

Rosenstr. 23
40882 Ratingen

Tel.: 02102 / 55 11 640
Fax: 02102 / 55 11 639

E-Mail:
office@neuhaus-immokonzept.de
www.neuhaus-immokonzept.de

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

zwischen der
Wohnungseigentümergeinschaft
nachstehend „WEG“ genannt,
des Hauses

XXXXXXXXXXXX

in
XXXXXXXXXXXX

bestehend aus:

- XX** Eigentumswohnungen
- XX** Garagen
- XX** (Tiefgaragen-) Stellplätzen

und der

NEUHAUS
IMMO KONZEPT GMBH

Rosenstr. 23
40882 Ratingen

eingetragen beim Handelsregister Düsseldorf unter HRB-Nr.: 69279

nachstehend „Verwalter“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Bestellung und Abberufung des Verwalters

1.1. Verwalterbestellung

Gemäß Beschluss der **WEG Versammlung** vom _____ unter **TOP** _____ wurde die **Neu-Haus Immo Konzept GmbH** mit der erforderlichen Mehrheit zum Verwalter bestellt

Die Verwalterbestellung beginnt am _____ und endet am _____.

Das Versammlungsprotokoll wurde unterzeichnet von:

_____ (Beirat / Eigentümer)

_____ (Beirat / Eigentümer)

_____ (Beirat u. Eigentümer)

Die Unterzeichnung wird ggf. in öffentlich beglaubigter Form wiederholt und ist dann dem Vertrag anzuheften.

In der Wohnungseigentümersammlung vom _____ wurden

_____ (Beirat / Eigentümer)

_____ (Beirat / Eigentümer)

_____ (Beirat / Eigentümer)

durch Beschluss delegiert, diesen Vertrag sowie die darin enthaltene Verwaltervollmacht im Namen und im Auftrag der Gemeinschaft rechtsverbindlich ggf. auch in öffentlich beglaubigter Form zu unterzeichnen.

Über eine wiederholte Bestellung bzw. Vertragsverlängerung ist durch die WEG zu beschließen. Die WEG entscheidet durch Beschlussfassung über Änderungswünsche. Die beschlossenen Änderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit in jedem Fall der Zustimmung des Verwalters.

1.2. Laufzeit und Kündigung

Der Verwaltervertrag ist bis zum _____ befristet.

Nach **XX Monaten**, also erstmals bis zum _____ ist die Wahl des Verwalters erneut auf die Tagesordnung der WEG-Versammlung zu setzen.

Eine vorzeitige Abberufung durch die WEG ist vor Ablauf der vereinbarten Frist nur aus wichtigem Grund mit einfacher Mehrheit möglich. Der Verwalter ist berechtigt, den Verwaltervertrag vorzeitig aus wichtigem Grund zu kündigen.

Mit Beendigung des Verwaltervertrages endet auch die Bestellung des Verwalters nach §1.

§ 2

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- 2.0.** Die Aufgaben und Befugnisse des zu treuhänderischer Tätigkeit verpflichteten Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, diesem Vertrag, dem Wohnungseigentumsgesetz, den rechtsgültig in der WEG gefassten Beschlüssen und Vereinbarungen, ergangenen Gerichtsentscheidungen und ergänzend nach den Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
- 2.1.** Der Verwalter hat im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (einschl. des Gemeinschaftsvermögens) in technisch-bestandserhaltender, rechtlich-organisatorischer und kaufmännisch-wirtschaftlicher Hinsicht, in Wahrung der berechtigten Interessen der Gemeinschaft notwendig ist. Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter eine Vollmacht verlangen. Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmacht unverzüglich zurückzugeben.
- 2.2.** Der Verwalter handelt grundsätzlich als Vertreter im Namen und für Rechnung aller Eigentümer. Er ist insbesondere berechtigt und verpflichtet, die WEG gegenüber Behörden, Gerichten, einzelnen Wohnungseigentümern, sonstigen Dritten gerichtlich und außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten.
- 2.3.** Bei anhängigen Prozessen besitzt der Verwalter neben seiner gesetzlichen Zustellungsberechtigung nach § 27 Abs.2 Nr. 3 Wohnungseigentumsgesetz ebenfalls Vertretungsvollmacht der Beklagten bzw. in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer. Er ist insoweit auch zur Anwaltsbeauftragung mit üblicher Vollmachtserteilung berechtigt und hat ein solches Mandat allen von ihm vertretenen Eigentümern unverzüglich bekanntzugeben.
- 2.4.** Im Hinblick auf § 16 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz wird der Verwalter ermächtigt, auch Kosten für Verfahren nach § 43 Wohnungseigentumsgesetz bis zum Vorliegen der rechtskräftigen gerichtlichen Kostenentscheidung vorschussweise dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen und diese Kosten in der Jahresabrechnung nachrichtlich darzustellen.
- 2.5.** Der Verwalter ist berechtigt, ausschließlich in Einzelaufgabenbereichen ohne Mehrkostenbelastung für die WEG, Dritten, als seine Erfüllungsgehilfen, Untervollmacht zu erteilen.
- 2.6.** Des Weiteren ist der Verwalter verpflichtet und berechtigt,
 - 2.6.1.** die WEG-Versammlung einzuberufen, den Vorsitz zu übernehmen, Niederschriften zu fertigen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.
 - 2.6.2.** die Niederschriften über die Beschlüsse der WEG, sowie die gerichtlichen Entscheidungen ordnungsgemäß aufzubewahren und eine Beschlusssammlung zu führen.
 - 2.6.3.** jedem Wohnungseigentümer eine Kopie der Beschlüsse der WEG-Versammlung zu übersenden.
 - 2.6.4.** der WEG eine Hausordnung zur Beschlussfassung vorzulegen und für deren Durchführung zu sorgen.
 - 2.6.5.** einen Wirtschaftsplan und, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres, die Jahresabrechnung aufzustellen und diese der WEG zur Beschlussfassung innerhalb von 9 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres vorzulegen.
 - 2.6.6.** gemeinschaftliche Gelder treuhänderisch zu verwalten, anzulegen und über deren Verwendung Rechnung zu legen. Dabei hat er die Verwaltung der Gelder mit der Sorgfalt eines Verwalters für Wohnungseigentum zu betreiben und die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten.
 - 2.6.7.** Verträge mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums abzuschließen, zu verlängern, zu erneuern, zu verändern oder zu beenden, insbesondere Verträge mit Hauswarten, Hausmeistern, Hausmeisterservice- und Reinigungsgesellschaften und sonst erforderlichem Dienstpersonal, gemäß Beschlussfassung bzw. in Abstimmung mit dem Beirat.
 - 2.6.8.** die Auswahl der Versicherer zu treffen und die notwendigen Verträge zu schließen oder zu kündigen.

§ 3

Verwaltung des Hausgeldes/ Vollmacht

- 3.1.** Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Namen aller Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen und mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer,
 - 3.1.1.** das Hausgeld (Lasten und Kosten), Beiträge, Sonderumlagen, ggf. Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen, abzuführen und notfalls gerichtlich gegenüber Miteigentümern geltend zu machen.
 - 3.1.2.** in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Kontoführung bei der Hausbank München vorzunehmen. Ein Mitglied des Verwaltungsbeirates wird berechtigt das Hausgeldkonto der WEG – online- einzusehen.
 - 3.1.3.** im Einverständnis mit dem kontoführenden Kreditinstitut zur Sicherstellung der laufenden Zahlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft das Kontokorrentkonto der Gemeinschaft mit einem Gesamtbetrag von maximal drei monatlichen Hausgeldvorschüssen zu überziehen.
 - 3.1.4.** alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.
 - 3.1.5.** Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Gemeinschaft gerichtet sind.
 - 3.1.6.** Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind.
 - 3.1.7.** die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich im Namen der Wohnungseigentümer und im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümer zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Dabei kann er, in Absprache mit dem Beirat, einen Rechtsanwalt / eine Rechtsanwältin mit üblicher Vollmacht für die Verfahrensführung beauftragen.
 - 3.1.8.** Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.
- 3.2.** Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 befreit, mit der Maßgabe, die Zustimmung des Beirates für In-Sich-Geschäfte einzuholen.

