

Wichtige Vorbemerkung:

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Eigentumswohnanlage steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein besonderes Organ – den Verwalter. Nach § 20 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann deshalb die Bestellung des Verwalters nicht ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das Gesamteigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. gewerblich genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Wohnungseigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muß er hierfür einen gesonderten Verwaltervertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets Sachverwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen, auch spezielle Kenntnisse der Verwaltungstechnik, der wirtschaftlichen Geschäftsführung und einschlägiger privatrechtlicher Vorschriften voraus.

Die Verwaltergebühr ist ein Entgelt für eine qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter zu erbringenden Leistungen. Ein Vergleich von Verwaltergebühren bei verschiedenen Verwaltungen ist also nur auf Grundlage eines Vergleiches der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwaltungsfirmen möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit, auf die sich die Grundvergütung des Verwalters bezieht und den besonderen Verwaltungsleistungen, die der Verwalter teils regelmäßig, teils aufgrund besonderer Eigentümerbeschlüsse erbringen soll. Die besonderen Leistungen werden gesondert berechnet.

Verwaltervertrag

zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft

WEG

bestehend aus XX Eigentumswohnungen nebst Sondernutzungsrechten gem. Teilungserklärung sowie XX Tiefgarageneinstellplätzen

und der Krenzel Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zedernweg 37 in 41469 Neuss-Norf.

nachstehend kurz "Verwalterin" genannt wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung

1. Die Bestellung der Verwalterin erfolgte durch Beschluss in der Eigentümerversammlung vom XX.XX.200X unter TOP XX.
2. Das Versammlungsprotokoll wurde von
 - _____; Vorsitzende(r) des Beirats
 - _____, Mitglied des Beirats / Eigentümer(in)
 - _____, Versammlungsleiter(in)

unterzeichnet. Die Unterzeichnung wird gegebenenfalls in öffentlich beglaubigter Form wiederholt. Das Protokoll ist dem Vertrag anzuhängen (**Anlage 2**).

3. In der unter Ziffer 1) genannten Eigentümerversammlung wurden

- _____; Vorsitzende(r) des Beirats
- _____, Mitglied des Beirats / Eigentümer(in)
- _____, Mitglied des Beirats / Eigentümer(in)

durch Beschluss beauftragt, einen Vertrag sowie eine Verwaltervollmacht, im Namen und im Auftrage der Gemeinschaft auszuhandeln und abzuschließen.

§ 2 Laufzeit und Kündigung

1. Die Bestellung durch Beschluss laut § 1 dieses Vertrages erfolgte für den Zeitraum vom XX.XX.200X bis XX.XX.200X.
2. Der Verwaltervertrag wird deshalb fest auf die Dauer vom XX.XX.200X bis XX.XX.200X abgeschlossen.
3. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
4. Die Kündigung der Verwalterin kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden oder in der Eigentümerversammlung erklärt werden. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die vorzeitige Abberufung der Verwalterin und die Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Der Verwalterin bleibt das Recht zur Beschlussanfechtung gem. § 43 WEG jedoch vorbehalten.
5. Die vorzeitig abberufene Verwalterin hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben. Die Anrufung des Gerichts gemäß § 43 WEG hat keine aufschiebende Wirkung.
6. Dieser Vertrag verlängert sich für den Fall, dass die Verwalterin für die Zeit nach Ablauf der Vertragsdauer erneut durch Beschluss zur Verwalterin bestellt wird und diese die Bestellung annimmt. Er gilt dann jeweils für die Dauer der neuen Bestellung. Über Änderungen dieses Vertrages entscheidet die Eigentümerversammlung durch Beschluss. Beschlossene Änderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Verwalterin.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse

1. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung ergeben sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog (**Anlage 1**), dem Wohnungseigentümengesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben.
2. Die Verwalterin hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Sie ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von ihrem Vermögen getrennt zu halten.
3. Die Verwalterin unterliegt nicht der Weisung einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber der Verwalterin können nur von der Gemeinschaft ausgeübt werden.
4. Die Verwalterin ist berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergeinschaft abzuschließen und zu kündigen. Ferner ist die Verwalterin berechtigt, Abmahnungen, Fristsetzungen und Fristsetzungen mit Ablehnungsandrohung im Namen der Eigentümergeinschaft auszusprechen.
5. Die Verwalterin handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist, auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten.

Die Verwalterin wird ermächtigt, für die Wohnungseigentümer in deren Namen und auf deren Rechnung in allen Verfahren nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz), dem FGG (Gesetz über Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit), der ZPO (Zivilprozessordnung) einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Die Vollmacht berechtigt zum Abschluss von Vergleichen und zur Einlegung von Rechtsmitteln. Die Vollmacht gilt für Aktivverfahren und Passivverfahren, für die Zwangsvollstreckung und für Vollstreckungsvergleiche sowie bei Insolvenzverfahren.

Sie ist auch zur Einleitung von Verfahren berechtigt, wenn Beschlüsse der Wohnungseigentümer insoweit vorliegen oder sich die Berechtigung aus der Gemeinschaftsordnung ergibt. Ansprüche der Gemeinschaft kann sie in diesem Falle wahlweise im Namen der Gemeinschaft oder auch im eigenen Namen und für Rechnung der Gemeinschaft geltend machen.

