

VERWALTERVERTRAG ENTWURF

Zwischen

Firma
Irene Dahlem Hausverwaltung GmbH
Iltisweg 10 a
65719 Hofheim

nachstehend Verwalterin genannt

und

der Eigentümergeinschaft der Wohnanlage

.....
.....

nachstehend Eigentümer bzw.
Gemeinschaft genannt

wird folgender Vertrag über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (Gemeinschaftseigentums im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes) der Eigentümer geschlossen:

§ 1

Bestellung der Verwalterin

Die Bestellung der Verwalterin erfolgte durch Beschluss in der Eigentümerversammlung vom

Das Versammlungsprotokoll wurde von

-
-
-

unterzeichnet. Die Unterzeichnung wird gegebenenfalls in öffentlich beglaubigter Form wiederholt. Das Protokoll ist dem Vertrag anzuheften.

Die Verwalterin nimmt die Bestellung an.

§ 2

Laufzeit des Vertrages

1. Dieser Vertrag beginnt mit dem und endet zum 31.12.....
2. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
3. Die Kündigung der Verwalterin kann in der Eigentümerversammlung oder schriftlich mit Einschreiben gegenüber dem Beiratsvorsitzenden erklärt werden. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die vorzeitige Abberufung der Verwalterin und die Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Der Verwalterin bleibt das Recht zur Beschlussanfechtung gem. § 43 WEG jedoch vorbehalten.

Die vorzeitig abberufene Verwalterin hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben. Die Anrufung des Gerichts gemäß § 43 WEG hat keine aufschiebende Wirkung.

4. Dieser Vertrag verlängert sich für den Fall, dass die Verwalterin für die Zeit nach Ablauf der Vertragsdauer erneut durch Beschluss zur Verwalterin bestellt wird und diese die Bestellung annimmt. Er gilt dann jeweils für die Dauer der neuen Bestellung. Über Änderungen dieses Vertrages entscheidet die Eigentümerversammlung durch Beschluss. Beschlossene Änderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Verwalterin.

§ 3

Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin

1. Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin bestimmen sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), insbesondere dort § 27 WEG, den Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB), sowie der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, den gültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft und nach diesem Vertrag.
2. Die Verwalterin ist verpflichtet, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Sie hat insbesondere den Grundbesitz ordnungsgemäß, nach bestem Können und mit der Sorgfalt eines erfahrenen und sachkundigen Kaufmanns zu verwalten. Dabei hat sie in jeder Hinsicht die Belange der Eigentümer zu vertreten.
3. Die Verwalterin ist – nach Abstimmung mit den Eigentümern - insbesondere berechtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft
 - a) im Rahmen ihrer Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und zu kündigen, insbesondere auch Versicherungsverträge
 - b) sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen

- c) zur Pflege und Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen im Rahmen des Wirtschaftsplanes notwendiges Personal für die Gemeinschaft zu verpflichten, zu entlassen, deren Entgelt festzusetzen und die Weisungsbefugnis auszuüben
 - d) Angelegenheiten der laufenden Verwaltung gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer gerichtlich oder außergerichtlich, auch im eigenen Namen, geltend zu machen.
4. Die Verwalterin ist verpflichtet, die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beträge pünktlich anzufordern, im Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen.
 5. Die Verwalterin ist ermächtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verwalterhonorare dem Verwaltungskonto monatlich zu entnehmen.
 6. Die Verwalterin kann jederzeit einem Dritten Untervollmacht erteilen. Dies gilt jedoch nicht für die gesamte Verwaltung nach diesem Vertrag. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann durch Beschluss verlangen, dass die Übertragung von Aufgaben auf Dritte vom Verwalter widerrufen wird. Kosten dürfen der Gemeinschaft durch die Übertragung nicht entstehen.
 7. Die Verwalterin ist berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, ggfs. mehrere Kostenvoranschläge einzuholen, den Umfang der Maßnahmen mit den Eigentümern abzustimmen, die entsprechenden Aufträge nach Beschluss der Gemeinschaft zu vergeben, zu überwachen und in Verbindung mit den Eigentümern abzunehmen. Reparaturen im Einzelfall bis zu einer Höhe von € 3.000,00 kann die Verwalterin im Namen der Eigentümer selbständig durchführen. Bei Überschreitung der Kosten über diesen Betrag muss die Verwalterin vorher einen Eigentümerbeschluss herbeiführen.

