Verwaltervertrag

zwischen

der Wohnungseigentümergemeinschaft

.....

.....

und

der Gebäudeverwaltung Rainer Luppert, Röntgenstraße 5, 76870 Kandel

§ 1
Bestellung des Verwalters

Die Eigentümergemeinschaft hat in der Sitzung vom _____ Herrn Rainer Luppert, Inhaber der Gebäudeverwaltung Luppert, Röntgenstr. 5, 76870 als Verwalter im Sinne des § 26 Abs. I WEG (Wohnungseigentümergesetz) bestellt.

Der Verwalter nimmt die Bestellung an.

§ 2
Allgemeine Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Der Verwalter ist berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben pro Wirtschaftsjahr Reparaturen bis zu insgesamt _____ € alleine abzuschließen. Von dieser Regelung sind Kosten für laufende Verträge ausgeschlossen. Ebenfalls ist von dieser Regelung der Kauf von Energiekosten ausgeschlossen. Energie kann der Verwalter zum Marktpreis nach eigenem Ermessen einkaufen.

2. Sofern Verträge gekündigt werden, ist der Verwalter berechtigt, entsprechend neue Verträge abzuschließen. (Bsp. Versicherungen, Hausmeister, Wartungsverträge o. ä.).

3. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich in erster Linie aus dem WEG, insbesondere den §§ 27 und 28, sowie aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.

4. Soweit der Verwalter zur Erledigung seiner Aufgaben nach § 27 Abs. 1 WEG rechtsverbindliche Erklärungen namens der Wohnungseigentümer Dritten gegenüber abgeben muss gilt er in gleicher Weise mit der Verwalterbestellung als hierzu bevollmächtigt und zwar in gleichem Umfange, wie nach § 27 Abs. 2 WEG.

5. Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Aufgaben Dritten zu übertragen und hierfür Untervollmacht zu erteilen. Die Übertragung der gesamten Verwalterstellung auf eine dritte Person ist unzulässig.

6. Der Verwalter kann im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft Ansprüche gegen die Gemeinschaft abwehren (vgl. § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG). Für die Verteidigung kann er einen Anwalt seiner Wahl beauftragen.

   Der Verwalter kann auch unter Hinzuziehung eines Anwalts Ansprüche gegen einen oder mehrere Eigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend machen lassen. Dies betrifft insbesondere das Problem des Zahlungsverzuges eines oder mehrerer Eigentümer oder bei groben Verstößen gegen die Hausordnung oder Gesetze, die keinen Aufschub dulden.

   Soweit der Verwalter gem. § 43 WEG in Prozessverfahren für die Gemeinschaft auftritt, erhält er hierfür eine gesonderte Gebühr, deren Höhe mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen ist. Diese ist pro Instanz abzurechnen und beträgt max. 1 Monatsverwaltergebühr. Soweit ein Rechtsanwalt beauftragt wird, erhält der Verwalter nur dann eine Monatsverwaltergebühr, soweit er zu Schriftsätzen gesondert Stellung nehmen muss.

7. Neben der Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer (gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) hat der Verwalter dafür Sorge zu tragen, dass die einzelnen Wohnungseigentümer ihren gesetzlichen Pflichten gem. § 14 WEG (Pflichten der Wohnungseigentümer) und aus der Teilungserklärung erfüllen. Er ist berechtigt und verpflichtet, im Säumnisfalle zu mahnen und sonstige Maßnahmen zu treffen, insbesondere dann, wenn durch unsachgemäßem Umgang mit dem Sondereigentum das Gemeinschaftseigentum gefährdet oder beeinträchtigt wird. Hierüber ist die Wohnungseigentümergemeinschaft unverzüglich zu unterrichten.

8. Alle gemeinschaftlichen Gelder und sonstigen Vermögensgegenstände, die der Verwaltung unterliegen, sind vom Verwalter von seinem sonstigen Vermögen stets getrennt zu halten. Er ist jedoch berechtigt, eigene Auslagen, sowie die Vergütung für die Verwaltertätigkeit (siehe § 3 des Vertrages) bei Fälligkeit zu entnehmen und in der vorzunehmenden Rechnungslegung (§ 28 WEG) besonders auszuweisen.

9. Beim Verwalter eingehende rechtsgeschäftliche Erklärungen oder Zustellungen, die ausschließlich für die Wohnungseigentümer bestimmt sind (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG), sind den Wohnungseigentümern unverzüglich mitzuteilen und weiterzuleiten.

10. Der Verwalter unterliegt nicht den Weisungen einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirates. Die Rechte der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nur von der Gemeinschaft ausgeübt werden.

§ 3
Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung von

   ____ € pro Wohneinheit zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer.

2. Der Verwalter kann mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats Stundensätze mit 50 € brutto pro Stunde von der Gemeinschaft fordern, wenn Aufgaben übertragen werden, die die Verwaltung im üblichen Rahmen sprengen.

3. Die Mahnkosten auf Grund Verzugs eines Wohnungseigentümers belaufen sich zwischen 5,00 € und 10,00 € je nach Mahnstufe incl. der gesetzlichen Umsatzsteuer ohne Nachweis. Diese sind alle vom Kostenschuldner an den Verwalter zu zahlen.

4. Der Verwalter ist berechtigt, den Verwaltungsaufwand pro außerordentlicher Eigentümerversammlung mit einer halben Monatsverwaltergebühr zuzüglich Umsatzsteuer gesondert vom Verwalterkonto einzuziehen.

5. Die Verwalterkosten werden vom Verwalterkonto monatlich an die Verwaltung überwiesen. Über die Kosten ist jeweils im Wirtschaftsplan eine gesonderte Position einzurichten. Außerdem sind die Verwalterkosten gesondert in der Jahresabrechnung aufzuführen. Die Verteilung der Verwalterkosten erfolgt pro Wohneinheit.

6. Sofern einzelne Eigentümer Kopien aus den Verwaltungsunterlagen wünschen, ist der Verwalter berechtigt, diese mit 0,50 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer zu berechnen.

7. Die Monatsverwaltergebühr erhöht sich um 3,00 € zzgl. Umsatzsteuer für den einzelnen Eigentümer, wenn er dem Verwalter keine Einzugsermächtigung erteilt oder diese grundlos widerruft.

8. Um die Verwaltung einzurichten, erhält der Verwalter einmalig 80 € zzgl. Mehrwertsteuer / Einheit.

§ 4
Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichten sich, im Falle der Veräußerung die Erwerber des Wohnungseigentums ihrerseits zu verpflichten, diesem Verwaltervertrag beizutreten. Geschieht dies nicht, so ist der Veräußerer dem Verwalter zum Ersatz aller Nachteile verpflichtet, die durch den Nichteintritt des Erwerbers in diesen Vertrag dem Verwalter entstehen, unbeschadet einer möglichen Haftung der übrigen Wohnungseigentümer.

2. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, im Falle des Wechsels eines Wohnungseigentums eine Auseinandersetzung der Rücklagen oder sonstiger Guthaben des Veräußerers vorzunehmen oder eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Übernimmt er auf Wunsch des Ausscheidenden eine solche Zwischenabrechnung, kann der Verwalter gesonderte Vergütung vom Veräußerer verlangen. Die Abrechnung erfolgt, sobald die übliche Betriebskostenabrechnung des Anwesens möglich ist.

§ 5
Vertragsdauer und Kündigung

Die Tätigkeit beginnt lt. Beschlus am _____. Die Verwalterbestellung erfolgt für _____ Jahre.

Die Abberufung des Verwalters ist gem. § 26 Abs. I WEG bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig.

Die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund ist nach Mitteilung an den Verwalter zugleich eine fristlose Kündigung dieses Vertrages gem. § 626 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

Die Gemeinschaft hat rechtzeitig vor Vertragsende einen neuen Verwalter zu bestimmen, dem die Unterlagen zu übergeben sind. Dem neuen Verwalter sind sämtliche Konten offenzulegen, damit dieser eine ordnungsgemäße Eigentümerabrechnung für das laufende bzw. vergangene Jahr erstellen kann.

Sofern der Verwaltervertrag ausläuft, führt der Verwalter die Verwaltung kommissarisch bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung mit der üblichen Monatsverwaltergebühr

weiter, bei der dann der jetzige Verwalter zu bestätigen ist oder ein neuer Verwalter bestellt werden muss.

§ 6
Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft sie mit der jeweils erforderlichen Stimmenmehrheit beschließt und der Verwalter schriftlich zustimmt.

Die Niederschrift des Änderungsbeschlusses, sowie die schriftliche Zustimmung des Verwalters ist diesem Vertrag beizuheften.

§ 8
Haftung des Verwalter

Der Verwalter haftet für Vermögensschäden, die im Rahmen seiner Verwaltertätigkeit entstehen und nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurden nur im Rahmen der bestehenden Vermögenshaftpflicht bis zu einer Deckungssumme von 100.000 €.

§ 9
Sonstiges

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit dieses Vertrages im übrigen nicht berührt.

Kandel, den _____

_____	_____
Unterschrift	Unterschrift
Beiratsvorsitzender	Rainer Luppert