

Verwaltervertrag

zwischen der Eigentümergeinschaft

und der a.h.f. Immobilien-Verwaltungs-GmbH
Malkastenstr. 5
40211 Düsseldorf

nachstehend „Verwalter“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

1. Bestellung

1.1 Entsprechend der Eigentümerversammlung vom _____

1.2 Die Bestellung gilt auf die Dauer von __ Jahren.

1.3 Aus wichtigem Grunde kann die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

2.1 Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters leiten sich aus dem WEG, aus der Teilungserklärung vom _____ und aus diesem Verträge ab. Sie beziehen sich insbesondere auf folgende Tätigkeiten:

2.1.1 Einberufung der Eigentümerversammlung
Diese sollte innerhalb der ersten 6 Monate nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes stattfinden.

2.1.2 Durchführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung.

2.1.3 Überwachung der Einhaltung der Hausordnung.

- 2.1.4 Aufstellung und Vorlage des Jahreswirtschaftsplanes in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat, getrennt nach Abrechnungseinheiten zur Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung. Der Jahreswirtschaftsplan ist dem Verwaltungsbeirat rechtzeitig vorzulegen.
- 2.1.5 Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen des Jahreswirtschaftsplanes entsprechend dem Beschluss der Eigentümerversammlung.
Bei Auftragsvergabe für Instandhaltung und Instandsetzung sind bei einer Überschreitung von EUR _____ mindestens drei Kostenvoranschläge dem Beirat vorzulegen. Aufträge über EUR _____ sind vor Auftragserteilung dem Beiratsvorsitzenden vorzulegen.
- 2.1.6 Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder, Rechnungslegung und die Verwendung der Gelder, Entgegennahme von Wohngeldern und Umlagen, Leistung von Zahlungen

Die Rechnungslegung muss zweifelsfrei prüfbar sein.
- 2.1.7 Erstellung von Aufträgen, Prüfen und Bezahlen der Rechnungen im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- 2.1.8 Entgegennahme von Zustellungen und Willenserklärungen, soweit diese an die Eigentümergemeinschaft gerichtet sind oder sie betreffen.
- 2.1.9 Wahrung von Fristen und Ansprüchen, Abwendung von Rechtsnachteilen.
- 2.1.10 Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Verwaltungstätigkeit, auch unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwaltes.
Ordnungsgemäße Aufbewahrung richterlicher Entscheidungen.
- 2.1.11 Abgabe von Erklärungen gegenüber der Post, den Leistungsverwaltungen und Versorgungsträgern in Vertretung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer / Teileigentümer.

- 2.2 Der Verwalter hat für die Eigentümergeinschaft und auf den Namen der Eigentümergeinschaft ein laufendes Konto zu führen und ein Festgeldkonto. Das laufende Konto dient zur Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs.
- Auf dem laufenden Konto verbleiben nur soviel Gelder, wie lt. Wirtschaftsplan für den laufenden Abrechnungszeitraum veranschlagt wurden. Gelder, die den veranschlagten Betrag des laufenden Wirtschaftsplanes übersteigen, sind auf das Festgeldkonto zu übertragen.
- Termingerechter Eingang der Hausgelder zu überwachen, säumige Miteigentümer zu mahnen ggf. im Namen der Eigentümergeinschaft Gelder unter zu Hilfenahme eines Rechtsanwaltes einzuklagen (ab 2 Monaten Rückstand der Zahlung).
- 2.3 Zusätzlich zu den gesetzlichen Befugnissen ist die Verwaltung berechtigt:
- 2.3.1. Die aufgrund der Teilungserklärung von den Wohnungseigentümern / Teilungseigentümern zu entrichtenden Wohngelder, Umlagen und Rückstände einzuziehen,
- 2.3.2 Die Einstellung und Entlassung eines Hausmeisters und Hilfskräften nach Absprache mit dem Beirat.
- 2.4 Der Verwalter kann zum Nachweis seiner Rechtsbefugnis eine Vollmacht verlangen.
- 2.5 Sämtliche Bücher, Belege und Rechnungen sind Eigentum der Eigentümergeinschaft, auch wenn sie von der Verwaltung beschafft oder angelegt werden. Sie sind der Eigentümergeinschaft auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen und bei Beendigung des Vertrages auszuhändigen.

3. Eigentümerversammlung

3.1 Für die Durchführung der Eigentümerversammlung gelten die Bestimmungen aus der Teilungserklärung und des WEG.

In der Eigentümerversammlung führt der Verwalter den Vorsitz.

3.2 Die Protokolle über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind ordnungsgemäß aufzubewahren. Die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen sind zu beachten.

3.3 Das Protokoll der Eigentümerversammlung ist innerhalb von drei Wochen nach dem Versammlungstermin den Eigentümern zuzustellen.

4. Gerichtsstand

4.1 Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird das für den Sitz der Eigentümergemeinschaft zuständige Gericht vereinbart.

5. Vertragsdauer

5.1 Der Vertrag beginnt am _____

5.2 Der Vertrag endet am _____

6. Versicherungen

6.1 Haftpflichten des Verwalters

Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche der Eigentümergemeinschaft aus diesem Vertrag ist vom Verwalter für die Vertragsdauer eine Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssumme dieser Versicherung muss mindestens betragen

EUR 500.000,00

6.2 Der Verwalter hat gesetzlich vorgeschriebene Versicherungen gegen Feuer-, Wasser-, Sturm- und Haftpflichtschäden abzuschließen und aufrecht zu erhalten.

7. Vergütung des Verwalters

7.1 Es gelten die Vorschriften des § 675 BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung, soweit im WEG nichts anderes bestimmt ist.

7.2 Der Verwalter erhält:

7.2.1 für jede WE / Monat EUR _____ zzgl. MwSt.
für jede Garage / Monat EUR _____ zzgl. MwSt.

7.2.2 für jede Zustimmung bei Verkauf vom Verkäufer EUR 100,00 zzgl. MwSt.

7.2.3 ab zweiter Mahnung je Mahnung EUR 10,00 zzgl. MwSt.

7.2.4. für die Anfertigung außerplanmäßiger Kopien (Abrechnungsbelege / Teilungserklärung etc.) je Seite EUR 0,50 zzgl. MwSt.

7.2.5 für die Steuerung und Betreuung von Instandhaltungs- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, deren Auftragsvolumen EUR _____ übersteigt, die nach der II. Berechnungsverordnung anzusetzenden Gebühren (Baunebenkostenansätze für Verwalterleistungen)

7.2.6. Für besondere Verwalterleistungen gilt eine Vergütung in Höhe von EUR _____ zzgl. MwSt. je Stunde als vereinbart. Besondere Verwalterleistungen sind u.a.:

- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger

- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, sofern diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen

- Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchführung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum

- sonstige besondere Verwalterleistungen, die in diesem Vertage nicht geregelt sind

- 7.3 Mit der Vergütung sind alle Ansprüche des Verwalters, insbesondere auch die Einberufung und Leitung irregulärer Eigentümerversammlungen, sowie die Vertretung bei Gericht oder notwendiger Rechtsanwaltstermine, abgegolten. In der Verwaltervergütung enthalten ist auch die bautechnische Betreuung im üblichen Rahmen.
- Die Vergütung ist monatlich, bis zum 3. des Monats, im Voraus zu entrichten.
8. Bei Inanspruchnahme von Architektenleistungen erfolgt Vergütung nach gesonderter Beschlussfassung.
9. Wechselseitige Ansprüche der Vertragsparteien, welche die Verwaltungstätigkeit früherer Jahre betreffen und aus dem Verwaltervertrag oder sonstigen Bestimmungen hergeleitet werden können, erlöschen am Schluss des Jahres, welches zwei Jahre nach dem laufenden Geschäftsjahr liegt.

Ort, Datum

Unterschrift des Verwalters

Unterschriften für die Eigentümergeinschaft