

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Eigentümergeinschaft: WEG-

Verwalter: Thomas Wenisch /
Hausverwaltung Karin Lampl und Partner



HAUSVERWALTUNG KARIN LAMPL UND PARTNER

Meginhardstraße 15

82205 Gilching

Tel. (089) 829 40 799

e-mail: info@hkl-partner.de

Internet: www.hkl-partner.de

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen der Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage:

WEG - - nachstehend Eigentümergemeinschaft -

und Thomas Wenisch / Hausverwaltung Karin Lampl und Partner, - nachstehend Verwalter -

wird folgender Vertrag geschlossen:*

§ 1 Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages

1.1 Gemäß Teilungserklärung / Eigentümerbeschluss vom
wurde die Hausverwaltung Karin Lampl und Partner /
Thomas Wenisch für die Zeit vom bis
als Verwalter bestellt.*)

1.2 Vertragsdauer:

1.2.1 Der Verwaltervertrag wird auf die Dauer der Bestellung des
Verwalters gemäß TZ 1.1 abgeschlossen.

1.2.2 Bei Bestellung für die Dauer von 5 Jahren:

Die Eigentümergemeinschaft kann durch einen neuen Beschluss, der
frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Vertragsdauer mit der in der
Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheit gefasst werden muss, die
erneute Bestellung des Verwalters beschließen.

1.2.3 Bei Bestellung für die Dauer von weniger als 5 Jahren:

Bis zur Neubestellung durch die Eigentümergemeinschaft verlängert
sich das Vertragsverhältnis jeweils um ein weiteres Kalenderjahr mit 6-
monatiger Kündigungsfrist. Unabhängig davon endet der Vertrag
spätestens mit dem Ablauf von 5 Jahren, gerechnet ab
Vertragsbeginn.

1.3 Der Verwaltervertrag kann von beiden Vertragsparteien ohne
Einhaltung einer Frist nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden.
Die Kündigung durch den Verwalter erfolgt gegenüber dem
Verwaltungsbeirat, sofern ein solcher vorhanden ist.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

2.1 Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus
diesem Vertrag, der Gemeinschaftsordnung und aus §§ 27 und 28
Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit nachfolgend nichts
anderes vereinbart wird. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt,
verpflichtet und bevollmächtigt:

2.1.1 mindestens einmal jährlich die Eigentümerversammlung
einzuberufen, sie zu leiten - mit Ausnahme bei Abberufung des
Verwalters - und die Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen. Das
über die Versammlung zu erstellende Ergebnisprotokoll ist allen
Wohnungseigentümern abschriftlich zu übermitteln. Der Verwalter
kann bei Bedarf eine außerordentliche Versammlung einberufen.
Sofern mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer dies schriftlich
unter Angabe von Gründen verlangen, ist er hierzu verpflichtet. Die
Einladung zu den ordentlichen Versammlungen soll - vorbehaltlich
anders lautender Bestimmungen in der Teilungserklärung - zwei
Wochen vorher, wobei der Absendetag maßgebend ist, schriftlich
unter Angabe der Tagesordnung erfolgen; Ort und Zeit der
Versammlung sind mit dem Beirat abzustimmen. Die Ladung ist
wirksam, wenn sie an die letzte dem Verwalter bekannte Adresse des
Eigentümers gerichtet ist;

2.1.2 für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen;

2.1.3 jeweils rechtzeitig die Jahresabrechnung und den
Wirtschaftsplan zu erstellen und der Eigentümergemeinschaft zur
Beschlussfassung vorzulegen;

2.1.4 die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung
des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu
treffen und in regelmäßigen Abständen die Anlage zu begehnen.

2.1.5 in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des
gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach
pflichtgemäßem Ermessen zu treffen;

2.1.6 die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu
veranlassen, diese Arbeiten zu überwachen und die hierfür erstellten
Rechnungen auf sachliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen und
alsbald die Zahlung zu veranlassen;

2.1.7 die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten und über deren
Verwendung Rechnung zu legen;

2.1.8 für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage ist
ein gesondertes Konto, lautend auf den Namen der Gemeinschaft,
einzurichten; die Rücklage ist nach Eingang der Hausgeldzahlungen
auf dieses Konto zu überweisen.

