

**VERWALTERVERTRAG nach dem WEG
(Wohnungseigentumsgesetz)**

Herr/Frau

Adresse:

Tel.Nr.

für die Wohnungseigentümergeinschaft - und die

Hausverwaltung **Bernd Schulz Immobilien & Assekuranz**

Hausverwalter **Bernd Schulz**

Adresse: **Rochusstr. 194 in 53123 Bonn und Breniger Str. 7 in 53913 Swisttal**

Tel.Nr. **(0228) 526 500 und (02254) 6000 80**

im nachfolgenden kurz *Verwalter* genannt, schließen folgenden Verwaltervertrag ab:

**§ 1
Gegenstand der Verwaltung**

Die Eigentümergeinschaft - rechtskräftig vertreten durch den Unterzeichnenden - beauftragt den Verwalter mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Liegenschaft

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

§ 2

Dauer der Verwaltung

Der Verwaltungsvertrag wird für die Zeit **ab** abgeschlossen, falls der Verwalter nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft vorher aus wichtigem Grund abberufen wird. Beide Vertragspartner sind berechtigt, den Verwaltervertrag mit einer Frist von sechs Monaten

zum Ende des Jahres zu kündigen, erstmals zum, soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 3

Obliegenheiten und Vollmachten des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus §§ 20 bis 28 WEG, aus der Gemeinschaftsordnung und aus dem Inhalt dieses Verwaltervertrags.

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Insbesondere ist der Verwalter beauftragt und berechtigt,

- a. mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und zu kündigen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, im Innenverhältnis ist er jedoch - abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, Bagatellsachen und Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen;
- b. die nach gesetzlichen Bestimmungen und der Gemeinschaftsordnung von den einzelnen Wohnungseigentümern zu entrichtenden Zahlungen einzuziehen, Säumige zu mahnen und notfalls Zahlungen beizutreiben, d.h. rückständige Zahlungsverpflichtungen gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich geltend zu machen;
- c. die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Versicherungen abzuschließen bzw. bestehende Verträge zu kündigen;
- d. einen Hausmeister (und / oder Personal für Hausreinigung) bzw. ein entsprechendes Unternehmen auszuwählen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen bzw. bestehende Verträge zu kündigen;
- e. die Erfüllung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümer nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen und notfalls durchzusetzen;
- f. soweit einschlägig, Verträge über Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums für und gegen die Wohnungseigentümer abzuschließen;
- g. alle Buchführungsarbeiten für die Eigentümergemeinschaft durchzuführen;
- h. im Falle einer Beschlussanfechtung - ggf. in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat - eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Bearbeitung der Anfechtung zu beauftragen.

Der Verwalter handelt für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist auch gegenüber Gerichten und Behörden sowie gegenüber Privatpersonen in dem vorstehend bestimmten Umfang bevollmächtigt, die Eigentümer zu vertreten. Der Verwalter darf gerichtliche Verfahren auch im eigenen Namen führen (sog. Prozessstandschaft).

§ 4

Vergütungsanspruch des Verwalters

Soweit im WEG und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, regelt sich das Verhältnis zwischen Gemeinschaft und Verwalter nach den Vorschriften des § 675 BGB über entgeltliche Geschäftsbesorgung.

a. Die Grundvergütung des Verwalters beträgt monatlich

je Wohneigentum Euro	x	= EUR
je Tiefgaragenstellplatz Euro	x	= EUR
je Gemeinschaftsanteil Euro	x	= EUR

.....

zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist monatlich im Voraus jeweils am Monatsersten zur Zahlung fällig.

Die Grundvergütung erhöht sich um **3 Prozent** / Jahr.

