

Verwaltervertrag

zwischen

Wohnungseigentümergeinschaft „WEG-Musterstraße 123, 8999 Musterhausen“
vertretend durch den Verwaltungsbeirat
- im folgenden kurz „Gemeinschaft“ genannt -

und

Hausverwaltung Tyll - Patrick Albrecht
Am Weiher 5, 86920 Denklingen
(Büro Berlin: Elisabethkirchstr. 8, 10115 Berlin)
- im folgenden kurz „Verwalter“ genannt -

§1

Bestellung des Verwalters

Der Verwalter wurde unter Bezug auf die Teilungserklärung sowie den gesetzlichen Vorschriften (Wohnungseigentümergebietsgesetz) durch Beschluss der Gemeinschaft vom 29.02.2002 zum Verwalter im Sinne des Gesetzes über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentümergebietsgesetz = WEG) bestellt. Neben den allgemeinen Bestimmungen sollen ferner folgende Vereinbarungen gelten.

§2

Vertragsdauer und Kündigung

- (1) Der Vertrag beginnt zum 01.01.1900 und endet am 31.12.1905
- (2) Beide Parteien haben ein Sonderkündigungsrecht zum 30.09.1902. Dieses ist bis zum 30.09.1902 auszusprechen.
- (3) Beide Parteien können den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

§3

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus §§ 27 und 28 Wohnungseigentümergebietsgesetz, der Gemeinschaftsordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung und aus diesem Vertrag.
- (2) Der Verwalter verpflichtet sich, die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten. Auf den Vorbehalt des § 27 Abs. 4 Satz 2 WEG wird verzichtet.
- (3) Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (4) Der Verwalter kann jederzeit vorübergehend Untervollmachten erteilen in der Weise, daß er einen Bevollmächtigten mit der vorübergehenden Verwaltung betraut (Urlaub, Krankheit, Abwesenheit).

§4

Wohngeld und Abrechnung

- (1) Das Wohngeld ist der gemäß Wirtschaftsplan festzusetzende anteilige Beitrag jedes Sondereigentümers zu den Kosten und Lasten der gesamten Wohnanlage und setzt sich im wesentlichen zusammen aus Beiträgen für:
- a) öffentliche Abgaben, Beiträge und Entwässerungs-, sowie Straßenreinigungs- und Müllabfuhrgebühren und ähnliches;
 - b) Betriebskosten der Wohnanlage, insbesondere Kosten für Hausreinigung, Versicherungen, Pflege der Grünflächen sowie Wasser und Strom und ähnliches;
 - c) Instandhaltungsrücklage;
 - d) Verwaltergebühren;
- (2) Gelder der Eigentümergemeinschaft werden über ein Bankkonto, das auf den Namen der Eigentümergemeinschaft (Fremdgeldkonto) lautet, verwaltet. Dem Kontoführenden Kreditinstitut ist jedoch offenzulegen, dass es sich um Gelder der Gemeinschaft handelt. Der Verwalter erhält eine Generalvollmacht. Der Beiratvorsitzende erhält zusammen mit einem weiteren Beiratsmitglied Einsichtsvollmacht.
- (3) Die Instandhaltungsrücklage ist als Festgeldanlage auf einem weiteren Konto (siehe 2) in Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft bzw. mit dem Verwaltungsbeirat zu verwalten. Es gelten die Regelungen der Teilungserklärung.
- (4) Bargelder werden vom Verwalter bis zu einer Höhe von maximal € 1.500,00 treuhändisch verwaltet. Gelder der Eigentümergemeinschaft sind vom Verwalter grundsätzlich von dessen Vermögen und vom Vermögen Dritter zu trennen.
- (5) Vor Aufstellung des Wirtschaftsplanes ist der Verwalter im Namen der Gemeinschaft berechtigt, Vorstüsse auf die festzusetzenden monatlichen Beiträge in angemessener Höhe zu verlangen.
- (6) Der Verwalter hat alljährlich bis zum 30. April des Folgejahres einmal eine Abrechnung über das Wohngeld und die gemeinschaftlichen Einnahmen sowie Ausgaben aufzustellen. Die Abrechnung über die gemeinschaftlichen Einnahmen und Ausgaben wird der Wohnungseigentümersammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Kommt es aufgrund eines Verzuges der beauftragten Wärmemessfirma zu Verspätungen, so hat der Verwalter diesen nicht zu vertreten.
- (7) Gegen das Wohngeld oder gegen Einzelbeiträge desselben kann nicht aufgerechnet oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden.
- (8) Eine Verzinsung des eingezahlten Wohngeldes oder eventueller Abrechnungsguthaben kann vom Verwalter nicht verlangt werden. – Zinserträge gehen grundsätzlich zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft.
- (9) Der Verwalter kann für rückständige Wohnlasten bei einer Mahnung € 7,50 pauschalierte Mahngebühr, sowie 4% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank Verzugszinsen berechnen. Die Zinsen stehen der Eigentümergemeinschaft zu, die Gebühr dem Verwalter. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugs Schadens bleibt vorbehalten.