2.1.9 Ausfertigungen richterlicher Entscheidungen nach § 43 WEG
sowie behördliche Anordnungen, Aufteilungs- und Baupläne,
Sicherungsscheine und alle sonstigen Verwaltungsunterlagen sind
vom Verwalter ordnungsgemäß aufzubewahren.

2.2 Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer
und mit Wirkung für und gegen sie:

2.2.1 Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern und in Empfang zu
nehmen.

2.2.2 alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegen-
zunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des
gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

2.2.3 Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen,
soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet
sind;

2.2.4 Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur
Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;

2.2.5 die Wohnungseigentümerschaft außergerichtlich und gerichtlich
in Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten, einschließlich der
gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft
gegenüber Dritten sowie auch gegenüber säumigen Eigentümern. Der
Verwalter ist berechtigt, Passivprozesse zu führen; dies gilt auch in
wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren insbesondere bei
Beschlussanfechtungen. Im Zusammenhang mit der
außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung der
Wohnungseigentümer ist der Verwalter berechtigt, einen Rechtsanwalt
zu beauftragen.

*) freie Stellen ausfüllen oder durchstreichen: Nichtzutreffendes streichen

2.2.6 soweit erforderlich, einen Hausmeister und eine Reinigungskraft anzustellen und diese zu überwachen; der Abschluss und die Kündigung dieser Verträge obliegt ebenfalls dem Verwalter;

2.2.7 mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und zu kündigen sowie Rechtsgeschäfte vorzunehmen;

2.3 Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten, und zwar auf dem Hausgeldkonto der Gemeinschaft:

Kontoinhaber: Eigentümergemeinschaft

, vertreten durch den Verwalter

IBAN:

Konto-Nr.:

BLZ:

Bankinstitut

*)

2.4 Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer notariellen Vollmachtsurkunde verlangen, aus welcher der Umfang seiner Vertretervollmacht ersichtlich ist. Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmacht den Wohnungseigentümern unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

2.5 Der Verwalter ist darüber hinaus berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Eigentümergemeinschaft im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben, Verträge abzuschließen und zu kündigen, z. B. Versicherungs- und Wartungsverträge, sowie Heizungs-, Strom- und Wasserlieferungsverträge, und Erklärungen abzugeben, die zur Anbringung einer Fernseh- und Rundfunksatellitenempfangsanlage erforderlich sind.

2.6 Der Verwalter kann Untervollmacht erteilen.

2.7 Der Verwalter ist verpflichtet, die Wohnanlage mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmannes zu betreuen und alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, alle Zahlungen und Leistungen fristgerecht unter Ausnutzung von Rabatten und Skonti zugunsten der Gemeinschaft zu bewirken und entgegenzunehmen.

§ 3 Verwaltungsbeirat

3.1 Zusätzlich zu den im WEG und den in TZ 2.11 dieses Vertrages festgelegten Mitwirkungsrechten des Verwaltungsbeirat wird der Verwalter

3.1.1 dem Beirat rechtzeitig vor der Wohnungseigentümersammlung die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zur Prüfung vorlegen und mit ihm besprechen;

3.1.2 an jährlich einer Beiratssitzung teilnehmen;

3.2 Darüber hinaus hat der Beirat das Recht, während der üblichen Geschäftszeit auch außerhalb der Jahresabrechnung Einblick in alle Geschäftsunterlagen der Gemeinschaft zu nehmen, sowie Auskünfte in allen die Gemeinschaft betreffenden Angelegenheiten zu verlangen. Die Einsichtnahme hat in den Geschäftsräumen des Verwalters zu erfolgen. Eine Entfernung von Unterlagen aus den Geschäftsräumen durch den Beirat kann nicht verlangt werden.

3.3 Soweit der Beirat zum Zwecke der Prüfung oder Information der Miteigentümer die Ablichtung von Unterlagen verlangt, sind ihm diese vom Verwalter auszuhändigen. Hierdurch anfallende Kosten trägt die Gemeinschaft.

§ 4 Hausgeld

4.1 Das Hausgeld ist der Beitrag der Wohnungseigentümer zu den Kosten und Lasten für das Grundstück und die auf ihm errichteten Gebäude,

4.2 Die Höhe des Hausgeldes bestimmt sich nach den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft.

Es ist jeweils im Voraus pünktlich zum 1. eines jeden Monats kostenfrei auf das Konto der Gemeinschaft zu zahlen. Dabei ist jeder Eigentümer verpflichtet, am Lastschriftverfahren teilzunehmen.

