

Verwaltervertrag

Zwischen der

Eigentümergeinschaft der Wohnanlage _____

und

Herrn Gregor Bockholt, Bockholt-Hausverwaltung, Hagenstr. 15, 46149 Oberhausen

wird folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1) Gemäß Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom _____ wurde Herr Gregor Bockholt zum Verwalter des Anwesens bestellt.

(2) Die Verwaltungstätigkeit beginnt am _____ und endet am _____.

(3) Über eine wiederholte Bestellung um jeweils 1 Jahr ist bis zum 30.6. durch die Wohnungseigentümer zu beschließen; eventuelle Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern 4 Wochen vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Wohnungseigentümerversammlung bekannt gemacht werden. Über einzelne Änderungswünsche selbst entscheiden die Eigentümer durch Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung. Beschlossene Änderungen bedürfen in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.

(4) Eine ordentliche Kündigung ist beiden Parteien mit dreimonatiger Frist zum Monatsende möglich. Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die Wohnungseigentümer ist vor Ablauf der unter Absatz (2) bezeichneten Frist nur aus wichtigem Grund mit einfacher Beschlußmehrheit möglich. Bei einer Niederlegung des Amtes als Verwalter gem. § 621 BGB endet der Verwaltervertrag entsprechend. Gleiches gilt, wenn der Verwalter durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümergeinschaft seines Amtes enthoben wird.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

(1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den §§ 27 und 28), aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen und aus dem Inhalt dieses Vertrages.

(2) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung in technischer (bestandserhaltender), organisatorischer, rechtlicher und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Bei der Betreuung der Anlage (d.h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen, vertraglichen Vereinbarungen und bisher bestandskräftig gefaßten Eigentümerbeschlüsse und rechtskräftige Gerichtsentscheidungen zu beachten.

- (3) Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen / -firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen „gegen die Gemeinschaft“ (Passivprozesse) einschließlich Wohnungseigentumsverfahren nach § 43 WEG, insbes. Beschlußanfechtungsverfahren, besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktivprozessen ebenfalls mit Berechtigung zur Rechtsanwaltsbeauftragung bedarf es jedoch - mit Ausnahme von § 3 Abs. 2 - der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer ordentlichen jährlichen oder auch außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer (grds. erforderlichen) entsprechenden Mehrheitsbeschlußfassung duldet.
Im Fall eines unzweifelhaften Interessenkonflikts des Verwalters ist dessen Vertretung (und auch Zustellungsvertretung) ausgeschlossen.
- (4) Der Verwalter ist berechtigt, in Einzelfällen eines Aufgabenbereichs Untervollmacht zu erteilen; grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen.
- (5) Der Verwalter hat im Krankheits- oder Urlaubsfalle eigenverantwortlich rechtzeitig für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter (als seine Erfüllungsgehilfen) in seinen gesamten Aufgabenbereich einzuweisen und solche Vertretungen den Eigentümern auch in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen.
- (6) Der Verwalter ist berechtigt, einen Beschlußantrag zu seiner Entlastung bzgl. der Jahresabrechnung zu stellen.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet,

- (1) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat notwendige Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen (z.B. Hausmeister-, Versicherungs-, Wartungsverträge); gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen (ggf. hierfür Herbeiführung entsprechender Beschlußentscheidungen).
- (2) zur Betreuung rückständiger Hausgeld- (Wohngeld-) zahlungen zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Fall notwendig gewordener gerichtlicher Betreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten.
- (3) die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung in beschlossener Höhe auf einem separaten (Bank-, nicht nur internen Buchungs-) Konto zinsbringend, jedoch auch kurzfristig abrufbar anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluß für eine anderweitige Anlageform vorliegt.

