

Verwaltervertrag

Die Wohnungseigentümergeinschaft

Ndo

- im nachfolgenden Gemeinschaft genannt -

und

H & I Schulzek GmbH, August-Hebenstreit-Str. 9 75417 Mühlacker

- im folgenden Verwalter genannt -

schließen folgenden Verwaltervertrag ab:

§ 1 Bestellung

1. Die Bestellung erfolgt durch Beschluß in der Wohnungseigentümersammlung

vom

In der oben genannten Eigentümersammlung wurden

delegiert, diesen Vertrag sowie die Verwaltungsvollmacht im Namen und Auftrag der Gemeinschaft zu unterzeichnen.

Der Verwalter nimmt die Bestellung an.

§ 2 Dauer der Verwaltung

1. Der Verwalter wird mit Wirkung zum bestellt.

2. Die Bestellung erfolgt bis zum 30.06.2018

§ 3

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus:
 - a.) dem WEG
 - b.) der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung
 - c.) den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer
 - d.) den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die entgeltliche Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB)
2. Der Verwalter ist verpflichtet, im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Er hat insbesondere den Grundbesitz ordnungsgemäß, nach bestem Können und mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu verwalten. Dabei hat er in jeder Hinsicht die Belange der Eigentümer zu vertreten.

§ 4

Einzelne Rechte und Pflichten des Verwalters

1. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer. Er ist berechtigt, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich, auch im eigenen Namen, zu vertreten und Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, die Besorgung einzelner Ihn treffender Verwaltungsangelegenheiten auf Dritte zu übertragen.
3. Der Verwalter hat die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, ggf. mehrere Kostenvoranschläge einzuholen, den Umfang der Maßnahmen mit dem Beirat abzustimmen, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, zu überwachen und abzunehmen.
4. Der Verwalter hat die erforderlichen Dienstleistung-, Wartungs-, und Pflegeverträge abzuschließen.
5. Der Verwalter hat Einstellungen, Entlassungen sowie Dienstplaneinteilung von Hausmeistern und sonstigen Dienstkräften vorzunehmen. Dem Verwalter obliegt dabei auch die laufende Überwachung der Dienstkräfte im Interesse der Eigentümer. Sofern Arbeitsverträge abzuschließen oder zu kündigen sind, bei denen die regelmäßige Arbeitszeit wöchentlich 10 Stunden oder monatliche Arbeitszeit 45 Stunden übersteigt, ist die Zustimmung des Verwaltungsbeirats erforderlich.
6. Dem Verwalter obliegt die dauernde Überprüfung, ob die abgeschlossenen Verträge noch zeitgemäß sind, insbesondere die Überprüfung der Versicherungsverträge hinsichtlich der angemessenen Deckungshöhe. Der Verwalter ist zur Kündigung von Versicherungsverträgen berechtigt.

§ 5

Wohnungseigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die jährliche Eigentümerversammlung abzuhalten.
2. Sachbezogene Kosten wie Saalmiete, -reinigung, -heizung etc. gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft.

§ 6
Haus- Wohngeld

1. Der Verwalter ist verpflichtet, das im beschlossenen Wirtschaftsplan berechnete Haus-/Wohngeld pünktlich anzufordern, in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen.
2. Die Zahlung der Wohngelder hat monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag des Monats auf das Gemeinschaftskonto zu erfolgen.
3. Befindet sich ein Eigentümer mit mindestens 3 Monatsraten im Rückstand, so ist der Verwalter berechtigt, einen Anwalt mit der Beitreibung zu beauftragen.
4. Dem Verwalter obliegt es, für die Rückführung von Defiziten bzw. Überschüssen, die sich aus der beschlossenen Jahresabrechnung ergeben, binnen eines Monats Sorge zu tragen.
5. Der Verwalter hat alle Kosten und Einnahmearten periodengerecht abzugrenzen. Eine besondere Ausweisung der Mehrwertsteuerbeträge erfolgt nicht.
6. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentum während einer Abrechnungsperiode veräußert wird, weist die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwalter an, die Gesamtkosten der Abrechnungsperiode zeitanteilig, entsprechend den Regelungen des Kaufvertrages oder der Besitzdauer, auf Verkäufer und Käufer zu verteilen.

§ 7
Verwaltervergütung

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

Pauschal netto		- €
zuzüglich Umsatzsteuer, derzeit	19%	- €
Summe pauschal brutto		- €

2. Die Gebühr ist monatlich bis zum 3. Werktag fällig und darf vom Verwalter vom Gemeinschaftskonto abgehoben werden. Mit dieser Vergütung sind sowohl die Arbeitsleistungen einschließlich der durch Beschlüsse oder in der Teilungserklärung enthaltenen Sonderaufgaben als auch alle Sachaufwendungen des Verwalters, wie z.B. Porto-, Telefon-, Kopierkosten und dergleichen bis auf die Prozeßauslage abgegolten.
3. Der Verwalter ist berechtigt folgende Gebühren neben seiner Vergütung zu erheben:
 - a.) Mahngebühren, für jedes Schreiben 5,-- Euro, ausschließlich zu erheben von dem sich in Verzug befindenden Eigentümer.
 - b.) Kosten für vom Eigentümer erwünschte Kopien, pro Kopie 0,25 Euro zzgl. MWST, ausschließlich beim Eigentümer zu erheben.
 - c.) Bereitstellen von Dokumenten für den Verkauf in Digitalisierter Form für einzelne Eigentümer 50,-- Euro zzgl. MWST, ausschließlich beim Eigentümer zu erheben.
 - d.) Im Falle seiner Zustimmung zur Veräußerung gem. § 12 WEG 50,-- Euro zzgl. MWST ausschließlich vom Veräußerer zu erheben.
 - e.) Bearbeiten von Versicherungsfällen, bei denen die Schadenssumme 2.000,-- € übersteigt 7 % der Schadenssumme

- f.) Ist aus wichtigem Anlaß eine weitere Versammlung erforderlich und beruht diese nicht auf einem Verschulden des Verwalters, so erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung in Höhe von
- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Grundpreis | 100,-- Euro zzgl. MWST |
| plus Preis pro Wohnung/Gewerbeeinheit | 6,-- Euro zzgl. MWST. |
- Darin sind die Kosten für die Erstellung, Vervielfältigung und den Versand der Einladungen enthalten.
- g.) für die Teilnahme an Gerichtsverhandlungen
- | | |
|-------------------------------|--|
| pro Verhandlungstag | 300,- € zuzüglich MwSt. |
| sowie Fahrtkosten in Höhe von | 0,50 € zuzüglich MwSt. pro gefahrenen Kilometer. |
- h.) für die Erstellung der Wohngeldabrechnung für Zeiträume, die vor dem Beginn der Verwaltungstätigkeit liegen
- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| pro Jahr pauschal netto | 500,-- Euro |
| zuzüglich Umsatzsteuer, derzeit 19 % | 95,-- Euro |
| Summe pauschal brutto | 595,-- Euro |
- i.) Im Falle der Erstellung der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung durch den Verwalter die Vergütung hierfür gemäß separater Vereinbarung.
4. Entgelte für besondere Leistungen, z.B. technische Gutachten, sowie Architekten- und Ingenieurleistungen bei größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Ausschreibung, Überwachung und Abnahme der Bauleistung) sind in der Vergütung nicht enthalten. Zu solchen Arbeiten kann der Verwalter sachkundige Personen (Juristen, Architekten, Ingenieure) hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.
5. Entgelte für eine steuerliche Beratung, die Erstellung von Umsatzsteuererklärungen sowie von Lohn und Gehaltsabrechnungen sind in der Vergütung nicht enthalten. Zu solchen Fremdleistungen kann der Verwalter sachkundige Personen (Steuerberater) hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.
6. Entgelte für rechtliche Gutachten und Kosten für Maßnahmen der Rechtsverfolgung sowie Kosten, die dem Verwalter dadurch entstehen, daß er die Gemeinschaft in einem Verfahren nach § 43 WEG vertritt oder in der er als Bevollmächtigter im Sinne § 189 Abs. 1 ZPO zu handeln hat, sind in der Verwaltervergütung nicht enthalten. Solche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind insbesondere Kosten für die Vervielfältigung von Schriftsätzen und Entscheidungen, in einem Verfahren gem. § 43 WEG, sowie für Porto und sonstige Verwalterleistungen. Für die Höhe gilt Abs. 3 entsprechend. Diese Kosten können vom Verwalter der Einzelabrechnung jedes Wohnungseigentümers belastet werden.
7. Der Verwalter ist berechtigt, Arbeiten für einzelne Wohnungseigentümer (z.B. Maklertätigkeit, Bearbeitung von Wohnungsverkäufen, Beleihung, Belastung, Löschung, Erbschaftsangelegenheiten, Versicherungsfälle des Sondereigentums) gegen Vergütung durchzuführen.

§ 8

Besondere Vereinbarung

1. Der Verwalter haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz. Die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt hiervon unberührt.
2. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren spätestens in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, an welchem die Wohnungseigentümer von dem Schaden Kenntnis erlangt haben. Die Verjährung von Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt hiervon unberührt.
3. Der Verwalter wird ermächtigt, das laufende Girokonto

bis zu einem Betrag von _____ Euro zu überziehen, soweit dies für eine ordnungsgemäße Verwaltung erforderlich ist.

§ 9

Schlussbestimmungen

1. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein sollten, verpflichten sich die Parteien, die unwirksame durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.
2. Durch die ganze oder teilweise Ungültigkeit einer Bestimmung wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
3. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung des Verwalters.

_____, den _____

Verwaltervollmacht

Die Eigentümergemeinschaft

Ndo

vertreten durch den/die Wohnungseigentümer

welche(r) durch Beschluß der Eigentümerversammlung vom

zur Vertretung der Gemeinschaft für diese Vollmacht berufen wurden, bevollmächtigen hiermit den Verwalter,

H & I Schulzek GmbH

ab dem

zur Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben in folgendem Umfang:

1. a. Der Verwalter ist berechtigt, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich, auch im eigenen Namen, zu vertreten und Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen;
 - b. Verträge und sonstige Rechtsgeschäfte abzuschließen und aufzulösen;
 - c. die sich aus dem WEG, dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und aus den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen.
2. Die Vollmacht ist übertragbar, auch kann der Bevollmächtigte Untervollmacht für einzelne von ihm zu bestimmende Angelegenheiten erteilen.
 3. Erlischt die Vollmacht, so ist diese Bestellsurkunde unverzüglich dem Beiratsvorsitzenden bzw. seinem Stellvertreter zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Den _____