§ 4

Instandsetzung und Instandhaltung

Der Verwalter hat für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen, den baulichen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums zu überwachen, die WEG über die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu beraten, entsprechende Rechnungen auf die Richtigkeit hin zu prüfen, Arbeiten am Gemeinschaftseigentum, ggf. unter Zuhilfenahme externer Sachverständiger, abzunehmen und festgestellte Mängel zu rügen.

- 4.1.** Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen im Auftragswert bis zu **X.XXX,XX€** je Einzelfall kann der Verwalter in eigener Zuständigkeit beauftragen. Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen im Auftragswert von mehr als **X.XXX,XX€** und bis zu **X.XXX,XX€** bedürfen der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat. Darüber hinaus gehende Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen bedürfen des Beschlusses der WEG.

- 4.2. In Notfällen, bei Gefahr in Verzug und zur Abwicklung von Versicherungsfällen ist der Verwalter berechtigt, Aufträge ohne die vorherige Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat und ohne einen Beschluss der WEG zu erteilen. Hierüber ist der Beirat unverzüglich zu informieren.
- 4.3. Einzelmaßnahmen, die über eine routinemäßige, laufende Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, bedürfen einer Beschlussfassung durch die WEG. Der Verwalter ist hierbei berechtigt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat, und zur Vorbereitung entsprechender Beschlüsse, technische Sonderfachleute/Gutachter, öffentlich bestellte Gutachter etc. mit der Bestandsermittlung, technischen Lösungsvorschlägen, der Kostenschätzung und der Erstellung von Ausschreibungen zu den anstehenden Arbeiten zu beauftragen.
- 4.4. Verwalter und Verwaltungsbeirat (als Unterstützungsorgan der Verwaltung) haben Anspruch auf eine Entscheidung der Gemeinschaft über ihre Entlastung, bezogen auf ihr gesamtes aktives und passives Handeln im abgelaufenen Geschäftsjahr.

§ 5

Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung des Verwalters

- 5.1. Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der WEG und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.
- 5.2. Die Grundvergütung für die Erledigung sämtlicher Aufgaben des Verwalters, mit Ausnahme der ausdrücklich nachfolgend erwähnten Ansprüche auf Sondervergütungen, wird als Pauschale vereinbart.
- 5.3. Sie beträgt pro Monat und abzurechnender Einheit:

je Wohnungseigentum	€
je Teileigentum (an einer Einzelgarage)	€
je Teileigentum (an einem TG Stellplatz)	€

zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %.

- 5.4. Die Vergütung ist zu Beginn eines Kalendermonats, im Voraus fällig und kann vom Verwalter dem gemeinschaftlichen Girokonto der WEG so rechtzeitig entnommen werden, dass eine Gutschrift auf seinem Konto bis zum 3. des Monats erfolgt.
- 5.5. Mit der Vergütung nicht abgegolten sind etwa anfallende Kosten und Hilfsmittel für die Durchführung von Eigentümerversammlungen (z.B. Saalmiete, Mikrofon, Lautsprecheranlage etc.). Zusätzliche, von der WEG beantragte Eigentümerversammlungen, werden nach der Preis-Leistungsübersicht bzw. nach vorzulegenden Belegen abgerechnet.
- 5.6. Nicht mit der Pauschalvergütung abgegolten und damit als Sonderhonorar ausdrücklich vereinbart sind die Leistungen nach der, diesem Vertrag beiliegender Preis-/ Leistungsübersicht –WEG-Verwaltung-, Stand 01.01.20XX, die Bestandteil dieses Vertrages ist. Die Preise verstehen sich grundsätzlich zuzüglich der gesetzlichen MwSt.
- 5.7. Die zusätzliche Vergütung ist mit der jeweiligen Rechnungsstellung fällig. Der Verwalter erhält diese Vergütung von der Eigentümergemeinschaft, es sei denn, dass nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- 5.8. anfallende Steuerberatungskosten für die Erstellung von Lohnabrechnungen für Hausmeister oder Ähnliches, sind von der Gemeinschaft zu übernehmen.
- 5.9. Entgelte für weitere zusätzliche Leistungen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern sind mit diesen im Einzelfall zu vereinbaren.
- 5.10. Der Stundensatz für auf Stundenbasis abzurechnende Leistungen beträgt zur Zeit:

a) für Inhaber/Geschäftsführer/Vorstand	=	70,00 €
b) für Prokurist/Abteilungsleiter	=	50,00 €
c) für Sachbearbeiter	=	40,00 €

den Beträgen ist die jeweils gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

- 5.11.** Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen, so haften alle Teilhaber/Miteigentümer auch für sämtliche vereinbarten Vergütungen als Gesamtschuldner. Für Zahlungsausfälle einzelner Eigentümer haften die restlichen Eigentümer der WEG dem Verwalter ebenfalls gesamtschuldnerisch.

§ 6

Veräußerung eines Wohnungseigentums

- 6.1.** Die veräußernden Wohnungseigentümer haben ihren Sondernachfolger vertraglich zu verpflichten, in diesen Verwaltervertrag einzutreten.
- 6.2.** Eine Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage findet nicht statt. Käufer und Verkäufer verzichten auf eine Zwischenabrechnung, etwaige Guthaben oder Fehlbeträge werden von den Parteien intern ausgeglichen.

§ 7

Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für den Inhaber von Teileigentum, von Wohnungserbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.

§ 8

Kontenführung

- 8.1.** Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder der WEG getrennt von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Objekte, zu halten und damit pfand- und insolvenzsicher zu halten.
- 8.2.** Die Instandhaltungsrücklage ist auf einem separaten Konto möglichst zinsbringend anzulegen, soweit die Liquidität der WEG dies erlaubt. Die Art der Geldanlage ist mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder über Beschluss der WEG festzulegen.

§ 9

Haftung

- 9.1.** Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen einer ordentlichen Verwaltung zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
- 9.2.** Der Verwalter hat der WEG den Abschluss und die Fortführung einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 1.000.000,00 € für Personen und Sachschäden nachzuweisen. Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren innerhalb von 3 Jahren seit Entstehen des Anspruchs.
- 9.3.** Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters oder seines Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt.

§ 10

Zugang bei Personenmehrheit

Bei Personenmehrheit von Eigentümern genügt es für die Rechtswirksamkeit des Zugangs von Willenserklärungen, wenn sie gegenüber einem der Miteigentümer abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

§ 11

Salvatorische Klausel / Schlusshinweise

- 11.1.** Dem Verwalter sind die zur Verwaltung notwendigen Unterlagen, sowie sämtliche Protokolle der bis zur Verwaltungsübernahme durchgeführten WEG-Versammlungen auszuhändigen.
- 11.2.** Sind zur ordnungsgemäßen Durchführung der Verwaltungsaufgaben erforderliche Unterlagen nicht vorhanden, so kann der Verwalter diese in entsprechender Form neu erstellen lassen. Die hierbei anfallenden Kosten sind von der WEG zu tragen.
- 11.3.** Findet keine ordnungsgemäße Übergabe durch einen Vorverwalter statt und müssen z.B. für abgeschlossene, vorherige Wirtschaftsjahre Abrechnungen etc. gefertigt werden so gehen die damit verbundenen Kosten zu Lasten der WEG.
- 11.4.** Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein sollten, tritt an ihre Stelle die gesetzliche Regelung. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden zu der ungültigen Bestimmung eine neue Regelung vereinbaren, die dem gewollten Zweck entspricht.
- 11.5.** Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der WEG durch Mehrheitsbeschluss in der Eigentümerversammlung und der Zustimmung des Verwalters.

Für die Verwaltung:

Ratingen, den

.....
Verwalter

Für die Wohnungseigentümergeinschaft:

Stadt, den

.....
Wohnungseigentümer/ Beirat

.....
Wohnungseigentümer/ Beirat

.....
Wohnungseigentümer/ Beirat