

Verwaltervertrag

zwischen

Hausverwaltung Aichmann
Aurikelweg 5, 87700 Memmingen
vertreten durch Herrn Thomas Aichmann

nachfolgend Verwalter genannt

und

Wohnungseigentümergeinschaft

_____ nachfolgend WEG genannt

Der Verwalter wird ab Übergabe der ersten Wohnung (_____)

für die Dauer von 3 Jahren

als Verwalter der o.g. WEG bestellt.



Hausverwaltung
Aichmann^{1.}

Umfang der regulären Verwaltertätigkeit

Der Umfang der Verwaltertätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie nach etwaigen einschlägigen Bestimmungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung, soweit nachfolgend wirksam nichts anderes vereinbart wird.

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

Der Verwalter ist berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt,

- a. jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. 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. die nach Ablauf eines Abrechnungsjahres aufgestellte Hausgeldabrechnung dem Verwaltungsbeirat zur Einsicht und Prüfung vorzulegen. Jeder Eigentümer ist jederzeit berechtigt Einsicht in die Unterlagen zu nehmen, wobei die Einsicht am Sitz des Verwalters und auf Kosten des betreffenden Eigentümers und zu einem vom Verwalter zu bestimmenden Zeitpunkt erfolgen kann.
- c. der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und die Abrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen.

- d. die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden. Die Gewährung des Rechts auf Einsicht bleibt davon unberührt.
- e. Beschlussprotokolle sorgfältig aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungsfristen des Handels- und Steuerrechts, soweit hierüber kein Eigentümerbeschluss gefasst wurde. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
- f. für die Aktualisierung der Hausordnung und deren Einhaltung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen (vergl. Buchstabe m).
- g. für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen. Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als 1.000 Euro aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bzw. einer Zustimmung des Verwaltungsbeirates.
- h. gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und die Verwaltungskonten in der Form „offene Fremdkonten“ zu führen. Der Verwalter kann ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Rücklagenkonto einrichten. Er darf das Bewirtschaftungskonto bis zur Höhe von 500 Euro überziehen.
- i. die angesammelte Instandhaltungsrücklage ist getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen. Diese Instandhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden. Die Gelder sind bei einer Bank in Deutschland mündelsicher anzulegen. Die Anlage der Gelder bedarf keines Eigentümerbeschlusses.
- j. Lasten und Kostenbeiträge (Hausgeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen.
- k. alle Zahlungen und Leistungen gemäß diesem Vertrag zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammen hängen.
- l. objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und/oder zu kündigen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
- m. die Dienste von Fachkräften (Hausmeister, Putzfrau, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker u.a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen und soweit erforderlich Verträge mit diesen abzuschließen und/oder zu kündigen.
- n. für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (Geräte für Hausmeister, Winterdienst, Reinigungskräfte etc.) sowie Versorgungsgüter z.B. Heizmaterial zu beschaffen.
- o. alle sonst im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung erforderlichen Verträge z.B. Wartungsverträge, Lieferverträge (Gas usw.) abzuschließen.
- p. die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich oder außergerichtlich zu vertreten, sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen, soweit nicht ein Fall besonderer Verwalterleistung gemäß Nr. 2 vorliegt.

Für die o.g. reguläre Tätigkeit erhält der Verwalter einer monatlichen Vergütung von derzeit **XXX,00€ zuzüglich gesetzliche MWST für das gesamte Objekt (XXxXX,00€ für die Wohnungen, derzeit noch keine TG-Stellplätze vorhanden, hierfür fällt XX,00€ / Stellplatz an)**. Diese ist bis zum 3. eines Kalendermonats zusammen mit dem Hausgeld zur Zahlung fällig. Die Verteilung der Kosten wird entsprechend der Gemeinschaftsordnung bzw. dem Wohnungseigentumsgesetz vorgenommen. Veränderungen der Vergütung obliegen der Beschlussfassung der WEG-Versammlung.

2.

