

VERWALTERVERTRAG

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft _____ in _____ bestehend aus _____
Wohneinheiten und ___ Gewerbeeinheiten
u n d

der Tollkühn & Bittner Immobilienverwaltung GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Frau Bettina Bittner und Herrn Roland Tollkühn, Cranger Str. 228, 45891 Gelsenkirchen

nachstehend kurz „Verwalterin“ genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 – Bestellung, Laufzeit und Kündigung

- 1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens der Eigentümergeinschaft sowie des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage _____ in _____.
- 1.2. Die Bestellung der Verwalterin erfolgte durch Beschluss in der Eigentümerversammlung vom _____ für den Zeitraum vom _____ bis _____.
- 1.3. In der Wohnungseigentümersammlung vom _____ ist der Verwaltungsbeirat zu TOP ___ ermächtigt worden, diesen Verwaltervertrag für die Eigentümergeinschaft zu unterzeichnen.
- 1.4. Der Verwaltervertrag wird fest für die Dauer der Bestellung geschlossen. Wird der Verwalter gemäß § 26 Abs. 2 WEG erneut bestellt, so verlängert sich der Vertrag für die Dauer der erneuten Bestellung.
- 1.5. Nach Ablauf des ersten Jahres kann der Vertrag von Seiten der Eigentümergeinschaft ohne Angabe eines Grundes durch entsprechende Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung (Mehrheitsbeschluss) zum Ende des laufenden Jahres gekündigt werden. Die Verwalterin kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Die außerordentliche Kündigung dieses Vertrags durch den Verwalter ist entweder gegenüber der Eigentümerversammlung zu erklären oder gegenüber einem Mitglied des Verwaltungsbeirats. Die Kündigung gegenüber dem Verwaltungsbeirat hat in Schriftform zu erfolgen.
- 1.6. Über Änderungen dieses Vertrages entscheidet die Eigentümerversammlung durch Beschluss. Beschlossene Änderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Verwalterin.

§ 2 – Aufgaben, Befugnisse, Verjährung

- 2.1. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, dem Wohnungseigentumsgesetz, den Beschlüssen und Vereinbarungen der Eigentümergeinschaft, den rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen und dem Verwalterangebot vom _____.
- 2.2. Die Verwalterin hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Sie ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von ihrem und dem Vermögen Dritter getrennt zu halten. Der Verwaltungsbeirat ist vorab stets mit einzubinden.
- 2.3. Die Verwalterin ist nach Maßgabe der Beschlüsse bzw. der Gemeinschaftsordnung berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergeinschaft abzuschließen und zu kündigen. Außerdem ist die Verwalterin unter den vorgenannten Voraussetzungen berechtigt, einseitige Willenserklärungen wie z.B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Eigentümergeinschaft auszusprechen. Der Verwaltungsbeirat ist in allen Fällen mit einzubinden.
- 2.4. Werden dem Verwalter Feuchteschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümern angezeigt oder erkennt der Verwalter selbst Feuchteschäden, ist er ermächtigt, namens der Eigentümergeinschaft einen geeigneten Sachverständigen zur Ermittlung der Schadensursache zu beauftragen. Von der Beauftragung des Sachverständigen ist der Verwaltungsbeirat unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Seite 2 des Verwaltervertrages zwischen der WEG _____ in _____

- 2.5. Werden dem Verwalter Schäden am Gemeinschaftseigentum gemeldet, so ist der Verwalter berechtigt, Reparaturmaßnahmen in einem Kostenrahmen von bis zu 1.500,00 € einschl. MwSt. im Einzelfall und insgesamt von bis zu 3 Fällen im Jahr sofort ohne vorherige Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft zu vergeben. Der Verwaltungsbeirat ist über die Auftragserteilung unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- 2.6. Die Verwalterin hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Deckungssumme beträgt 1.000.000,00 € je Schadenfall.
- 2.7. Der Verwalter ist verpflichtet, den Wohnungseigentümern Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Das Recht zur Einsichtnahme besteht nur während der Bürozeiten des Verwalters und bedarf vorheriger Terminvereinbarung. Die Einsichtnahme hat am Ort der Verwaltung zu erfolgen. Auf Wunsch des Wohnungseigentümers kann der Verwalter auch Kopien bestimmter Verwaltungsunterlagen gegen Sondervergütung fertigen.
- 2.8. Der Verwalter ist berechtigt, die Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft in gegen sie gerichtete Verfahren nach § 43 WEG zu vertreten.

