

## Verwaltervertrag

Zwischen den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft

.....  
(im folgenden Wohnungseigentümer genannt)

und der Andreas Jonczyk – Hausverwaltung, Scheidswaldstrasse 41 A, 60385 Frankfurt

(im folgenden Verwalter genannt)

wird nachstehender Vertrag geschlossen:

### **§ 1 Bestellung und Kündigung**

- a) Der Verwalter ist mit Wirkung ab ..... zum Verwalter bestellt.
- b) Die Verwaltung endet am ....., sofern nicht vorher eine Wiederbestellung erfolgt.
- c) Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform. Eine Kündigung seitens des Verwalters kann gegenüber den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates erfolgen.

### **§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

- a) Für die Aufgaben des Verwalters sind die §§ 20 bis 28 WEG, die Bestimmungen der Teilungserklärung, die Festlegungen in diesem Vertrag sowie die Beschlüsse der Eigentüerversammlung maßgebend.
- b) Der Verwalter ist ermächtigt, für die Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten von wohnungseigentumsrechtlichen Belang für die Wohnungseigentümer Willenserklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen, Rechtsgeschäfte zu tätigen, Rechtshandlungen (auch einseitige, wie z.B. Kündigungen von Hausmeister, Hausreinigung, Wartungsverträgen und Versicherungen) vorzunehmen und die Wohnungseigentümer gegenüber Privatpersonen, Firmen einschließlich juristischen Personen, Verbänden und Ämtern zu vertreten.
- c) Er ist insbesondere ermächtigt, die auf die einzelnen Miteigentümer entfallenden Beiträge zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten gerichtlich im eigenen Namen beizutreiben und zu vollstrecken.
- d) Darüber hinaus ist der Verwalter befugt, alle dringenden Handlungen und Rechtsgeschäfte, aus deren Unterlassung der Gemeinschaft oder der Liegenschaft Nachteile entstehen könnten, nach pflichtgemäßem Ermessen vorzunehmen.
- e) Er ist befugt, Untervollmacht zu erteilen.
- f) Alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen werden im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer durchgeführt.

- g) Der Verwalter ist berechtigt, die Wohnungseigentümer aktiv und passiv gerichtlich zu vertreten in allen wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheiten.
- h) Der Verwalter ist berechtigt, in dringlichen Fällen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten in Auftrag zu geben zu Lasten der Wohnungseigentümer. Das gilt insbesondere auch zur Erfüllung der ihm obliegenden Gebäudesicherungspflicht und Verkehrssicherungspflicht.

### **§ 3 Verhältnis zu den Wohnungseigentümern**

- a) Für das Verhältnis des Verwalters zu den Wohnungseigentümern gilt § 675 BGB (Geschäftsbesorgungsvertrag).
- b) Die Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter gegenüber können nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt werden, gegebenenfalls durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirates oder des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, wenn diese durch Gesetz, Teilungserklärung oder Versammlungsbeschlüsse entsprechend ermächtigt sind.
- c) Keinesfalls unterliegt der Verwalter der Einzelanweisung durch einen Eigentümer.
- d) Er ist berechtigt, seine Aufgaben und Pflichten durch Beauftragte wahrnehmen zu lassen.
- e) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sich vor jeder Verfügung über das Sondereigentum, insbesondere bei Übertragung und Belastung, mit dem Verwalter ins Benehmen zu setzen, um die ordnungsgemäße Verwaltung weiterhin zu gewährleisten; das gleiche gilt bei einer Vermietung oder Verpachtung.
- f) Bei einer Vermietung oder Verpachtung hat der Wohnungseigentümer den Mieter bzw. den Pächter zu verpflichten, die in der Teilungserklärung und der Hausordnung festgelegten Bestimmungen einzuhalten.
- g) Der Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung oder Überlassung des Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in diesen Vertrag zu verpflichten.

### **§ 4 Vergütung**

- a) Die Verwaltungsgebühr beträgt zurzeit monatlich ..... Euro zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer je Einheit und ist zusammen mit dem monatlichen Wohngeld fällig.
- b) Kosten für die Führung der Konten und Anlage der Rücklagen der Gemeinschaft sowie eventuell anfallende Kosten für Saalmieten, des Beirates usw., Abwicklung von Rechtsstreitigkeiten, Einholung von Gutachten und sonstigem trägt die Gemeinschaft.
- c) Sind Wohnungseigentümer wegen rückständiger Kostenbeiträge zu mahnen, so kann für die 1. Mahnung € 5,00 und für die 2. Mahnung € 10,00 berechnet werden.
- d) Ist ein Gerichtsverfahren (Mahnbescheid oder Antragschrift) erforderlich, so kann für das Betreiben des gerichtlichen Verfahrens unabhängig von anwaltlicher Tätigkeit wegen des Sonderaufwands bei der Verwaltung € 55,00 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer berechnet werden.

- e) Ist nach der Teilungserklärung vorgesehen, dass der Verwalter Wohnungsverkäufen zustimmen muss, so werden hierfür dem Verkäufer € 100,00 zzgl. der jeweils gültigen MwSt. Gebühr belastet, wobei die Mitglieder der Gemeinschaft gesamtschuldnerisch neben dem Verkäufer hierfür haften.
- f) Über Erhöhung der Verwaltungsgebühr beschließt die Eigentümerversammlung.

## **§ 5      Wirtschaftsplan und Abrechnung**

- a) Die Wohnungseigentümer haben ein Hausgeld in 12 Raten innerhalb eines Kalenderjahres, jeweils fällig bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats, kostenfrei auf das vom Verwalter bestimmte Konto zu bezahlen.
- b) Alle Konten hat der Verwalter unter dem Namen der WEG zu führen.
- c) Das Hausgeld wird vom Verwalter nach dem jeweils beschlossenen Wirtschaftsplan festgesetzt.
- d) Der Wirtschaftsplan hat über das Wirtschaftsjahr solange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.
- e) Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich abzurechnen (das Wirtschaftsjahr ist gleich dem Kalenderjahr).
- f) Der Verwalter ist berechtigt, in eine Jahresabrechnung Abgrenzungen aufzunehmen, soweit zeitnah nach Ablauf eines Kalenderjahres von Versorgungsträgern usw. über den Wirtschaftszeitraum über bestimmte Kostenarten abgerechnet werden. Insoweit gelten die Regelungen der Heizkostenverordnung analog auch für andere Betriebskostenarten.
- g) Bei Veräußerung des Wohnungseigentums wird vom Verwalter im Verhältnis Verkäufer zu Käufer gegenüber demjenigen abgerechnet, der zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über die Abrechnung grundbuchmäßiger Eigentümer ist. Die Verrechnung müssen Verkäufer und Käufer in ihrem Kaufvertrag regeln.
- h) Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, Hausgelder zurückzubehalten, eine Verzinsung zu verlangen, oder gegenüber Hausgeldern und sonstigen Zahlungsverpflichtungen aufzurechnen.
- i) Für den Fall, dass auf dem Gemeinschaftskonto Unterdeckung droht oder eintritt oder für unvorhergesehene Instandsetzungen die verfügbaren Rücklagegelder nicht ausreichen, kann der Verwalter aus Dringlichkeit Sonderumlagen in Absprache mit dem Beirat festlegen.
- j) Der Verwalter ist berechtigt, gerichtliche Vergleiche zu schließen, soll dies aber mit dem Beirat abstimmen und in nicht dringlichen Fällen und bei Streitwerten von Belang der Wohnungseigentümerversammlung zur Abstimmung vorlegen.
- k) Kommt ein Wohnungseigentümer mit mehr als 2 monatlichen Hausgeldzahlungen in Verzug, so wird der Jahresbetrag an Hausgeld sofort insgesamt zur Zahlung fällig.
- l) Hausgeldrückstände und sonstige Zahlungsrückstände gegenüber der Gemeinschaft sind mit mindestens 3% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Der Verwalter kann auf die Zinsen verzichten und auch Raten vereinbaren.

**§ 6 Sonstiges**

- a) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nicht wirksam sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.
- b) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Liegenschaft sich befindet.
- c) Das beiliegende Leistungsverzeichnis ist Bestandteil des Vertrages.

Frankfurt, den .....

..... den .....

.....

.....

.....

- Verwalter -

.....

- Bevollmächtigte der Eigentümergemeinschaft -