Im Falle von Beschlussanfechtungen und allen sonstigen Verfahren i. S. des § 43 WEG ist die Verwalterin berechtigt, zu Lasten der Wohnungseigentümer, die nicht Antragsteller sind, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Im Falle von Zivilprozessen von Mitgliedern der Gemeinschaft gegen die verbleibenden ist die Verwalterin berechtigt, zu Lasten der Wohnungseigentümer, die nicht Antragsteller sind, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

6. In steuerlichen Angelegenheiten der Gemeinschaft sowie der Lohnbuchhaltung darf die Verwalterin Steuerberater zu Lasten der Gemeinschaft hinzuziehen.
7. Sofern es nach den gesetzlichen Vorschriften notwendig ist, darf die Verwalterin Sonderfachleute wie z.B. Architekten / Ingenieure hinzuziehen. Diese Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.
8. Die Verwalterin darf Untervollmacht erteilen, jedoch die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
9. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, der Verwalterin auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.

§ 4 Verwaltungsentgelt

1. Laufende Grundleistungen

Für die laufenden Grundleistungen (s. Leistungskatalog) beträgt das monatliche Verwaltungsentgelt, bei Zahlung der Hausgelder durch Teilnahme am Lastschriftverfahren € XX,-- je Wohnung/Einheit.

Das vorgenannte Verwaltungsentgelt wurde auf der Grundlage kalkuliert, dass alle Eigentümer am kostengünstigen Lastschriftverfahren teilnehmen. Bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren erhöht sich das Entgelt gem. Teilungserklärung/Vereinbarung je Einzelbuchung um € X,--.

Das o.g. Verwaltungsentgelt ist im voraus, in monatlich gleichen Teilbeträgen, zum 1. eines jeden Monats an die Verwalterin zu zahlen.

2. Mehrleistungen im Einzelfall

Das o.g. Entgelt deckt den Aufwand der laufenden Grundleistungen gemäß Leistungskatalog einschließlich der Durchführung der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung ab. Mit dem vorgenannten Entgelt nicht abgegolten sind die nachgenannten Mehraufwendungen, welche im Einzelfall notwendig werden. Insoweit wird folgende Vergütung vereinbart:

	Nach Aufwand	Pauschal Euro Je Vorgang
Jede weitere Eigentümerversammlung (Ausnahme im Falle der Nichtbeschlußfähigkeit oder Versammlungen, die die Verwalterin zu vertreten hat)	Stundensatz/Porto	
Erteilung der Verwalterzustimmung gemäß § 12 WEG, zuzüglich der Kosten für die notarielle Beglaubigung der Unterschrift		80,--
Mahnungen und Abmahnungen – je Mahnschreiben		10,--
Sonderumlagen – Ermittlung der Gesamt- und Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Vermögensverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern	Stundensatz/Porto	
Gerichtsverfahren – Bearbeiten von Gerichtsverfahren, wie z. B. Hausgeldverfahren, Beschlussanfechtungen, Ansprüche Dritter etc. Information der Eigentümer über Anträge und Ergebnisse der Verfahren (außer Hausgeldverfahren) durch Rundschreiben, Wahrnehmung von Gerichtsterminen	Stundensatz/Porto	
Kopierkosten für Anlagen im Schriftverkehr mit den Eigentümern und Dritten		kostenfrei

Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand anfällt, gilt als Vergütung ein Stundensatz in Höhe von € 45,-- als vereinbart:

3. Besondere Leistungen

Die Verwalterin erbringt über die Grundleistungen die im Leistungsverzeichnis vereinbarten **Besonderen Leistungen**, für welche das dort genannte Entgelt vereinbart wird.

4. Mehrwertsteuer

Den o.g. Verwaltergebühren und allen anderen in diesem Vertrag / Leistungskatalog benannten Gebühren und Kosten, ist die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

§ 5 Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Namen- und Adressenänderungen

Alle Eigentümer sind verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstige verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

2. Personenmehrheit

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.), so sind diese verpflichtet, auf Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

3. Zustellungsbevollmächtigung

Der Verwalterin sind Aufwendungen und Vergütungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihr als Beteiligte oder Zustellungsbevollmächtigte bei der Verwaltung entstehen, unverzüglich nach Entstehung zu erstatten.

4. Vollmachtsurkunde

Die Eigentümer sind verpflichtet, der Verwalterin auf Verlangen und soweit nötig eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Eigentümer ergeben.

§ 6 Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Schadensersatzansprüche gegen die Verwalterin verjähren in drei Jahren seit Entstehen des Anspruchs. Dies gilt nicht bei einer Haftung der Verwalterin wegen Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.
2. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bzw. des ggf. durch Beschluss bevollmächtigten Beirates und der Verwalterin. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
3. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrages und diesem als Anlage 1 beigelegt.
4. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch wirksame ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommen.

Anlagen:

- Leistungskatalog als Vertragsbestandteil (Anlage 1)
- Versammlungsprotokoll über die Verwalterbestellung (Anlage 2)

Neuss, den XX.XX.200X

Verwalterin

Vorsitzender des Beirates / Eigentümer(in)

Mitglied des Beirates / Eigentümer(in)

Mitglied des Beirates / Eigentümer(in)