

Verwaltervertrag

zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft

- gemäß Eigentümerbeschluss vom _____

vertreten durch

und

**der Haus- und Wohnungsverwaltung Angela Roth, Bonhoefferstr. 34,
47506 Neukirchen-Vluyn**

wird folgender **Verwaltervertrag** im Hinblick auf das Verwaltungsobjekt

geschlossen:

Die Haus- und Wohnungsverwaltung Angela Roth ist aufgrund des
Eigentümerversammlungsbeschlusses vom _____
mit Wirkung zum _____
für die Dauer von zwei Jahren, somit bis zum _____
zur WEG-Verwalterin der vorgenannten Liegenschaft bestellt worden.

***Haus- und
Wohnungsverwaltung***
Angela Roth

1. Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (Regelleistung)

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

Der Verwalter ist berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt,

- 1.1 jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen; die Einladung ergeht schriftlich an alle Eigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen, ggf. der in der Teilungserklärung vorgesehenen Frist, an die dem Verwalter vom Eigentümer zuletzt genannte Anschrift;
- 1.2 der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wirtschaftsplan für das kommende Jahr und die Abrechnungen für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen;
- 1.3 die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden; die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt;
- 1.4 Beschlussprotokolle sorgfältig aufzubewahren; hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gilt die Aufbewahrungsfrist des Handels- und Steuerrechts; nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
- 1.5 für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen.(vgl. Absatz 1.12);
- 1.6 für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; darüber hinausgehende größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als € 2.500,00 aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft.
- 1.7 gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie Verwaltungskonten auf den Namen der Eigentümergemeinschaft zu führen; der Verwalter wird ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Rücklagenkonto einrichten; er darf das Bewirtschaftungskonto kurzfristig bis zu einer Höhe von € 1.000,00 überziehen (Zustimmung des amtierenden Ansprechpartners erforderlich);

Haus- und Wohnungsverwaltung

Angela Roth

- 1.8 die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen; diese Instandhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden; die Anlage von Geldern bedarf keines Eigentümerbeschlusses;
- 1.9 Lasten- und Kostenbeiträge (Haus- und Wohngeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen;
- 1.10 alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- 1.11 objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen;
- 1.12 die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker u. a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen und geeignete Dienstleistungsverträge abzuschließen (mit Zustimmung des amtierenden Ansprechpartners);
- 1.13 für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen (mit Zustimmung des amtierenden Ansprechpartners);
- 1.14 alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen;
- 1.15 die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen.

Darüber hinaus erhält der Verwalter für die schriftliche Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Eigentümern ein Honorar in Höhe von € 10,00 (netto) je Mahnung.

2. Umfang der besonderen Verwalterleistungen

- 2.1 Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Eigentums
- 2.2 Wahrnehmung von Ortsterminen jeglicher Art
- 2.3 Planung und Durchführung von Umbauten, Ausbauten etc.

Haus- und Wohnungsverwaltung

Angela Roth

- 2.4 Einberufung von und Teilnahme an außerordentlichen Eigentümerversammlungen;
- 2.5 Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen;
- 2.6 Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen;
- 2.7 Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn;
- 2.8 Erstellen oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind;
- 2.9 Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren;
- 2.10 Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten, ansonsten bei mehr als zwei Sitzungen jährlich;
- 2.11 Sonstige besondere Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind.

Der Verwalter ist berechtigt, im erforderlichen Umfang Hilfskräfte (z.B. Sachverständige, Rechtsanwälte) auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hinzuzuziehen.

Sollten „besondere Verwalterleistungen“ in einem Ausmass entstehen, die über das übliche Mass hinausgehen, wird zwischen den Eigentümern und dem Verwalter für diesen Fall ein gesondertes Honorar vereinbart.

Für die vorgenannten Regel- und Sonderleistungen erhält der Verwalter eine Vergütung in Höhe von

€ _____ je Einheit incl. Garage pro Monat (netto),

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

3. Zahlungsverkehr

Das monatliche Wohngeld inklusive der Verwaltergebühr ist von jedem Eigentümer monatlich im Voraus, spätestens am fünften jeden Monats, kostenfrei auf das Verwalterkonto der Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen.

4. Beendigung des Verwaltervertrages

***Haus- und
Wohnungsverwaltung***
Angela Roth

Der Vertrag kann vorzeitig nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Endet der Verwaltervertrag zum Ablauf des Geschäftsjahres, ist der Verwalter zur Erstellung einer Jahresabrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsbeendigung verpflichtet.

Endet der Verwaltervertrag während eines Geschäftsjahres, hat der Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen und die Rechnungslegung zum Ablauf der Vertragszeit vorzunehmen.

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

5. Haftung - Verjährung

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung 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 begrenzt; diese beträgt € 100.000,00.

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.

6. Sonstige Vereinbarungen

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Eigentümergeinschaft verlangen.

Der Verwalter kann Untervollmacht erteilen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Eigentümer 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 wirksamen Bestimmung eine solche als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlicher Weise am nächsten kommt.

Neukirchen-Vluyn, den _____

***Haus- und
Wohnungsverwaltung
Angela Roth***

für die Eigentümergemeinschaft

Eigentümer

Angela Roth / Verwalterin