

Verwaltervertrag für Gemeinschaftseigentum

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft XXX-Straße in 10000 Berlin

- nachstehend "Objekt" genannt,

gegenwärtig bestehend aus ____ Wohnungs- / Teileigentumseinheiten

und der Difendo Hausverwaltung GmbH
Heidekampweg 21
12437 Berlin

- nachstehend "Verwalter" genannt,

wird nachfolgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 - Bestellung - Laufzeit und Kündigung des Vertrages

1. Die Difendo Hausverwaltung GmbH wurde auf der Grundlage des Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 00.00.2008 für die Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 für die oben bezeichnete Wohnungseigentümergeinschaft zum Verwalter gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bestellt.
2. Die Laufzeit dieses Vertrages beginnt und endet mit der unter 1. benannten Laufzeit der Bestellung, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Es ist vereinbart, daß der Vertrag während dieser Laufzeit nur aus wichtigem Grund gekündigt werden kann.
3. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit
4. Der Verwalter ist berechtigt, Verwalter-Untervollmacht an Dritte zu erteilen.

§ 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. jährlich eine ordentliche Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen und den Vorsitz zu führen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen; die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu protokollieren und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.
2. die Jahresabrechnung aufzustellen und diese nach Beendigung des Wirtschaftsjahres auf der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung bzw. Genehmigung vorzulegen. Nach erfolgter Beschlussfassung bzw. Genehmigung hat der Verwalter Anspruch auf Entlastung.

Bei Eigentümerwechsel ist der Verwalter verpflichtet, pro Wohnungs-/Teileigentumseinheit nur eine Jahresabrechnung zu erstellen, die der Wohnungs-/Teileigentümer zu tragen hat, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung im Grundbuch eingetragen ist. Die Abrechnung im Innenverhältnis zwischen altem und neuem Eigentümer obliegt den betroffenen Eigentümern selbst.

3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, einzelnen Eigentümern sowie Drittpersonen und -firmen bevollmächtigt, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten. Der Verwalter ist zustellungsbevollmächtigt und hat Vertretungsvollmacht einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung.
4. die Protokolle über die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, richterliche Entscheidungen nach § 43 WEG sowie den gesamten Schriftwechsel nach kaufmännischen Grundsätzen ordnungsgemäß aufzubewahren.
5. auf Wunsch der WEG eine Hausordnung aufzustellen und/oder vereinbarte Hausordnungen anzupassen und der Gemeinschaft zur Beschlußfassung vorzulegen sowie die Einhaltung der Hausordnung notwendigenfalls anzumahnen.

6. jährlich einen Wirtschaftsplan vorzulegen
7. alle Maßnahmen für die ordnungsmäßige Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Wirtschaftsplan vorzunehmen.
8. in dringenden Fällen nach eigenem Ermessen Maßnahmen zu treffen, die zur Erhaltung des Objektes erforderlich sind.
9. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sowie die Eigentümer auf den ordentlichen Jahresversammlungen mündlich über gerichtsanhängige Verfahren zu informieren. (Abrechnung nach Aufwand, bzw. bei eigener Vertretung nach den Gebührensätzen des RVG)
10. Der Verwalter hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 50.000 € je Schadensfall abzuschließen, wobei sich seine Haftung, ausgenommen Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, auf diese Summe beschränkt. Ansprüche gegen den Verwalter verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrem Entstehen, soweit dem Verwalter nicht bereits rechtskräftig Entlastung erteilt wurde. Wird die Erteilung der Entlastung von einer WEG-Versammlung verweigert, so sind alle möglichen Ansprüche gegen den Verwalter im Rahmen des entsprechenden Beschlusses konkret zu benennen und zu quantifizieren.

§ 3 - Verwaltung des Objektes

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:

1. die Wohnlasten, nämlich das Hausgeld/Wohngeld (Lasten und Kosten), Beiträge, Mieten, Pacht, Beträge für Tilgung und Hypothekenzinsen der Gemeinschaft 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, wobei der Verwalter berechtigt ist, das Konto der WEG bis zu 1/3 des Jahreswohngeldes zu überziehen und notwendigenfalls entsprechende Darlehensverträge abzuschließen.
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. Versicherungsverträge für die Gemeinschaft abzuschließen, zu ändern und zu kündigen.
5. Wartungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsverträge sowie Ablese- und Abrechnungsverträge für die Heiz- und Wasserkosten für die Gemeinschaft abzuschließen, zu ändern und zu kündigen.
6. Hauswarte bzw. Hausmeister (Hauswartehepaar/Hausmeisterehepaar) einzustellen, zu entlassen und die Entlohnung für diese festzusetzen sowie die Disziplinarbefugnis auszuüben,
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. die Gelder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten und hierfür auf Kosten der Gemeinschaft Konten zu eröffnen oder zu schließen. Die Verfügung über solche Gelder obliegt dem Verwalter nach Maßgabe des Wirtschaftsplanes.
10. nach pflichtgemäßem Ermessen auf Kosten der Gemeinschaft Gutachter, Experten, Sachverständige und Rechtsanwälte in Anspruch zu nehmen.
11. Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter die Ausstellung einer Vollmacht verlangen. Mit Ende der Bestellung ist die Vollmacht unverzüglich zurückzugeben oder zu entwerten.
12. Die Verwaltervollmacht ist übertragbar, soweit dieser Vertrag nichts Gegenteiliges bestimmt.
13. Der Verwalter hat das Objekt in erforderlichem Umfange zu begehnen.