- (4) jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über brutto.....EUR im Einzelfall vorher mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.
Im Fall notwendiger größerer Sanierungsmaßnahmen am / im Gemeinschaftseigentum hat der Verwalter grds. entsprechende Konkurrenz- und Vergleichsangebote einzuholen und Auftragsvergaben mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern entsprechende Beschlüßfassungen zeitlich nicht möglich sind. Weiterhin hat der Verwalter solche Arbeiten selbst zu überwachen und auch abzunehmen, Rechnungsprüfung und -ausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistung fristgerecht zu kümmern.
Bei größeren und / oder technisch schwierigeren Einzelsanierungsmaßnahmen (insbesondere im Rahmen anfänglicher Baumängelgewährleistung, im Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsbereich oder bei bauphysikalischen Sanierungsmaßnahmen), die über routinemäßige, laufende Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen und ihn aus eigener Einschätzung fachlich „überfordern“ (können), hat der Verwalter den Eigentümern rechtzeitig die Beauftragung von Sonderfachleuten vorzuschlagen und entsprechende Beschlüßfassung herbeizuführen.
- (5) die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen und über Mehrheitsbeschlüß erwünschten Versicherungen abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten.
- (6) die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen; gerichtliches Vorgehen auftrags der Gesamtgemeinschaft gegen Hausordnungs- und Nutzungsstörer bedarf jedoch grds. genehmigender Eigentümerbeschlüßfassung; zur Prozeßführung verpflichtet ist der Verwalter insoweit nicht.
- (7) eine mindestens 2 - 3 wöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten, soweit kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt oder die Gemeinschaftsordnung eine abweichende Vereinbarung enthält.
- (8) Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlüßgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.
- (9) zumindest ein Beschlüßprotokoll abschriftlich allen Eigentümern - mit Zugang innerhalb von 3 Wochen nach einer Eigentümerversammlung - zuzusenden.
- (10) Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Über eine eventuelle Vernichtung alter Rechnungen, Bank- und Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit einfacher Beschlüßmehrheit.

§ 4 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

- (1) Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
- (2) Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich _____EUR je Wohnungseigentum, zzgl. der gesetzlichen MWSt.

Diesen Betrag darf der Verwalter monatlich (Fälligkeit zu Beginn eines Monats) vom Eigentümergirokonto abheben (abbuchen). Mit dieser Vergütung sind auch alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs wie z.B. Porto, Telefon, Kopiekosten (für den Eigenbedarf), EDV-Buchhaltung und dergl. abgegolten.

Darin nicht enthalten ist etwaiger Sonderaufwand wie beispielsweise eine anfallende Saalmiete oder Lautsprecheranlage für Eigentümerversammlungen oder auch Arbeitszeit- und Bürokostenaufwand für einzelne Eigentümer, die mit der laufenden Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens nicht zu tun hat.

- (3) Der anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderliche, anfängliche Mehraufwand des Verwalters ist mit der ordentlichen Pauschalvergütung nach Abs. 2 abgegolten.
- (4) Nicht mit der Verwaltergebühr nach Abs. 2 abgegolten - und nachfolgend damit als Sonderhonorar ausdrücklich vereinbart - sind ferner:
- Mehraufwandsgebühren für Mahnungen an zahlungssäumige Wohnungseigentümer (je Mahnung 10,- EUR zzgl. MWSt. zugunsten des Verwalters, zahlbar durch den schuldenden Eigentümer);
 - Aufwandsentschädigung für die dritte und jede weitere Eigentümerversammlung im laufenden Jahr in Höhe von 200,- EUR je Eigentümerversammlung;
 - Kosten für eigentümerseits erwünschte Kopien aus Verwaltungsakten (0,50,- EUR zzgl. MWSt, bei postalischem Versand zzgl. Porti);
 - Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern, nach vorheriger Absprache des etwaigen Zeitaufwandes und einer Stundenhonorierung von 50,- EUR zzgl. MWSt. pro Arbeitsstunde;
 - Bearbeitungskostenpauschale von 100,- EUR zzgl. MWSt. für jede zu einer Sondereigentumsübertragung vereinbarungsgemäß vorgesehene und erforderliche Verwalterzustimmung in grundbuchmäßiger Form, zahlbar gegen Rechnungsstellung des Verwalters;
 - Bearbeitungskostenpauschale von 50,- EUR zzgl. MWSt. für die anteilige Aufteilung der Jahresabrechnung auf Verkäufer und Erwerber nach einer erfolgten Sondereigentumsübertragung.
 - Erstellung einer neuen Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung für die Eigentümergemeinschaft; diese wird nach Zeitaufwand und einer Stundenhonorierung von 50,- EUR zzgl. MWSt. pro Arbeitsstunde abgerechnet.
 - Vorbereitung und Bearbeitung gerichtlicher Verfahren (z. B. Beschlussanfechtung, Hausgeldklagen, Durchsetzung von Mängel-, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen usw.) unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts: Je Gerichtsinstanz pauschal 150,00 €. Zusätzlich wird die Wahrnehmung von Gerichts- und Ortsterminen sowie der Aufwand für die Information der Eigentümer (Übersendung des Schriftverkehrs gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG) nach den Verrechnungssätzen berechnet.

