

DPG HAUSVERWALTUNG

Vertrauen | Zuverlässigkeit | Kompetenz | Erreichbarkeit

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

MUSTER

zwischen der

Wohnungseigentümer- gemeinschaft	Muster-WEG Musterstr. 88 12345 Musterstadt
---	--

und dem

Verwalter	DPG Hausverwaltung Peter Grah Christhauser Str. 30 42897 Remscheid
vertreten durch	Peter Grah

Die Verwalterbestellung erfolgte durch:

Vollversammlung vom	29.12.2019
Umlaufbeschluss vom	
Teilungserklärung vom	

Die Verwalterbestellung gilt für folgenden Zeitraum:

Verwaltungsbeginn:	01.01.2020
Verwaltungsende:	31.12.2020

I. Grundlagen des Vertrages

1. Für das oben genannte Objekt ist DPG Hausverwaltung Peter Grah als Verwalter bestellt worden. Der Verwalter hat die Bestellung angenommen.
2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Wohneigentums-gesetz (§§ 21-28 WEG) sowie aus den Bestimmungen der Teilungserklärung und dieses Vertrages.
3. Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ II), die sich aus den zwingenden gesetzlichen Pflichten des Verwalters gem. §§ 21-28 WEG ergibt und deren Vergütung mit der pauschalen Grundgebühr abgegolten ist, sowie den besonderen Verwaltungsleistungen gem. § III dieses Vertrages, die zusätzlich zu vergüten sind.
4. Auf dieser rechtlichen Grundlage schließen die beteiligten hiermit einen Verwaltervertrag ab. Die Verwaltung betreffenden Vereinbarungen in der Teilungs-erklärung haben im Zweifel Vorrang vor den Vereinbarungen dieses Vertrages.
5. Die Kündigung des Vertrages nach § 627 BGB wird ausgeschlossen. Im Übrigen ist eine Abberufung des Verwalters / Kündigung des Vertrages durch die Eigentümer-gemeinschaft nur aus wichtigem Grund möglich. Der Verwalter kann sein Amt ebenfalls nur aus wichtigem niederlegen bzw. diesen Vertrag kündigen.

DPG HAUSVERWALTUNG

Vertrauen | Zuverlässigkeit | Kompetenz | Erreichbarkeit

6. Dieser Vertrag gilt für die Dauer des vorgenannten Beststellungszeitraums. Im Falle der Wiederbestellung verlängert sich der Vertrag automatisch für den Zeitraum der jeweiligen Wiederbestellung, es sei denn, die Parteien vereinbaren den Abschluss eines neuen Vertrages.
Soweit eine Wiederbestellung erfolgt und lediglich eine Anpassung der Verwaltergebühr beschlossen wird, gilt im Zweifel dieser Vertrag mit den sich aus dem Beschluss ergebenden Änderungen fort.

II. Reguläre Verwaltungstätigkeit

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen insbesondere nachfolgende Pflichten und Rechte sowie Vollmachten:
 - 1.1**
Aufstellung einer Hausordnung und deren Überwachung
 - 1.2**
Durchführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung
 - 1.3**
Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlung sowie Fertigung der Niederschriften gem. § 24 WEG. Die kalkulierte Pauschalvergütung umfasst die Einberufung / Abhaltung einer Versammlung jährlich.
 - 1.4**
Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG. Gewährung der Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z. B. schriftlich oder elektronisch) bestimmt der Verwalter.
 - 1.5**
Versand des Versammlungsprotokolls. Die Kosten (Kopien/Porto) gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft.
 - 1.6**
Aufstellung des Wirtschaftsplans.
 - 1.7**
Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Veranlassung der hierfür erforderlichen Maßnahmen.
 - 1.8**
Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder und sonstigen Vermögensgegenstände der Gemeinschaft.
 - 1.9**
Entgegennahme und Abführung von Geldern im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.
 - 1.10**
Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, die an die Eigentümergeinschaft gerichtet sind.
 - 1.11**
Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gemeinschaft in allen die laufende Verwaltung betreffenden Angelegenheiten.
 - 1.12**
Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümerlisten auf Kosten der Eigentümergeinschaft, insbesondere zur Prüfung der Eigentums- und Stimmrechtsverhältnisse.