Ohne entsprechende gesonderte Ermächtigung ist der Verwalter berechtigt, rückständige Hausgelder namens, im Auftrag und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen. Als Hausgelder gelten Beiträge aus beschlossenen Wirtschaftsplänen, sich aus Einzeljahresabrechnungen ergebende Abrechnungsspitzen sowie Beiträge zu beschlossenen Sonderumlagen.

Zum Führen sonstiger Aktivverfahren bedarf der Verwalter gesonderter Ermächtigung durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümer.

Im Rahmen seiner Ermächtigung zur Prozessführung ist der Verwalter ermächtigt, namens, im Auftrag und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft einen Rechtsanwalt als Vertreter der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Die Beauftragung ist vorher mit dem Beirat abzustimmen.

Der Verwalter ist in diesem Zusammenhang weiter ermächtigt, entsprechend entstehende Kosten, wie insbesondere Vorschüsse, aus dem gemeinschaftlichen Geldvermögen zu leisten. Dies gilt auch hinsichtlich Gebührenvorschüssen, die im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage nach § 46 WEG an den die übrigen beklagten Wohnungseigentümer vertretenden Rechtsanwalt zu zahlen sind. Diese Ermächtigung beinhaltet auch die Befugnis namens und im Auftrag und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählt auch die Einleitung eines Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Ermächtigung zur Prozessführung und zwangsweisen Beitreibung von rückständigen Hausgeldern beinhaltet auch die Befugnis, die Einleitung eines Rechtsmittelverfahrens (z.B. die Einlegung einer Berufung) zu veranlassen.

- 2.9. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung verjähren spätestens in 3 Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die WEG von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren derartige Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens 3 Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit.

§ 3 – Vergütung

- 3.1. Die Vergütung der Verwalterin für die im Teil A des beigefügten Kataloges genannten Leistungen beträgt jährlich

je Wohnung _____ € zzgl. MwSt.

je Gewerbe _____ € zzgl. MwSt.

Seite 3 des Verwaltervertrages zwischen der WEG _____ in _____ .

- 3.2. Zusätzliche Leistungen werden gemäß Teil B des beigefügten Kataloges abgerechnet.
- 3.3. Den genannten Verwaltergebühren ist die jeweils geltende Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.
- 3.4. Je 1/12 der Vergütung ist am 01. eines Kalendermonats im Voraus fällig und zusammen mit dem Hausgeld bis zum 03. Werktag jeden Monats zu entrichten. Die Verwalterin ist berechtigt, das Verwaltungsentgelt von dem Girokonto der Eigentümergemeinschaft auf ihr Geschäftskonto umzubuchen.

§ 4 – Pflichten der Wohnungseigentümer

4.1. Veräußerung von Sondereigentum

Bei Weiterveräußerung, ist der Veräußerer verpflichtet, mit seinem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass auf diesen mit dem Eigentumsübergang auch alle Ansprüche und Verpflichtungen aus diesem Vertrag übergehen. Die Verwalterin stimmt schon jetzt dem Eintritt eines jeden Rechtsnachfolgers eines Eigentümers in den Verwaltervertrag zu.

4.2. Namen und Adressänderungen

Alle Eigentümer sind verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

4.3. Personenmehrheit

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.) so sind diese verpflichtet, ohne weitere Aufforderung der Verwalterin schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben.

4.4. Vollmachtsurkunde

Die Eigentümer sind verpflichtet, der Verwalterin auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde auszustellen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Eigentümer ergeben. Die Verwalterin wird von dieser Vollmacht nur nach Maßgabe dieses Vertrages, der Beschlüsse der Gemeinschaft, der Gemeinschaftsordnung und des Gesetzes Gebrauch machen.

§ 5 – Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 5.1. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bzw. des ggf. durch Beschluss bevollmächtigten Beirats und der Verwalterin. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
- 5.2. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrages und wird diesem als Anlage beigefügt.

Datum: _____

Die Verwalterin:

Tollkühn & Bittner
Immobilienverwaltung GmbH

Für die Gemeinschaft:

