

Verwaltungsvertrag

Zwischen den Eigentümern der Wohnanlage

WEG Musterstr. 1-9, 12345 Musterstadt
(*nachfolgend WEG genannt*)

und der

AHG Ahrensburger Haus- und Grundstücksverwaltung
Inhaber Axel Schippmann
Akazienstieg 40c, 22926 Ahrensburg
(*nachfolgend Verwalter genannt*)

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1. Bestellungsbeschluss

Auf der Eigentümerversammlung am _____ wird die AHG Ahrensburger Haus- und Grundstücksverwaltung mit Wirkung zum _____ zum Verwalter bestimmt.

§ 2. Vertragsdauer

Entsprechend der Bestellung beginnt die Verwaltungstätigkeit am _____ und endet am _____.

Dieser Vertrag kann innerhalb der ersten zwei Jahre der Bestellung mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres gekündigt werden (Probezeit).

Für den Fall der Wiederbestellung des Verwalters seitens der Wohnungseigentümergeinschaft verlängert sich dieser Vertrag entsprechend der Bestellzeit.

Das Vertragsverhältnis kann von jeder Partei vorzeitig und ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund hierfür vorliegt.

§ 3. Aufgaben des Verwalters

Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und den zwischenzeitlich gefassten Beschlüssen, sofern nichts Anderes geregelt ist. Der Verwalter nimmt im Namen und für Rechnung der WEG gegenüber Dritten, Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Wohnungseigentümern der Gemeinschaft alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor, die für eine ordentliche Verwaltung erforderlich sind.

Außerdem hat er die Teilungserklärung, die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlungen sowie die laufenden Verwaltungsarbeiten und die Einhaltung der Hausordnung zu gewährleisten.

Insbesondere hat er neben seinen gesetzlichen Aufgaben folgende Verpflichtungen:

1. Der Verwalter hat Willenserklärungen für die Gemeinschaft abzugeben, soweit sie die Wohnungseigentümergeinschaft oder alle Wohnungseigentümer betreffen.
2. Er hat Verträge zu schließen, die der Verwaltung der Wohnanlage dienen, wie beispielsweise Einkauf von Energie, Handwerkeraufträge, Reparaturaufträge, Versicherungsverträge, Wartungsverträge und alle sonstigen Aufträge sowie Kündigungen dieser Verträge kann der Verwalter aussprechen.
3. Die Bankkonten für das lfd. WEG-Gemeinschaftskonto und die Instandsetzungsrücklage sind im Namen der WEG einzurichten. Der Verwalter hat Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, soweit diese mit der üblichen Verwaltungstätigkeit des Gemeinschaftseigentums zusammenhängen. Die einzelnen Hausgeldleistungen der Wohnungseigentümer hat der Verwalter rechtzeitig einzuziehen, ggf. hat der Verwalter nicht eingegangene Zahlungen unverzüglich anzumahnen und nach verstrichener Mahnfrist einzuklagen.
4. Rechtsstreitigkeiten hat der Verwalter für die WEG gerichtlich und außergerichtlich durchzuführen, um Ansprüche durchzusetzen und abzuwehren. Dabei kann der Verwalter auch im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinschaft handeln.
5. Für nicht im Wirtschaftsplan vorgesehene Verpflichtungen, die der Verwalter für die Gemeinschaft eingeht und die EUR 1.000,- übersteigen, bedarf es der Zustimmung des Verwaltungsbeirats, bei mehr als EUR 3.000 bedarf es einer Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung. Hiervon nicht betroffen sind solche Aufträge, die der Beseitigung eines Notstandes dienen.