(10) Der Verwalter ist berechtigt, rückständiges Wohngeld, sowie sich aus den Jahreseinzela abrechnungen ergebende Nachforderungen („Abrechnungsspitzen“) gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Als Gerichtss tand wird das für den Bezirk der Wohnanlage zuständige Gericht vereinbart. Erbenötigt hier zu keine weitere Einzelklagebefugnis durch die Eigentümerversammlung.

(11) Der Verwalter ist nicht berechtigt, Kredite für die Eigentümergemeinschaft aufzunehmen.

M §5 Vergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit ein monatliches Honorar in Höhe von €15 ,00 zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer für jedes Wohn -oder Teileigentum . Der Verwalter kann angemessene Entnahmen tätigen.

Weiterhin erhält der Verwalter für die Zustimmung zum Verkauf von Wohnungs -/Teileigentum, sowie Garageneigentum ein Honorar in Höhe von €50,00 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer pro Eigentumseinheit vom Verkäufer.

Die Vergütung ist von jedem Wohnungseigentümer als Bestandteil des Wohngeldes, zusammen mit diesem an den Verwalter zu zahlen.

Bei Instandsetzungsarbeiten (Finanzierung über Rücklage oder Sonderumlage) und größeren Reparaturmaßnahmen (über € 10.000) erhält der Verwalter für seine zusätzlichen Leistungen ferner eine Gebühr wie folgt:

Bausumme	€10.000,00 - €50.000,00	3%	der Netto -Bausumme
	€51.000,00 - €100.000,00	2,5%	
	€101.000,00 - €200.000,00	2,0%	
	über €200.000,00	1,5%	

zzgl. gesetzl. MwSt. der beschlossenen Auftragssumme, wenn der Verwalter die Ausschreibungsunterlagen erstellt und die Bauaufsicht ausführt. Kosten für Ausschreibungen, etc. gehen dann zu Lasten des Verwalters .

Der Verwalter ist ferner berechtigt, bei Baumaßnahmen mit einem Volumen über € 50.000,00 in Absprache mit dem Verwaltungsrat einen Architekten oder Bauingenieur als Bauleiter hinzuzuziehen. Die Kosten hierfür trägt die Gemeinschaft. Der Verwalter erhält danein pauschales, einmaliges Entgelt pro Projekt in Höhe von €290,00 zzgl. MwSt.

Der Verwalter ist ferner berechtigt, für Mehrleistungen Bearbeitungsgebühren und/oder Auslagenerstattung gemäß den Festsetzungen der Aufstellung über Grund -und Mehrleistungen in Anlage I zu diesem Vertrag festzusetzen bzw. abzurechnen. Die Anlage I ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

§6**Veräußerung eines Wohnungs - bzw. Teileigentums**

Beider Veräußerung eines Wohnungs - bzw. Teileigentums hat der Wohnungs - bzw. Teileigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten und dem Verwalter unverzüglich eine beglaubigte Abschrift des Veräußerungsvertrages zu übergeben. (vgl. Anhang 1 und §5, Pauschalgebühr €50 ,00 zzgl. MwSt. + Auslagenersatz)

M
§7**Einsichtsrecht**

Eigentümer haben nach Terminabsprache ein jederzeitiges Einsichtsrecht in alle Verwaltungsunterlagen. Dieses Einsichtsrecht wird aber durch die Grenzen der Rechtsprechung („Schikaneverbot“) eingeschränkt.

S
§8**Beschlussniederschriften, richterliche Entscheidungen**

Der Verwalter hat die Beschlussniederschriften und die richterlichen Entscheidungen gemäß § 43 WEG sorgfältig und ordnungsgemäß aufzubewahren.

T
§9**Sonstiges**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform, sowie der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung sowie der Zustimmung des Verwalters. Die Niederschrift der Versammlung ist dann dem Verwaltervertrag beizufügen.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages dadurch im Übrigen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt vielmehr als durch eine solche ersetzt, die ihr in gesetzlicher Weise wirtschaftlich am nächsten kommt.
- (3) Der Verwalter hat eine Betriebshaftpflichtversicherung bei der Versicherungskammer Bayern abgeschlossen. Eine Kopie des Versicherungsscheines ist diesem Vertrag beigelegt.
- (4) Der Verwalter wird die Gemeinschaftsflächen vier mal jährlich begehen und hierüber ein Protokoll erstellen.
- (5) Die Bevollmächtigung zum Abschluss dieses Vertrages durch den Verwaltungsbeirat ergibt sich aus dem Protokoll der Sitzung der Eigentümergemeinschaft vom 29.02.1902.

