



Muster

46535 Dinslaken
Moltkestraße 7
Telefon (0 20 64) 5 40 15
Telefax (0 20 64) 1 74 22

Verwaltervertrag

zwischen der

Eigentümergeinschaft

- nachstehend Eigentümer genannt -

und

der Haus & Grund Dinslaken GmbH, Moltkestr. 7, 46535 Dinslaken

- nachstehend Verwalter genannt -

§ 1

Die Laufzeit des Vertrages beginnt mit dem.

Der Vertrag gilt als unkündbar abgeschlossen bis zum.

Der Verwaltervertrag verlängert sich sodann jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt wird.

Eine Abberufung des Verwalters durch Eigentümer vor dem Ablauf der in Absatz 1 genannten Frist ist nur aus wichtigem Grund möglich.

Der Verwalter kann diesen Vertrag unter den gleichen Voraussetzungen kündigen.

§ 2

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen der §§ 22-28 WEG sowie der Teilungserklärung und diesem Verwaltervertrag.

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.

Er handelt für Rechnung der Eigentümer und ist - auch gegenüber Behörden, insbesondere Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern - in dem Absatz 1 be-

stimmten Umfang bevollmächtigt, die Gemeinschaft und die Wohnungseigentümer zu vertreten. Unbeschadet seiner eigenen Verantwortlichkeit darf er zu Besorgung einzelner Angelegenheiten die Vollmacht auf Dritte übertragen.

Der Verwalter kann Forderungen der Gemeinschaft nach Fälligkeit innerhalb von 4 Wochen unter Ausschluss des § 181 BGB an sich mit Genehmigung des Verwaltungsbeirates abtreten, wenn er dies zum Zwecke der Einleitung gerichtlicher Maßnahmen für zweckmäßig erachtet und solche Forderungen im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der Gemeinschaft gerichtlich geltend machen will.

Soweit der Verwalter in Angelegenheiten tätig wird, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen, ist dieser von der Vorschrift des § 181 BGB befreit.

§ 3

Der Verwalter hat insbesondere

- a) die nach der Teilungserklärung von den einzelnen Wohnungseigentümern zu entrichtenden Zahlungen einzuziehen,
- b) für größere Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten angemessene Beträge zurückzustellen und auf dem dafür vorgesehenen Konto anzulegen (Rückstellung der Beträge lt. Wirtschaftsplan),
- c) die in § der Teilungserklärung vorgesehenen Versicherungen abzuschließen (bleibt bestehen),
- d) die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Wohnungseigentümern nach § der Teilungserklärung obliegenden Pflichten überwachen, notfalls durchzusetzen, jeweils nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat,
- e) die Wirtschaftspläne für das abgelaufene und für das künftige Kalenderjahr sind jeweils vier Wochen vor der jährlichen Eigentümersammlung bereit zu halten.
- f) für Instandsetzungen über € 1.000,00 zzgl. MwSt. sind mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen.

Die Entschädigung des Verwalters beträgt monatlich

€ 21,00

pro Wohneinheit zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sowie

€ 25,00

pro Gewerbeeinheit zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Mit der Vergütung sind alle Grundleistungen der Verwalterin gem. § 2 abgegolten.

Die Entschädigung des Verwalters erhöht sich um den entsprechenden Buchungsmehraufwand, der pauschal mit € 5,00

pro Monat vereinbart wird, für den Fall, dass die jeweiligen monatlichen Zahlungen des jeweiligen Wohnungseigentümers durch den Verwalter nicht im Lastschriftverfahren (§ 4 Absatz 2 dieses Vertrages) eingezogen werden können.

Das Honorar ist am 1. eines jeden Kalendermonats zusammen mit der Wohnlast fällig. Weitere Kosten entstehen der WEG-Gemeinschaft nicht.

Durch die Vergütung nach Absatz 1 wird die Teilnahme an der Jahresversammlung im Wirtschaftsjahr abgegolten

Für Leistungen, welche über die Aufgaben nach § 2 des Vertrages hinausgehen, erhält die Verwalterin eine zusätzliche Vergütung (siehe Anlage 1 zum Vertrag vom XX.XX.20XX).

Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so haftet sie für die Verwaltungsentschädigung als Gesamtschuldner.

Wird dieser Vertrag dadurch verletzt, dass Eigentümer die in diesem Vertrag erteilte Vertretungsmacht vorzeitig ohne wichtigem Grund (§ 626 BGB) entzieht, so hat der Verwalter Anspruch auf Zahlung der in Absatz 1 bestimmten Entschädigung für die Dauer der Laufzeit dieses Vertrages ohne Nachweis des aus der Vertragsverletzung tatsächlich entstandenen Schadens. In diesem Falle haften die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner.

Klarstellungshalber weisen die Vertragsparteien darauf hin, dass die Verwaltung lediglich das Gemeinschaftseigentum betrifft. Die Verwaltung des Sondereigentums (einschließlich Vermietung, Verkaufsvermittlung pp. ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verwaltervertrages und muss stets zwischen dem einzelnen Sondereigentümer und dem Verwalter außerhalb dieses Vertrages in Textform vereinbart werden.

§ 4

Das Wohngeld (§ der Teilungserklärung) ist monatlich zu zahlen. Es setzt sich zusammen aus je einem Zwölftel der jährlichen Bewirtschaftungskosten und Reparaturrücklagen. Neben dem Wohngeld hat jeder Eigentümer den Teil der Vergütung des Verwalters, der auf ihn entfällt, zu Händen des Verwalters zu entrichten.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer das Wohngeld (Lasten und Kosten) im Lastschriftverfahren in Empfang zu nehmen und notfalls gerichtlich geltend zu machen.

§ 5

Das eingezahlte Wohngeld wird ab einer angesammelten Summe von jeweils € 3.000,00 bestmöglich verzinslich bei einer öffentlichen Kasse angelegt. Gegen den Wohngeldanspruch des Verwalters ist die Aufrechnung oder die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechtes nicht zulässig.

Die nach § der Teilungserklärung aufzustellende Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht binnen vier Wochen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Widerspruch eingelegt wird.

§ 6

Es wird ein Verwaltungsbeirat nach § 28 WEG bestellt. Dieser wird den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützen. Der Verwaltungsbeirat hat den Wirtschaftsplan, die Rechnungsunterlagen und die Jahresabrechnung zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen, bevor diese der Wohnungseigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Miteigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Miteigentümern als Beisitzern.

§ 7

1. Im Rahmen der Aufgaben nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung) ist der Verwalter berechtigt, notwendige Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Lieferungsaufträge im Einzelfall bis zu einer Höhe von EUR 1.000,00 im Namen und auf Rechnung der Eigentümer selbständig zu vergeben.
- 1.2 Aufträge, deren Wert im Einzelfall EUR 1.000,00 übersteigen, dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates erteilt werden (mit Ausnahme Ziffer 1.4)
- 1.3 Sind im Rahmen des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG Aufträge erforderlich, deren Wert im Einzelfall EUR 10.000,00 übersteigen, oder sind besondere Aufwendungen oder Wiederaufbauaufwendungen im Sinne von § 22 WEG zu tätigen, ist der Verwalter verpflichtet, die Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung herbeizuführen(mit Ausnahme Ziffer 1.4)
- 1.4 Ist die Herbeiführung eines vorherigen Wohnungseigentümerversammlungsbeschlusses unmöglich oder unzumutbar, oder müssen Maßnahmen zur Abwehr einer akuten Gefahr und in dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums unverzüglich getroffen werden, ist der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG bevollmächtigt, sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne Beschränkung der Auftragshöhe zu treffen.
- 1.5 Die bauleitende Überwachung und Abnahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ist durch den Verwalter nicht geschuldet und wird ggfls. durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft gesondert beauftragt und gem. § 2 dieses Vertrages als Sonderleistung vergütet.

Dinslaken, den

.....
(Unterschrift)

.....
(Verwalter)

Anlage 1 zum Vertrag vom XX.XX.20XX

Übersicht Zusatzleistungen

1. Außerordentliche Eigentümerversammlung pauschal	€ 150,00
2. Mahnungen über rückständige Hausgelder je	€ 12,50
3. Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen	€ 17,00
4. Verwalterzustimmung bei Eigentümerwechsel	€ 100,00
5. Belegkopien je Kopie	€ 0,20
6. Bau- und Architektenleistung 6 % der Auftragssumme	
7. Führung der Beschlusssammlung p.a.	€ 25,00
8. Klagepauschale	€ 75,00
9. Abwicklung von Versicherungsschäden 6,19 % der Auftragssumme	