

Verwalter-Vertrag für Wohnungs-Teil-Eigentum

Zwischen der Wohnungs- und /oder Teil-Eigentümergeinschaft des Hauses/der Häuser

in

bestehend aus Eigentumswohnungen / Teileigentumseinheiten

- nachstehend „Objekt“ genannt -

und **Sebastian Piechowski**
Falkenseer Chaussee 267
13583 Berlin

- nachstehend „Verwalter“ genannt -

wird nachfolgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 - Bestellung - Laufzeit und Kündigung des Vertrages

1. Der Verwalter ist durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom gemäß Wohnungseigentumsgesetz zum Verwalter für das oben bezeichnete Objekt bestellt worden.

2. Diese Bestellung beginnt mit dem und endet am

3. Der Verwalter kann während der Vertragslaufzeit jeweils bis zum 30.09. eines jeden Jahres durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zum 31.12. des jeweiligen Jahres vorzeitig abberufen werden.

4. Weiterhin ist die Abberufung des Verwalters oder die vorzeitige Niederlegung der Bestellung durch den Verwalter aus wichtigem Grunde zulässig. Die Abberufung des Verwalters ist sofort wirksam. In diesem Fall hat der Verwalter nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen und Gelder der Gemeinschaft unverzüglich herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht ist ausgeschlossen.

§ 2 - Obliegenheiten und Befugnisse des Verwalters

Die Obliegenheiten und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung des Objektes, die der Verwalter hiermit ausdrücklich anerkennt, und aus diesem Vertrag sowie aus § 675 BGB. Der Verwalter hat alles zu tun, was für eine ordnungsgemäße Verwaltung notwendig ist. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

1. die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen und den Vorsitz zu führen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen; die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unverzüglich zu protokollieren und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.

2. die Protokolle über die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie richterliche Entscheidungen nach § 43 WEG sowie den gesamten Schriftwechsel nach kaufmännischen Grundsätzen ordnungsgemäß aufzubewahren.

3. eine Hausordnung aufzustellen und/oder vereinbarte Hausordnungen anzupassen und der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen sowie für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen.

4. jeweils rechtzeitig einen Wirtschaftsplan vorzulegen sowie nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung aufzustellen und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung bzw. Genehmigung vorzulegen.

5. alle Maßnahmen für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Wirtschaftsplan vorzunehmen.

6. in dringenden Fällen nach eigenem Ermessen Maßnahmen zu treffen, die zur Erhaltung des Objektes erforderlich sind.

7. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

§ 3 - Verwaltung des Objektes

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:

1. die Wohnlasten, nämlich das Hausgeld/Wohngeld (Lasten und Kosten), Beiträge, Beträge für Tilgung und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und ggf. auch gerichtlich geltend zu machen.
2. alle Zahlungen und Leistungen vorzunehmen bzw. entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des Objektes zusammenhängen.
3. Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen, die an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet sind sowie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung von Fristen oder zur Abwendung von Rechtsnachteilen notwendig sind.
4. notwendige Versicherungsverträge für die Gemeinschaft abzuschließen.
5. notwendige Wartungsverträge für die Gemeinschaft abzuschließen.
6. einen Hauswart bzw. Hausmeister (Hauswartehepaar/Hausmeisterehepaar) einzustellen, zu entlassen und die Entlohnung für diese festzusetzen.
7. über die Art der Nutzung gemeinschaftlicher Gebäudeteile (Keller, Hofraum usw.) zu entscheiden, falls sich aus der Hausordnung nichts anderes ergibt und die Versammlung der Eigentümer nichts anderes beschlossen hat.
8. Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung von Leitungsanlagen (z.B. Strom, Gas, Telefon, Fernsehen) zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.
9. Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder obliegt dem Verwalter nach Maßgabe des Wirtschaftsplanes.
10. Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter die Ausstellung einer Vollmacht verlangen. Mit Ende der Bestellung ist die Vollmacht unverzüglich zurückzugeben.
11. Die Verwaltervollmacht ist im Ganzen nicht übertragbar. Der Verwalter kann jedoch in einzelnen Angelegenheiten Untervollmacht erteilen.
12. Der Verwalter hat das Objekt in erforderlichem Umfang zu begehen, in der Regel mal monatlich.
13. Besteht ein Verwaltungsbeirat, so hat dieser das Recht, jederzeit nach Anmeldung Einblick in die Unterlagen zu nehmen. Ihm ist auf Verlangen Auskunft in allen laufenden Angelegenheiten des Objektes zu geben.
14. Bei der Vergabe von Reparaturaufträgen kann der Verwalter Einzelaufträge bis zu einem Volumen von EUR selbständig vergeben, höhere Auftragsvolumen werden in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat beauftragt. Für die kaufmännische Bearbeitung und Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Volumen von EUR wird kein gesondertes Honorar in Rechnung gestellt. Darüber hinausgehende Auftragsvolumen werden durch einen Bauingenieur betreut. Die anfallenden Dienstleistungen des Ingenieurs werden nach der HOAI und die Verwaltungsleistungen nach der II. Berechnungsverordnung abgerechnet.

