

Hausverwaltung Maurer



Verwaltervertrag - Wohneigentum

Jürgen Maurer
Blumenstrasse 19

73667 Kaisersbach

Tel: 07184 / 291940
Mobil: 0175 4842 500

juergenmaurer-hvm@t-online.de

www.maurer-hvm.de

Verwaltervertrag

zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

Straße Hausnummer

PLZ Ort

und

Hausverwaltung Maurer

Jürgen Maurer

Blumenstr.19

73667 Kaisersbach

nachfolgend Verwalter genannt

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- Dem Verwalter wird die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Bestellung zum Verwalter gem. §26 Wohnungseigentumsgesetz (nachfolgend WEG genannt) übertragen.
- Die Verwalterbestellung erfolgt zum *MM.MM.JJJJ*

durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom *MM.MM.JJJJ* für die Zeit bis zur Eigentümerversammlung *Jahr*. Danach wird die Weiterführung bei der Eigentümerversammlung für jeweils 1 weiteres Jahr beschlossen.
- Der Verwaltervertrag beginnt am *MM.MM.JJJJ* und läuft ab diesem Zeitpunkt bis *Jahr* und danach für die Dauer der Verwalterbestellung.
- Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft, sowie die Niederlegung des Verwalterauftrages durch den Verwalter sind nur aus wichtigem Grund möglich.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem WEG, insbesondere den §§ 27 und 28, der Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung, aus bisher in der Gemeinschaft rechtsgültig gefassten Beschlüssen und werden ergänzt durch diesen Vertrag. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.
- Die Grundleistung des Verwalters sind in der Anlage aufgeführt.
- Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 250.000.-EUR abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält.

§ 3 Vollmacht des Verwalters

Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen. Insbesondere wird er bevollmächtigt:

- Die WEG gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten ,sowie Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, zum Abschluß von Vergleichen bedarf es eines bestandskräftigen Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Untervollmacht zu erteilen und im Zusammenhang mit der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Prozeßstandschaft wird dem Verwalter erteilt.
- Einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlussanfechtungen oder Klagen/Anträgen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu beauftragen, dies gilt auch für Beschlüsse, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist.
- Personal einzustellen (z.B. Hausmeister ,Reinigungskräfte) und zu kündigen.

§ 4 Vergütung

- Die pauschale Grundvergütung des Verwalters beträgt, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart wird , monatlich:
- Wohnungs-bzw. Teileigentum inkl. Garage/Tiefgaragenstellplatz /Stellplatz im Freien **15.- €**
- nur Garage/Tiefgaragenstellplatz oder Abstellflächen in der Tiefgarage **3,50 €**
- und ist jeweils zum 15. eines Monats fällig.
- Mit dieser Vergütung sind auch alle Sachaufwendungen des Verwalters wie z.B. Porto, Telefon , Kopierkosten (für Eigenbedarf), EDV , Buchhaltung etc. abgegolten.
Der Ausweis von Umsatzsteuer ist als Kleinunternehmer nicht möglich.
Für besondere Leistungen kann die Verwaltung eine gesonderte Vergütung berechnen, siehe Anhang.
- Die Verwaltung bucht das monatliche Honorar und die im Folgenden vereinbarten Kosten im Voraus mittels Lastschrift oder Überweisung direkt vom Gemeinschaftskonto ab.
- Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so haften sie für die Zahlung der Verwaltervergütung als Gesamtschuldner.

§ 5 Verwaltung der Hausgelder und Vollmacht

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Namen aller Wohnungseigentümer oder in eigenem Namen und mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer:

- Das Hausgeld (Lasten und Kosten) , Beiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen, abzuführen und notfalls gerichtlich geltend zu machen.
- Alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen , die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind.
- Führen der auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft lautenden Bankkonten (Kontokorrent- und Analgenkonten etc.); Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder bei einer deutschen Bank nach Wahl des Verwalters. Die Konten werden als Treuhandkonten verzinslich angelegt.
- Über die Art der Geldanlage und Verzinsung entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung, sofern keine anders lautende Weisung der Wohnungseigentümerversammlung vorliegt, erfolgt die Geldanlage auf einem Sparbuch mit gesetzlicher Kündigungsfrist.
- Die der Rücklage zugeführten Gelder (Instandhaltungsrücklage) können vom Verwalter zur kurzfristigen Überbrückung von Zahlungseingüssen (z.B. Rechnung Heizöl übersteigt Guthaben des Kontokorrentkontos) eingesetzt werden. Der Verwalter darf in diesem Zusammenhang ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft eine Sonderumlage anfordern.
- Gegen den Hausgeldanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder die Geltendmachung von Zurückzahlungen nicht zulässig.
- Kommt ein Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft mit mehr als drei Hausgeldraten in Verzug, so wird der gesamt Hausgeldbetrag für das jeweils laufende Wirtschaftsjahr (in der Regel Kalenderjahr) sofort fällig. Der säumige Wohnungseigentümer hat Verzugszinsen in der Höhe zu entrichten, die das kontoführende Institut/Bank der Wohnungseigentümergeinschaft für Überziehung des Girokontos berechnet würde.

