

Verwaltervertrag

Vertragspartner und Verwaltungsobjekt

Wohnungseigentümergeinschaft
vertreten durch:
die Vertretungsbefugnis beruht auf:
Verwalter:	Klaus-Peter Meyer Hausverwaltung UG (haftungsbeschränkt) Eisenbahnstr. 68 10709 Berlin
Verwaltungsobjekt:
Die Verwalterbestellung erfolgte	in der Eigentümerversammlung vom

Vertragsbedingungen

Der Verwalter

wird mit Wirkung vom

für die Dauer von Jahren

also bis zum

bestellt.

§ 1

Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit

Der Umfang der Verwaltungstätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, nach etwaigen einschlägigen Bestimmungen der Teilungserklärung und Vereinbarungen der WEG sowie den Regelungen des BGB über entgeltliche Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB), soweit nachfolgend wirksam nichts anderes vereinbart wird.

Der Verwalter hat im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Er hat insbesondere den Grundbesitz ordnungsgemäß nach bestem Können und mit Sorgfalt eines fachkundigen Kaufmannes zu verwalten. Dabei hat er in jeder Hinsicht die Belange der Eigentümer zu vertreten.

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt

- a) jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung innerhalb des ersten Halbjahres einzuberufen und durchzuführen, soweit keine zwingenden vom Beirat genehmigten Gründe dagegensprechen. Sachbezogene Kosten wie Saalmiete, -reinigung, -heizung etc. gehen zu Lasten der WEG. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen, ggf. der in der Teilungserklärung vorgesehenen Frist, an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte Anschrift.
- b) der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und die Abrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlußfassung vorzulegen. Nach Abgabe des Jahresberichts durch den Verwalter und ggf. des Prüfberichts durch den Verwaltungsbeirat sowie Verabschiedung der Jahresabrechnung steht dem Verwalter ein Anspruch auf Erteilung der Entlastung für diesen Zeitraum zu. Hierüber ist möglichst in der gleichen Eigentümerversammlung ein Beschluß herbeizuführen.
- c) die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift innerhalb von 3 Wochen zu übersenden. Die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt.
- d) Beschlußprotokolle sorgfältig aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungspflichten des Handels- und Steuerrechts. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
- e) gültige Beschlüsse der Gemeinschaft durchzuführen bzw. für deren Durchführung zu sorgen. Werden Beschlüsse gerichtlich angefochten, ist der Verwalter berechtigt, die Durchführung des angefochtenen Beschlusses bis zur gerichtlichen Entscheidung zurückzustellen. In dringenden Fällen die nach pflichtgemäßem Ermessen notwendigen Maßnahmen zu treffen, um weiteren drohenden Schaden zu verhindern und evtl. aufgetretene Schäden zu beseitigen. Soweit möglich, soll der Verwaltungsbeirat eingeschaltet, zumindest jedoch informiert werden.
- f) bei Zahlungsverzug von einzelnen Wohnungseigentümern und anderen Zahlungspflichtigen die Rückstände nebst Verzugszinsen anzumahnen und ggf. gegen die Säumigen gerichtlich vorzugehen. Hierbei ist das gesamte Jahreswohngeld geltend zu machen, weil es durch die Annahme des Wirtschaftsplanes fällig geworden ist. Der Verwalter ist ausdrücklich ermächtigt, zur Verfahrensvereinfachung die gesamten Forderungen in eigenem Namen geltend zu machen. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten. Bei anhängigen Prozessen gegen "die Gemeinschaft" (- Passivprozesse -) - besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung.
- g) für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen.

- h) für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen. Darüber hinausgehende größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als € 5000,- aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
- i) gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie Verwaltungskonten in der Form offener Fremdkonten zu führen.
Der Verwalter kann ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Rücklagenkonto einrichten. Er darf das Bewirtschaftungskonto nicht überziehen.
- j) 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.
- k) Lasten- und Kostenbeiträge (Hausgeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen.
- l) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- m) objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
- n) die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker u.a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
- o) für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen.
- p) alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen.
- q)
 - 1. die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen.
 - 2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegen zu nehmen soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Gemeinschaft gerichtet sind.
 - 3. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen.
 - 4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert höchstens nach einem gem. § 49 a, Abs. 1, Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwertes bemessen.
- r) die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gem. § 43 WEG anhängig ist.

Für die vorbeschriebene reguläre Tätigkeit erhält der Verwalter eine Vergütung von derzeit:

je Wohnungseigentum € zzgl. 19% MwSt. (..... €), insgesamt € monatlich.

Die Kosten für die Anfertigung zusätzlicher eigentümergeitert erwünschter Kopien (z.B. Protokollausfertigungen, Teilungserklärungen usw.) und deren Versand sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien betragen

pro Seite € zuzügl. MwSt. = derzeit € einschl. MwSt. und Porti.

Für Zusatzarbeiten wird ein pauschaler Stundensatz von 1/5 der Jahresvergütung für die reguläre Tätigkeit berechnet. Bescheinigung nach § 35 a, Abs. 2, Satz 2, EStG, 50,00 € zzgl. gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer pro Bescheinigung inklusive Kopiekosten.

Für eine zusätzliche Eigentümerversammlung zahlen die beantragenden Wohnungseigentümer eine Jahresverwaltergebühr zuzüglich Mehrwertsteuer. Ob diese Gebühr von allen Wohnungseigentümern gemeinsam übernommen wird, entscheidet die Versammlung mit Mehrheit.

Die Forderungen gegenüber der Gemeinschaft darf der Verwalter monatlich im voraus vom Gemeinschaftskonto abheben. Mit dieser Vergütung sind auch alle üblichen Sachaufwendungen des Verwalters wie z.B. Porto, Telefon, Kopiekosten (für den Eigenbedarf), EDV-Buchhaltung und dergl. abgegolten.

Soweit der Verwalter durch die Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer begründet, sind diese von der Gemeinschaft zu übernehmen.

§ 2

Beendigung des Verwaltervertrages

Der Vertrag kann vorzeitig nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden.

Endet der Verwaltervertrag zum Ablauf eines Geschäftsjahres, ist der Verwalter zur Erstellung einer Jahresabrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsbeendigung verpflichtet.

Endet der Verwaltervertrag während des Geschäftsjahres, hat der Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen und die Rechnungslegung zum Ablauf der Vertragszeit vorzunehmen.

Mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger oder an den von den Eigentümern Ermächtigten zu übergeben. Die Abrechnungsunterlagen sind nach der Jahresabrechnung auszuhändigen. Im Falle der Verweigerung der Entlastung kann der Verwalter auf Kosten der Wohnungseigentümer Kopien aller Abrechnungsunterlagen für sich anfertigen lassen.

§ 3

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, diese beträgt € 500.000 € für Vermögensschäden. Die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt mindestens 1.000.000 €.

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.

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, diese beträgt € 500.00 € für Vermögensschäden. Die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt mindestens 1.000.000 €.

§ 4

Veräußerung des Wohneigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 5

Sonstige Vereinbarungen

Zum Nachweis einer Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen.

Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, und der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluss und der Zustimmung des Verwalters.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Es gilt dann anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Der Leistungskatalog ist als Anlage 1 Bestandteil des Verwaltungsvertrages.

.....
Ort und Datum

.....
Ort und Datum

Für die Eigentümergeinschaft: Der Verwaltungsbeirat
im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund

in der Eigentümerversammlung vom
erteilter Vollmacht/Ermächtigung:

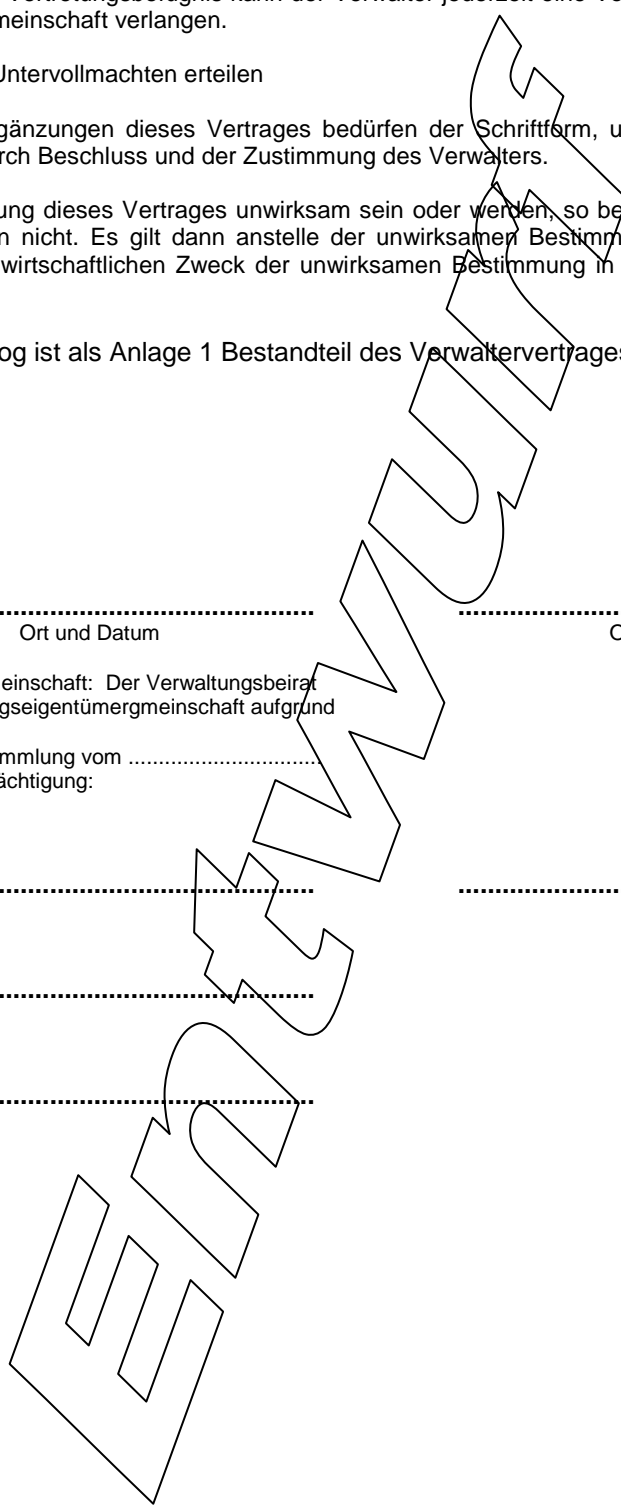
.....

