

Verwaltervertrag _____

Zwischen der

Wohnungseigentümergeinschaft

nachstehend „WE“ genannt

Verwaltungsobjekt Nr.: _____

bestehend aus

_ Wohneinheiten (Sondereigentum)

und

der Firma

Jürgen Herb - Hausverwaltungen

Echerystraße 27

76646 Bruchsal

nachstehend „Verwalter“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrags

Die WE überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Objektes notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen der WE zu vertreten und die gemäß Leistungskatalog aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

§ 2 Bestellung, Laufzeit und Kündigung

1. Die Verwalterbestellung dieses Vertrags erfolgt zum _____ mit einer Dauer von _____ Monaten bis zum _____. Der Verwalter nimmt die Bestellung hiermit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen an.
2. Der Verwaltervertrag wird fest für die Dauer der Bestellung geschlossen. Wird der Verwalter gemäß § 26 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf Grundlage eines Eigentümerbeschlusses erneut bestellt, verlängert sich der Vertrag um ein weiteres Jahr bzw. für die im Beschluss festgehaltene Dauer der erneuten Bestellung.
3. Beide Vertragspartner haben jederzeit das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen. Der wichtige Grund ist schriftlich darzulegen.

Die Kündigung durch den Verwalter kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden, bei Ermangelung eines Verwaltungsbeirates schriftlich gegenüber allen Eigentümern oder in der Eigentümerversammlung erklärt werden.

Die Kündigung durch die WE erfolgt auf der Grundlage eines Eigentümerbeschlusses durch den Verwaltungsbeirat bzw. durch die mit Beschluss hierzu bevollmächtigten Eigentümer.

4. Im Falle der Abberufung gilt § 26 Abs. 3, S. 2 WEG

§ 3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog, dem Wohnungseigentumsgesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie den bei Vertragsabschluss gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie u. U. auch aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen.
2. Der Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Er ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten.
3. Der Verwalter unterliegt nicht der Weisung einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats.
4. Der Verwalter ist nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung bzw. des Gesetzes berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergeinschaft abzuschließen und zu kündigen. Ferner ist der Verwalter unter den vorgenannten Voraussetzungen berechtigt, einseitige Willenserklärungen wie z. B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Eigentümergeinschaft auszusprechen.
5. Der Verwalter darf Untervollmacht erteilen, jedoch die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
6. In steuerlichen Angelegenheiten einschließlich der Lohnbuchhaltung für Angestellte der Gemeinschaft darf der Verwalter einen Steuerberater auf Kosten der Gemeinschaft hinzuziehen.
7. Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, in erforderlichem Umfang die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrau etc.) in Anspruch zu nehmen. Für die Beauftragung von Architekten, Sachverständigen und Rechtsanwälten im Namen der Eigentümergeinschaft bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses durch die WEG.

8. Weiterhin ist der Verwalter zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ermächtigt, erforderliche Gebrauchsgegenstände wie Geräte für Hausmeister, Putzutensilien für Putzfrau auf Kosten der WE zu beschaffen. Ebenso obliegt ihm die ordnungsgemäße Beschaffung von Versorgungsgütern, wie z.B. Heizmaterial.
9. Der Verwalter ist nicht berechtigt, Provisionen oder andere Zuwendungen von Handwerkern, Lieferanten oder sonstigen Dritten in Bezug auf das Objekt zu fordern, sich gewähren zu lassen oder anzunehmen.
10. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu übernehmen.
11. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, dem Verwalter auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen ihn geltend gemacht werden.
12. Der Verwalter hat eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung mit ausreichendem Versicherungsschutz abgeschlossen.

§ 4 Vergütung

1. Festvergütung

Die monatliche Festvergütung für die laufenden Grundleistungen gemäß Leistungskatalog (Teil A) beträgt _____ Euro/Jahr zzgl. gesetzlich geltender Umsatzsteuer von derzeit 19 % = _____ Euro brutto jährlich, entspricht _____ Euro brutto/Monat. Der vereinbarten Festvergütung liegt die als Anlage beigefügte Kalkulation zugrunde. Sollte der tatsächliche Aufwand des Verwalters für einzelne Grundleistungen erheblich (mehr als 50 %) von den kalkulierten Ansätzen abweichen, so ist dieser berechtigt, den Mehraufwand auf Nachweis als variable Vergütung gegenüber der Eigentümergemeinschaft für diese Grundleistung abzurechnen.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist im Voraus zum 1. eines jeden Monats fällig. Die ihm zustehenden Beträge darf der Verwalter monatlich dem Hausgeldkonto entnehmen.

Die Vergütung erhöht sich automatisch alle 2 Jahre um 3% gegenüber dem letzten Vergütungssatz.

2. Variable Vergütung

Die variable Vergütung steht immer unter dem Vorbehalt, dass die Tätigkeit nicht durch einen Umstand erforderlich geworden ist, den der Verwalter zu vertreten hat. Die

aufwandsabhängige Vergütung und die Auslagenerstattung sind stets nur in dem Umfang geschuldet, der dem objektiv zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Aufwand entspricht.

