

VERWALTERVERTRAG

Für Wohnungseigentum mit Verwaltungsvollmacht

Objekt-Nr. _____

zwischen der Eigentümergemeinschaft _____

vertreten durch die Wohnungseigentümer, diese vertreten durch den Beirat, im Folgenden auch „Wohnungseigentümergeinschaft“ oder „WEG“ genannt und

der PROWO West Objekt-Management GmbH, Volmerswerther Str. 86, 40221 Düsseldorf, vertreten durch die Geschäftsführer Roman Küter und Markus Rohla, im Folgenden „Verwalter“ genannt

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

Gegenstand der Verwaltung ist das Verwaltungsobjekt Nr. ____ bestehend aus:

__ Eigentumswohnungen __ Garagen / Stellplätzen __ Gewerbe

§ 2 Bestellung und Laufzeit des Vertrages

Die Bestellung des Verwalters erfolgt aufgrund des Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung vom _____ gemäß § 26 WEG für die Zeit vom 01.____.20__ bis 31.12.20__ unter TOP _____. Der Inhalt dieses Vertrages wurde seitens der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom _____ genehmigt.

Die zur Unterschrift des Vertrages berechtigten Personen wurden in dem vorgenannten Beschluss bestimmt. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung, sofern der Verwalter diese annimmt. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Bei Veräußerung des Sondereigentums verpflichten sich die Eigentümer ihre Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft, insbesondere auch in den Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 3 Allgemeine Aufgaben, Befugnisse und Bevollmächtigungen des Verwalters

1. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters bestimmen sich in der angegebenen Reihenfolge aus:

- diesem Vertrag
- § 27 WEG (Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils gültigen Fassung)
- der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung
- den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer
- aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen

2. Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 Euro p.a. nach § 34 c GewO i.V.m. § 15 MaBV abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält.

3. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und im Namen und für Rechnung aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie zu handeln. Er ist im Einzelnen u. a. zu folgendem berechtigt und verpflichtet:

Im Rahmen der Aufgaben nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung) ist der Verwalter berechtigt, notwendige Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Lieferungsaufträge im Einzelfall bis zu einer Höhe von 5.000,00 € im Namen und auf Rechnung der Eigentümer selbständig zu vergeben. Aufträge, deren Wert im Einzelfall 5.000,00 € übersteigen, dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates erteilt werden (mit Ausnahme Ziffer §3 Abs. 3). Sind im Rahmen des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG Aufträge erforderlich, deren Wert im Einzelfall 10.000,00 € übersteigen, oder sind besondere Aufwendungen oder Wiederaufbauaufwendungen im Sinne von § 22 WEG zu tätigen, ist der Verwalter verpflichtet, die Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung herbeizuführen (mit Ausnahme Ziffer §3 Abs. 3).

4. Ist die Herbeiführung eines vorherigen Wohnungseigentümerversammlungsbeschlusses unmöglich oder unzumutbar, oder müssen Maßnahmen zur Abwehr einer akuten Gefahr und in dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums unverzüglich getroffen werden, ist der Verwalter nach § 27 WEG bevollmächtigt, sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne Beschränkung der Auftragshöhe zu treffen.

5. Die bauleitende Überwachung und Abnahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ist durch den Verwalter nicht geschuldet.
6. Hält der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen die Hinzuziehung eines Dritten (Architekt, Ingenieur, Sachverständiger, Rechtsanwalt o.ä.) für erforderlich, gelten die o.a. Bevollmächtigungen.
7. Im Falle nicht genügender Liquidität auf dem Hausgeldkonto (Girokonto) kann der Verwalter übergangsweise die Instandhaltungsrücklage zur Deckung in Anspruch zu nehmen, um Sollzinsen zu vermeiden.
8. Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Sprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind. Notwendige und zweckmäßige Hauswart-, Dienstleistungs-, Lieferanten-, Wartungs-, Versicherungs-, Steuerberaterverträge zur Abrechnung der WEG-Angestellten und Vereinbarungen über deren Bestand und Veränderungen abzuschließen, aufrechtzuerhalten sowie im Bedarfsfalle fristgerechte und fristlose Kündigungen auszusprechen und Abmahnungen vorzunehmen sowie Fristen und Nachfristen zu setzen. Die Kosten der Lohnnebenkosten-Abrechnungserstellung durch ein Steuerberatungsbüro trägt die Gemeinschaft.
9. Die gemäß § 836 BGB im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft obliegende einmal jährliche Sicherheitsprüfung an den Wohngebäuden, Tiefgaragen und Außenanlagen / Bäumen auf eventuelle Gefahren hin, die von diesen ausgehen könnten (u. a. auch elektrische Anlagen), durch eine/n Fachfirma/ Fachingenieur auf Kosten der Gemeinschaft vornehmen zu lassen.
10. Notwendigen Maßnahmen im Sinne der Gemeinschaft eigenständig durchzuführen oder durch externe Fachleute durchführen zu lassen, die sich aufgrund Änderungen von Gesetzen, Verordnungen und aktueller Rechtsprechung ergeben, z.B. § 35a EstG, WEG- Novelle, Teilrechtsfähigkeit, Trinkwasserschutzverordnung, Dichtigkeitsprüfung Abwasseranlagen, Betriebssicherheitsverordnung Aufzüge etc.
11. Den gemäß § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) für Gebäude vorzulegenden Energie- bzw. Wärmebedarfsausweis durch einen Sachverständigen auf Kosten der Gemeinschaft erstellen zu lassen, soweit nicht vorliegend oder abgelaufen.
12. Einseitige Willenserklärungen, wie z.B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Gemeinschaft abzugeben.
13. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Gemeinschaft verpflichtet, der Verwalterin Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.

§ 4 Abrechnungstechnische Aufgaben des Verwalters

1. Das Hausgeld wird mittels Lastschriftinzugsverfahren eingezogen. Eine Verzinsung von eingezahlten Geldern oder von Abrechnungsguthaben kann der Eigentümer nicht verlangen.
2. Über das Hausgeld wird jährlich einmal, und zwar nach Abschluss eines Wirtschaftsjahres (= Kalenderjahr), abgerechnet. Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, rückständige Beträge gerichtlich und außergerichtlich unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes geltend zu machen.

§ 5 Verwaltervergütung

1. Die Verwaltergebühr wird mit dem Hausgeld erhoben und beträgt monatlich
XX,XX € netto pro Eigentumswohnung | XX,XX € netto pro Gewerbe | X,XX € netto pro Garage/Stellplatz.
XX,XX € brutto pro Eigentumswohnung | XX,XX € brutto pro Gewerbe | X,XX € brutto pro Garage/Stellplatz (derzeit 19 % MwSt.)

Der Verwalter ist berechtigt, seine Vergütung in monatlichen Teilbeträgen dem laufenden Konto der Eigentümergeinschaft zu entnehmen.

Sämtliche Tätigkeiten der Verwaltung im Zusammenhang mit der Gewährleistung des gemeinschaftlichen Eigentums (z.B. Mängelbearbeitung, -verfolgung, Ortstermine, Kontakte und Schriftverkehr mit dem Bauträger, ggf. zu beauftragende oder tätige Sonderfachleuten) werden nach Aufwand (An- und Abfahrt max. 1 Std.) berechnet, und zwar 80,00 € je Stunde.

2. Soweit Bankinstitute das laufende Konto der Gemeinschaft führen, gehen die Kosten der Kontoführung, Postengebühren sowie Porti, die das Geldinstitut erhebt, zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft.
3. Der Verwalter ist berechtigt, die Kosten der Lagerung von aufbewahrungspflichtigen Dokumenten (§ 257 HGB, 147 AO) der Eigentümergeinschaft zu belasten. Die Kosten der Lagerung werden im Verhältnis der Anzahl der gelagerten Ordner unter den sonstigen Kosten berechnet.

§ 6 Sondervergütung | Besondere Leistungen

Neben den Grundleistungen erbringt der Verwalter im Auftrag der Eigentümergemeinschaft bei Bedarf besondere Leistungen. Da nicht vorausgesehen werden kann, ob und in welchem Umfang diese Zusatzleistungen erforderlich werden, fließen sie nicht in die Kalkulation der Grundvergütung ein.

1. Zu diesen Zusatzleistungen gehört der Mehraufwand des Verwalters bei einem Eigentümerwechsel (z. B. Informationsschreiben, Änderung der Eigentümerdaten und des Zahlungsverkehrs, Dokumentation in Eigentümerakte etc.). Hierfür erhält der Verwalter eine zusätzlich zu der vereinbarten Grundvergütung zu zahlende Sondervergütung von 150,00 € je Eigentümerwechsel und Sondereigentumseinheit zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer durch die Eigentümergemeinschaft. Ferner ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, dem Verwalter anfallende Auslagen (z. B. Notargebühren für Verwalterzustimmung, Grundbuchkosten) zu erstatten. Den Eigentümern steht es frei, mit Stimmenmehrheit gemäß § 21 Abs. 5 WEG zu beschließen, dass die vorgenannten Kosten und Auslagen von dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit alleine zu tragen sind.