DPG HAUSVERWALTUNG

Vertrauen | Zuverlässigkeit | Kompetenz | Erreichbarkeit

2. Gelder der Gemeinschaft hat der Verwalter getrennt von seinem eigenen Vermögen zu verwahren. Die Konten sind als offene Fremdgeldkonten zu führen. Die kontoführende Bank legt der Verwalter fest.
3. Der Verwalter hat den Mitgliedern eines Verwaltungsbeirats oder von der Eigentümerversammlung hierfür gewählten Beauftragen jederzeit Auskunft über seine Wirtschaftsführung zu erteilen und Einblick in die Gemeinschaft betreffenden Unterlagen zu gewähren. Das Verlangen ist mindestens eine Woche vorher anzukündigen.
4. Für die reguläre Tätigkeit des Verwalters gelten monatlich folgende Vergütungssätze

Wohnungseigentum	25,- brutto
Garage	kostenfrei

Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung monatlich vom Gemeinschaftskonto zu entnehmen.

5. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums dem Erwerber zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.
6. Vollmacht
 - 6.1
Der Wohnungseigentümer erteilt hiermit dem Verwalter die Vollmacht zur Wahrnehmung aller ihm in diesem Vertrag übertragenen Befugnisse.
 - 6.2
Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Vollmacht insgesamt oder teilweise auch in anderer Form zu wiederholen, falls dies erforderlich ist.
 - 6.3
Ansprüche der Gemeinschaft gegen säumige Wohnungseigentümer oder Dritte darf der Verwalter auch im eigenen Namen für Rechnung des Wohnungseigentümers geltend machen (Prozeßstandschaft). Bei Beendigung seiner Tätigkeit hat der Verwalter alle Rechte (Ansprüche, dingliche Sicherung etc.) die ihm seiner Eigenschaft als Verwalter zustehen, auf den neuen Verwalter zu übertragen.
 - 6.4
Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 184 BGB befreit. Er darf Untervollmachten erteilen. Die Vollmacht soll durch Tod des Vollmachtgebers erlöschen.
 - 6.5
Der Verwalter ist berechtigt Kündigungen zu bestehenden Strom-, Gas- und Versicherungsverträgen auszusprechen sowie diese neu einzudecken, und bei Versicherungsverträgen zusätzlich diese auf einen Makler seiner Wahl zu übertragen.
7. Der Verwalter verfügt über ein Budget in Höhe von EUR 500,- je Einzelfall um aus diesem Kleinreparaturen etc. zu bezahlen.
8. Sämtliche im Zusammenhang mit dieser Vollmacht entstehenden Kosten und Gebühren sind aus der Gemeinschaftskasse zu zahlen.

III. Besondere Verwalterleistungen und ihre Honorierung

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § II abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen. Diese sind gesondert zu vergüten. Der Verwalter ist berechtigt, den Aufwendungsersatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung.

1. Einberufung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümerversammlungen, soweit den Grund hierfür nicht der Verwalter zu vertreten hat. Hierfür erhält der Verwalter eine Aufwandspauschale in Höhe von 150,- Euro netto. Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.
2. Erledigung im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inkl. der etwa erforderlichen notariellen Verwalterzustimmung. Die Aufwandsentschädigung beträgt 150,- Euro netto. Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft.
3. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit deren Zeitaufwand mehr als drei Arbeitsstunden erfordern. Die Aufwandsentschädigung beträgt 5% der von der Versicherung gezahlten Entschädigungsleistung, mindestens aber 150,- Euro netto pro Schadensfall.
4. Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind. Hier wird ein Zeithonorar von 35,- EUR / Std. netto vereinbart. Hierzu ist eine gesonderte Vereinbarung mit der Eigentümergemeinschaft notwendig.
5. Betreuung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, Ausbauten und Umbauten, die größeren Umfang aufweisen oder bautechnische Fachkenntnisse erfordern. Ein größerer Umfang liegt vor, wenn die Bausumme 5.000 Euro (inkl. MwSt.) übersteigt. Die Aufwandsentschädigung beträgt 5% der von der Bausumme, mindestens aber 350,- Euro netto pro Sanierungsfall.

Dem Verwalter sind außerdem alle notwendigen Auslagen erstatten.

Für Mahnungen an säumige Eigentümer kann der Verwalter je Mahnung eine Gebühr von 7,50 Euro erheben.

Remscheid, den 20.12.2019

Wohnungseigentümer

MUSTER

Hausverwaltung