



Verwaltervertrag (WEG) (5 Seiten)

Zwischen dem /der Eigentümer

Objekt:
-im folgenden Eigentümer genannt-

und der

H&S Verwaltungsgesellschaft mbH
Stuttgarter Str. 40, 12059 Berlin-Rixdorf
-im folgenden Verwalter genannt-

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Gemäß
H&S Verwaltungsgesellschaft mbH zum Verwalter des obigen Anwesens bestellt.
2. Die Verwaltungstätigkeit beginnt mit dem und endet am
3. Über eine Verlängerung des Verwaltervertrages ist durch die Wohneigentümer zu beschließen; evtl. Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern vier Wochen vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Wohnungseigentümerversammlung bekannt gemacht werden. Über die Änderungswünsche entscheiden die Eigentümer in der Versammlung mit einfacher Mehrheit. Beschlossene Änderungen bedürfen in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Rechte des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, aus der Teilungserklärung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Eigentümer und aus dem Inhalt dieses Vertrages.

2. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in organisatorischer / kaufmännischer sowie in technisch / bestandserhaltender Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlage (d.h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für die Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen, Firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, dem Eigentümer in Angelegenheiten außerordentlich und gerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen die Gemeinschaft (Passivprozesse) einschließlich Verfahren besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der Beklagten bzw. der im Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer.
4. Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über 2500,00 € ist im Einzelfall vorher mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Im Falle notwendiger Reparaturen am Gemeinschaftseigentum hat der Verwalter entsprechende Angebote einzuholen und Auftragsvergaben mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern entsprechende Beschlüßfassungen zeitlich nicht möglich sind. Weiterhin hat der Verwalter die Reparaturarbeiten zu überwachen und auch abzunehmen, Rechnungsprüfung und –ausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistungen fristgerecht zu kümmern.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:

1. Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben, grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat, notwendige Verträge abzuschließen sowie zu kündigen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
2. Zur Beitreibung rückständiger Wohngeldzahlungen zugunsten der Gemeinschaft in deren Namen mit der Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außerordentlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden.
3. Die nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung erforderliche Instandsetzungsrücklage auf einem separaten Konto zinsbringend anzulegen, sofern diese nicht nach einem Mehrheitsbeschluß für dringende Instandsetzungen verwendet werden soll.
4. Die in der Teilungserklärung vorgesehenen und von der Gemeinschaft beschlossenen Versicherungen abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten oder zu kündigen.

5. Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der Eigentümer nach Gesetz und Teilungserklärung obliegenden Pflichten zu überwachen.
6. Die Kontrolle der Hausmeistertätigkeit durchzuführen.
7. Auf Wunsch des Verwaltungsbeirates an dessen Sitzungen teilzunehmen, wobei die entsprechenden Termine einvernehmlich festzulegen sind.
8. Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Eigentümerversammlung im Einvernehmen mit dem Verwalterbeirat festzusetzen und die Wohnungseigentümer dazu ordnungsgemäß (maßgeblich ist das WE Gesetz oder die Teilungserklärung) einzuladen.
9. Den Eigentümern ist unverzüglich nach einer Eigentümerversammlung und nach erfolgter Unterzeichnung des Originalprotokolles durch den Beirat, spätestens jedoch vier Wochen nach der Versammlung, eine Kopie bzw. eine Abschrift des Versammlungsprotokolles zuzusenden.
10. Alle Unterlagen der Gemeinschaft geordnet aufzubewahren. Über eine evtl. Vernichtung alter Rechnungen, Konten- Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich die Gemeinschaft.
11. Die Abrechnungen (Gesamt- und Einzelabrechnung) sind innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Wirtschaftsjahres zu erstellen.

§ 4 Veräußerung von Wohneigentum

1. Bei der Veräußerung von Wohneigentum ist der Rechtsnachfolger verpflichtet, in den vorliegenden Verwaltervertrag einzutreten.
2. Der Rechtsnachfolger ist zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft der Eigentümer vom Verkäufer zu verpflichten. Ziel dieser Bestimmung ist es, das alle Eigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.
3. Muß der Verwalter dem Verkauf in notariell beglaubigter Form zustimmen, so hat er Anspruch auf Auslagenersatz und –vergütung. Für seine Bemühungen erhält der Verwalter eine von z. Zt. 150,- € zzgl. Auslagenersatz und zzgl. Notarkosten. Für die Erfüllung haften Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner.

§ 5 Vergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit folgende Vergütung:

1. Für die in §2 und §3 aufgeführten Leistungen zahlt die Gemeinschaft an den Verwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von z. Zt.:

Je Wohneigentum €
Je Teileigentum €

Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltervergütung monatlich im Voraus vom Konto der WEG einzuziehen.

2. Für die Vergabe und Überwachung von Um- und Ausbauten, Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzung

5% der Schlußrechnungssumme
maximal 10.000,00 €

3. Vergütung für besondere Leistungen

Durchführung von außerordentlichen Eigentümerversammlungen

Pro Wohneinheit 20,00- €

Außerordentliche Dienstleistungen werden nach Aufwand berechnet; Vergütung pro Stunde z.Zt. (nur in Absprache mit Gemeinschaft oder Eigentümer)

Geschäftsführer / Prokurist 61,00 €
Sachbearbeiter 46,00 €
Auszubildende 28,00 €

Sonstige Leistungen

Kopien 0,50 €
Mahnungen 5,00 €

4. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist zusätzlich zu allen Vergütungen zu zahlen.
5. Die monatlichen Gebühren sind jeweils unverzüglich nach erbrachter Leistung des Verwalters zu leisten.
6. Nicht in der Verwaltungsvergütung enthalten sind alle Kosten, die dem Verwalter an Notar- und Rechtsanwaltskosten, Gerichtskosten, Gutachter- und Sachverständigenkosten, Kontoführungsgebühren, Maklergebühren, Inseratskosten, Saalmiete usw. entstehen und die vom Verwalter durch gesonderte Rechnungen belegt werden.

§ 6 Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht

Der vorliegende Vertrag gilt entsprechend auch für Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und / oder Teilerbbaurecht, soweit sich aus Inhalt und Zweck der einzelnen Bestimmungen nicht anderes ergibt.

§ 7 Weitere Vereinbarungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihrer Stelle das gesetzliche zulässige Maß.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

- Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenversicherung mit einer Deckungssumme von 100.000,00 € abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält. Diese Versicherung gilt nicht nur für das vorgenannte Vertragsverhältnis.
- Gerichtsstand: Berlin

_____, den _____

Horst Hüning
H&S Verwaltungsgesellschaft mbH

Eigentümer / Verwaltungsbeirat