfang Prüfungen vorzunehmen. Der Beauftragte hat hierzu die Geschäftsbücher und Rechnungsunterlagen an seinem Verwaltungssitz vorzulegen. Er hat ferner zu veranlassen, dass den Auftraggebern während der Dauer dieses Vertrages die Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse des Beauftragten zugestellt werden.</p> <p>(2) Der Beauftragte verpflichtet sich, seine Abschlussberichte entsprechend den für Kommunen geltenden Vorschriften, insbesondere gemäß §§ 53, 54, 57 a ff HGrG, 105 GemO i. V. m. § 63 LKrO, abzufassen; der Beauftragte erhält eine Abschrift dieser Vorschriften. Er räumt gemäß § 54 HGrG den Auftraggebern das Recht ein, dass die Rechnungsprüfungsämter der Kreisverwaltungen sich unmittelbar über die Geschäfte unterrichten und zu diesem Zwecke den Betrieb, die Bücher und die Schriften seines Unternehmens einsehen können, soweit hiervon die Geschäftsbesorgung betroffen ist.</p>	<p>§ 9 Rechnungslegung, Geschäftsbesorgungsbericht</p> <p>(1) Der Auftraggeber ist berechtigt, selbst oder durch von ihm bevollmächtigte Personen in dem von ihm für erforderlich gehaltenen Umfang Prüfungen vorzunehmen. Die Verwalterin hat hierzu die Geschäftsbücher und Rechnungsunterlagen an die Miteigentümer herauszugeben. Sie hat weiter zu veranlassen, dass dem Auftraggeber während der Dauer des Vertrages die Berichte über die Prüfung der Geschäftsbesorgungsberichte zugestellt werden.</p> <p>(2) Die Prüfung des Geschäftsbesorgungsberichtes wird durch die Rechnungsprüfungsämter der Miteigentümer jährlich durchgeführt. Dabei wechselt die Federführung der Prüfung zwischen ihnen alle 3 Jahre. Die Prüfung ist kostenpflichtig</p>
---	---

<p>§ 10 Bei einer wesentlichen Änderung der dem Vertrag zu Grunde liegenden wirtschaftlichen Verhältnisse kann jede Vertragspartei verlangen, dass der Vertrag den veränderten Verhältnissen angepasst wird.</p>	<p>Keine Änderung</p>
<p>§ 11 Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Berlin.</p>	<p>Keine Änderung</p>
<p>§ 12 Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Erstmals zum 31.12.2006 kann er mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von jeder Vertragspartei gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt; insoweit finden §§ 675, 671 Abs. 2 BGB Anwendung.</p>	<p>Keine Änderung</p>
<p>§ 13 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchem Grunde nichtig sein oder unwirksam werden, so soll dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertrages nicht berührt werden. Eine ungültige Bestimmung soll durch diejenige zulässige Bestimmung ersetzt werden, die dem erstrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt.</p>	<p>Keine Änderung</p>
	<p>II. Soweit in diesem Änderungsvertrag nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Regelungen des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 16. Januar 1997 unverändert fort.</p> <p>Mündliche Nebenabreden zu dieser Vertragsänderung bestehen nicht.</p>