Dies gilt nicht für Erhöhungen von Gebühren und/oder Beiträgen, die auf Kostenveränderungen von Behörden und/oder öffentlichen Versorgungsgesellschaften zurückzuführen sind.

Weiterhin sind von dieser Regelung Maßnahmen und Kosten ausgeschlossen, für die Notfälle, die ein sofortiges Eingreifen der Verwalterin erfordern, zugrunde liegen.

8. Die Verwalterin muss für die Gemeinschaft die im § 21 Abs. 5 Ziffer 3 WEG vorgesehenen Versicherungen abschließen und auf ausreichende Deckungssummen achten.
9. Die Verwalterin muss den Eigentümern nach vorheriger Terminabsprache Einsicht in alle die Verwaltung betreffenden Unterlagen gewähren und deren Prüfung ermöglichen.
10. Die Verwalterin hat jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Zusätzliche Eigentümerversammlungen sind im Verwalterhonorar nicht enthalten und werden gesondert abgerechnet.

Die Verwalterin hat über die von ihr geleiteten Eigentümerversammlungen Beschlußprotokolle anzufertigen und innerhalb von drei Wochen nach dem Versammlungstermin an alle Eigentümer zu versenden.

11. Sind Beschlüsse der Gemeinschaft ohne Versammlung durch schriftliche Abstimmung gefaßt worden, muß die Verwalterin das Ergebnis der Beschlußfassung den Eigentümern schriftlich mitteilen.
12. Die Verwalterin darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben einer EDV-Anlage bedienen und dort personenbezogene Daten der Eigentümer speichern, soweit dies mit dem Datenschutzgesetz vereinbar ist.
13. Die Verwalterin versichert, dass sie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält.

§ 4

Wohngeld- und andere Zahlungen

1. Die Höhe des Wohngeldes mit Ausnahme der eigenen Vergütung wird von der Verwalterin festgesetzt. Grundlage hierfür ist der von der Eigentümerversammlung beschlossene Wirtschaftsplan. Das Wohngeld kann von der Verwalterin erhöht werden, um erkennbare Kostensteigerungen abzufangen und somit höhere Nachzahlungen zu vermeiden.
2. Die Verwalterin hat den Wirtschaftsplan den Eigentümern rechtzeitig zur Abstimmung vorzulegen.
3. Das Wohngeld ist monatlich im Voraus, spätestens jedoch bis zum 5. Werktag eines Monats kostenfrei auf ein vom Verwalter zu bestimmendes Konto zu entrichten. Bei Verzug kann die Verwalterin zugunsten der Gemeinschaft zu erhebende Verzugszinsen in Höhe von vier vom Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz (gem. Art. 1 § 1 des Diskontsatz-Überleitungsgesetzes – DÜG -) und für ihre Kostenaufwendungen für jede schriftliche außergerichtliche Mahnung eine Gebühr von EURO 5,00 erheben.

Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

4. Die jährliche Einzelabrechnung ist von der Verwalterin bis höchstens 6 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes, spätestens jedoch bis zum 30. Juni des Folgejahres vorzulegen.
5. Die Wohngeld- und Heizkostenabrechnung wird der Eigentümerversammlung zur Beschlußfassung vorgelegt. Nach Genehmigung der Abrechnung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt der Ausgleich der Abrechnungssalden unverzüglich.
6. Forderungen eines Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft sowie gegenüber der Verwalterin dürfen mit den Forderungen der Eigentümergemeinschaft bzw. Forderungen der Verwalterin auf Zahlung der Verwaltergebühr nur dann aufgerechnet werden, wenn die Forderungen des einzelnen Eigentümers unbestritten oder rechtskräftig festgestellt worden sind.

§ 5

Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Für die Veräußerung des Wohnungseigentums gelten die Bestimmungen des WEG und der Teilungserklärung sowie die folgenden Vereinbarungen.
2. Der Verkäufer hat seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit der Verwalterin geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.
3. Eine Zwischenabrechnung wird im Rahmen der Jahresabrechnung erstellt. Kann ein etwaiges Guthaben dem Verkäufer innerhalb eines Jahres nach Abrechnung nicht zugestellt werden, fließt es der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zu.
4. Für Kosten, die der Verwalterin im Zusammenhang mit dem Eigentümerwechsel entstehen, haften Verkäufer und Käufer als Gesamtschuldner.
5. Käufer und Verkäufer haften gesamtschuldnerisch für Schäden, die dadurch entstehen, daß die folgenden Auflagen mißachtet werden:
 - a) Käufer und Verkäufer haben der Verwalterin das Datum des Vertragsabschlusses und des vertraglich vereinbarten konkreten Übergabetermins unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
 - b) Der Verkäufer hat dem Käufer eine Vollmacht auszustellen, mit der er vom Zeitpunkt (Datum) des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums an das Stimmrecht ausüben kann und der Verwalterin hiervon eine Kopie zu übersenden. Die Vollmacht muß den Namen und die Anschrift des Käufers und des Verkäufers ausweisen. Der Verkäufer muß auf sein Stimmrecht verzichten. Für den Fall, daß eine derartige Vollmacht nicht gesondert ausgestellt worden ist, wird hiermit schon jetzt dem jeweiligen Rechtsnachfolger im Sondereigentum auch für den Zeitraum, in dem das grundbuchliche Eigentum noch nicht auf den Rechtsnachfolger umgeschrieben worden ist, unter Verzicht auf die Ausübung des Stimmrechts des Verkäufers Stimmrechtsvollmacht erteilt.

§ 6

Verwaltervergütung und Leistungskatalog

1. Die Verwaltervergütung ist im Wohngeld enthalten. Sie beträgt jährlich für

jede Wohneinheit **EURO**

jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe.

Dieser Betrag wird hiermit für die Laufzeit des Vertrages festgeschrieben. Wird die Verwaltung für eine kürzere Zeit als ein Jahr durchgeführt, steht der Verwalterin für jeden angebrochenen Monat 1/12 der vorgenannten Vergütung zu.

Mit dieser Vergütung sind auch alle Aufwendungen der Verwalterin wie z.B. Porto, Telefon, Fotokopien, EDV-Benutzung und dergleichen abgegolten. Nicht eingeschlossen ist die Raummiete für Wohnungseigentümerversammlungen.

Mit der Vergütung ist die Vorbereitung, Durchführung und Nachbearbeitung einer Eigentümerversammlung pro Jahr abgegolten. Für jede weitere in einem Geschäftsjahr notwendig werdende Versammlung erhält die Verwalterin eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 1/12 des Jahreshonorars zzgl. Mehrwertsteuer.

Den Verwaltergebühren und allen anderen in diesem Vertrag/Leitungskatalog genannten Gebühren und Kosten ist die jeweils geltende gesetzlich Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

2. Welche Leistungen die Verwalterin im einzelnen für die Vergütung zu erbringen hat und für welche Leistungen sie eine zusätzliche Vergütung verlangen kann, ist aus dem anliegenden Leistungskatalog ersichtlich, dessen Inhalt wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist.

In dem Verwalterhonorar ist das Entgelt für die Vorbereitung, Durchführung, Beaufsichtigung und Abnahme von Wertverbesserungen, baulichen Veränderungen (§ 22 WEG) und solchen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die den Einsatz von Architekten oder Sonderfachleuten erforderlich machen oder zweckmäßig erscheinen lassen, nicht enthalten.

§ 7

Schlussbestimmungen

1. Alle in diesem Vertrag auf Wohnungseigentum bezogenen Bestimmungen gelten sinngemäß auch für Teileigentum.
2. Sämtliche Unterlagen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung benötigt werden, haben die Eigentümer der Verwalterin kostenfrei zu übergeben.
3. Bei Beendigung der Verwaltung muß die Verwalterin alle Unterlagen der Gemeinschaft, insbesondere die Vollmacht, kostenlos aushändigen. Personenbezogene Eigentümerdaten werden unaufgefordert gelöscht, sofern sie nicht für Abrechnungszwecke noch benötigt werden.
4. Ist oder wird ein Bestandteil des Vertrages unwirksam, so wird die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
5. Der Verwalterin ist eine Vollmacht zu erteilen, aus der Art und Umfang der Vertreterbefugnis hervorgehen. Dieser Vertrag ist Bestandteil der Vollmacht.

....., den

Die Verwalterin:

Die Eigentümer:

.....
Irene Dahlem Hausverwaltung GmbH
Bettina Dietz, Geschäftsführerin

.....
.....
.....
.....
.....