- b. Der Verwalter ist befugt, seine Vergütung jeweils dem laufenden Konto der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen.
- c. Die Verwaltervergütung kann an die tatsächlichen Kosten jährlich zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres angepasst werden, indem die Vergütung um den prozentualen Betrag der Erhöhung/Minderung des Tarifgehalts eines nach der Gruppe VI (12. Berufsjahr) des Gehaltstarifvertrages für die Angestellten der Wohnungswirtschaft bezahlten Angestellten erhöht bzw. ermäßigt wird.
- d. Entgelte für besondere Leistungen, z.B. technische Gutachten sowie Architekten- und Ingenieurleistungen bei größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Ausschreibung, Überwachung und Abnahme der Bauleistung) **ab € 10.000,-** sind in der Vergütung nicht enthalten. Derartige Leistungen sind besonders zu vergüten, auch wenn sie mit eigenem Personal des Verwalters ausgeführt werden.
- e. Ist der Verwalter laut Teilungserklärung oder sonstiger Übereinkunft nach verpflichtet, dem Verkauf einer Wohnungs- bzw. Gewerbeeinheit zuzustimmen, so wird diese Tätigkeit pauschal dem Verkäufer mit **60,00 Euro zzgl. Mwst.** in Rechnung gestellt.
- f. In der Verwaltervergütung sind - Versandkosten ausgenommen - die Aufwendungen für die einmalige Einladung und einmalige Durchführung der jährlichen Eigentümer-versammlung enthalten, nicht aber evtl. anfallende Miet- und Raumkosten für das Versammlungslokal. Jede weitere Versammlung wird pauschal nach Liegenschaftsgröße abgerechnet.
- g. Entgelte für rechtliche Gutachten und Kosten für Maßnahmen der Rechtsverfolgung, sowie Kosten, die dem Verwalter dadurch entstehen, dass er die Gemeinschaft in einem Verfahren nach § 43 WEG vertritt oder in dem er als Bevollmächtigter im Sinne des § 189 Abs. 1 ZPO zu handeln hat, sind in der Verwaltervergütung nicht enthalten. Solche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind insbesondere Kosten für die Vervielfältigung der Schriftsätze und Entscheidungen sowie für Porti und sonstige Verwaltungsleistungen.
- h. Der Verwalter ist nach Zustimmung der Eigentümerversammlung berechtigt eine zusätzliche Aufwandspauschale für die Teileinheiten zu erheben, deren Zahlungsverkehr nicht durch Lastschriftverfahren abgewickelt wird.

Der Verwalter ist ferner berechtigt, folgende Gebühren und Kosten zusätzlich zur Verwaltervergütung zu erheben, im Einzelnen:

- Mahngebühren von in Zahlungsrückstand (Hausgeld) befindlichen Wohnungseigentümern,
- Kosten, die durch grobe Verstöße der Bewohner gegen die Müllverordnung verursacht werden,
- Kosten für gewünschte Kopien aus den Verwalterakten,
- Bearbeitungskosten für Verwaltergenehmigungen,
- Porti nach Aufwand und getrennter Abrechnung,
- Gebühren für Adressnachforschung,
- Gebühren für Nutzer - / Mieterwechsel, soweit getrennte Abrechnung angefordert wird,
- Beantragung der Zwangsverwaltung,
- Einleitung eines gerichtlichen Mahnverfahrens.

Die zusätzlich zur Grundvergütung erhobenen Gebühren werden in der **Honorarvereinbarung für gesonderte Leistungen** im Anhang I festgelegt.

§ 5

Hausgeldkonto und Instandhaltungsrücklagen

Das Hausgeldkonto und das Konto der Instandsetzungsrücklagen sind außerhalb des Vermögens des Verwalters und auch getrennt vom Vermögen anderer Eigentümergemeinschaften zu führen. Die Wohnungseigentümer erteilen hiermit Vollmacht zur Eröffnung dieser Konten. Die Führung des Kontos im Namen des Verwalters ist zulässig, es muss jedoch kenntlich gemacht werden, dass der Verwalter das Konto treuhänderisch für die Wohnungseigentümer führt.

§ 6

Einsichtnahme der Wohnungseigentümer

Fordert ein Wohnungseigentümer außerhalb der jährlichen Abrechnung Einsicht in die Unterlagen, so können diese Unterlagen nur im Büro des Verwalters zu einem mit dem Verwalter abgestimmten Zeitpunkt eingesehen werden. Ort der Einsichtnahme der Unterlagen ist der Sitz der Verwaltung.

§ 7

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwei Jahren - nach vorheriger Anmeldung - den Zustand der Wohnungen auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu prüfen. Aus wichtigem Grund ist die Nachprüfung auch sonst zulässig. Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum mit einem Kostenvolumen von über **€2.000,- incl. der ges. MwSt.** sind vom Verwalter je Einzelfall mit dem Beirat abzustimmen.

§ 8
Schlussbestimmungen

Der Verwalter versichert an Eides statt, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung gemäß den Richtlinien des Verwalterverbandes abgeschlossen hat und diese auch beibehält. Die Haftung des Verwalters bestimmt sich nach der gesetzlichen Regelung. Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung enden spätestens nach Ablauf von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Beendigung des Vertrages an.

Der Verwalter kann seine Aufgabe ganz oder teilweise durch einen Dritten ausführen lassen und ihm Untervollmacht erteilen. Seine Verantwortung wird jedoch dadurch nicht gemindert. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter befreit. Zum Nachweis seiner Vertretungsvollmacht kann der Verwalter jederzeit die Aushändigung einer Vollmachtsurkunde durch die Wohnungseigentümer verlangen. Auf Anfordern des Verwalters sind die Unterschriften oder diese Vollmacht notariell zu beglaubigen. Die hierdurch anfallenden Kosten tragen die Wohnungseigentümer.

Für sonstige weitere Vereinbarungen gilt Anhang I als Vertragsbestandteil.

Anhang I: Honorarvereinbarungen für gesonderte Verwalterleistungen

Über die Grundleistungen hinaus ist der Verwalter berechtigt, die nicht mit der Grundvergütung abgegoltenen Zusatzleistungen gegenüber Eigentümer und/oder der Gemeinschaft geltend zu machen.

Die angegebenen Preise sind Vorschläge, die zurzeit üblich sind.

Porti	<i>nach Aufwand</i>	
Kopien aus den Verwalterakten.....	<i>je Blatt Euro 0,50</i>	
Mahngebühren für Wohngeldrückstände.....	<i>Euro 10,-</i>	
Mehrkosten bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren (nach rechtskräftiger Beschlussfassung).....	<i>Euro 3,— je Buchungsvorgang</i>	
Adressnachforschung für unbekannt verzogene Wohngeldschuldner.....	<i>Euro 25,-</i>	
Getrennte Abrechnung bei Nutzer-/Mieterwechsel, Anforderung nach abgeschlossener Abrechnung.....	<i>Euro 25,-</i>	
Mieterabrechnung.....	<i>Euro 30,-</i>	
Verwaltergenehmigung bei Wohnungsveräußerung	<i>Euro 60,-</i>	
Beantragung von gerichtlichen Mahnverfahren, Vollstreckungsbescheid Beantragung der Zwangsverwaltung, Zwangssicherungshypothek	<i>Euro 40,-</i>	
Führen von Lohnkonten jährlich	<i>nach Aufwand</i>	
jede zweite und folgende Eigentümerversammlung im Wirtschaftsjahr		
.....	<i>bis 10</i>	<i>WE 150,- Euro</i>
.....	<i>bis 25</i>	<i>WE 200,- Euro</i>
.....	<i>bis 50</i>	<i>WE 250,- Euro</i>
.....	<i>bis 100</i>	<i>WE 300,- Euro</i>
.....	<i>über 100</i>	<i>WE 400,- Euro</i>
Kosten, die durch grobe Verstöße der Bewohner gegen die Müllverordnung verursacht werden	<i>in entsprechender Höhe</i>	
Abwicklung von Versicherungsschäden	<i>10% der Schadenssumme</i>	
Abwicklung vergangener Wirtschaftsjahre bei Objektübernahme	<i>nach Aufwand in Stunden</i>	
Entgelte für Architekten- und Ingenieurleistungen bei größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wie Ausschreibung, Überwachung und Abnahme der Bauleistung; für Maßnahmen der Rechtsverfolgung, sowie Kosten, die dem Verwalter dadurch entstehen, dass er die Gemeinschaft in einem Verfahren nach § 43 WEG vertritt oder in dem er als Bevollmächtigter im Sinne des § 189 Abs. 1 ZPO zu handeln hat		
.....	<i>nach Aufwand in Stunden</i>	

Die Kosten werden **nach BRAGO** zu 80% der üblichen Gebühren in Rechnung gestellt. **Nach Aufwand in Stunden** wird zu einem Satz von Euro 42,— für Sachbearbeiter und Euro 65,— für Geschäftsleiter abgerechnet. Für die angegebenen Preise gilt § 4 Abs. c entsprechend. Alle Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Ort, Datum _____
