

Verwaltervertrag

Die Wohnungseigentümergeinschaft _____ im
nachfolgenden Gemeinschaft genannt-

und

die Koschmieder + Thomas GmbH, vertreten d.d. GF´in Sylke Koschmieder, Albert-
Einstein-Straße 2A, 09212 Limbach-Oberfrohna - im folgenden Verwalterin genannt -

schließen folgenden Verwaltervertrag ab:

§ 1 Bestellung

- (1) Die Wahl der Verwalterin erfolgte auf Beschluss der _____

§ 2 Dauer der Verwaltung

- (1) Die Verwalterin wird mit Wirkung zum _____ bestellt.
- (2) Die Bestellung erfolgte bis zum _____.
Die Bestellung verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, falls nicht sechs Monate vor
Ablauf des Vertrages die Wohnungseigentümergeinschaft die ordentliche Kündigung
dieses Vertrages beschließt.
- (3) Die Verwalterin kann ordentlich nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf
Monaten zum Jahresende kündigen, sofern die feste Bestellzeit des Abs. 2 Satz 1
abgelaufen ist.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus:
a) dem WEG
b) der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung
c) den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer
d) den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die entgeltliche
Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB).
- (2) Die Verwalterin ist verpflichtet, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun,
was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Sie hat insbesondere den
Grundbesitz ordnungsgemäß, nach bestem Können und mit der Sorgfalt eines
erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu
verwalten. Dabei hat sie in jeder Hinsicht die Belange der Eigentümer zu vertreten.

§ 4 Einzelne Rechte und Pflichten der Verwalterin

- (1) Die Verwalterin handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer. Sie ist
berechtigt, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich, auch im eigenen Namen,
in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten und Ansprüche der
Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen. Für darüber hinausgehende

- Angelegenheiten, insbesondere die Beauftragung eines Anwalts, bedarf sie der Zustimmung des Beirates.
- (2) Die Verwalterin ist berechtigt, die Besorgung einzelner sie betreffende Verwaltungsangelegenheiten auf Dritte zu übertragen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann jedoch durch Beschluss verlangen, dass die Übertragung von Aufgaben auf Dritte widerrufen wird. Kosten dürfen der Gemeinschaft durch die Übertragung nicht entstehen.
 - (3) Die Verwalterin hat die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, ggf. mehrere Kostenvoranschläge einzuholen, den Umfang der Maßnahmen mit dem Beirat abzustimmen, die entsprechenden Aufträge mit Zustimmung des Beirates zu vergeben, zu überwachen und in Verbindung mit dem Beirat abzunehmen, Reparaturen bis zur Höhe von 1.500 € kann die Verwalterin im Namen der Eigentümer selbständig durchführen.
 - (4) Auf Wunsch hat die Verwalterin eine Begehung der Wohnanlage durchzuführen. Über die Begehung sollte ein Protokoll angefertigt werden.
 - (5) Nach Absprache hat die Verwalterin ein Informationsgespräch mit dem Beirat abzuhalten. Dabei ist dem Beirat das Recht eingeräumt, auch außerhalb der Jahresabrechnung, Einblick in die Abrechnungsunterlagen und Gemeinschaftsunterlagen einschl. der Bankauszüge zu nehmen sowie ihm Auskunft in allen Gemeinschaftsangelegenheiten zu geben.
 - (6) Die Verwalterin muss dem Beirat von den für die Gemeinschaft wichtigen Schriftstücken und Rechnungen Duplikate oder Fotokopien auf Verlangen aushändigen.
 - (7) Die Verwalterin hat Einstellung, Entlassung sowie Dienstpläneinteilung von Hauswarten und sonstigen Dienstkräften (z.B. Gärtner) vorzunehmen. Der Verwalterin obliegt dabei auch die laufende Überwachung der Dienstkräfte im Interesse der Eigentümer.
 - (8) Der Verwalterin obliegt die dauernde Überprüfung, ob die abgeschlossenen Verträge noch zeitgemäß sind, insbesondere die Überprüfung der Versicherungsverträge hinsichtlich der angemessenen Deckungshöhe.
 - (9) Für Schäden, die auf das Fehlen der erforderlichen Unterlagen oder auf ungenügende Informationen zurückzuführen sind, übernimmt die Verwalterin keine Haftung.

§ 5

Wohnungseigentümersversammlung

- (1) Die Hausverwalterin hat die jährliche Eigentümersversammlung, möglichst innerhalb des ersten Halbjahres, abzuhalten, soweit keine zwingenden Gründe dagegen sprechen. Sachbezogene Kosten wie Saalmiete, -reinigung, -heizung gehen zu Lasten der Eigentümergeinschaft.
- (2) Die Einladung inkl. der Jahresabrechnung hat die Verwalterin möglichst 2 Wochen vor der Versammlung zu übersenden, es sei denn, es macht sich eine dringende außerordentliche Wohnungseigentümersversammlung erforderlich.
- (3) Das Protokoll der Versammlung ist möglichst innerhalb von 3 Wochen nach dem Versammlungstermin den Eigentümern zu übersenden.