.....
Verwalter

.....

.....

Anlage
Leistungskatalog



VERWALTERVOLLMACHT

zum Hausverwaltervertrag vom

Fa. Klaus-Peter Meyer Hausverwaltung UG, Eisenbahnstraße 66, 10709 Berlin, wird hiermit als Verwalter der Eigentümergeinschaft Berlin, bevollmächtigt, unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen im Namen aller Wohnungseigentümer oder auch im eigenen Namen und mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen.

Insbesondere:

- a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge für sie abzuschließen und Rechtshandlungen vorzunehmen, insbesondere alle Dienstleistungs- und Lieferungsverträge abzuschließen, die zur ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung der Wohnanlage erforderlich sind; im Rahmen des Wirtschaftsplanes Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausführen zu lassen, Versicherungen bei einem Versicherer seiner Wahl abzuschließen, Vereinbarungen über Kostenaufteilungen und Aufwendungen verbindlich zu treffen, Garantieleistungsansprüche für das Gemeinschaftseigentum gegenüber den ausführenden Firmen durchzusetzen und Garantiemängel am Gemeinschaftseigentum bei den betroffenen Firmen geltend zu machen;
- b) die von Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstige festgelegte Umlagen und sonstige der Gemeinschaft geschuldete Beträge, einzuziehen und diese bei Nichtbezahlung gerichtlich geltend zu machen und zwar auch ohne Mehrheitsbeschluß der Gemeinschaft;
- c) die Herbeiführung eines Beschlusses nach § 18 WEG, soweit erforderlich;
- d) namens aller Wohnungseigentümer die Zustimmung zu baulichen Veränderungen auf den Nachbargrundstücken zu erteilen;
- e) einen Hausmeister einzustellen und gegebenenfalls zu entlassen;
- f) gerichtliche Zustellungen entgegenzunehmen und notfalls die ihm erforderlich erscheinenden Maßnahmen zu treffen;
- g) Konten für die Wohnungseigentümergeinschaft bei einer Bank seiner Wahl zu eröffnen und über diese Konten zu verfügen;
- h) im übrigen alles zu tun, was zur Durchführung seiner Verwaltertätigkeit notwendig oder zweckdienlich sei;
- i) der Hausverwalter ist berechtigt, Einblicke in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Bevollmächtigte ist weiterhin ermächtigt, seine Aufgaben und Befugnisse für eine bestimmte Zeit ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen und insoweit auch die Vollmacht ganz oder teilweise zu übertragen, insbesondere Prozeßvollmacht im Namen der Eigentümergeinschaft zu erteilen, soweit dies zur gerichtlichen Geltendmachung und Beitreibung von ausstehenden Wohngeldbeträgen oder sonstiger, an die Gemeinschaft geschuldeter Beträge sowie zur Führung von Rechtsstreitigkeiten, die von der Eigentümerversammlung beschlossen wurden, erforderlich ist.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers. Sie kann nicht durch einzelne Wohnungseigentümer widerrufen werden. Von der Eigentümerversammlung kann sie nur nach Maßgabe des Verwaltervertrages und der Gemeinschaftsordnung widerrufen werden.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Eigentümer)