

VERWALTERVERTRAG für Wohnungseigentum nach dem WEG

Zwischen der Eigentümergeinschaft

und dem Verwalter

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Verwalterbestellung

Die Firma _____
wird als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz für die Liegenschaft _____
_____ bestellt.

Die Liegenschaft hat insgesamt ____ Wohn- bzw. Geschäftseinheiten.

Die Verwaltungstätigkeit beginnt am _____ und wird für die Dauer von ____ Jahren
geschlossen. Dieser Vertrag gilt auch im Falle einer Wiederbestellung.

Die Kündigung dieses Vertrages ist von beiden Vertragsparteien aus wichtigem Grund möglich und bedarf seitens der Wohnungseigentümergeinschaft des Beschlusses der Eigentümerversammlung.

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus:
 - a) dem WEG (insbesondere den unabdingbaren / zwingenden §§ 27 und 28),
 - b) der Teilungserklärung
 - c) den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft
 - d) diesem Vertrag
 - e) den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die entgeltliche Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB)
2. Der zu treuhänderischen Tätigkeit verpflichtete Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Er hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens unter Wahrung der Grundsätze von Objektivität und Neutralität alles zu tun, was einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technisch-bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlagen (d.h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen. Dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. Er kann / muss im Falle anstehender größerer / schwieriger technischer und / oder rechtlicher Maßnahmen / Entscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft rechtzeitig empfehlen.
3. Er ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten und mündelsicher, kurzfristig abrufbar und möglichst zinsbringend anzulegen. Der Verwalter ist nicht berechtigt, das laufende Geschäftsgirokonto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überziehen. Fehlende Beträge sind von den Eigentümern gesamtschuldnerisch auszugleichen.
4. Der Verwalter unterliegt nicht der Weisung einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats. Die Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter können nur von der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeübt werden. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft und ist auch gegenüber Behörden,

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

Drittpersonen/ -firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen die „Wohnungseigentümergeinschaft“ (Passivprozesse) - einschließlich Verfahren nach § 43 WEG, insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren - besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der Beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es jedoch - mit Ausnahme § 2 Abs. 9 - der Zustimmung durch den Verwalterbeirat (bei mehrköpfigem Beirat mehrheitlicher Zustimmung), sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer ordentlichen jährlichen oder auch außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer entsprechenden, im Regelfall herbeizuführenden Mehrheitsbeschlussfassung duldet. Im Falle eines unzweifelhaften Interessenkonflikts des Verwalters ist dessen Vertretung (und auch Zustellungsververtretung) ausgeschlossen. Die von ihm vertretenen Eigentümer sind zum Stand rechtshängiger Gerichtsverfahren (aktiv wie passiv) stets auch in geeigneter Weise eigenständig, fortlaufend und ausreichend zu informieren.

5. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist, auch gegenüber Behörden und Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten. Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft kann dazu ein Rechtsanwalt beauftragt werden. Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft kann der Verwalter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft oder auch im eigenen Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen.
6. Der Verwalter darf Untervollmachten erteilen, jedoch die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen. Er hat im Krankheits- oder Urlaubsfalle eigenverantwortlich für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter (als seine Erfüllungsgehilfen) in seinen Aufgabenbereich einzuweisen.
7. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in Ihren Besitz zu übernehmen. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, dem Verwalter auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.
8. Der Verwalter ist berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergeinschaft abzuschließen und zu kündigen. Ferner ist der Verwalter berechtigt, Abmahnungen, Fristsetzungen und Fristsetzungen mit Ablehnungsandrohung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft auszusprechen.

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

9. Zur Beitreibung rückständiger Hausgeld- (Wohngeld-) Zahlungen zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten. Im Rahmen von Beitreibungen von Hausgeld und / oder Sonderumlagen bedarf der Verwalter keine gesonderten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft.

Voraussetzung ist, dass Hausgeldrückstände in Summe von mindestens drei Monaten bestehen.

Gegen Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft (vertreten durch den Verwalter) ist eine eigentümergeitend erklärte Aufrechnung mit anderen Ansprüchen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft / gegen den Verwalter oder auch die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten nicht zulässig. Diese müssen von der Wohnungseigentümergeinschaft ausdrücklich anerkannt werden, oder es handelt sich um rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen oder solche aus einer Notgeschäftsführung.

§ 3

Einzelne Rechte und Pflichten des Verwalters

1. Abwicklung innergemeinschaftlicher Angelegenheiten

1. Beratung der Wohnungseigentümergeinschaft in allen gemeinschaftlichen Angelegenheiten.
2. Jährliche Einberufung und Leitung und Durchführung der Eigentümerversammlung mit anschließender Protokollierung.
3. Jährliche Erstellung eines Wirtschaftsplanes.
4. Führen eines laufenden Geschäftsgirokontos der Wohnungseigentümergeinschaft und eines Kontos der Instandhaltungsrücklage für die Wohnungseigentümergeinschaft auf deren Kosten. Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung ist auf einem separaten Bankkonto mündelsicher und kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend anzulegen.
5. Jährliche Erststellung und Versendung der Wohngeldabrechnung.
6. Abstimmungen mit dem Verwaltungsbeirat.

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

7. Überwachung des Eingangs der monatlichen Wohngelder einschließlich beschlossener Umlagen sowie Anmahnung von Außenständen. Bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren wird vom betreffenden Eigentümer eine monatliche Gebühr in Höhe von EUR _____ zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%) erhoben.
8. Jährliche Objektbegehung neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen.
9. Zustimmung zu Veräußerungen von Wohnungseigentum, falls dies gemäß Teilungserklärung notwendig ist. Der Veräußerer hat dem Verwalter die Kosten der Prüfung und Genehmigung mit _____ EUR zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%) zu erstatten.

2. Aufgaben des Verwalters im Außenverhältnis

1. Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten.
2. Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft.
3. Abschluss, Überwachung, Änderung und Kündigung von Versorgungs-, Dienstleistungs-, Versicherungs- und Wartungsverträgen.
4. Einleitung und Durchführung von Maßnahmen bezüglich der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Einholung und Prüfung von ggf. mehreren Angeboten, Abstimmung über den Umfang von erforderlichen Maßnahmen mit dem Verwaltungsbeirat. Auftragserteilung im Rahmen der laufenden Instandhaltung im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft und Überwachung, Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung. Aufträge, deren Kosten einen Nettobetrag von _____ EUR überschreiten, fallen in der Regel nicht mehr unter die laufende Instandhaltung und bedürfen daher der Zustimmung der Eigentümerversammlung. Aufträge, deren Kosten nach eingeholtem Angebot diese Grenze nicht überschreiten, kann der Verwalter ohne vorherige Zustimmung der Eigentümerversammlung erteilen.
5. Im Fall notwendiger Instandhaltungen oder Instandsetzungen (Sanierungen) im und am Gemeinschaftseigentum ab einer Auftragssumme im Einzelfall in Höhe von _____ EUR hat der Verwalter wenn möglich drei entsprechende Vergleichs- und Konkurrenzangebote einzuholen und mit dem Beirat abzustimmen. Die Rechnungsprüfung und der Zahlungsausgleich und sich um etwaige Mängelgewährleistung fristgerecht zu kümmern, obliegt ebenfalls im Aufgabenbereich des Verwalters.

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

6. Über entsprechend erfolgte Auftragserteilungen hat der Verwalter alle Eigentümer unverzüglich zu informieren, um dadurch eine mögliche Eigeninitiative der Eigentümer rechtzeitig als unnötig zu verhindern (Vermeidung von „Doppel-Aktivitäten“).
7. Beauftragung von Sonderfachleuten zur Planung und Prüfung umfangreicher Instandsetzungsmaßnahmen in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.
8. Abwicklung des Zahlungsverkehrs der Wohnungseigentümergeinschaft.
9. Führen von Telefon- und Schriftverkehr der Wohnungseigentümergeinschaft.
10. Beauftragung eines Rechtsanwalts bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.
11. Der Verwalter ist auch verpflichtet, die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz, Gemeinschaftsordnung und bestandskräftig gefassten Beschlüssen obliegenden Pflichten zu überwachen.
12. Teilnahme auf Wunsch des Verwaltungsbeirates an dessen Sitzungen, sofern diese während der üblichen Bürozeiten des Verwalters stattfinden. Ansonsten gelten die entsprechenden Sondervergütungen.
13. Bearbeitung von Versicherungsfällen.

3. Rechenschaftspflichten des Verwalters

1. Sichere Aufbewahrung der Verwalterunterlagen.
2. Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Jährliche Abrechnung der Einnahmen-/Überschussrechnung, die von den Eigentümern nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden kann.
3. Gewährung der Einsichtnahme durch die Wohnungseigentümer in die Unterlagen während der Bürozeiten in den Räumen des Verwalters nach Terminabsprache.

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

§ 4

Verwaltervergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche, im Voraus zu zahlende Vergütung in Höhe von

EUR _____ je Wohn- bzw. Geschäftseinheit/Monat, zuzüglich MwSt. in gesetzlicher Höhe (z.Z. 19%)

Ist für Garagen und Stellplätze mit eigenem Grundbuch eine getrennte Jahresabrechnung zu erstellen, beträgt die Grundvergütung pro abzurechnende Einheit _____ EUR zzgl. gesetzl. MwSt. (z.Z. 19%).

Die Verwaltervergütung ist für die ersten _____ Jahre fest vereinbart. Für den anschließenden Zeitraum wird über eine eventuelle Erhöhung der Verwaltergebühr in der Eigentümerversammlung verhandelt.

Mit dieser Vergütung sind für die Grundleistungen, auch alle Sachaufwendungen, wie z.B. Porto-, Telefon-, Kopierkosten, EDV-Buchhaltung und dergleichen abgegolten.

Die Verwaltervergütung wird als Bestandteil der monatlichen Hausgeld-/Nebenkostenvorauszahlung vom Eigentümer per Lastschrift eingezogen und ist, wie die Hausgeld-/Nebenkosten, mtl. im Voraus, bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen, so haften alle Teilhaber/Mitberechtigten auch für sämtliche im Vertrag vereinbarten Hausgelder, Sonderumlagen wie auch Verwaltervergütungen und Sonderhonorare als Gesamtschuldner. Für Zahlungsausfälle einzelner Eigentümer haften die restlichen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter ebenfalls gesamtschuldnerisch (ungeachtet der eingeleiteten Inkasso- und Beitreibungsverpflichtungen des Verwalters gegen säumige Eigentümer).

Der Verwalter ist berechtigt, über die Höhe der vereinbarten Verwaltervergütung einen Dauerauftrag vom lfd. Verwaltungskonto auf das Geschäftskonto des Verwalters einzurichten.

Der Verwalter ist berechtigt, folgende Gebühren neben seiner Vergütung zu erheben:

- a) Übersendung der Versammlungsniederschriften (pro Kopie _____ EUR zzgl. der gesetzl. MwSt.- z.Z. 19 % und Porti).
Der Verwalter stellt jedem Wohnungseigentümer eine Kopie der o.g. Niederschrift ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zu.
- b) Informationen des Beirats von wichtigem Schriftverkehr (Kosten siehe Punkt a))
- c) Mahnungen und Abmahnungen, für jedes Schreiben _____ EUR ,
ausschließlich zu erheben von dem sich in Verzug befindenden Eigentümer

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

- d) Kosten für vom Eigentümer zusätzlich erwünschter Kopien, pro Kopie _____ EUR zzgl. gesetzl. MwSt. (z.Z. 19%) zzgl. Portokosten, ausschließlich zu erheben vom betreffenden Eigentümer.
- e) Für besondere Verwaltungsleistungen bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben, der Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein Pauschalbetrag in Höhe von _____% der Baukosten zzgl. gesetzl. MwSt. (z.Z. 19%) berechnet. Diese Regelung gilt für Maßnahmen ab einem Auftragsvolumen von _____ EUR.
- f) Entgelte für besondere Leistungen, z. B. technische Gutachten sowie Architekten- und Ingenieurleistungen bei größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Ausschreibung, Überwachung und Abnahme der Bauleistung) sind in der Vergütung nicht enthalten.

Zu solchen Arbeiten kann der Verwalter sachkundige Personen (Juristen, Architekten, Ingenieure) nach Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat hinzuziehen.

Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft. Gehört der Verwalter selbst einer dieser Berufsgruppen an bzw. stehen ihm qualifizierte Fachleute im eigenen Haus zur Verfügung, so kann er sich selbst oder die entsprechenden Sachkundigen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragen, wenn der Verwaltungsbeirat vorher zustimmt.

Die Gebühr wird sodann nach Aufwand abgerechnet.

- g) Entgelte für rechtliche Gutachten und Kosten für Maßnahmen der Rechtsverfolgung sowie Kosten, die dem Verwalter dadurch entstehen, dass er die Wohnungseigentümergeinschaft in einem Verfahren nach § 43 WEG vertritt oder indem er als Bevollmächtigter 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. Die Kosten können vom Verwalter der Einzelabrechnung jedes Wohnungseigentümers belastet werden. Die Gebühr wird sodann nach Aufwand abgerechnet.
- h) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei öffentlich-rechtlichen Bauauflagen und Bauverfahren.
Die Gebühr wird sodann nach Aufwand abgerechnet.
- i) Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen
Die Gebühr wird sodann nach Aufwand abgerechnet.
- j) Prüfung und Stellungnahme zu Anträgen baulicher Veränderungen im Bereich des Sondereigentums
Die Gebühr wird sodann nach Aufwand abgerechnet.

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

- k) Wahrnehmung von Rechtsanwalts- und Gerichtsterminen
Die Gebühr wird sodann nach Aufwand abgerechnet.
- l) Die Kosten für eine weitere Versammlung (außerordentliche Versammlung) im Jahr – die Erfordernis vorausgesetzt - ist in der Verwaltervergütung enthalten. Ist aus wichtigem Anlass und in Abstimmung mit dem Beirat eine weitere Versammlung erforderlich und beruht diese nicht auf einem Verschulden des Verwalters, so erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung in Höhe von _____ EUR zzgl. gesetzl. MwSt. (z.Z.19%). Darin sind die Kosten für die Erstellung, Vervielfältigung und den Versand der Einladungen und Niederschriften enthalten.
- m) Die Kosten für die Anmietung von Versammlungsräumlichkeiten sind von der Wohnungseigentümergeinschaft gesondert zu entrichten.
- n) Übernahme der Verwaltung
Dem Verwalter sind die zur Verwaltung notwendigen Unterlagen insbesondere sämtliche Protokolle der bis zur Verwalterübernahme aller durchgeführten Wohnungseigentümersammlungen auszuhändigen. Benötigt der Verwalter diese Unterlagen und sind diese in entsprechender Form nicht vorhanden, kann der Verwalter diese Unterlagen neu erstellen lassen. Die hierbei anfallenden Kosten (Aufwand und Vergütung) sind von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen.

Findet keine ordnungsgemäße Übergabe durch den Vorverwalter statt und muss der Verwalter z.B. für vor seinem Verwaltungsbeginn liegende Zeiträume Abrechnungen fertigen, im Zusammenhang mit der Übergabe einen Vermögensstatus erstellen oder nicht ordnungsgemäß geführte Buchungs- und Verwaltungsunterlagen aufbereiten oder anmahnen, gehen die damit verbundenen Kosten (Aufwand und Vergütung) zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Für zusätzliche Leistungen durch den Verwalter wird ein Stundensatz von _____ EUR zzgl. gesetzl. MwSt. (z.Z. 19%) in Ansatz gebracht und nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

§ 5

Verwaltervollmacht

Für die Ausübung der Verwalteraufgabe wird dem Verwalter Vollmacht in der jeweils rechtlich notwendigen Form erteilt. Der Verwalter hat Anspruch auf Erteilung einer Verwaltervollmacht, die erforderlichenfalls notariell beglaubigt zu unterzeichnen und auf Verlangen des Verwalters jederzeit zu erneuern ist. Endet die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmachtsurkunde den Wohnungseigentümern, vertreten durch den jeweiligen Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Vollmachtsurkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

§ 6

Schlussbestimmungen

1. Der Verwalter haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz. Darüberhinaus versichert der Verwalter, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens _____ EUR im Einzelfall und _____ EUR pro Jahr und eine Betriebshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen von _____ EUR für Personen- und/oder Sachschäden, sowie _____ EUR für mitversicherter Vermögensschäden jeweils im Einzelfall und jährlich doppelter Gesamtleistung abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält.
2. Der Verwalter ist, soweit gesetzlich zulässig, von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.
3. Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter aus einer Verletzung dieses Vertrages verjähren binnen 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, an welchem der Wohnungseigentümer bzw. der Verwaltungsbeirat von dem Schaden Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses.
4. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein sollten, verpflichten sich die Parteien, die unwirksame Bestimmung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.
5. Durch die ganze oder teilweise Ungültigkeit einer Bestimmung wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
6. Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft und Zustimmung des Verwalters. Änderungswünsche müssen den Vertragspartnern vier Wochen vorher bzw. vor der diesbezüglichen Eigentümerversammlung bekanntgegeben werden.
7. Bei einem Eigentümerwechsel hat der ausscheidende Eigentümer dafür zu sorgen, dass die Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle Verträge, insbesondere auch den vorstehenden Verwaltervertrag, Vereinbarungen, Gerichtsurteile und Beschlüsse der WEG verpflichtet werden.
8. Bei der Vermietung des Wohneigentums ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich den Namen des Mieters oder Nutzungsberechtigten anzuzeigen.

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

§ 6

Gerichtsstand

Der Erfüllungsort/Gerichtsstand ist der Geschäftssitz _____, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Ort, Datum

Wohnungseigentümergeinschaft
Verwaltungsbeirat

Verwalter

Hausagent24 GbR
Eldenholz 25
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996
mail: info@hausagent24.de
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR
Deutsche Kreditbank AG
Kontonr.: 101 580 9617
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:
Sascha Schmidt
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471