© Viehrig Hausverwaltungs-GmbH

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum mit Verwaltervollmacht

A: Verwaltervertrag

zwischen den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentümergemeinschaft

und der

Viehrig Hausverwaltungs-GmbH, Am Mühlberg 37, 64354 Reinheim
HRB Nr. 2742, Amtsgericht Dieburg

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dipl. Ing. Architekt Jochen Viehrig

wird folgender Verwaltervertrag abgeschlossen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters.

1. Gemäß Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom wurde die Viehrig Hausverwaltungs-GmbH, Am Mühlberg 37, 64354 Reinheim zum Verwalter des Anwesens bestellt.
2. Die Verwaltungstätigkeit beginnt am und endet am 31.12.2012.
3. Über eine wiederholte Bestellung oder Neubestellung (längstens auf 5 Jahre) ist bis zum 01.08.2012 durch die Wohnungseigentümer zu beschließen; evt. Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern 4 Wochen vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Wohnungseigentümerversammlung bekannt gemacht werden. Der Verwaltervertrag ist jederzeit mit 3-monatiger Frist kündbar.
4. Über einzelne Änderungswünsche selbst entscheiden die Eigentümer durch die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.
5. Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrages durch die Wohnungseigentümer ist vor Ablauf der unter Abs. -2- bezeichneten Frist aus wichtigem Grund mit einfacher Beschlussmehrheit möglich.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbes. den §§ 27 und 28), aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen und aus dem Inhalt dieses Vertrages.
2. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung in technischer (bestandserhaltender), organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlage (d.h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. Im Einzelfall kann bzw. muss der Verwalter Eigentümern rechtzeitig empfehlen, Sonderfachleute durch Mehrheitsbeschluss zu beauftragen.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen/-firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten. Bei anhängenden Prozessen gegen die Gemeinschaft (-Passivprozesse-) einschließlich Verfahren nach § 43 WEG, insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktivprozessen - mit Ausnahme §3 -2- - bedarf es jedoch der mehrheitlichen Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer

© Viehrig Hausverwaltungs-GmbH

ordentlichen jährlichen oder außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer entsprechenden Mehrheitsbeschlussfassung duldet. Im Fall eines unzweifelhaften Interessenkonflikts des Verwalters ist dessen Vertretung (und auch Zustellungsvertretung) ausgeschlossen.

4. Der Verwalter ist berechtigt, in Einzelfällen (einzelnen Aufgabenbereichen) Untervollmacht zu erteilen; grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters (beispielhafte Aufzählung)

1. Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:
   Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat notwendige Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
2. Zur Beitreibung rückständiger Wohngeld- (Hausgeld-) -Zahlungen zugunsten der Gemeinschaft in fremden oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnamen ist der Verwalter in diesen Fällen ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten.
3. Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung auf einem separaten Konto kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss für eine anderweitige Anlageform vorliegt.
4. In Notfällen ist jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über Euro im Einzelfall vorher intern mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen (mehrheitliche Zustimmung).
   Im Falle notwendiger (laufender üblicher) Reparaturen am Gemeinschaftseigentum hat der Verwalter entsprechende Angebote (im Regelfall drei vergleichbare) einzuholen und Auftragsvergaben ebenfalls mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern entsprechende Beschlussfassungen zeitlich nicht möglich sind. Weiterhin hat der Verwalter solche laufende Reparaturarbeiten zu überwachen und auch vorzunehmen, Rechnungsprüfung und -ausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistung fristgerecht zu kümmern. Bei technisch schwierigen und/oder aufwendigen Großsanierungen hat der Verwalter der Gemeinschaft vorzuschlagen, durch Beschluss Sonderfachleute einzuschalten (zu Zwecken ordnungsgemäßer Ausschreibung, Vergabe und Überwachung der Arbeiten sowie etwaiger Gewährleistungsanspruchs-Verfolgungsmaßnahmen).
5. Die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen und über Mehrheitsbeschluss erwünschten Versicherungen abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten und ggf. auch zu kündigen.
6. Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen; gerichtliches Vorgehen gegen einen Störer Auftrags der Gemeinschaft bedarf grundsätzlich genehmigender Eigentümer-Beschlussfassung.
7. Auf Wunsch des Verwaltungsbeirates an dessen Sitzungen teilzunehmen.
8. Eine genaue und turnusmäßige Kontrolle der Hausmeistertätigkeit durchzuführen sowie von Fall zu Fall die Verkehrssicherheit der Anlage mit gefahrgeneigten Einrichtungsteilen des Gemeinschaftseigentums zu überprüfen.
9. Eine grundsätzlich mindestens vierwöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten, sofern kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt.
10. Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.
11. Zumindest ein Beschlussprotokoll allen Eigentümern unverzüglich nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden, mit Zugang bei den Eigentümern spätestens zum Ende der 3. Woche seit Versammlungstermin.
12. Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Über eine evt. Vernichtung alter Rechnungen, Bankbelege und Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich die Gemeinschaft mit einfacher Beschlussmehrheit (keine Vernichtung dieser Unterlagen aus den vergangenen letzten 3 Geschäftsjahren).

§ 4 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

1. Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
2. Die Vergütung des Verwalters beträgt nach vereinbartem Aufteilungsschlüssel monatlich

   je Wohnungseigentum: **€ zuzüglich der jeweils geltenden MwSt.**

Diesen Betrag darf der Verwalter monatlich vom Eigentümergemeinschafts-Girokonto abbuchen. Mit dieser Vergütung sind auch alle bürobedingten Sachaufwendungen des Verwalters, wie z.B. Porto, Telefon, Kopiekosten (für den Eigenbedarf), EDV-Buchhaltung und dergl. abgegolten, nicht jedoch eine etwa anfallende Saalmiete oder Lautsprecheranlagenmiete für Eigentümerversammlungen.

3. Mit der Vergütung nach vorgenanntem Absatz -2- wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer (einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- und/oder Wiederholungsversammlung), zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten. Für jede weitere, insbesondere außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung, die verwalterseits für erforderlich gehalten oder -formgültig von Eigentümern oder dem Verwaltungsbeirat gewünscht wird, erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von Euro zuzüglich MwSt. Der Beginn der Versammlungen kann auch werktags auf 18.00 Uhr terminiert werden.

4. **Nicht mit der Verwaltervergütung nach Abs. -2- abgegolten und hiermit gesondert vereinbart sind:**
   - Gebühren für Mahnungen an zahlungssäumige Wohnungseigentümer (je Mahnung Euro 10,00)
   - Kosten für eigentümerseits erwünschte Kopien aus Verwaltungsakten mit Euro 5,00 + Euro 0,40 je Kopieseite.
   - Gutachter- und Sachverständigenhonorare Auftrags der Gemeinschaft eingeschalteter Sonderfachleute (Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure)
   - Gerichts- und Rechtsanwaltskosten
   - Kopie- und Zustellungskosten für notwendige Informationsschreiben an die Eigentümer (Ausnahmen: Ladungen zu Eigentümerversammlungen, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle, allgemeine Verwalterschreiben)
   - Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern nach dem zur Zeit geltenden Stundensatz von Euro 45,00 zzgl. MwSt. je Arbeitsstunde (ggf. pauschaliert vereinbarte Bearbeitungskosten für vereinbarungsgemäß vorgesehene Verwalterzustimmungen bei Wohnungsverkäufen).
   - Das Ausweisen der §34 haushaltsnahen Dienstleistungen wird mit 8,50 € pro Wohnungseigentümern und Geschäftsjahr zzgl. der geltenden Mwst. berechnet.

   Folgende Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern oder der Eigentümergemeinschaft sind nach dem zur Zeit geltenden Stundensatz von Euro 45,00 zzgl. MWST. je Arbeitsstunde zu erstatten:
   - Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren
   - Erstellen von Wohnraum- und Gewerbemietverträgen
   - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen
   - Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen
   - Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn
   - Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlicher Verwaltertätigkeiten aus diesem Zeitraum
   - Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind
   - Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeit, ansonsten bei mehr als zwei Sitzungen jährlich
   - Sonstige besondere Verwalterleistungen, die nicht in diesem Verwaltervertrag geregelt sind.

   Für die Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Wohneigentums wird ein Kostenersatz von Euro 90,00 zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.

   Bei Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die einen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme Euro 2.500,-- übersteigt sowie bei Planung und Durchführung von Umbauten, Ausbauten usw. gelten die einschlägigen Gebührenordnungen, z.B. HOAI, in entsprechender Anwendung, wobei der Verwalter nur max. 80% der Gebührenordnungen berechnet.

5. Der Verwalter ist berechtigt, der Eigentümerversammlung eine Erhöhung der Verwaltergebühr vorzuschlagen, wenn die wirtschaftliche Gesamtentwicklung dazu berechtigt und nötigt. (Bis zum 31.12.2010 gilt das Honorar gemäß Abs. -2- als fest vereinbart.) Eine Erhöhung der Verwaltergebühr während einer laufenden Amtsperiode bedarf jedoch in jedem Falle der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümerversammlung.

6. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften auch für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner.

© Viehrig Hausverwaltungs-GmbH

§ 5 Kontenführung

1. Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt (Pfand- und Konkurssicher) zu halten.
2. Die Kontenbezeichnung lautet .soweit bankrechtlich zulässig .derzeit üblicherweise:

   Hausgeld-(Wohngeld) Konto (Bank, BLZ, Konto - Nr.) Wohnungseigentümergemeinschaft:

   Die bestehende Kontoverbindung der WEG bleibt erhalten

3. Gegen Hausgeld-(Wohngeld-)Ansprüche ist die Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten grundsätzlich nicht zulässig (Ausnahme anerkannte, rechtskräftig festgestellte oder Notgeschäftsführungs-Gegenforderungen).
4. Mit den Wohngeldvorauszahlungen geleistete Beträge für eine Instandhaltungsrückstellung werden - spätestens zum Geschäftsjahresende - auf einem gesonderten Konto mit möglichst günstiger Verzinsung angelegt, wobei die Art der Geldanlage im einzelnen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder über Beschluss der Eigentümerversammlung festzulegen ist.
5. Das eingezahlte/vorausbezahlte Hausgeld (Wohngeld) ist einmal jährlich insgesamt und auch den jeweiligen Eigentümern einzeln abzurechnen. Die Jahresabrechnung (einschließlich der Einzelabrechnungen und der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen) und der vom Verwalter in Vorschlag gebrachte Wirtschaftsplan für das folgende Rechnungsjahr (Wirtschaftsjahr) müssen den Eigentümern mindestens vier Wochen vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll.
6. Ein beschlussgenehmigter Wirtschaftsplan gilt i.ü. über das bestimmte Wirtschaftsjahr hinaus, d.h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist.

§ 6 Pflichten des einzelnen Wohnungseigentümers

Bei einer Vermietung oder Verpachtung hat der Wohnungseigentümer den Mieter bzw. Pächter zu verpflichten, die in der Teilungserklärung und der Hausordnung festgelegten Bestimmungen einzuhalten, soweit sie alle Hausbewohner betreffen.
Der Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung oder Überlassung des Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in diesen Vertrag zu verpflichten.
Die Verwaltergebühr und das monatliche Hausgeld (Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen) sind im voraus, bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats, zu entrichten. Auf Verlangen ist dem Verwalter eine Ermächtigung zum Abruf der Verwaltergebühr und Hausgeld im Wege des Lastschriftverfahrens zu erteilen.
Bei Veräußerung des Wohnungseigentums werden vom Verwalter 2 Einzelabrechnungen für das laufende Wirtschaftsjahr erstellt.

§ 7 Ermächtigung des Beirates

Der Verwaltungsbeirat ist ermächtigt, den Verwaltervertrag sowie die Vollmacht im Namen der Eigentümer gegenzuzeichnen.

§ 8 Teilweise Unwirksamkeit/Vertragsänderungen

Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfange rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.
Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

§ 9 Beendigung der Verwaltertätigkeit

Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat der Verwalter die Konten der Wohnungseigentümergemeinschaft abzurechnen, Rechnung zu legen und alle die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden und zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen Unterlagen unverzüglich an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, seinen Stellvertreter oder einen vom Verwaltungsbeirat benannten

© Viehrig Hausverwaltungs-GmbH

Dritten (insbesondere an einen neu bestellten Verwalter) auszuhändigen sowie Fremdgeld-Bestände weisungsgemäß zu übertragen.
Die Kündigung des Verwaltervertrages erfolgt zum Ende des laufenden Geschäftsjahres. Für dieses Geschäftsjahr erstellt der Verwalter die Gesamt- und Einzelabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft.

§ 10 Sonstige Bestimmungen

1. Der Verwalter hat nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen periodische Objektkontrollen durchzuführen (Hausmeisterüberwachung, Prüfung von Instandsetzungsnotwendigkeiten, Überprüfung der Einhaltung der Hausordnung usw.) und auf Verlangen den Verwaltungsbeirat von den Ergebnissen seiner Kontrollen zu informieren. Im übrigen wird auf die §§ 2 und 3 dieses Vertrages verwiesen.

2. Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von Euro 130.000,00 abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält.
3. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter aus leicht fahrlässigen Vertragsverletzungen verjähren in 2 Jahren von dem Zweitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in einem Jahr nach Beendigung des Verwalteramtes.
4.

Reinheim, den 22. Mai 2009

.....
Dipl. Ing. Architekt Jochen Viehrig
Verwalter

.....
Wohnungseigentümer