

Verwaltervertrag

für Wohnungseigentumsanlagen

Die **Eigentümergeinschaft WEG XXX** schließt mit der Verwaltung

 Hausverwaltung
Claudia Glatzer
Schramberger Str. 53
13467 Berlin
Umsatzsteuernummer:

Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Berlin – Brandenburg e.V.




über das Verwaltungsobjekt

Berlin Straße
im Gemeinschaftseigentum mit xx Einheiten, xx Stellplätzen, xx Sonstige Einheiten
folgenden Verwaltervertrag:

1. Bestellung

Die Bestellung der Verwaltung erfolgte durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung am xx bzw. Eintrag in der Teilungserklärung.

2. Laufzeit und Kündigung

Die  Hausverwaltung, vertreten durch die Inhaberin Claudia Glatzer, wird gemäß Beschluss der Wohnungseigentümer zum Verwalter des o.a. Verwaltungsobjekt für zunächst folgenden Zeitraum bestellt:

Vertragsbeginn : _____

Vertragsende : _____

Wird der Vertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten durch die Wohnungseigentümer oder den Verwalter zum Ablauf des Vertrages gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein Jahr.

3. Vertragsänderungen

Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Zustimmung des Verwalters.

4. Aufgaben des Verwalters

Der Umfang der Verwaltungstätigkeit richtet sich allein nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Ausdrücklich wird Bezug genommen auf die Vorschriften der §§ 27, 28 des Wohnungseigentumsgesetzes.

WEG § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters / Leistung des Vertrages

- (1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet:
 1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
 2. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
 3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
 4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
 5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
 6. eingenommene Gelder zu verwalten.
 7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist.
 8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

- (2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:
 1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr.1 und 4 oder Nr.5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich mithilfe eines Fachanwaltes geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
 4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49 a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

- (3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und mit Wirkung für und gegen sie:
 1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen,
 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr.2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Abs. 1 Nr.2 zu treffen;
 4. die Maßnahmen gemäß Abs. 1 Nr.3 bis 5 und 8 zu treffen;
 5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Abs. 1 Nr.6 Konten zu führen;
 6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Abs. 2 Nr.4 zu vereinbaren;
 7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.
- (4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 und 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (5) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.
- (6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

WEG § 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:
 1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
 3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.
- (2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.
- (3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.
- (4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.
- (5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

5. Verwaltergebühren

Die Gebühr beträgt pro Wohn-/Teileinheit EUR **monatlich** zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (MwSt.). Dieser Vertrag gilt als Dauerrechnung.

Die Verwaltung ist berechtigt, die vereinbarten Verwaltergebühren zu Beginn eines Monats vom WEG - Konto abzubuchen.

Instandsetzungen, Modernisierungen ab EUR 5.000.- werden wegen erhöhter Koordinationsleistung und Zeitaufwand mit 3 % des Auftragsvolumens zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer berechnet.

Sonderleistungen werden zusätzlich nach Aufwand vergütet. Der Stundensatz beträgt 60.- Euro zuzüglich Mehrwertsteuer. Für außerordentliche Versammlungen erhält der Verwalter für den erhöhten Aufwand eine Gebühr von jeweils EUR 150,00 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Im Verwalterhonorar ist die Aufwandspauschale für Telefon und Fahrkosten, enthalten. Nicht enthalten sind etwaige Anwaltskosten, zusätzliche Drucksachen, Porti, Raummiete für Versammlungen.

Jahres-Abrechnungen, die aus Perioden stammen, in denen die Verwalterin nicht das Verwalteramt inne hatte, sind gesondert nach Stundennachweis oder Pauschale zu vergüten.

Die Mahngebühren betragen je Mahnung 7,50 Euro.

6. Zahlungsverkehr

Die Lasten- und Kostenbeiträge sind entsprechend dem Wirtschaftsplan monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das vom Verwalter angelegte WEG - Konto zu überweisen. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnanlage ist der Verwalter berechtigt, das WEG - Konto ggf. bis zu einer Höhe von 3/12 der Jahreswirtschaftsplanung zu überziehen.

7. Vollmachten des Verwalters

Sofern Wohnungseigentümer Ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Lasten- und Kostenbeiträge nicht termingerecht oder nur teilweise nachkommen, ist der Verwalter bevollmächtigt, im Namen der Wohnungseigentümer für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft ausstehende Beträge gerichtlich geltend zu machen.

Außerdem wird er zur Vertretung der Wohnungseigentümer in sämtlichen Rechtsstreitigkeiten bevollmächtigt, die die Wohnanlage betreffen. Der Umfang der Prozessvollmacht bestimmt sich aus § 81 ZPO.

Der Verwalter darf bei außergerichtlichen und gerichtlichen Auseinandersetzungen im Namen und zu Lasten aller Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt beauftragen.

Der Verwalter ist bevollmächtigt, sämtliche Verträge, auch objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen sowie zu kündigen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter, soweit gesetzlich zulässig, befreit. Der Verwalter darf Untervollmachten erteilen.

Bei Instandsetzungsarbeiten oder sonstigen Maßnahmen kann der Verwalter sachkundige Personen (Architekten, Ingenieure etc.) zu Lasten aller Wohnungseigentümer beauftragen.

In Eigentümersammlungen kann der Verwalter zur Vertretung abwesender Wohnungseigentümer bevollmächtigt werden.

8. Veräußerung von Wohn-/ Teileigentum

Im Falle eines Eigentumswechsels ist der Verwalter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Die Abrechnung der Betriebskosten oder Einnahmen erfolgt direkt zwischen Verkäufer und Erwerber. Etwaige Teilabrechnungen haben nur informatorische Bedeutung. Soweit der Verwalter verpflichtet ist, einem Verkauf in notariell beglaubigter Form zuzustimmen, hat er einen Anspruch auf Auslagenersatz gegen den Wohnungseigentümer. Die Gebühr beträgt pauschal EUR 130,00 zuzüglich MwSt., wenn in der Teilungserklärung nichts anderes vorgeschrieben ist.

9. Rechtswirksamkeit des Vertrages

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages, gleichgültig aus welchen Gründen, nicht wirksam sein, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages als Ganzes nicht berührt.

10. Datenerfassung

Die Verwalterin arbeitet unter Verwendung der elektronischen Datenerfassung. Die Eigentümer erteilen hiermit die Einwilligung zur Erfassung ihrer persönlichen Daten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung nötig sind.

11. Sonstige Vereinbarungen

./.

Berlin,

Berlin,

Verwaltung

Eigentümerversreter

Angaben für Dauerrechnung

Rechnungsnummer :
Entgelt netto, mtl. in Euro :
Gültiger Mehrwertsteuersatz z. Z. :
Betrag MwSt in Euro :
Gesamtbetrag mtl. Euro :
Umsatzsteuernummer :