§ 5 Kontenführung

- (1) Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt (für die Gemeinschaft pfand- und insolvenzsicher) zu halten.
- (2) Die Bank oder das Institut, bei dem das gemeinschaftliche Geschäftsgirokonto und auch ein etwaiges Instandhaltungsrückstellungskonto als sog. offene Fremdkonten auf den Namen der Eigentümergemeinschaft geführt werden, bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat. Zum Geschäftsgirokonto erhält der Verwalter – ebenso wie einer der Eigentümer - eine Einzelvollmacht. Beim Rücklagen-/Tagesgeldkonto wird eine gemeinsame Verfügungsberechtigung für Verwalter und einen Eigentümer eingerichtet.

(Abbuchung von Haus- (Wohn) geldern im Lastezugsverfahren nur bei entsprechender Vereinbarung oder bestandskräftiger Beschlußfassung).

- (3) Instandhaltungsrückstellungsbeiträge aus den laufenden Haus- (Wohn) geldvorauszahlungen werden - spätestens zum Geschäftsjahresende - auf einem gesonderten (Bank-) Konto einstweilen mit möglichst günstiger Verzinsung fest- bzw. angelegt, wobei die Art weiterer Geldanlage im Einzelnen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder über Beschluß der Eigentümer-versammlung festzulegen ist.
- (4) Das eingezahlte Hausgeld (Wohngeld) ist verwalterseits einmal jährlich insgesamt und auch den jeweiligen Eigentümern einzeln abzurechnen (spätestens zum Ende des Folgegeschäftshalbjahres). Die Jahresabrechnung (einschließlich der jeweiligen Einzelabrechnungen) und der vom Verwalter in Vorschlag gebrachte Wirtschaftsplan für das neue Rechnungsjahr (Wirtschaftsjahr) müssen den Eigentümern mindestens eine Woche vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung(en) und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll.

§ 6 Veräußerung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 7 Teilweise Unwirksamkeit / Vertragsveränderungen

Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechts-wirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

Abänderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigen-tümer durch Mehrheitsbeschlußfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Ver-walters.

§ 8 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

Mit Beendigung der Verwaltungstätigkeit - gleich aus welchem Grund - hat der Verwalter alle die Eigentümer-gemeinschaft betreffenden und in deren Eigentum stehenden sowie zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen Unterlagen unverzüglich in geordneter Form primär einem neu bestellten Verwalter (gegen Legitimationsnachweis oder auf Weisung des Verwaltungsbeirats) auszuhän-digen, d.h. zur Abholung gegen Empfangsquittung bereitzustellen.

Unterlagenherausgabe an sich kann auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats (oder sein Stellvertreter) fordern, ebenso die Weisung einer Herausgabe an einen Dritten erteilen. Ohne Herausgabeaufforderung ist der nicht mehr im Amt befindliche Verwalter allein verpflichtet, die Gemeinschaftsunterlagen kostenfrei noch maximal 4 Wochen bei sich in ordnungsgemäßer Verwahrung zu behalten, anschließend im Fall eines eingetretenen Annahmeverzugs angemessen kostenpflichtig zulasten der Gemeinschaft.

Im Fall einer vorzeitigen Amtsbeendigung gleich aus welchem Grund besteht überdies Rechnungslegungs-pflicht des (ausgeschiedenen) Verwalters.

Nach Amtsbeendigung ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen; er hat allenfalls allein noch bei erforderlichen Kontenaufösungen, Verfügungsänderungen und Geldmittelübertragungen auf neuen Verfügungsberechtigten mitzuwirken und das bisher kontenführende Institut unverzüglich vom Wegfall seiner Verfügungsberechtigung und evtl. ihm bereits bekannter neuer Legitimation (eines neu bestellten Verwalters) zu verständigen.

Datum.....

.....

(Gregor Bockholt)

Für die Eigentümergemeinschaft.....

(z.B. der Verwaltungsbeirat im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund der in der Eigentümerversammlung vom..... erteilten Vollmacht / Ermächtigung).