Anhang.

(Gebühren- und Leistungskatalog für zusätzliche Arbeit des Verwalters)

1.) Wahrnehmung von Interessen der Gemeinschaft vor Gericht

(Die Entscheidung über nötige Wahrnehmung gerichtlicher Interessen obliegt insofern die Gemeinschaft in Einzelfällen nicht anders beschließt – dem Verwalter. Er soll den Beirat hierüber informieren und eventuelle Bedenken des Beirates in seiner Entscheidung berücksichtigen.)

- a.) €42,00 pro Arbeitsstunde zzgl. Auslagenersatz (BRAGO analog)
- b.) Information des Beirates und der Versammlungserfolge ohne Berechnung
- c.) Die gerichtliche Vertretungsbefugnis ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung
- d.) Die Kosten für gerichtliche Tätigkeit des Verwalters sind – soweit gesetzlich zulässig – im Wege der gerichtlichen Kostenfestsetzungen den jeweiligen Parteien der Gerichtsverfahren aufzugeben.
- e.) Wird vom Verwalter oder aufgrund Wunsches der Gemeinschaft ein Anwalt eingeschaltet, so erfolgt keine Abrechnung von Kosten durch den Verwalter mit Ausnahme eventueller Kopier- und Portokosten (BRAGO analog). Diese werden dann vom Verwalter dem Anwalt berechnet, der die Kosten an die Gemeinschaft weiterberechnen kann. (Auslagenersatz gemäß BRAGO).

2.) weitergehende Verwaltungsaufgaben

- a.) Zusendung und Kopie von Protokollabschriften (jeweils eine Abschrift der aktuellen Versammlungsprotokolle ist kostenfrei), Teilungserklärung, weiterer Schriftverkehr, Belegen, etc. : €0,50 pro Kopie . Rundschreiben an Eigentümer (Einladungen zu Versammlungen, Protokollversand, und 2 Informationsrundschreiben pro Jahr sind kostenfrei) insofern vom Beirat gewünscht: €32,00+ Portokosten
- b.) Zahlung von Wohngeldern außerhalb des Lastschrift einzugsverfahrens: € 2,50 pro Zahlung
- c.) Lastschriftretouren: €10,00 zzgl. Bank- und Fremdgebühren
- d.) Heizkostenabrechnung (nur bei Wärmemengenzählern); €2,50 pro Monat und Einheit

3.) Auslagenersatz von Gebühren

- a.) Die Gemeinschaft trägt alle notwendigen Gebühren, die dem Verwalter aufgrund seiner Tätigkeit für die Gemeinschaft von Behörden und Ämtern in Rechnung gestellt werden. (Grundbucheinsichten, Auskünfte, Planeinsichten, etc).

4.) Personalbuchhaltung

€12,50 pro von der WEG beschäftigten Arbeitnehmer pro Monat (incl. aller anfallenden Abrechnungsunterlagen)

5.) Sonstiges/ auf Wunsch von Eigentümern veranlasste Tätigkeiten

- a.) Anfertigung einer Betriebskostenabrechnung nach gesetzlichen Vorschriften für den Mieter: €25,00
- b.) Sondereigentumsverwaltung/Mietverwaltung: €125,00 pro Wohneinheit/Jahr zzgl. Porto und Telefonkosten nach Aufwand
- 6.) Anwesenheit bei Wohnungsübergaben, Mietergesprächen oder sonstigen Tätigkeiten die auf speziellen Wunsch eines Sondereigentümers veranlasst sind (z.B. Bauarbeiten im Sondereigentum, Umbaupläne, etc.): €42,00 pro Stunde plus Auslagenersatz und Fahrtkosten (€0,52/km).

Für die Positionen 1 – 4 kann der Verwalter die anfallenden Zahlungen nach Rechnungsstellung an die Gemeinschaft vom Gemeinschaftskonto entnehmen. Kosten, die einzelnen Sondereigentümern zuzurechnen sind (Mahnkosten, Lastschriftkosten, etc.) sind von diesem zu tragen und daher als „Kosten des Sondereigentums“ in der jeweiligen Jahres(einzel)abrechnung zu belasten. Kosten der Position 5 sind direkt mit dem jeweiligen Eigentümer abzurechnen.

Alle angegebenen Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.