§ 4. Weitere Pflichten des Verwalters

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich im Wesentlichen aus dem Wohnungseigentumsgesetz. Im Einzelnen:

1. Beschlüsse der WEG sind vom Verwalter auszuführen.
2. Der Verwalter ist verpflichtet, den Bestand der WEG-Anlage durch entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Einmal jährlich stellt der Verwalter fest, welche notwendigen Reparaturarbeiten in den nächsten 12 Monaten ausgeführt werden müssen. Ferner obliegen ihm die gesamte kaufmännische Betreuung der Liegenschaft und die gesamte technische Betreuung der normalen Instandhaltung der Wohnanlage.
3. Er hat die Hausgelder von den Wohnungseigentümern einzuziehen und dem Gemeinschaftskonto zuzuführen. Das Gemeinschaftskonto muss ein gesondertes Konto für die Eigentümergemeinschaft sein, welches in keiner Weise mit dem Vermögen anderer Gemeinschaften oder des Verwalters verflochten sein darf.
4. Sofern es nötig wird, dass der Verwalter Gerichtsverfahren für die Gemeinschaft führt, z.B. gem. § 43 WEG, so ist er berechtigt, die Wahrnehmung der Interessen einem Anwalt zu übertragen.
5. Der Verwalter hat jährlich nach Ablauf des Abrechnungsjahres der Gemeinschaft die vom Beirat geprüfte Gesamtabrechnung vorzulegen, welche als Grundlage der Einzel-Hausgeldabrechnungen gilt. Außerdem legt der Verwalter zum gleichen Zeitpunkt den Entwurf des Wirtschaftsplans für das laufende Wirtschaftsjahr vor. Die Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat erfolgt rechtzeitig vor Bekanntgabe an die Gemeinschaft.
6. Einmal im Jahr hat der Verwalter eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Sofern der Verwalter es für notwendig hält oder mehr als ein Drittel der Wohnungseigentümer eine außerordentliche Eigentümerversammlung wünschen, so hat der Verwalter ebenfalls kurzfristig eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung ist es ausreichend, wenn die Unterschrift unter dem Einladungsschreiben vervielfältigt ist. Auf die persönliche Unterzeichnung jedes einzelnen Einladungsschreibens wird ausdrücklich verzichtet.
7. Der Verwalter erstellt ein Protokoll von jeder Wohnungseigentümerversammlung und sendet dieses Protokoll nach Unterzeichnung durch die Versammlungsleiter, den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder dessen Stellvertreter und einem Wohnungseigentümer innerhalb von 4 Wochen an jeden Wohnungseigentümer. Versammlungsleiter ist der Verwalter, vertreten durch den für die Objektbetreuung zuständigen Mitarbeiter der Hausverwaltung. Er hat das Recht, die Versammlungsleitung einem Dritten zu übertragen, z. B. einem Miteigentümer nach Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.

8. Sofern eine Zustimmung des Verwalters für die Wirksamkeit eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung erforderlich ist, ist der Verwalter verpflichtet, diese Zustimmung entsprechend den gesetzlichen Regelungen und der Rechtsprechung zu erteilen. Für diese Tätigkeit erhält der Verwalter eine Vergütung von z. Zt. EUR 100 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Veräußerer der entsprechenden Wohnung. Der Verwalter kann diese Zahlungsverpflichtung auf den Erwerber übertragen. Eine spätere Änderung des Betrages richtet sich nach der Entwicklung der Verwaltergebühr. Sofern es erforderlich ist, eine Zustimmung zur Vermietung einer Wohnung zu geben, hat der Verwalter diese nach entsprechender Prüfung kostenlos zu erteilen.
9. Der Verwalter ist verpflichtet, den Eigentümern Auskünfte über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben, jedoch muss die Einsichtnahme in den Büroräumen des Verwalters rechtzeitig angekündigt werden und zu den üblichen Bürozeiten erfolgen.
10. Der Verwalter ist verpflichtet, ab Beststellungsdatum (Übernahme der Verwaltung) für eine ordnungsgemäße Abrechnung der Hausgelder und Kosten zu sorgen.
11. Der Verwalter ist verpflichtet, im Rahmen normaler Instandhaltungsmaßnahmen, diese in Auftrag zu geben, zu beaufsichtigen und abzunehmen. Darüber hinaus gehende Baumaßnahmen, zu deren Beurteilung und Durchführung die Dienste eines Bausachverständigen notwendig sind (z. B. bauliche Veränderungen, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) liegen nicht im Aufgabenbereich des Verwalters. Der Verwalter hat die Interessen der WEG wahrzunehmen und alle gesetzlichen Vorschriften, die jeweilige Miteigentumsordnung sowie Beschlüsse der Gemeinschaft zu beachten. Er ist verpflichtet, die Verwaltung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen.
12. Der Verwalter kann auch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Dienst-, Werks-, Wartungs-, Versicherungs- und Lieferverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Vereinbarungen, Beschlüssen der WEG oder einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Verwaltung erforderlich sind.
13. Soweit der Verwalter gemäß der Teilungserklärung bzw. durch Beschluss der WEG die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vornehmen soll, gilt folgende Vereinbarung: Zur erforderlichen Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen ist der Verwalter ermächtigt, einen sachverständigen Bauingenieur im Namen und für Rechnung der WEG zu beauftragen. Der Bauingenieur hat evtl. Mängel festzustellen und in einem Protokoll aufzuführen. Dieser zeichnet für die Abnahme im Namen der WEG. Die Auswahl des Bauingenieurs obliegt – in Abstimmung mit dem ggf. bestellten Verwaltungsbeirat – dem Verwalter.
14. Sämtliche bei dem Verwalter entstehenden Aufwendungen in Zusammenhang mit der Einschaltung des Bauingenieurs bzw. mit der Abnahme werden von der WEG separat vergütet und nach Aufwand abgerechnet.

15. Soweit der Verwalter gemäß der Teilungserklärung bzw. durch Beschluss der WEG die Verfolgung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums vornehmen soll, gilt folgende Vereinbarung: Die Verfolgung evtl. Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche, die hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums und der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen entstehen können, obliegt auf außergerichtlichem Weg zunächst dem Verwalter. Dieser kann zur Verfolgung der Ansprüche einen sachverständigen Bauingenieur zu Lasten der WEG hinzuziehen. Führen die außergerichtlichen Bemühungen nicht zum Erfolg, ist die weitere Verfolgung der Ansprüche an einen Rechtsanwalt zu übergeben, der die Vorgänge im Namen und für Rechnung der WEG außergerichtlich und gerichtlich bearbeitet und alle erforderlichen Maßnahmen einleitet. Die Auswahl des Sachverständigen und des Rechtsanwaltes obliegt – in Abstimmung mit dem ggf. bestellten Verwaltungsbeirat – dem Verwalter. Sämtliche bei dem Verwalter entstehenden Aufwendungen in Zusammenhang mit der Einschaltung des Sachverständigen und des Rechtsanwaltes bzw. mit der Verfolgung der Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche werden von der WEG separat vergütet und nach Aufwand abgerechnet.
16. Das beigefügte Leistungsverzeichnis ist Bestandteil des Vertrages.

§ 5. Aufgaben und Befugnisse des Wohnungseigentümers

Die Aufgaben und Befugnisse des Wohnungseigentümers ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und folgenden Ergänzungen:

1. Der Wohnungseigentümer ist zur Zahlung des monatlichen Hausgeldes gem. des gültigen Wirtschaftsplans als Vorauszahlung verpflichtet.
2. Nach Vorliegen der beschlossenen Abrechnung ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, etwaige Nachforderungen sofort auf das Gemeinschaftskonto zu überweisen, ohne dass es einer besonderen Aufforderung durch den Verwalter bedarf.
3. Der Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, Aufrechnungen von Hausgeldern bzw. Nachforderungsbeträgen sowie die Ausübung etwaiger Zurückbehaltungsrechte gegenüber der WEG oder dem Verwalter vorzunehmen.
4. Befindet sich der Wohnungseigentümer mit der laufenden Hausgeldzahlung, mit beschlossenen Umlagebeträgen oder Abrechnungsfehlbeträgen in Verzug, so kann der Verwalter nach erfolgter Mahnung Verzugszinsen in Höhe von 3 % p.a. über dem Diskontsatz der Europäischen Zentralbank berechnen. Diese Verzugszinsen werden der Instandhaltungsrücklage gutgeschrieben. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach der 2. Mahnung für jede weitere Mahnung der Verwaltung eine Mahngebühr von EUR 5,- zu zahlen.
5. Vermietet der Wohnungseigentümer seine Wohnung, so hat er den Mieter zur Einhaltung der Hausordnung der Gemeinschaft und – soweit vorhanden – der Waschordnung, der Garagen- und/oder Stellplatzordnung sowie der Hinweise und Gebote der Verwaltung zu verpflichten. Die Vermietung der Wohnung und des

Stellplatzes ist umgehend der Verwaltung – unter Nennung des Namens – mitzuteilen.

6. Die WEG stellt dem Verwalter eine besondere Vollmachtsurkunde zum Nachweis seiner Befugnis aus.

§ 6. Gemeinschaftsaufgaben

Die WEG oder der Vorverwalter übergeben dem Verwalter zu Beginn seiner Tätigkeit alle Verwaltungsunterlagen, insbesondere Abschriften oder Kopien der bisherigen Beschlüsse, Vereinbarungen, der Teilungserklärung, Bau- und Installationspläne etc. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, den Verwalter auf auftretende Mängel am Gemeinschaftseigentum unverzüglich hinzuweisen.

§ 7. Verwaltervergütung

Die WEG vergütet dem Verwalter:

1. eine monatliche, im Voraus fällige Verwaltergebühr pro Wohneinheit in Höhe von EUR _____ netto plus MwSt. bei _____ Wohneinheiten.
2. eine Aufwandspauschale in Höhe von EUR 200,- netto plus MwSt. für die Durchführung einer WEG-Versammlung, sofern der Verwalter mehr als eine Versammlung im Jahr durchführt.
3. für besondere von der Eigentümergeinschaft beschlossene Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nicht zu den üblichen Reparaturen und Instandhaltungen gehören, und somit den normalen Verwaltungsauftrag übersteigen, eine Aufwandspauschale in Höhe von 3 % der Auftragssumme netto.
4. für die Vervielfältigung und Versendung von Schriftstücken aufgrund gerichtlicher Anweisung erhält die Verwaltung die entstehenden Selbstkosten von der Gemeinschaft erstattet.
5. weitere nicht in seinem Verwaltungsauftrag enthaltene Aufwendungen mit einem Honorar von EUR 49,- pro Stunde netto zzgl. MwSt. (z. B. die beauftragte Erstellung von NK-Abrechnungen, die von dem ausgeschiedenen Verwalter noch durchgeführt werden müssten).

§ 8. Haftung des Verwalters

1. Die vertragliche Haftung des Verwalters ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

2. Ein vertraglicher Schadenersatzanspruch gegen den Verwalter verjährt in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes.

3. Der Verwalter ist nicht Bankier, Anlage- oder Rechtsberater oder Baugutachter. Ein in einer solchen Angelegenheit gegenüber der Eigentümergeinschaft gegebener Rat kann nur eine Empfehlung sein. Für solche Empfehlungen haftet der Verwalter grundsätzlich nicht, auch wenn die Eigentümergeinschaft eine solche Empfehlung in ihre Entscheidung mit einbezieht. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Rechtsberatungsgesetzes.

§ 9. Datenschutz

1. Zum Zwecke der Buchführung, Erstellung der Abrechnungen, Abwicklung des Zahlungsverkehrs und sonstiger Aufgaben der Verwaltung ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung, das Verändern oder sonstige Nutzung von Daten unter Anwendung elektronischer Datenverarbeitung zulässig. Die Eigentümergeinschaft erteilt insoweit ausdrücklich ihre Zustimmung.

2. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und sonstiger datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

§ 10. Abwicklung des Verwaltungsvertrages

Mit Beendigung des Verwaltungsvertrages gibt der Verwalter die notwendigen Unterlagen sowie eine extra erhaltene Vollmachtsurkunde an die Gemeinschaft zurück.

§ 11. Schlussregelung

1. Sollte ein Teil dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, 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.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss und der Zustimmung des Verwalters.

(Ort, Datum)

(Verwalter)

(Verwaltungsbeirat)