§ 6 Pflichten der Eigentümer

- Mehrere Personen, die Eigentümer eines Wohneigentums (Erbengemeinschaften, BGB-Gesellschaften) , sind verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen, für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Zur Benennung gelten die Mitgliedereiner solchen Personenmehrheit als wechselseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen bevollmächtigt.
- Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen auf alle notwendig werdenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu Prüfen.

§ 7 Veräußerung eines Wohneigentums

- Bei der Veräußerung eines Wohneigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in dem mit dem Verwalter abgeschlossen Verwaltervertrag zu verpflichten.
- Bei einer Weiterveräußerung hat der Veräußerer dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers / der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich mitzuteilen. Adressänderungen und/oder Änderungen des Bankkontos sind dem Verwalter ebenfalls unverzüglich mitzuteilen.
- Der veräußernde Wohnungseigentümer ist ferner verpflichtet, mit seinem Rechtsnachfolger (Erwerber) zu vereinbaren, dass mit dem Eigentumsübergang alle seine Ansprüche und Verpflichtungen aus Hausgeldabrechnungen und Instandhaltungsrücklagen auf diesen übergehen.

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, Teil oder Zwischenabrechnungen zu erstellen. Er hat die nach dem Abschluß des Kaufvertrages folgende Jahresabrechnung dem Erwerber zu übersenden, der der Gemeinschaft gegenüber für den Ausgleich - Nachforderungen bzw. Rückvergütungen zu sorgen hat.

§ 8 Allgemeine Vertragsbestimmungen

- Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen tritt die gesetzliche Regelung. Erforderlichenfalls wird die unwirksame Vertragsbestimmung durch eine Bestimmung ersetzt , die in zulässiger Weise dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Mündliche Nebenabsprachen zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss und der Zustimmung des Verwalters.

Wohnungseigentümergeinschaft

Kaisersbach, den ____ . ____ . _____

Hausverwaltung

Kaisersbach, den ____ . ____ . _____

Jürgen Maurer

Leistungsverzeichnis – Wohneigentumsverwaltung

Allgemein

- Vorbereitung und Einberufung der jährlichen Eigentümerversammlung
- Leitung und Protokollführung der jährlichen Eigentümerversammlung
- Feststellung der Beschlußfähigkeit und Prüfung des Stimmrechts
- Anfertigen und Aufbewahren von Beschlußniederschriften
- Protokoll an alle Eigentümer versenden
- Durchführung von Beschlüssen der Gemeinschaft
- Aufstellung und Durchführung des Wirtschaftsplanes
- Aufstellung und Durchführung der Abrechnung
- Aufstellung von Haus-, Garagen- und anderen Nutzungsverordnungen
- Abschluß von Versicherungen
- Abwicklung von Schadensfällen unter Erstattung von Kostenaufwendungen des Verwalters
- Abschluß und Überwachung von Wartungs- und Reinigungsverträgen
- Entgegennahme und Bearbeiten von Anfragen und Beschwerden hinsichtlich der gemeinschaftlichen Anlagen.
- Wahrung der Interessen der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Eigentümer bei Verstößen gegen die Hausordnung, bei unerlaubter Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und bei Ausführung nicht genehmigter baulicher Veränderungen.
- Vertretung der Eigentümer bei privaten und öffentlichrechtlich Belangen (Umlegung, Anhörung,.....).
- Annahme von Zustellungen und Willenserklärungen an die Gemeinschaft und Abgabe von Erklärungen zur Wahrung von Fristen und zur Abwendung anderer Rechtsnachteile soweit diese Erklärungen die Gemeinschaft insgesamt betreffen , einschließlich anwaltschaftlicher oder gerichtlicher Maßnahmen.
- Erteilen von Genehmigungen soweit in der Teilungserklärung vorgesehen und kraft Gesetz erforderlich.
- Schriftwechsel mit Behörden und Dritten im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung

- Mitwirkung bei Wiederaufbau gemäß Teilungserklärung
- Mitwirkung bei der Entziehung des Wohnungseigentums

Kaufmännische Verwaltung

- Einzug und Überwachung des Hausgeldes per Lastschrift
- Entgegennahme, rechnerische Prüfung und Zahlung von Rechnungen für Dienst-, Kapital- und Sachleistungen an die Wohnungseigentümergeinschaft, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- Erstellung der Abrechnung, unter Zuhilfenahme von Abrechnungsinstituten (Ablesefirmen wie z.B. Schwabenmesstechnik, etc.)
- Nachzahlungen aus Abrechnungen einfordern.
- Rückzahlungen aus Abrechnungen veranlassen
- Eintreiben rückständiger Hausgelder von säumigen Eigentümern und Einleitung von Verfahren zum Zahlungseinzug.
- Ansammlung und Anlage der Instandsetzungsrücklage
- Überwachung von Zahlungsein- und ausgängen.
- Bankauszüge und Belege prüfen
- Fertigung der Lohn- und Gehaltsabrechnung der Hausmeister und sonstigen Personals sowie die Führung der Lohn- und Sozialabgabekonten; Abrechnung sonstiger Bewirtschaftungskosten (Waschanlage, Saunaanlage etc.)
- Rechnungsprüfung der veranlassten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie der außerplanmäßigen Reparaturen
- Errechnung und Anforderung der Sonderumlagen.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- Objektbegehung zur Feststellung von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz- und Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Heizung, Feuerlöscher, Rolltor etc.)
- Bei Neubauprojekten Durchsetzen von Gewährleistungsansprüchen unter Zuziehung eines Rechtbeistandes im Namen und auf Rechnung der Eigentümer
- Erstellen eines Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanes
- Einholen und Zusammenstellen von Kostenvoranschlägen
- Preisverhandlung, Auftragsvergabe und Überwachung der Ausführung

- Instandsetzungen und Sanierungen größerer Art, die besondere Technische Kenntnisse voraussetzen, werden unter Hinzuziehung von Sonderfachleuten (Fachingenieur, Architekten, Statiker etc.) ausgeführt. Die Aufwendungen für diese Fachleute trägt die Gemeinschaft.

Außerplanmäßige Reparaturen

- Sofortmaßnahmen bei dringenden Fällen wie Rohrbruch, Wasser-, Sturm- oder Brandschäden
- Unverzögliche Schadensmeldung an die Versicherung
- Klärung der Ursächlichkeit (Schadensherbeiführung durch Mieter, Nachbarn oder sonstige Dritte)
- Vergabe von Aufträgen zur Schadensbeseitigung
- Führen von Preisverhandlungen und Überwachung der Ausführung

Objektpflege

- Erfassen und Archivieren sämtlicher Verwaltungsunterlagen, Versicherungspolicen, Wartungsverträgen...
- Bereithalten von Plänen, Inspektionsbüchern, Sicherungsscheinen

Die Grundleistungen sind in den §§27 und 28 WEG unabdingbar festgelegt. Soweit die vorgenannten Leistungen von den §§ 27 und 28 WEG abweichen, gelten diese Mehrleistungen somit als zusätzlich vereinbart.

Verwaltervergütung

- | | |
|--|---|
| a) Wohnungs- bzw. Teileigentum inkl. Garage/Tiefgaragenstellplatz/ Stellplatz im Freien | 15,00 Euro inkl. der gesetzl. MwSt. |
| b) Nur Garage/ Tiefgaragenstellplatz oder Abstellflächen in der Tiefgarage | 3,50 Euro inkl. der gesetzl. MwSt. |
| c) Erstellen einer separaten Abrechnung für Mieter (pro Abrechnung) | 10,- Euro inkl. der gesetzl. MwSt. |
| d) Weitere außerordentliche Wohnungseigentümersammlung, die der Verwalter nicht zu vertreten hat pauschal | 150,00 Euro inkl. der gesetzl. MwSt. |
| e) Abwicklung von Eigentümerwechseln einschl. der Abgabe der evtl. erforderlichen Zustimmungserklärung (gem§12WEG) | 50,00 Euro inkl. der gesetzl. MwSt. wird dem Verkäufer in Rechnung gestellt zzgl. Notarkosten. |

- | | |
|--|--|
| f) Sonderaufgaben, die dem Verwalter durch Beschluß außerhalb der normalen Verwaltungstätigkeit übertragen werden. | Gesonderte, vorher zu vereinbarende Verwaltervergütung |
| g) Keine Teilnahme am Lastschriftenverfahren | 2,50 Euro je Einzelbuchung , inkl. der gesetzl. MwSt. |
| h) Mahnung wegen rückständiger Hausgelder, Sonderumlagen und Jahresabrechnungsbeträgen sowie Rücklastschriften zu Zahlen vom säumigen Wohnungseigentümer | 7,50 Euro inkl. der gesetzl. MwSt. |

Die Kosten der Abrechnungsfirmen sind nicht in der Verwaltervergütung enthalten.