2. Bei Überlassung von Fotokopien werden Gebühren in Höhe von 0,30 € pro Kopie (bis 50 Kopien) und 0,15 € pro Kopie (ab 51. Kopie) und das bei Versand entstehende Porto zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer erhoben. Dies gilt ebenfalls für Kopien bei Versand des Protokolls von Eigentümerversammlungen, Kopien für Eigentümer oder Dritte, z. B. Teilungserklärungen, Verträge usw.

3. Die Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung pro Jahr ist in der allgemeinen Verwaltervergütung gemäß § 5.1 enthalten. Für jede weitere einzuladende und abzuhaltende Wohnungseigentümerversammlung oder die Beschlussfassung per Umlauf ist eine Gebühr in Höhe von 80,00 €/Std. (Vorbereitung/Abhaltung/Nacharbeit).

4. Für die Abwicklung von Versicherungsschäden im Gemeinschaftseigentum erhält der Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von 5 % der Schadenssumme von der Gemeinschaft. Soweit die Versicherungsgesellschaft diese Kosten des Verwalters erstattet, erfolgt eine Rückvergütung an die Gemeinschaft.

5. Anmahnen rückständiger Beiträge (Hausgeldvorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge) nach Verzugseintritt. Gebühr je Mahnung: 15,00 €, zu zahlen vom rückständigen Sondereigentümer.

6. Für die Einleitung eines Klageverfahren (z.B. Hausgeldverfahren, Beschlussanfechtung u. a. Verfahren) und/oder der Zwangsversteigerung (im Rahmen von Hausgeldrückständen), d.h. Übergabe an den Rechtsbeistand, wird eine Gebühr i.H.v. pauschal 150,00 € pro Verfahren und/oder Zwangsversteigerungen für den mit der Durchführung des Hausgeldverfahrens beauftragten Anwalts erhoben. Sollte die weitere Mitwirkung der Verwaltung / Zuarbeit an den Rechtsbeistand notwendig sein wird ein Stundesatz von 80,00 € erhoben. Die Gebühren im Rahmen des vorgenannten Verfahrens werden bei dem jeweiligen Sondereigentümer geltend gemacht.

7. Sofern Sondereigentümer sich nicht am Einzugsverfahren beteiligen, erhält der Verwalter eine um 5,00 € je Einheit und Monat erhöhte Verwaltergebühr die von dem jeweiligen Sondereigentümer zu leisten ist.

8. Sind Instandhaltungs-, Instandsetzungsarbeiten oder besondere Aufwendungen oder Wiederaufbauaufwendungen zu tätigen, deren Wert im Einzelfall den gemäß § 3 Abs. 3 vereinbarten Betrag übersteigt, erhält der Verwalter für die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer als Bauherr eine Sondervergütung von 5 % der abgerechneten Schlussrechnungssumme, maximal 10.000,00 € je Maßnahme.

Allen vorgenannten Beträgen unter §6 ist die Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe hinzuzurechnen.

§ 7 Versammlung der Wohnungseigentümer

1. Für die Wohnungseigentümerversammlung gilt § 24 WEG. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, soweit dies durch Teilungserklärung oder durch Beschluss der Eigentümerversammlung nicht anders bestimmt wird.

2. Im Verhinderungsfalle kann sich der Eigentümer gemäß Teilungserklärung und Wohnungseigentumsgesetz vertreten lassen. Hierzu bedarf es je Vertretung einer schriftlichen Vollmacht, die der Protokollniederschrift beizufügen ist. Steht ein Sondereigentum einer Mehrheit von Eigentümern (außer Ehegatten) zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten aus ihren Reihen zu bestellen und dem Verwalter bekannt zu geben. Der Benannte ist auch Zustellungsbevollmächtigter. Dies gilt nicht, soweit die Teilungserklärung eine andere Regelung vorsieht.

3. Der Verwalter hat über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ein Beschlussprotokoll zu fertigen. Abweichend von § 24 Abs. 6 WEG erhält jeder Eigentümer hiervon, nach Gegenzeichnung durch den Verwaltungsratsvorsitzenden und/oder einem Miteigentümer eine Kopie. Die Fotokopier- und Portokosten für den Versand des Protokolls an alle Eigentümer werden gemäß § 6.2 durch die Gemeinschaft erstattet. Die Urschrift des Protokolls verwahrt der Verwalter.

§ 8 Anwendung der Datenverarbeitung

Der Verwalter ist berechtigt, die Buchführung, die Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs sowie die Erstellung der Abrechnungen über ein Rechenzentrum unter Anwendung der elektronischen Datenverarbeitung vorzunehmen. Soweit dazu die Erfassung und Speicherung der persönlichen Daten der Eigentümer in der Datenverarbeitungsanlage erforderlich ist, erteilen die Eigentümer dazu durch diesen Vertrag ihre Einwilligung. Die Vorschriften des Datenschutzgesetzes sowie der EU-Datenschutzgrundverordnung bleiben unberührt.

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 noch benötigt werden.

§ 9 Widerrufsbelehrung/Widerrufsrecht

Die Gemeinschaft hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um ihr Widerrufsrecht auszuüben, muss die Gemeinschaft dem Verwalter mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der entsprechende Beschluss der Gemeinschaft ist beizufügen. Macht die Gemeinschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch, so wird dem Ersatzzustellungsvertreter der Gemeinschaft unverzüglich (z. B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermittelt. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Gemeinschaft die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

Folgen des Widerrufs: Wenn die Gemeinschaft diesen Vertrag widerruft, hat die Verwaltung alle Zahlungen, die sie von der Gemeinschaft erhalten unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Verwalter eingegangen ist. Für Rückzahlungen werden keine Entgelte berechnet. Hat die Gemeinschaft verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat die Gemeinschaft dem Verwalter einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die WEG uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Alle in diesem Vertrag auf das Wohnungseigentum bezogenen Bestimmungen gelten sinngemäß auch für das Teileigentum, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.

2. Der Verwalter darf Untervollmacht erteilen. Er darf jedoch nicht die Verwaltungsaufgaben im Ganzen auf Dritte übertragen.

3. Dem Verwalter ist eine Vollmacht zu erteilen, aus der Art und Umfang der Vertretungsbefugnis hervorgehen. Dieser Vertrag ist Bestandteil der Vollmacht und auf Anfordern des Verwalters sind die Unterschriften oder diese Vollmacht notariell zu beglaubigen. Die hierdurch anfallenden Kosten trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.

4. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und der herrschenden Rechtsmeinung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Datum _____

Verwalter:

PROWO West Objekt-Management GmbH - für die Eigentümergemeinschaft -

Anlage: Verwaltungsvollmacht

Verwaltervollmacht

Wohnungseigentümergeinschaft:

Objekt-Nr. ____

Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft WEG ____, die PROWO West Objekt-Management GmbH, Volmerswerther Str. 86, 40221 Düsseldorf, vertreten durch die Geschäftsführer Roman Küter und Markus Rohla, wird bevollmächtigt, diese in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und auch gerichtlich zu vertreten.

Der Verwalter kann insbesondere auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Hausgeld-(Wohngeld-)Rückstände (einschließlich Sonderumlagebeträge) gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich geltend machen, verbunden auch mit der Berechtigung, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Weiterhin ist der Verwalter berechtigt/bevollmächtigt

- Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen oder auch Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abzuwehren,
- die Wohnungseigentümergeinschaft als Berechtigte von Dienstbarkeiten außergerichtlich oder gerichtlich zu vertreten,
- Verträge und sonstige Rechtsgeschäfte (wie Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs-, Kauf- und Lieferungsverträge) abzuschließen und auch aufzulösen und
- voll umfänglich alle Rechte wahrzunehmen, die sich aus dem gesetzlich-zwingenden Aufgabenkatalog (insbesondere § 27 WEG) und seinem Vertragsverhältnis ergeben.

Untervollmachten kann der Verwalter ausschließlich für einzelne Verwaltungsangelegenheiten erteilen, nicht jedoch die ihm höchstpersönlich erteilte Vollmacht im Ganzen übertragen.

Erlischt die Vertretungsmacht des Verwalters (Amts- und Vertragsbeendigung), so ist die Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft, das heißt dem/der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einem nachgewiesen legitimierten, neu bestellten Verwalter unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an dieser Vollmachtsurkunde steht dem Verwalter nicht zu.

_____ Datum

_____ - für die Eigentümergeinschaft -