§ 6

Hausgeld

- (1) Die Verwalterin ist verpflichtet, das im beschlossenen Wirtschaftsplan berechnete Haus-/Wohngeld pünktlich anzufordern, in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen.
- (2) Die Zahlung der Wohngelder hat auf das von der Verwalterin genannte Verwaltungskonto bis zum 10. Werktag (Eingang beim Verwalter) eines jeden Monats zu erfolgen.

- Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten der Gemeinschaft.
- (4) Die Verwalterin ist verpflichtet zur Einrichtung und Unterhaltung einer Buchhaltung.

§ 7 Verwaltervergütung

- (1) Die Vergütung der Verwalterin beträgt monatlich pro Wohnungseigentum _____ € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (2) Die Gebühr ist monatlich bis zum 10. Werktag fällig und darf von der Verwalterin vom Gemeinschaftskonto abgehoben werden.
- (3) Beide Vertragsteile sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Vergütung nach billigem Ermessen zu verlangen, wenn sich die beim Vertragsabschluss wesentlichen Verhältnisse geändert haben. Als eine wesentliche Änderung ist es insbesondere anzusehen, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenserhaltung aller privaten Haushalte mehr als 10% geändert hat.
- (4) Die Verwalterin ist berechtigt folgende Gebühren neben ihrer Vergütung zu erheben:
- a) Mahngebühren, für jedes Schreiben _____ €, ausschließlich zu erheben von dem sich in Verzug befindenden Eigentümer,
 - b) Kosten für Kopien, pro Kopie _____ € zzgl. Ust.,
 - c) Auslagen für Porti.
- (5) Entgelte für rechtliche Gutachten und Kosten für Maßnahmen der Rechtsverfolgung sowie Kosten, die der Verwalterin dadurch entstehen, dass sie die Gemeinschaft in einem Verfahren nach § 43 WEG vertritt oder in dem sie als Bevollmächtigte im Sinne des § 189 Abs. 1 ZPO zu handeln hat, sind in der Verwaltervergütung nicht enthalten. Solche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind insbesondere Kosten für die Vervielfältigung von Schriftsätzen und Entscheidungen, in einem Verfahren gem. § 43 WEG, sowie für Porto und sonstige Verwalterleistungen. Für die Höhe gilt Abs. 4 entsprechend. Diese Kosten können von der Verwalterin der Einzelabrechnung jedes Wohnungseigentümers belastet werden.
- (6) Ist aus wichtigem Anlass und in Abstimmung mit dem Beirat eine weitere Versammlung erforderlich und beruht diese nicht auf einem Verschulden der Verwalterin, so erhält die Verwalterin eine zusätzliche Entschädigung in Höhe von 200,00 € zzgl. Ust.. Darin sind die Organisation und die Erstellung der Einladungen sowie die Abhandlung der Eigentümerversammlung enthalten.
- (7) Die Verwalterin ist berechtigt, Arbeiten für einzelne Wohnungseigentümer (z. B. Maklertätigkeit, Bearbeitung von Wohnungsverkäufen, Beleihung, Belastung, Löschung, Erbschaftsangelegenheiten, Versicherungsfälle des Sondereigentums) gegen Vergütung durchzuführen.

§ 8 Besondere Vereinbarungen

- (1) Die Verwalterin haftet nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz bis zu einem Betrag von höchstens _____ € pro Schadensfall.
- (2) Die Verwalterin hat eine Vermögenshaftpflichtversicherung über _____ € zu unterhalten.
- (3) Schadensersatzansprüche gegen die Verwalterin verjähren spätestens in 2 Jahren von dem Zeitpunkt an, an welchem die Wohnungseigentümer bzw. der Beirat von dem Schaden Kenntnis erlangt haben.
- (4) Die Verwalterin wird ermächtigt, das laufende Girokonto bis zu einem Betrag von _____ € zu überziehen, soweit dies für eine ordnungsgemäße Verwaltung erforderlich ist.

- (5) Die Verwalterin kann Gelder der Instandsetzungsrücklage zur Überweisung auf das entsprechende IR-Konto zu Deckung des Hauskontos zurückhalten, wenn sich das durch vorher unbekannte Ausgaben erforderlich macht.
- (6) Zum Nachweis ihrer Vertretungsbefugnis kann die Verwalterin jederzeit eine beglaubigte Vollmachtsurkunde von der Eigentümergemeinschaft verlangen.

§ 9 Sondervergütung

Für zusätzliche Leistungen werden folgende Stundensätze zzgl. Ust. berechnet:

Sekretärin:	_____ €
Hausmeister:	_____ €
Maurer / Bauarbeiter:	_____ €
Fachkraft Wohnungswirtschaft:	_____ €

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein sollten, verpflichten sich die Parteien, die unwirksame durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommt.
- (2) Durch die ganze oder teilweise Ungültigkeit einer Bestimmung wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- (3) Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung der Verwalterin.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
.....
.....

.....
vertretende Eigentümer

.....
Verwalterin