14. 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.

15. Der Verwalter ist verpflichtet und berechtigt, die Verwaltungsunterlagen der WEG aufzubewahren und nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen (soweit keine bestehen: nach Ablauf von 4 Jahren) auf Rechnung der Gemeinschaft zu vernichten oder vernichten zu lassen.

§ 4 - Veräußerung von Wohnungseigentum

1. Bei der Veräußerung oder anderweitigem Übergang von Wohnungseigentum ist der Rechtsnachfolger verpflichtet, in den vorliegenden Verwaltervertrag sowie in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft der Eigentümer einzutreten.

2. Der Veräußerer hat den Rechtsnachfolger im notariellen Kaufvertrag zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft der Eigentümer zu verpflichten.

3. Ziel dieser Punkte 1. und 2. ist es, daß alle Eigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.

4. Muß der Verwalter dem Verkauf oder dem anderweitigen Eigentumsübergang zustimmen, so hat er Anspruch auf Auslagenersatz und - vergütung. Für seine Bemühungen erhält der Verwalter eine Vergütung von z. Zt. 150,00 € netto pro Wohnungs-/Teileigentumseinheit zzgl. Auslagenersatz und ggf. zzgl. Notarkosten. Der Verwalter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Kosten dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu entnehmen, soll sie aber bei der nächsten Verwalterabrechnung allein dem Erwerber belasten.

§ 5 - Vergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit folgende Vergütung:

- | | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. | gemäß dieses Vertrages je Wohnungs-/Teileigentum monatlich | 16,00 € |
| 2. | Um- und Ausbauten/ Modernisierungsmaßnahmen/Instandsetzung bzw. Instandhaltung über 2.500,00 € Schlussrechnungssumme | 5 % der Schlussrechnungssumme |
| 3. | Auslagenersatz pro Verwaltungsobjekt anteilig auf die Verwaltervergütung pauschal | 5 % (per annum) |
| 4. | Durchführung von außerordentlichen Wohnungseigentümersammlungen; pro Sonder-/Teileigentum pauschal | 15,00 € |

5. Die in § 5 ausgewiesenen Vergütungen zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer sind am 1. eines jeden Kalendermonats im Voraus fällig und zusammen mit dem Hausgeld/Wohngeld bis zum 3. jeden Monats an den Verwalter zu zahlen. Der Verwalter ist berechtigt, Vergütungen monatlich im Voraus vom Konto der WEG zu entnehmen.

6. Der Verwalter kann säumigen Schuldnern Mahnkosten in Rechnung stellen, und zwar in Höhe von 5,00 € für die erste Mahnung und in Höhe von 10,00 € für jede weitere Mahnung. Die Mahnkosten fließen dem Verwalter zu. Für den Mehraufwand bei Nichtteilnahme am vereinbarten Lastschriftverfahren und/oder Rückrufen kann der Verwalter dem jeweiligen Eigentümer 50,00 € jährlich in Rechnung stellen.

7. Nicht in der Verwaltervergütung bzw. im Auslagenersatz enthalten sind alle Kosten, die dem Verwalter an Notar- und Rechtsanwaltskosten, Gerichtsgebühren, Gutachter- und Sachverständigenkosten, Kontoführungsgebühren, Maklergebühren, Inseratskosten, Saalmiete etc. entstehen und die vom Verwalter durch gesonderte Rechnung belegt werden. Dies betrifft auch die Kosten der Datenverarbeitung in Höhe von ggw. 1,38 € zzgl. MWSt. pro Wohnung und Monat.

8. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist zusätzlich zu allen Vergütungen zu zahlen.

9. Nicht in der Verwaltervergütung enthalten sind die Kosten, die durch einzelne Eigentümer verursacht werden, d.h., die nicht im Rahmen der Verwaltertätigkeit für die Gemeinschaft der Eigentümer entstehen. Derartige Leistungen sind besonders zu vergüten, auch wenn sie mit dem eigenen Personal des Verwalters erbracht werden. Dies betrifft insbesondere Auskünfte gegenüber Dritten und die Fertigung und Übersendung von gesonderten Kopien (0,50 € pro Seite DIN A 4 oder Aufwand zuzüglich Porto). Weiterhin betrifft das auch den Fall, dass ein Wohnungseigentum mehreren Eigentümern gehört und deshalb Schriftstücke an mehrere Empfänger versandt werden sollen oder müssen.

10. Der Verwalter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit einzelnen Eigentümern individuelle Vereinbarungen über die Höhe der Verwaltervergütung zu treffen. Dies hat auf die Abrechnung gegenüber den übrigen Eigentümern keinen Einfluß.

§ 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: Alle Veränderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch die eventuelle Aufhebung dieser Schriftformklausel bedarf der Schriftform.

Berlin, den 00.00.2008

Berlin, den 00.00.2008

Für die Difendo Haus-
verwaltung GmbH

Für die Wohnungseigentümer

.....

.....