Umfang des besonderen Verwalterleistungen

Über die reguläre Verwaltungstätigkeit hinausgehende Aufgaben sind:

- a) Zustimmungserklärungen zur Veräußerung eines Wohnungseigentums.

Für erforderliche Verwalterzustimmungen bei Eigentümerwechsel werden dem veräußernden Eigentümer 25 Euro zuzüglich der gesetzlichen MwSt. derzeit 19 % in Rechnung gestellt.

- b) Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie

- Einberufen außerordentlicher Eigentümerversammlungen evtl. Wiederholungsversammlung. Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen soweit sie sich auf des gemeinschaftliche Eigentum beziehen
- Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn
- Vorbereitung und Durchführung von gerichtlichen Mahn- und Klageverfahren in der Außenvertretung der Eigentümergemeinschaft durch den Verwalter.
- Sonstige Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind.

Sollte es notwendig werden außerhalb der jährlich einzuberufenden Eigentümerversammlung weitere einzuberufen, erhält der Verwalter eine Vergütung von zwei monatlichen Verwaltergebühren + MWST je Wohnungseigentum.

Für eine außerordentliche Rechnungslegung nach § 28 Abs. 4 WEG, erhält der Verwalter eine besondere Vergütung in Höhe einer monatlichen Verwaltergebühr + MWST je Wohnungseigentum.

Die Entschädigung für ein etwaiges Inkasso hat der Schuldner zu tragen.

Für außergewöhnliche Aufwendungen im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft erhält der Verwalter Auslagenersatz, z.B. für Sanierungen und Instandsetzungen ggf. auch für deren Vorbereitung. Der Stundensatz für den Verwalter beträgt 60,-€ zzgl. MwSt. Die Entschädigung ist auf maximal 5 % der Rechnungsbeträge begrenzt.

3.

Beendigung des Verwaltervertrages

Die Vertragslaufzeit beträgt 3 Jahre. Der Vertrag kann vorher aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Verwalter die vollständigen Verwalterunterlagen an seinen Nachfolger oder an den von den Eigentümern Benannten zu übergeben. Die Abrechnungsunterlagen sind nach Erstellung der Jahresabrechnung auszuhändigen.

4.

Haftung, Verjährung

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschaden Haftpflichtversicherung 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 auf 100.000 € begrenzt.

Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach 5 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens jedoch 5 Jahre nach Beendigung des Vertrages.

5.

Mängel, Schäden, Besichtigung des Wohneigentums

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung die Wohnungseigentümergeinschaft betrifft, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Verwalter ist berechtigt aus wichtigem Grund nach vorheriger Anmeldung die Wohnung zu besichtigen.

Aus wichtigem Grund ist eine Nachprüfung auch ansonsten zulässig. Für Schäden, die nicht angezeigt werden, ist die Haftung des Verwalters auszuschließen.

Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich bei Bedarf und/oder auf Wunsch des Hausverwalters, im Interesse eines reibungslosen Ablaufes der Verwaltungstätigkeit, gemäß § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat zu bestellen.

Der Wohnungseigentümer bevollmächtigt und beauftragt den Verwaltungsbeirat für ihn die Rechnungslegung des Verwalters zu prüfen.

7.

Sonstige Vereinbarungen

Zahlungen von Hausgeld sind von den Wohnungseigentümern ausschließlich auf das zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft eingerichtete Konto durch Abbuchungsermächtigung oder Dauerauftrag zu leisten.

Bei Veräußerung des Wohnungseigentums hat der veräußernde Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

Die erstellte Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht binnen eines Monats nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Widerspruch erhoben wird.

Jeder Mieter- oder Nutzerwechsel ist der Hausverwaltung unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Im Säumnisfall haftet der Eigentümer für Unzulänglichkeiten in der Abrechnung und deren Folgen.

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. jedem einzelnen Wohnungseigentümer verlangen. Der Verwalter ist berechtigt Untervollmachten zu erteilen.

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

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

Ort Datum

Memmingen, _____
Ort Datum

