

Verwaltervertrag

für Wohnungseigentumsanlagen

und/oder Teileigentumsanlagen

Wichtige Vorbemerkung:

Die Verwaltung eines gemeinschaftlichen Eigentums einer Eigentumswohnanlage steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein besonderes Organ - den Verwalter. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das Gesamteigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. gewerblich genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Will ein Wohnungseigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muß er hierfür einen gesonderten Verwaltervertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets Sachverwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen, auch spezielle Kenntnisse der Verwaltungstechnik, der wirtschaftlichen Geschäftsführung und einschlägiger privatrechtlichen Vorschriften voraus.

Die Verwaltergebühr ist ein Entgelt für eine qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. Ein Vergleich von Verwaltergebühren bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleiches der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwaltungsfirmen möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit, auf die sich die Grundvergütung des Verwalters bezieht, und den besonderen Verwaltungsleistungen, die der Verwalter teils regelmäßig, teils aufgrund besonderer Eigentümerbeschlüsse erbringen soll. Die besonderen Leistungen werden gesondert berechnet.

Vertragspartner und Verwaltungsobjekt

Wohnungseigentümer-
Gemeinschaften

vertreten durch:

die Vertretungsbefugnis
beruht auf:

Beschluß der Eigentümerversammlung vom _____

Verwalter:

KMK-Immobilienverwaltung GmbH
Ramonville Str. 3
61184 Karben
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Henri Koléra

Verwaltungsobjekt:

Die Verwalterbestellung erfolgt

durch Versammlungsbeschluß vom _____

Vertragsbedingungen

Der Verwalter wird

mit Wirkung vom _____

für die Dauer von ____ Monaten

also bis zum _____

bestellt.

§ 1

Umfang der allgemeinen Verwaltungstätigkeit

Der Umfang der Verwaltungstätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie nach etwaigen einschlägigen Bestimmungen der Teilungserklärung sowie evtl. bisher gefaßten schriftlich niedergelegten Beschlüssen, soweit nachfolgend wirksam nichts anderes vereinbart wird. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber der Verwaltung können nur von der Gemeinschaft ausgeübt werden. Die Verwaltung unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Eigentümer oder dem Verwaltungsbeirat. Die Verwaltung ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Verwaltungsmaßnahmen im Rahmen dieses Vertrages handelt.

Der Verwalter ist berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt

- a) jährlich mindestens einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen, ggf. der in der Teilungserklärung sowie evtl. bisher gefaßten schriftlich niedergelegten Beschlüssen 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,
- c) die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift 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) für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen (vergl. Buchst. m.),
- f) 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 EUR _____ aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, es sei denn, es ist Gefahr im Verzug.

- g) 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 bis zur Höhe des _____ -fachen des monatlichen Wohngeldes überziehen,

- h) die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto möglichst als Termingelder verzinslich anzulegen. Diese Instandhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung von Liquiditätspässen auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden.

Die Anlage von Geldern bedarf keines Eigentümerbeschlusses. Die Gelder müssen sicher, ertragsbringend und monatlich verfügbar angelegt werden. Ausnahmen hierzu bedürfen eines Beschlusses der Eigentümerversammlung.

- i) Lasten- und Kostenbeiträge (Wohngeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang nehmen,

- k) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
- l) objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang zu kündigen, abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen,
- m) die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker, u.a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen,
- n) für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen,
- o) alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen,
- p) 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.

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

je Wohnungs-/und oder Teileigentum EUR _____ monatlich

je Garage und/oder Stellplatz in der Tiefgaragenanlage EUR _____ monatlich

Die vorgenannten Vergütungssätze gelten jeweils zzgl. gesetzl. MwSt. Weiterhin wird vereinbart, daß eine Änderung der Vergütung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen ist.

Die Kosten für Porti und die Anfertigung von Kopien (z.B. Protokollausfertigungen, Teilungserklärungen usw.) sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien betragen pro Seite EUR 0,30 zzgl. MwSt..

Soweit der Verwalter durch die Erfüllung seiner allgemeinen Verwaltungsaufgaben gem. § 1 Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer begründet, sind diese von der Gemeinschaft zu übernehmen.

Die Haftung des Verwalters beschränkt sich auf Fälle des Vorsatzes und der groben Fahrlässigkeit.

§ 2

Umfang der besonderen Verwalterleistungen

- a) Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums:
Hierfür wird ein Kostenersatz von EUR 75,00 zzgl. MwSt. dem Verkäufer in Rechnung gestellt. Evtl. zu zahlende Notariats- oder sonstige Fremdkosten (z.B. Ortsgericht) sind zusätzlich zu erstatten.
- b) Abmahnung rückständigen Wohngeldes gegenüber Wohnungseigentümern:
Hierfür wird dem säumigen Eigentümer ein Kostenersatz in Höhe von jeweils EUR 15,00 zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.
- c) Für die Durchführung von Instandhaltungs- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ausschließlich der Verwalter mit der Einholung entsprechender Baubeschreibungen und Kostenvoranschläge betraut.
- d) Beauftragt die Eigentümergemeinschaft anstelle eines Architekten den Verwalter mit der Planung, Ausschreibung, Prüfung, Durchführung und Beaufsichtigung von großen Instandhaltungs- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, erhält der Verwalter hierfür sowie für die Abnahme und Abrechnung der Maßnahme eine Vergütung in Höhe von _____ % der Rechnungssumme zzgl. der gesetzlichen MwSt, wenn diese EUR _____,-- übersteigt.
- e) Die Einberufung der jährlichen Eigentümerversammlung und deren Abhaltung ist gebührenfrei. Für die Vorbereitung der Einberufungsschreiben, der Beschlußpunkte und Versammlungsabhaltung einschließlich Beschlußmitteilung, wird keine Gebühr berechnet. Allerdings werden die tatsächlich entstandenen Kosten für das Versammlungslokal, Getränke und sonstige Auslagen berechnet. Als Einheiten werden die Wohn- und Teileigentumsrechte in gleichem Maßstab angesetzt.

Werden weitere Eigentümerversammlungen innerhalb eines Jahres auf Antrag von Wohn- und Teileigentümern berechtigterweise einberufen oder wegen Beschlußunfähigkeit einer Eigentümerversammlung notwendig, so wird hierfür eine pauschalierte Gebühr von EUR 100,- zzgl. der gesetzlichen MwSt erhoben. Die Gebühr ist anteilig auf die jeweiligen Wohn- und/oder Teileigentümer umzulegen. Der jeweilige Wohn- und Teileigentümer trägt die Gebühr entsprechend seinem 1.000stel Anteil am Gemeinschaftseigentum.

- f) Abwicklung von Versicherungsschäden nach Aufwand
- g) Durchführung von Sonderaufgaben:
Wird der Verwalter durch Beschluß der Eigentümerversammlung oder durch den Verwaltungsbeirat mit der Durchführung von Sonderaufgaben beauftragt, die nicht zu den Tätigkeiten der Wohnungseigentumsverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz gehören, gilt für diese besonderen Verwalterleistungen eine Vergütung von derzeit EUR 45,00/Std. zzgl. MwSt. als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten. Der Verwalter ist berechtigt, im erforderlichen Umfang Hilfskräfte (z.B. Sachverständige, Rechtsanwälte) auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hinzuzuziehen.

Die Haftung des Verwalters beschränkt sich auf Fälle des Vorsatzes und der groben Fahrlässigkeit.

§ 3 Beendigung des Verwaltervertrages

Der Vertrag kann vorzeitig aus wichtigem Grunde gekündigt werden.

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

Endet der Vertrag zum Ende eines Wirtschaftsjahres, so ist die Jahresabrechnung durch den alten Verwalter zu erstellen, sofern im alle erforderlichen Daten zur Verfügung gestellt werden. Endet der Vertrag während des Wirtschaftsjahres ist die Abrechnung von dem Nachfolger zu erstellen.

§ 4 Verjährung

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.

§ 5 Sonstige Vereinbarungen

- Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwaltungsbeirat, verlangen.
- Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen.
- Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen 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.
- Um eine Unterversicherung zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die erheblich über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, der Verwaltung unter Angabe der Werte schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.

- Ein Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber alle sein Verhältnis zu den übrigen Eigentümern regelnde Unterlagen auszuhändigen. Dazu gehören u.a. Versammlungsprotokolle, Teilungserklärung, Abrechnung, Wirtschaftspläne, Hausordnung usw.
- Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.) so ist diese Gruppe ohne Aufforderung verpflichtet, der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben.

Das gilt auch für die Vertretung und Stimmabgabe in Eigentümerversammlungen.

Auch für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich mehr als drei Monate im Jahr im Ausland aufhalten oder Ihren ständigen Wohnsitz dorthin verlegt haben, gilt diese Regelung.

Der Verwalter wird ermächtigt, im Namen und auf Rechnung der „Wohnungseigentümergeinschaft _____“ alle erforderlichen Konten zu eröffnen, zu führen und zu schließen. Die Geschäftsführer des Verwalters erhalten Einzelvollmacht über diese Konten. Sie können Untervollmachten erteilen.

.....
- Ort und Datum -

.....
- Ort und Datum -

.....
.....
- Wohnungseigentümergeinschaft -

- KMK-Immobilienverwaltung-