

Muster

Verwaltervertrag für die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

und

der Firma

d.f. Hausverwaltung, Klaus Peter Funkenberg, 44866 Bochum,

im nachfolgenden kurz „Verwalter“ genannt –

- aufgrund der Teilungserklärung
- durch Versammlungsbeschluss vom gemäß § 20 ff WEG

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

Die unterzeichnenden Wohnungseigentümer beauftragen im Namen und Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft Sachsenring 2 die Firma d.f. Hausverwaltung, Klaus Peter Funkenberg, mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

§ 2 Dauer der Verwaltung

Der Verwaltervertrag wird für die Zeit vom bis zum geschlossen.

Er endet ohne Angabe von Gründen u. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist vorzeitig aus wichtigem Grund oder wenn die Gemeinschaft mehrheitlich darüber beschließt.

Der Verwaltervertrag verlängert sich zwischen 1 und 5 Jahren, sofern auf der ordentlichen Eigentümerversammlung nach Abschluss des Wirtschaftsjahres die Eigentümergeinschaft mehrheitlich darüber beschließt. Er verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, sofern die Mehrheit der Gemeinschaft die Verwaltung nicht schriftlich mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum 31.12. d.J. kündigt.

Die Verwaltung ist berechtigt, den Verwaltervertrag unter Wahrung einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Wirtschaftsjahres zu kündigen.

§ 3 Obliegenheiten und Vollmachten des Verwalters

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetz (WEG), insbesondere die §§ 27,28, aus den Regelungen in der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung sowie aus dem Inhalt des Verwaltervertrages.
- (2) Die Verwaltung ist zur Vornahme der folgenden Handlungen berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt:

Muster

Er hat

1. einmal jährlich und spätestens zum Ende des zweiten Quartals nach Beendigung des Wirtschaftsjahres die Jahresendabrechnung zu erstellen, eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen, ersatzweise der in der Teilungserklärung vorgesehenen Frist, an die dem Verwalter zuletzt genannte Anschrift.
2. der ordentlichen Eigentümerversammlung die Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr sowie den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden. Ist von der Gemeinschaft ein ordentlicher Beirat bestellt worden, so müssen zumindest der Beiratsvorsitzende sowie sein Stellvertreter die Niederschrift unterzeichnen. Die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt.
4. Beschlussprotokolle ordentlich aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungspflichten des Handels- u. Steuerrechts. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
5. Führen einer Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG
6. für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen (vgl. Nr. 12).
7. Für die ordnungsgemäße, laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus gehende größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr alsEuro aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
8. gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten sowie vom Vermögen anderer Eigentümergemeinschaften.
9. die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen. Diese Instandhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden.
10. Lasten- u. Kostenbeiträge (Hausgeld) sowie sonstige Zahlungen einzufordern und in Empfang zu nehmen.
11. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
12. objektbezogenen Sach- u. Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und notwendige Handlungen, z.B. Schadensminderung, vorzunehmen.

Muster

13. die Dienste von Hilfskräften – Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker u.a. – in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltertätigkeit in Anspruch zu nehmen.
14. für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände- z.B. für Hausmeister, Gartengeräte usw. – sowie Versorgungsgüter, z.B. Heizmaterial zu beschaffen.
15. alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen.
16. die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie die Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich geltend zu machen.
17. eine angemessene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abzuschließen.

§ 4 Vergütung der Verwaltung

Die Vergütung der Verwaltung beträgt bei Wohneinheiten monatlich,00 Euro pro Wohneinheit zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Wir erheben **keine** weitere Vergütung für die Verwaltung von grundbuchamtlich eingetragenen Garagen/Stellplätzen.

Der Verwalter ist befugt, die Vergütung jeweils dem laufenden Bewirtschaftungskonto der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen. Mit der Vergütung werden die im Rahmen einer laufenden, ordentlichen Verwaltertätigkeit anfallenden Kosten abgegolten, insbesondere die Porto- u. Telefonkosten.

In der Verwaltervergütung sind Löhne, Sozialaufwand u. Nebenkosten für z.B. Hausmeister, Gärtner oder anderes Personal, welches in der gemeinschaftlichen Eigentumsanlage beschäftigt wird, nicht enthalten.

