

MUSTER – VERWALTERVERTRAG

Zwischen der Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage

.....
und der

Immobilien & Hausverwaltungen Groß Limited, Ringstraße 43, 56746 Spessart

wird folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom wurde die Immobilien & Hausverwaltungen Groß Limited zum Verwalter des Anwesens bestellt.
2. Die Verwaltungstätigkeit beginnt am und endet am
(3, 4 oder 5 Jahre zum Ende eines Kalenderjahres). Der Vertrag verlängert sich um ein Jahr, wenn er nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Vertragsende gekündigt wird. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.
3. Die wiederholte Bestellung ist zulässig.
4. Beide Partner haben das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, aus dem BGB, aus der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und aus dem Inhalt dieses Vertrages sowie dem als Anlage zum Vertrag beigefügten Leistungskatalog.
2. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung in kaufmännischer, organisatorischer und technischer 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.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen/-firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten außergerichtlich uneingeschränkt zu vertreten.

4. Bei anhängigen Prozessen gegen die Gemeinschaft - einschließlich Beschlussanfechtungsverfahren - besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der Beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung.
5. Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es jedoch - mit Ausnahme des § 3 Abs. 2 - der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat bzw. durch die Eigentümerversammlung (ggfls. Mehrheitsbeschluss). Sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung mit entsprechender Mehrheitsbeschlussfassung duldet, ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung (bzw. des Verwaltungsrates) einzuberufen.
6. Der Verwalter ist berechtigt, in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Das gesamte Verwalteramt kann nicht einseitig vom bestellten Verwalter auf einen anderen Verwalter übertragen werden.
7. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber der Verwaltung können grundsätzlich nur von der Gemeinschaft ausgeübt werden.
8. Die Verwaltung ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:

1. Mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben notwendige Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
2. Zur Beitreibung rückständiger Wohngeld-Zahlungen zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Eigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten.
3. Der Verwalter ist berechtigt, Sonderfachleute auf Kosten der WEG zu beauftragen.
4. Die Führung der Bankkonten der WEG erfolgt bei der,
Bankleitzahl:Konto Nr.:
5. Die Instandhaltungsrückstellung hat die Verwaltung verzinslich spätestens bis zum 30.06. des auf das Geschäftsjahr folgenden Jahres anzulegen. Nur ausnahmsweise können die Rücklagebeträge vorübergehend zur Deckung von Bewirtschaftungskosten herangezogen werden. Sie sind dann aber spätestens nach der Jahresabrechnung und Auffüllung des Gemeinschaftskontos durch die Eigentümer anzulegen.

6. Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über €1.500,00 ist im Einzelfall vorher mit der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, es sei denn, die Maßnahme ist unvermeidbar.
7. Weitere Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung sind in dem Leistungskatalog aufgeführt, der diesem Vertrag als Anlage beigefügt ist.

§ 4 Verwaltungsentgelt

1. Für die gesetzlichen Grundleistungen zahlt die Gemeinschaft der Verwaltung ein monatliches Entgelt von EUR je Wohnung, EUR je Garage/Tiefgaragenplatz, falls abzurechnen, zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer. Mit dieser Vergütung sind alle üblichen Sachaufwendungen des Verwalters abgegolten.
2. Durch die Vergütung nach Ziffer 1. wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Eigentümer (einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- und/oder Wiederholungsversammlung), zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten.
Für jede weitere, außerordentliche Eigentümerversammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft lt. Stundennachweis. Für jede angefangene Stunde wird ein Stundensatz von EUR zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer berechnet.
3. Nicht mit der Verwaltervergütung nach § 4 Abs. 1 abgegolten sind:
 - Gutachter- und Sachverständigenhonorare;
 - Gerichts- und Rechtsanwaltskosten;
 - WEG-Verfahren nach § 43 WEG je Std. EUR
 - Fotokopien einschl. Personalkosten
(über die Grundleistung hinausgehend) je EUR
 - Mahngebühren, pro Mahnung (Verursacher) je EUR
 - Buchungspauschale für die Nichtteilnahme am
Lastschriftverfahren, monatlich pro Wohngeldzahlung
(Verursacher) je EUR
 - Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum je EUR
 - Lohnabrechnungen für WEG-Mitarbeiter, je Abrechnung EUR
 - Sonderauftragsvergütung,
Stundensatz für Mitarbeiter der Verwaltung:
Geschäftsführer EUR - Mitarbeiter EUR
- Alle Angaben jeweils zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer.

4. Ist der Verwalter von Beruf fachkundig, erhält er für eine Tätigkeit, die sonst eine dritte Person gegen Entgelt hätte ausführen müssen, die für die jeweilige Tätigkeit angemessene Vergütung (Gebühren).
5. Der Verwalter ist berechtigt, bei Erhöhungen des Lohn- und Gehaltstarifs der Wohnungswirtschaft die Verwaltergebühren um 80 % der Tarifierhöhung anzuheben (z.B. 5 % Tarifierhöhung = 4 % Gebührenerhöhung). Der Verwalter ist berechtigt, der Eigentümerversammlung eine darüber hinausgehende Anpassung der Verwaltergebühr vorzuschlagen, wenn die wirtschaftliche Gesamtentwicklung dieses erfordert.

§ 5 Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums

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

§ 6 Sonstige Bestimmungen

1. Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertragsverletzung gegen den Verwalter verjähren in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in 3 Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes.
2. Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfange rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.
3. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Eigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

Spessart, den

Der Verwalter

Für die Eigentümergeinschaft:
Der Verwaltungsbeirat: