

Verwaltervertrag (W E G)

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft vertreten durch
Name und Anschrift

nachfolgend Eigentümer genannt

und

A.V.A. Objekt

nachfolgend Verwalter genannt

wird für das Objekt 1.)
folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Die WEG überträgt dem Verwalter die Verwaltung des folgenden Objekts:

§ 2 Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Gemäß § 20 ff. WEG wirdzum Verwalter des obigen Anwesens bestellt.
2. Das Vertragsverhältnis dauert zwei Jahre, beginnt mit dem und endet am Wird er nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablauf schriftlich gekündigt, so verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr.
3. Eine Verlängerung des Verwaltervertrages ist durch die WEG zu beschließen. Eventuelle Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern vier Wochen vor diesem Termin beziehungsweise vor der diesbezüglichen Wohnungseigentümersammlung bekannt gemacht werden.

Über die Änderungswünsche entscheiden die Eigentümer in der Versammlung mit der einfachen Mehrheit. Beschlossene Änderungen bedürfen in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.

4. Beide Parteien haben das Recht den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen.
5. Unverzüglich nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit – gleich aus welchem Grund – hat der Verwalter alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden und in deren Eigentum stehenden Verwaltungsunterlagen an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinen Stellvertreter oder einen vom Verwaltungsbeirat benannten Dritten (insbesondere an einen neu bestellten Verwalter) in geordneter Form gegen Empfangsbestätigung bei Abholung auszuhändigen.
6. Bei Differenzen aus diesem Vertrag, die die Anrufung eines ordentlichen Gerichts erforderlich machen, gilt als Gerichtsstand Stuttgart vereinbart.

§ 3 Allgemeine Pflichten und Rechte des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, gemäß § 27, §28 WEG, aus der Teilungserklärung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Eigentümer und aus dem Inhalt dieses Vertrages.
2. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in organisatorischer, kaufmännischer sowie in technischer, bestanderhaltender Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlage (d.h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns zu betreuen.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für die Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen, Firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Eigentümer in Angelegenheiten außerordentlich und gerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten. Bei Anhängigen Prozessen gegen die Gemeinschaft (Passivprozesse) einschließlich Verfahren besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der Beklagten bzw. der im Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer.
4. Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über € 2.500 ist im Einzelfall vorher mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Im Falle notwendiger größerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum hat der Verwalter entsprechende Angebote einzuholen (im Regelfall mindestens 2 vergleichbare) Auftragsvergabe und Auftragswert mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen und zu vereinbaren, sofern entsprechende Beschlussfassungen zeitlich nicht möglich sind. Weiterhin hat der Verwalter die Reparaturarbeiten zu überwachen und auch abzunehmen, Rechnungsprüfungen und –ausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistungen fristgerecht zu kümmern.

§ 4 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen :

1. Er hat die nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung erforderliche Instandsetzungsrücklage auf einem separaten Konto möglichst zinsbringend anzulegen, sofern diese nicht nach einem Mehrheitsbeschluss für dringende Instandsetzungen verwendet werden soll.
2. Die in der Teilungserklärung vorgesehenen und von der Gemeinschaft beschlossenen Versicherungen abzuschließen beziehungsweise aufrecht zu erhalten oder zu kündigen.
3. Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der Eigentümer nach Gesetz und Teilungserklärung obliegenden Pflichten zu überwachen.
4. Die Kontrolle der Hausmeistertätigkeiten durchzuführen.
5. Auf Wunsch des Verwalterbeirats an dessen Sitzungen teilzunehmen, wobei die entsprechenden Termine einvernehmlich festzulegen sind.
6. Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Eigentümerversammlung im Einvernehmen mit dem Verwalterbeirat festzusetzen und die Wohnungseigentümer dazu ordnungsgemäß (maßgeblich ist das WEG Gesetz oder die Teilungserklärung) einzuladen.
7. Den Eigentümern ist unverzüglich nach einer Eigentümerversammlung und nach erfolgter Unterzeichnung des Originalprotokolls durch den Beirat, spätestens jedoch vier Wochen nach der Versammlung, eine Kopie bzw. eine Abschrift des Versammlungsprotokolls zuzusenden.
8. Alle Unterlagen der Gemeinschaft geordnet aufzubewahren.
Über eine eventuelle Vernichtung alter Rechnungen, Konten- Buchungsunterlagen entscheidet ausschließlich die Gemeinschaft.
9. Die Abrechnungen werden spätestens zum Ende des zweiten Quartals nach Beendigung des Wirtschaftsjahres erstellt, eine ordentliche Eigentümerversammlung einberufen und durchgeführt.

§ 5 Veräußerung von Wohneigentum

1. Bei der Veräußerung von Wohneigentum ist der Rechtsnachfolger verpflichtet, in den vorliegenden Verwaltervertrag einzutreten.
2. Der Rechtsnachfolger ist zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft der Eigentümer vom Verkäufer zu verpflichten. Ziel dieser Bestimmung ist es, dass alle Eigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.
3. Muss der Verwalter dem Verkauf in notariell beglaubigter Form zustimmen, so hat er Anspruch auf Auslagenersatz und Vergütung. Für seine Bemühungen erhält der Verwalter eine Aufwandsentschädigung von z.Zt. € 150,-- zzgl. 19% MwSt. zzgl. Auslagenersatz und zzgl. Notarkosten. Für die Erfüllung dieser Aufwandsentschädigung Haften Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner.

§ 6 Vergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit folgende Vergütung jeweils zzgl. 19% MwSt.

1. Für die vorgenannten Leistungen zahlt die Gemeinschaft an den Verwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von z. Zt.:

Je Teileigentum:	bis 5 Einheiten	€ 28,35 zzgl. 19% MwSt. € 6,65 =	€ 35,00
	ab 6-20 Einheiten	€ 20,25 zzgl. 19% MwSt. € 4,75 =	€ 25,00
	über 20 Einheiten	€ 14,58 zzgl. 19% MwSt. € 3,42 =	€ 18,00

Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltervergütung monatlich im Voraus vom Konto der WEG einzubeziehen.

2. Für die Vergabe und Überwachung von Um- und Ausbauten, Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzung erhält der Verwalter 3,4 der Schlussrechnungssumme.
3. Vergütung für besondere Leistungen

Durchführung von außerordentlichen Eigentümerversammlungen

pro Teileigentum € 20,00

Außerordentliche Dienstleistungen werden nach Aufwand berechnet;
Vergütung pro Stunden z.Zt. (nur in Absprache mit Gemeinschaft oder Eigentümer)

Geschäftsführer/Prokurist € 61,00

qualifizierter Sachbearbeiter € 46,00

Auszubildende / Hilfskräfte € 28,00

Sonstige Leistungen:

Kopien (bis 5 je) € 1,00

darüber hinaus € 0,10

Mahnungen € 5,00

Solche außerordentliche Dienstleistungen sind:

Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger, (bei einer Erstverwaltung, Bestellung durch den Bauträger).

Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen,

Verhandlungen mit Behörden u. Erfüllung behördlicher Auflagen,

Aufnahme und Bearbeitung von Gebäudeversicherungsschäden,

Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum

Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.

Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- u. Klageverfahren sowie Vertretung vor Gericht in allen Wohnungseigentumsangelegenheiten,

sonstige besondere Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind.

4. Die jeweiligen Gebühren sind jeweils unverzüglich nach erbrachter Leistung des Verwalters monatlich zu leisten.
5. Nicht in der Verwaltungsvergütung enthalten sind alle Kosten, die dem Verwalter an Notar- und Rechtsanwaltskosten, Gerichtskosten, Gutachter- und Sachverständigerkosten, Kontoführungsgebühren, Maklergebühren, Inseratskosten, Saalmiete usw. entstehen und die vom Verwalter durch gesonderte Rechnungen belegt werden.

§ 7 Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht

Der vorliegende Vertrag gilt entsprechend auch für Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und/ oder Teilerbbaurecht, soweit sich aus Inhalt und Zweck der einzelnen Bestimmungen nicht etwas anderes ergibt.

§ 8 Datenschutz

Der Verwalter verpflichtet sich bei Einsatz elektronischer Datenverarbeitung, datenschutzrechtliche Belange der Eigentümer gegenüber Dritten und Miteigentümern soweit rechtlich gefordert – im Rahmen des Bundesdatenschutzgesetzes sowie der jeweiligen Landesverordnungen zu wahren.

Der Verwalter ist berechtigt, die Buchführung, die Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs sowie die Erstellung der Abrechnung über eine eigene Hard- und Software unter Anwendung der elektronischen Datenverarbeitung vorzunehmen. Soweit dazu die Erfassung und Speicherung der persönlichen Daten der Eigentümer in der Datenverarbeitungsanlage des Verwalters erforderlich ist, erteilen die Eigentümer dazu durch diesen Vertrag ihre Einwilligung.

Die Daten werden auf der lokalen Festplatte des Verwalters gespeichert und nicht an externe Software oder Datenspeicher weitergeleitet.

Bei Beendigung der Verwaltung können die Wohnungseigentümer sich die Daten, die in der EDV gespeichert sind, ausdrucken lassen. Personenbezogene Eigentümerdaten können die Eigentümer löschen lassen, sofern sie nicht für Abrechnungszwecke benötigt werden.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz- oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihrer Stelle das gesetzliche zulässige Maß.

§ 10 Sonstige Bestimmungen

Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenversicherung mit einer Deckungssumme von 100.000,-€ abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält. Diese Versicherung gilt nicht für das vorgenannte Vertragsverhältnis.

_____, den _____