Grundsätzlich sind alle Leistungen, die durch den Verwalter im Namen und für die Wohnungseigentümergeinschaft erbracht werden und nicht zu den Grundleistungen aus Teil A zu zählen sind, als gesonderte Leistungen auf Nachweis zu vergüten. Dies gilt auch für Mehraufwendungen für Grundleistungen gegenüber den kalkulierten Ansätzen um mehr als 50 % (Nachweispflicht liegt beim Verwalter).

Ist erkennbar, dass Mehraufwendungen für Grundleistungen anfallen, hat der Verwalter den Beirat hierüber zu informieren. Sollte kein Beirat gewählt sein, genügt eine formlose Information an einen Eigentümer.

Folgende Vergütungssätze werden hierfür vereinbart:

- I.d.R. werden sämtliche Leistungen vom Geschäftsinhaber selbst ausgeführt. Der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Stundensatz beträgt _____ Euro zzgl. gesetzlich geltender Umsatzsteuer von derzeit 19 % = _____ Euro.
- Sollten in Einzelfällen Aushilfstätigkeiten von angestellten Personen ausgeführt werden, wird hierfür ein Stundensatz in Höhe von _____ Euro zzgl. gesetzlich geltender Umsatzsteuer = _____ Euro brutto vereinbart.

Darüber hinaus werden erforderliche Aufwendungen und Auslagen, die nicht mit den Grundleistungen abgedeckt sind, dem Verwalter auf Rechnungslegung wie folgt erstattet:

- Schwarz-Weiß-Fotokopien je Stück _____ Euro für die ersten 50 Seiten und für jede weitere Kopie _____ Euro, für Farbkopien für die ersten 50 Seiten je Stück _____ Euro und für jede weitere Kopie jeweils _____ Euro, jeweils zzgl. der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer
- Fahrtkosten für Sonderleistungen werden nach den steuerrechtlichen Kostensätzen (derzeit 0,30 Euro/km) abgerechnet. Hinzu kommt die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer.

3. Gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer

Die Eigentümer haften für sämtliche Verwaltungsgebühren als Gesamtschuldner. Für die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern ist der gültige Verteilungsschlüssel nach der Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen bzw. dem Gesetz maßgeblich.

§ 5 Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Übergabe der Unterlagen

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Nachträgen und sonstigen Vereinbarungen,
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungs-Nr., Wohnflächen),
- Beschlussprotokolle sämtlicher Wohnungseigentümerversammlungen,
- sämtliche gerichtliche Entscheidungen aus WEG-Verfahren einschl. Vergleichen,
- die Beschluss-Sammlung
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Maßangaben;
- sämtliche Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind,
- der gültige Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit allen Belegen in geordneter und zusammengestellter Form, einschließlich des Geldbestandsnachweises über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form.

Die für die Bearbeitung insbesondere bei Eilfällen erforderlichen Unterlagen müssen zumindest in digitaler Form am Tag des Inkrafttretens des Vertrages beim Verwalter vorliegen. Stellt die WEG dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein darauf beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates oder der Eigentümer, die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen. Der entsprechende Aufwand wird auf Nachweis vergütet.

2. Veräußerung von Sondereigentum

Bei Weiterveräußerung ist der Verkäufer verpflichtet, mit seinem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass auf diesen mit dem Eigentumsübergang auch alle Ansprüche und Verpflichtungen aus diesem Vertrag übergehen.

3. Namen- und Adressenänderungen

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

4. Personenmehrheit

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.), so sind diese verpflichtet, ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

5. Vollmachtsurkunde

Die Eigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde (Anlage 2) zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Eigentümer ergeben. Der Verwalter wird von dieser Vollmacht nur nach Maßgabe dieses Vertrags, der Beschlüsse der Gemeinschaft, der Gemeinschaftsordnung und des Gesetzes Gebrauch machen.

6. Schadensmeldung

Erkannte Schäden im Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind vom Miteigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

7. Hausordnung

Die Eigentümer sind verpflichtet für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung der Gemeinschaft, insbesondere bei Vermietung, zu sorgen. Die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft ist als Bestandteil in den Mietvertrag aufzunehmen.

8. Zutritt zum Gemeinschaftseigentum und Sonder-/Teileigentum

Die Eigentümer sind verpflichtet den Zutritt zum Gemeinschaftseigentum nach vorheriger Terminanmeldung durch den Verwalter oder Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.

§ 6 Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Ansprüche gegen den Verwalter auf Ersatz von Sach- und Vermögensschäden verjähren in drei Jahren, es sei denn, sie beruhen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung beginnt am Schluss des Jahrs, in dem der Schaden entstanden ist. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

2. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags

bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bzw. des ggf. durch Beschluss bevollmächtigten Beirats und des Verwalters. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

3. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrags und diesem als Anlage 1 beigelegt.
4. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch wirksame ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommen.

§ 7 Datenschutz

1. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gemeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von notwendigen Daten für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung nach den gesetzlichen Bestimmungen und kraft anliegender Datenverarbeitungsvereinbarung durch den Verwalter zulässig.
3. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) der Datenschutz-Grundverordnung und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

§ 8 Schiedsvertrag

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer in einem Schiedsvertrag die Zuständigkeit des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentumsachen vereinbart haben oder vereinbaren, verpflichtet sich der Verwalter, diesem Schiedsvertrag beizutreten.