§ 4 - Veräußerung von Wohnungseigentum

1. Bei einer Veräußerung von Wohnungseigentum tritt der Rechtsnachfolger in den vorliegenden Verwaltervertrag ein.

2. Der Rechtsnachfolger ist zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft der Eigentümer vom Veräußerer zu verpflichten. Ziel dieser Bestimmung ist es, dass alle Eigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.

3. Muss der Verwalter dem Verkauf in notariell beglaubigter Form zustimmen, so hat er Anspruch auf Auslagensatz und -vergütung. Für seine Bemühungen erhält der Verwalter eine Pauschalvergütung in Höhe von z.Z. EUR netto. Für die Erfüllung haften Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner.

§ 5 - Vergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit folgende Vergütung:

a.	je Wohnungseigentum jährlich	EUR	x ??? WE	= EUR
b.	je Teileigentum (an Gewerberäumen) jährlich	EUR	x ??? TE	= EUR
c.	je Teileigentum (an einer Garage) jährlich	EUR	x ??? TE	= EUR
d.	EUR	x ??? XX	= EUR
e.	EUR	x ??? XX	= EUR
f.	Vergütung jährlich netto			= EUR
g.	zzgl. 10% Auslagenpauschale			= EUR
h.	Vergütung inklusive 10% Auslagenpauschale jährlich netto			= EUR

2. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist zusätzlich zur Vergütung zu zahlen.

3. Je 1/12 des unter 1.h. ausgewiesenen Gesamtbetrages ist zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer am Ersten eines jeden Kalendermonats im Voraus fällig und von jedem Eigentümer anteilig zusammen mit dem Hausgeld/Wohngeld bis zum Dritten eines jeden Monats an den Verwalter zu zahlen.

4. Der Verwalter kann säumigen Schuldern Mahnkosten in Rechnung stellen, und zwar in Höhe von EUR für die erste Mahnung und in Höhe von EUR für jede weitere Mahnung. Die Mahnkosten fließen dem Verwalter zu.

5. Nicht in der Verwaltervergütung enthalten sind die Kosten, die durch einzelne Eigentümer verursacht werden, d.h., die nicht im Rahmen der Verwaltungstätigkeit für die Gemeinschaft der Eigentümer entstehen. Derartige Leistungen sind besonders zu vergüten, auch wenn sie mit dem eigenen Personal des Verwalters erbracht werden.

6. Für die Anpassung der Vergütung des Verwalters wird nachfolgendes vereinbart:

Das Honorar gilt für die Vertragslaufzeit. In dem Honorar sind jährlich Eigentümerversammlungen sowie Verwaltungsbeiratssitzungen enthalten. Für weiter notwendig werdende Versammlungen werden pro Versammlung EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt.

§ 6 - Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht

Der vorliegende Vertrag gilt entsprechend auch für Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und/oder Teilerbbaurecht, soweit sich aus Inhalt und Zweck der einzelnen Bestimmungen nichts anderes ergibt.

§ 7 - Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

2.
.....
.....
.....

3.
.....
.....
.....

....., den , den

Der Verwalter:

Die Wohnungseigentümer:

