

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen der **Wohnungseigentümergeinschaft**

vertreten durch den - gemäß Beschluss der ordentlichen Eigentümerversammlung vom _____ - bevollmächtigten Beirat

1.

- im folgenden „Wohnungseigentümergeinschaft“ genannt-

und

der D.i.H. Biermann GmbH

vertreten durch die Geschäftsführerin Ulrike Biermann, Börnsener Weg 94, 21521 Wohltorf

- im folgenden „Verwalter“ genannt-

wird nachstehender Vertrag geschlossen:

§ 1 Verwalterbestellung und Kündigung

Der Verwalter ist durch Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung, gemäß §§ 23,25,26 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom _____ für die Dauer von 3 Jahren zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt.

Der Verwalter stimmt seiner Bestellung zu.

Die Verwaltung beginnt am _____ und endet am _____. Vor Ablauf dieser Zeit kann der Verwaltervertrag von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden, wenn die andere Vertragspartei die ihr nach dem Vertrag oder nach dem Gesetz obliegenden Verpflichtungen erheblich verletzt.

Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform. Eine Kündigung seitens des Verwalters muss gegenüber jedem Wohnungseigentümer der Gemeinschaft erfolgen.

§ 2 Aufgaben des Verwalters

Für die Aufgaben des Verwalters sind die §§ 20 bis 28 WEG, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, die Bestimmungen der Teilungserklärung und etwaige Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung maßgebend.

§ 3 Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter nimmt im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie gegenüber Dritten - Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Wohnungseigentümern der Gemeinschaft - und gegenüber sich selbst unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB die Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor, die zur Ausführung der Miteigentumsordnung und der

Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sowie zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind. Zu den Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen für die Wohnungseigentümergeinschaft gehört unter anderem:

1. Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, soweit sie an die Wohnungseigentümergeinschaft oder an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind bzw. ihre Wirkung die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage berührt;
2. Verträge abzuschließen und aufzulösen, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie Einkauf von Heizmaterialien, Aufträge an Handwerker für Reparaturen, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sachschäden, gegebenenfalls Einstellung eines Hauswarts und die Vermietung von Grundstücks- und Gebäudeteilen, die der gemeinschaftlichen Nutzung der Wohnungseigentümer unterliegen;
3. Zahlungen und Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u. a. auch von einzelnen Wohnungseigentümern die Beträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;
4. Rechtsstreitigkeiten, soweit ohne Rechtsanwalt möglich, gerichtlich und außergerichtlich für die Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen, um Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft abzuwehren oder für sie geltend zu machen, auch im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinschaft.

Verpflichtungen, deren Wert € _____ übersteigt und die weder von der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt oder im Wirtschaftsplan berücksichtigt noch zur Beseitigung eines Notstandes erforderlich sind, kann der Verwalter jedoch für die Wohnungseigentümergeinschaft nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats bis zu einem Betrag von € _____ und darüber hinaus nur mit Zustimmung von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer eingehen.

§ 4 Pflichten des Verwalters

Der Verwalter erledigt alle anfallenden Verwaltungsarbeiten. Zu diesen Arbeiten gehören u. a.:

1. die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft auszuführen,
2. die Einhaltung der Hausordnung durchzusetzen,
3. den laufenden Betrieb und Bestand der Wohnungseigentumsanlage zu erhalten,
4. die Zahlungsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft einzuziehen und die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen,
5. die Bankkonten der Eigentümergeinschaft nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns zu führen und zu verwalten,
6. eine Jahresabrechnung für das vergangene und einen Wirtschaftsplan für das laufende Kalenderjahr nach Möglichkeit bis zum 30. Juni aufzustellen,
7. eine Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft mindestens einmal im Jahr und im übrigen dann einzuberufen, wenn der Verwalter es für notwendig hält oder wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer den Verwalter hierzu schriftlich auffordern,

8. jedem Wohnungseigentümer Auskunft über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben.

Der Verwalter führt die Verwaltung und macht von den ihm übertragenen Befugnissen nur Gebrauch

1. im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft,
2. unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der jeweiligen Miteigentumsordnung sowie der Beschlüsse der Gemeinschaft und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

§ 5 Haftung – Verjährung

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme € _____ begrenzt. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Vertrages.

§ 6 Rechtsverhältnis

Für das Verhältnis des Verwalters zu der Eigentümergeinschaft gilt im übrigen § 675 BGB (Geschäftsbesorgungsvertrag). Die Rechte der Gemeinschaft dem Verwalter gegenüber können nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch den Eigentümer und ist berechtigt, zur Erfüllung seiner Aufgaben einem Dritten Untervollmacht zu erteilen. Im Regelfall ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben höchstpersönlich selbst zu erfüllen oder durch seine Angestellten erfüllen zu lassen.