§ 4.1 Umfang der besonderen Verwalterleistungen

- a) Zustimmungserklärung zur Veräußerung von Wohnungseigentum:
Hierfür wird ein Kostensatz von 125,00 Euro für die Erstellung der notariellen Urkunde in Rechnung gestellt.
- b) Durch die Verwaltervergütung wird die Durchführung der jährlich stattfindenden, vom Gesetzgeber vorgeschriebenen ordentlichen Eigentümerversammlung abgegolten, für jede weitere außerordentliche Eigentümerversammlung sowie für jede wegen Beschlussunfähigkeit nicht durchführbare ordentliche Eigentümerversammlung erhält die Verwaltung eine zusätzliche Vergütung von 95,00 Euro + Portokosten. Eine evtl. anfallende Miete für einen notwendigen Versammlungssaal tragen die Wohnungseigentümer gemeinsam.
- c) Beauftragung durch die Gemeinschaft und Durchführung von besonders aufwendigen Instandhaltungs- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die einen Fachmann erfordern bzw. ab einer Auftragssumme von 5.000 Euro. Die Berechnung der Gebühren richtet sich nach den Baunebenkostenansätzen für Verwalterleistungen der II. Berechnungsverordnung (II.BV) § 8 (3), u. beträgt z.Zt. 3,4 % der Auftragssumme.
- d) Abmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern:
Hierfür wird ein Kostensatz in Höhe von jeweils 6 Euro in Rechnung gestellt.
- e) Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie

Muster

- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger, (bei einer Erstverwaltung, Bestellung durch den Bauträger),
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen,
- Verhandlungen mit Behörden u. Erfüllung behördlicher Auflagen,
- Aufnahme u. Bearbeitung von Gebäudeversicherungsschäden,
- Ersterstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum,
- Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind,
- Vorbereitung u. Durchführung gerichtlicher Mahn- u. Klageverfahren sowie Vertretung vor Gericht in allen Wohnungseigentumsangelegenheiten.
- Sonstige besondere Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind.

Für diese besonderen Verwalterleistungen gilt eine Vergütung von derzeit 43,00 Euro / Std. als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten. Alle Vergütungen verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

§ 5 Einsichtnahme durch Wohnungseigentümer

Fordert ein Wohnungseigentümer Einsicht in die Unterlagen, so können diese Unterlagen im Büro der Verwaltung zu einem mit der Verwaltung abgestimmten Zeitpunkt eingesehen werden. Dies gilt auch für die Einsichtnahme im Zusammenhang mit der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat.

§ 6 Verpflichtungen der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, der Verwaltung unverzüglich und in der Regel schriftlich anzuzeigen.

§ 7 Haftung – Verjährung

- (1) Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Der Verwalter haftet für ein Verschulden, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, der Höhe nach bis zur abgeschlossenen Versicherungssumme.
- (2) Wenn der Verwalter zur Erfüllung seiner an ihm namens, rechtens u. im Auftrag der Gemeinschaft übertragenen Aufgaben sich der Hilfe Dritter bedient oder diese beauftragt, haftet die Gemeinschaft in vollem Umfang, ausgenommen er verletzt seine Verwalteraufgaben vorsätzlich bzw. grob fahrlässig.
- (3) Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung des Vertrags.

§ 8 Elektronische Datenverarbeitung

Der Verwalter ist berechtigt, für alle im Zusammenhang mit der Verwaltung stehenden Angelegenheiten elektronische Datenverarbeitung einzusetzen. Zu diesen und gegebenenfalls

Muster

eigenen betrieblichen Zwecken ist der Verwalter berechtigt, die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durchzuführen.

Hierzu wird von jedem Eigentümer der Gemeinschaft, auch durch Erwerb neu hinzukommende Eigentümer, durch diesen Vertrag ausdrücklich die Zustimmung erteilt.

§ 9 Haftungsausschluss

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Lohnkosten gem. § 35a EStG (Haushaltsnahe Dienstleistungen) zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

§ 10 Schlussbestimmungen und sonstige Vereinbarungen

- (1) Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Eigentümergemeinschaft verlangen.
- (2) Der Verwalter ist befugt, Untervollmachten zu erteilen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluss und der Zustimmung des Verwalters.
- (4) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Besondere Vereinbarungen:

Bochum, den

(Eigentümergeinschaft,
vertreten durch)

(Verwaltung)