

Verwaltervertrag

Zwischen der **Wohnungseigentümergeinschaft Mustergasse 3 a in 28200 Bremen**

nachstehend „**Eigentümergeinschaft**“ genannt

und Firma

Robeck Hausverwaltung
Rolf Beckmann
Sager Str. 29 a in
28757 Bremen

nachstehend „**Verwalter**“ genannt

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Bestellung

Die oben näher bezeichnete Eigentümergeinschaft hat mit Beschluß der Eigentümerversammlung vom __.__.____ Firma Robeck Hausverwaltung, Rolf Beckmann, Sager Str. 29 a in 28757 Bremen für die Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ mit der erforderlichen Mehrheit zum Verwalter nach § 26 Abs. 1 WEG bestellt. Diese Bestellung nimmt der Verwalter an.

Auf Grund des Beschlusses vom __.__.____ wurde

Frau
Cecilia Mustermann
Musterstr. 1 a in
12345 Musterdorf

von der Eigentümerversammlung beauftragt, namens der Eigentümergeinschaft mit dem Verwalter diesen Vertrag abzuschließen und die beiliegende Vollmacht zu unterzeichnen.

Für die Tätigkeit des Verwalters werden folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Verwaltungsdauer/Kündigung

1. Die Eigentümergeinschaft beauftragt den Verwalter ab 01.01.2016 mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums des Anwesens Schierker Str. 30 in 28205 Bremen. Der Vertrag wird fest für die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung.
2. Für die wiederholte Bestellung oder vorzeitige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund gilt § 26 WEG.

§ 2 Obliegenheiten und Vollmachten des Verwalters (§ 27 WEG)

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,



1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, daß ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluß mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, daß sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;



6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hier-
7. zu durch Vereinbarung oder Beschluß der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluß mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(5) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluß der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

§ 3 Vergütungsanspruch des Verwalters

Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

je Eigentumswohnung	22,00 €
je Garage bzw. Garagenstellplatz als selbständiges Teileigentum	3,00 €

zuzüglich etwaiger Mwst. und ist im Voraus jeweils am ersten Werktag eines jeden Monats zur Zahlung fällig.

Für Telefon, Porto, Fahrtkosten und andere Barauslagen erhält der Hausverwalter einen monatlichen Betrag in Höhe von 3,00 €/Wohnung. ohne Einzelnachweis. Darüber hinausgehende Aufwendungen werden auf Nachweis erstattet. Unterliegt der Hausverwalter der Mehrwertsteuer, erhält er die genannten Beträge zuzüglich der jeweiligen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %).

Der Verwalter ist befugt, seine Vergütung jeweils dem laufenden Konto der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen.

Beide Vertragsteile sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Vergütung nach billigem Ermessen zu verlangen, wenn sich die beim Vertragsabschluß maßgeblichen Verhältnisse wesentlich geändert haben. Als eine solche wesentliche Veränderung ist es insbesondere anzusehen, wenn sich seit Vertragsbeginn das Tarifgehalt eines nach der Gruppe VI (10. Berufsjahr) des Gehaltstarifvertrages für die Angestellten der Wohnungswirtschaft besoldeten Angestellten um mehr als 3 % geändert hat.



Weitere Aufwendungen werden entsprechend der jeweils aktuellen Preisliste (Anlage) abgerechnet.

(Nur möglich, wenn in Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung so geregelt) Vergütung für die Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG, diese beträgt 75,00 € zuzüglich etwaiger MwSt. und ist vom Veräußerer zu entrichten.

§ 4 Hausgeldkonto und Instandsetzungsrücklagen-Konto

Das Hausgeldkonto und Instandsetzungsrücklagen-Konto sind außerhalb des Vermögens des Verwalters und auch getrennt vom Vermögen anderer Eigentümergemeinschaften zu führen. Die Wohnungseigentümer erteilen hiermit Vollmacht zur Eröffnung dieser Konten auf Namen der WEG.

§ 5 Einsichtnahme durch Wohnungseigentümer

Fordert ein Wohnungseigentümer außerhalb der jährlichen Abrechnung Einsicht in Unterlagen (z. B. Protokolle oder Beschlusssammlung), so können diese Unterlagen nur im Büro des Verwalters zu einem vom Verwalter bestimmten Zeitpunkt eingesehen werden. Es können auch Fotokopien gegen Kostenerstattung von 0,50 € pro Seite verlangt werden, zuzüglich etwaiger MwSt.

§ 6 Verpflichtungen der Wohnungseigentümer

(nur möglich bei vorhandener oder gleichzeitiger Beschlußfassung oder Vereinbarung)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. 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. Die Veräußerung einer Wohnung ist dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit Wohnsitz im Inland zu bestellen zur Vertretung in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung der Wohnanlage betreffen, falls er mehr als drei Monate abwesend ist oder er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt.

§ 7 Veräußerung des Eigentums

Bei der Veräußerung eines Sonder-/Teileigentums hat der veräußernde Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltungsvertrag zu verpflichten.

§ 8 Abwicklung und Beendigung des Verwaltervertrages

Der Verwalter gibt bei Beendigung des Verwaltervertrages alle Verwaltungsunterlagen so wie die Vollmachtsurkunde, die ihm die Eigentümergemeinschaft erteilt hat,



an diese oder eine von ihr bestimmte Person heraus. Er erstellt eine Gesamtabrechnung über die Einnahmen und Ausgaben und gibt die Endkontostände an.

§ 9 Vertragsänderung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluß und des Verwalters und sind auf gesondertem Papier in Schriftform fest zu halten.

§ 10 Schlußbestimmungen

Sollten ein Teil oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein oder für ungültig erklärt werden, so soll der übrige Teil bestehen bleiben. Der ungültige/nichtige Teil ist durch die zulässige Regelung zu ersetzen, die dem Zweck und der Absicht des nichtigen bzw. ungültigen Teils am nächsten kommt.

Bremen, den _____

Der Verwalter: Rolf Beckmann

Eigentümerin: Cecilia Mustermann