§ 7 Rechte und Pflichten des einzelnen Wohnungseigentümers

Die Wohnungseigentümergeinschaft übergibt dem Verwalter zu Beginn der Verwaltung eine Miteigentumsordnung oder eine Abschrift davon, die bisher gefassten Beschlüsse, vereinbarte Verträge und andere notwendige Verwaltungsunterlagen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft stellt dem Verwalter eine Verwaltervollmacht zum Nachweis seiner Befugnisse aus.

Jeder Wohnungseigentümer hat ein monatliches Hausgeld zu zahlen. Dieses beinhaltet die Vorauszahlung für die Betriebs- und Heizkosten, die Verwaltungs-, Instandhaltungskosten sowie eine angemessene Instandhaltungsrücklage. Die Höhe des Hausgeldes wird auf der Grundlage des vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftsplanes von der Eigentümergeinschaft beschlossen.

Das Hausgeld ist im Voraus auf das Bankkonto der Wohnungseigentümergeinschaft bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zu entrichten. Auf Verlangen ist dem Verwalter eine Ermächtigung zum Abruf des Hausgeldes im Wege des Lastschriftverfahrens zu erteilen.

Der Wohnungseigentümer macht von seinem Recht auf Zurückbehaltung von Hausgeldern und deren Verzinsung keinen Gebrauch, soweit seine Forderung nicht auf diesem Vertragsverhältnis beruht. Der Wohnungseigentümer verzichtet ferner auf das Recht zur Aufrechnung gegen Hausgelder und deren Verzinsung, wenn seine Forderung bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.

Etwaige Hausgeldrückstände sind zugunsten der Eigentümergeinschaft banküblich, mindestens aber mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Auf die Verzinsung kann der Verwalter

verzichten. Der Verwalter kann bestimmen, auf welchen Teil des Hausgeldes etwaige Teilleistungen anzurechnen sind.

Die Wohnungseigentümer weisen den Verwalter während der Verwaltung auf auftretende Mängel am Gemeinschaftseigentum hin.

Bei einer Vermietung oder Verpachtung hat der Wohnungseigentümer den Mieter bzw. Pächter zu verpflichten, die in der Teilungserklärung und der Hausordnung festgelegten Bestimmungen einzuhalten, soweit sie alle Hausbewohner betreffen.

Der Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung oder Überlassung des Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in diesen Vertrag zu verpflichten.

§ 8 Verwaltungskosten

Die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt dem Verwalter für die allgemeine Verwaltung monatlich Euro _____ zzgl. gesetzl. MwSt. je Einheit. Die Vergütung für die allgemeine Verwaltung ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig. Die Gebühr ist nach dem Arbeitsaufwand, der für die Erledigung der im § 2 festgelegten Aufgaben erforderlich ist, berechnet.

Für die Verwalterzustimmung im Verkaufsfall werden _____ € netto berechnet. Für jede nicht durch den Verwalter zu vertretende weitere Eigentümerversammlung werden _____ € zzgl. der gesetzl. MwSt. der Eigentümergeinschaft in Rechnung gestellt.

Der Verwalter erhält 5 % von den Gesamtkosten, mindestens jedoch € _____ € zzgl. gesetzl. MwSt. für die Beaufsichtigung von Baumaßnahmen sowie für Instandsetzung oder Modernisierungen in größerem Umfang (ab einer Summe von € _____) oder bei schwieriger Durchführung. Hierfür wird der Verwalter von der Eigentümergeinschaft gesondert beauftragt.

Zu den Aufwendungen, deren Ersatz der Verwalter von den Wohnungseigentümern verlangen kann, gehören u. a. auch die Kosten der Ausfertigung und Übersendung von Zweitschriften der Versammlungsprotokolle, Hausgeldabrechnungen, Belege und/oder Ablichtungen von Plänen, für die ein Pauschalbetrag von 25,00 zzgl. gesetzl. MwSt. erhoben werden kann. Alternativ kann die Aufwandsentschädigung nach einem Verwalterstundensatz von € _____ zzgl. gesetzl. MwSt. erhoben werden.

Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern: Hierfür wird ein Kostenersatz in Höhe von jeweils € 10,-- zzgl. gesetzl. MwSt. in Rechnung gestellt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft übernimmt ggf. die Kosten der Raummiete zur Durchführung der Eigentümerversammlungen.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt.

Wohltorf, den _____

D.i.H. Biermann GmbH

Verwaltervollmacht

Vollmachtgeberin: **Wohnungseigentümergeinschaft**

Bevollmächtigte: **D.i.H. Biermann GmbH
Vertr. d. Geschäftsführerin Ulrike Biermann
Börnsener Weg 94, 21521 Wohltorf**

Die Vollmachtgeberin bevollmächtigt hierdurch die Bevollmächtigte unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen.

Die Bevollmächtigte vertritt die Vollmachtgeberin gegenüber Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten, soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche, Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.

Die Bevollmächtigte kann geeigneten Dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus dem Verwaltervertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Sie kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.

Die Haftung für die Erfüllung des Verwaltervertrages wird hiervon jedoch nicht berührt.

Aumühle, den