4.3 Umlagen und Nachzahlungen sind ebenfalls pünktlich und kostenfrei auf das Gemeinschaftskonto zu leisten.

§ 5 Versammlung der Wohnungseigentümer

5.1 Den Vorsitz in der Versammlung der Wohnungseigentümer führt der Verwalter, ausgenommen bei Abberufung des Verwalters.

5.2 Steht ein Wohnungseigentümer einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer, soweit die Teilungserklärung keine andere Regelung enthält, zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter bekannt zu geben. Der Benannte ist auch zustellungsbevollmächtigt. Dies gilt nicht für Ehegatten; diese gelten als gegenseitig bevollmächtigt.

5.3 Der Verwalter hat über die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft Ergebnisprotokolle zu fertigen und diese ordnungsgemäß aufzubewahren.

§ 6 Vergütung

6.1 Soweit im WEG und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

6.2 Die Vergütung des Verwalters beträgt derzeit monatlich

je Eigentumswohnung €

je Garage/Abstellplatz €

je gewerblich / freiberuflich genutzte Einheit €

je sonstiges Teileigentum (Hobbyraum etc.) €

zuzüglich gesetzl. MwSt., 19%.

Diese Vergütung erhöht sich jährlich um 3 %.

6.3 Die Gesamtvergütung wird monatlich vom Gemeinschaftskonto abgebucht.

6.4 Mit dieser Vergütung sind die Sachaufwendungen des Verwalters für Porti und Telefon abgegolten.

6.5 Für die alljährlich gesetzlich vorgeschriebene Eigentümersammlung erhält der Verwalter keine gesonderte Vergütung. Für jede weitere Eigentümersammlung des laufenden Jahres erhält der Verwalter eine Vergütung von € 240,- zuzüglich MwSt. in gesetzlicher Höhe.

6.6 Der Verwalter ist berechtigt, je Mahnschreiben eine Mahngebühr in Höhe von € 8,- zuzüglich MwSt. zu verlangen.

6.7 Leistungen des Verwalters, die über den Rahmen der üblichen laufenden Verwaltertätigkeiten hinausgehen, sind gesondert zu einem Stundensatz von 45.-€ zzgl. MwSt. in gesetzlicher Höhe zu vergüten (z. B. Erstellung der Verwaltungsabrechnung außerhalb der Laufzeit des Verwaltervertrages; Tätigkeiten, verursacht durch behördliche/gerichtliche Verfahren; Korrespondenz mit Rechtsanwalt, Gerichte, Architekten u. a.; Fertigung von Ablichtungen, Reisekosten etc.).

*) freie Stellen ausfüllen oder durchstreichen: Nichtzutreffendes streichen

6.8 In der Verwaltervergütung sind alle technischen Leistungen, die den üblichen laufenden Bauunterhalt betreffen, enthalten. Bei Renovierungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten, sowie für alle Tätigkeiten im Rahmen der Mängelbeseitigung / Gewährleistungsverfolgung, hat der Verwalter Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung, zu einem Stundensatz von 55.-€ zzgl. MwSt. in gesetzlicher Höhe.

§ 7 Veräußerung / Überlassung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten. Beim Eigentumswechsel erhält der Verwalter je Einheit für die anfallenden Zusatzleistungen einen Aufwendersatz von € 135,- zuzüglich MwSt. in gesetzlicher Höhe vom Veräußerer / Überlasser.

§ 8 Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht an dem Wohnungseigentum, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck einzelner Bestimmungen nicht etwas anderes ergibt.

§ 9 Allgemeine Bestimmungen

9.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung und der Zustimmung des Verwalters. Das Protokoll dieser Eigentümerversammlung ist dem urschriftlichen Vertrag bei zuheften.

9.2 Sämtliche gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach Ablauf von 3 Jahren nach ihrer Entstehung zum Jahresende.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

Die Hausverwaltung Karin Lampl und Partner bestätigt den Abschluss einer Vermögenshaftpflichtversicherung auf ihren Namen.

München, den

den

Der Verwalter:

Für die Eigentümergemeinschaft:

Der Verwaltungsbeirat: