

Verwaltervertrag

Wohnungseigentümergeinschaft

Musterstraße 16



Seite 01

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft "Musterstraße 16" in D-12345 Musterstadt als Auftraggeber sowie der „3i immobilien projekt management KG“ mit Geschäftssitz in D-31535 Neustadt (Nienburger Straße 20) als Auftragnehmer, wird folgender Vertrag über die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft getroffen.

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- [1] Zwischen der „3i immobilien projekt management KG“ mit Geschäftssitz in D-31535 Neustadt (Nienburger Straße 20) und der Wohnungseigentümergeinschaft Musterstraße 16 in D-12345 Musterstadt gemäß Beschluss der Eigentümersammlung wird nachfolgender Vertrag über die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen.
- [2] Die „3i immobilien projekt management“ wird ab dem 1. Januar 2005 zum Verwalter bestellt. Die Verwaltungstätigkeit endet mit dem 31. Dezember 2010.
- [3] Über eine wiederholte Bestellung oder Neubestellung ist spätestens bis einen Monat vor dem Bestimmungsende durch die Wohnungseigentümer zu beschließen.
- [4] Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die beide Parteien vor Ablauf der unter Ziffer [2] bezeichneten Frist ist aus wichtigem Grund durch Mehrheitsbeschluss möglich. Hierneben kann der Vertrag beiderseitig mit einer Frist von drei Monaten ohne Angabe von Gründen zum jeweils 31. Dezember ordentlich gekündigt werden.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

- [1] Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den §§ 27 und 28), aus der Teilungserklärung, aus den gültigen Beschlüssen, den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und aus diesem Vertrag.
- [2] Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer.
- [3] Der Verwalter ist berechtigt, in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen und sich vertreten zu lassen. Grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwaltungsaufgaben durch die Gesellschafter selbst zu erfüllen.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:

- [1] An der Jahresversammlung der Wohnungseigentümer teilzunehmen sowie diese durchzuführen.
- [2] Ein Beschlussprotokoll abschriftlich allen Eigentümern nach einer Eigentümersammlung und nach erfolgter Unterschrift des Originalprotokolls durch den Verwaltungsbeirat zuzusenden.
- [3] Im Falle eingetretener oder sich abzeichnender Gefahr im Wege der Notgeschäftsbesorgung alle notwendigen Maßnahmen zu deren Abwendung oder Beseitigung zu ergreifen.

§ 4 Vergütung und entgeltliche Geschäftsbesorgung

- [1] Die jährliche Grundvergütung des Verwalters für die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt bis einschließlich zum 31. Dezember 2005 1.800,00 € für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuzüglich 120,00 € je Wohnungs- und 180,00 € je Teileigentum zu gewerblichen Zwecken (jeweils einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

Sie erhöht oder ermäßigt sich hieran anschließend zum jeweils 1. Januar um den Prozentsatz, um den sich der Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland des statistischen Bundesamtes (Basis 2000 = 100) gegenüber dem Indexstand der letzten Veränderung erhöht oder ermäßigt hat.

Die Grundvergütung ist monatlich im Voraus zu entrichten und wird von dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft eingezogen.

Sollte sich während der Laufzeit dieses Vertrags die gesetzliche Mehrwertsteuer verändern, ist der Verwalter berechtigt, den Betrag der Erhöhung zusätzlich zu erheben und das Verwalterhonorar um den nämlichen Betrag zu erhöhen. Vermindert sich die Mehrwertsteuer, hat der Verwalter sein Verwalterhonorar um den Wert der Minderung zu kürzen.

Für Honorarausfälle haften die Eigentümer dem Verwalter samstverbindlich.



Seite 02

- [2] Hierneben erhält der Verwalter für die nachfolgend aufgeführten Sonderleistungen Einzeleratz für:
- Kosten für eigentümergeiterte gewünschte Kopien aus den Verwaltungsakten;
 - (je S/W Kopie 0,50 € sowie je Farbkopie 1,00 € einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer)
 - Verwalterzustimmung zu Eigentumsveräußerungen;
 - (je Vorgang 150,00 € einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer)
 - Mitwirkung an Instandsetzungsmaßnahmen, gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren und Ausschreibungen, die über das normale Maß der laufenden Verwaltung und Instandhaltung hinausreichen;
 - (Honoraranspruch auf Grundlage der HOAI und BRAGO oder 75,00 € je Stunde einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sofern eine Abrechnung nach Aufwand für die WEG günstiger ist)
 - Kostenersatz für die Führung von Lohnkonten geringfügig beschäftigter Arbeitnehmer der WEG;
 - (je Lohnkonto und Jahr 150,00 € einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer)
 - Kostenersatz für die Führung der gemeinschaftlichen Konten
 - (nachgewiesene Kontoführungsgebühren des Kreditinstituts)

Sollte sich während der Laufzeit dieses Vertrags die gesetzliche Mehrwertsteuer verändern, ist der Verwalter berechtigt, den Wert einer Erhöhung zusätzlich zu erheben. Den Betrag einer Verminderung hat er in Abzug zu bringen. Die vorstehend genannten Beträge sind um die nämlichen Werte zu verändern.

§ 5 Kontoführung und Zahlungsweise

- [1] Sofern kein Konto der Wohnungseigentümergeinschaft besteht, bestimmt der Verwalter die Hannoversche Volksbank zu dem Institut, bei dem das gemeinschaftliche Geschäfts-, Giro- und Rücklagenkonto geführt wird.
- [2] Zahlungen von Hausgeldern und Nachforderungen aus Einzelabrechnungen sind im Lastschrift-einzugsverfahren zu leisten.

§ 6 Sonstige Bestimmungen

- [1] Der Verwalter ist bei der Wahrnehmung von Rechtsgeschäften und Verwaltungsarbeiten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- [2] Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenversicherung mit einer Deckungssumme von 100.000,00 € abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält.
- [3] Schadensersatzansprüche als leicht fahrlässiger Vertragsverletzung gegen den Verwalter verjähren in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist. Spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung des Verwalteramts.

§ 7 Vertragsänderungen und teilweise Unwirksamkeit

- [1] Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Wirksamkeit.
- [2] Wird ein Teil dieses Vertrags unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechts-wirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine, dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

Ort, Datum und Unterschrift des Verwalters

Ort, Datum und Unterschrift des Auftraggebers