

Verwaltervertrag für Wohnungs- und Teileigentum

Zwischen der Wohnungs- und der Teil-Eigentümergeinschaft

in Berlin

bestehend aus **Straße**
- Flurstück der Flur , aus der **Gemarkung** -

nachstehend **Objekt** genannt

und der **GEWOBE** Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH,

vertreten durch die Geschäftsführer Dipl.-Kfm./Architekt Thies-Martin Brandt und Ralf Zimlich,
10785 Berlin, Potsdamer Straße 60,

nachstehend **Verwalter** genannt,

wird nachfolgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung, Laufzeit und Kündigung des Vertrages

1. Gemäß Versammlungsbeschluss vom . .2002 ist die GEWOBE als Verwalter bestellt.
2. Diese Bestellung gilt vom . .2002 bis zum
Nach Ablauf von fünf Jahren bedarf die Bestellung des Verwalters eines erneuten ausdrücklichen Beschlusses der Eigentümerversammlung.
3. Der Verwalter selbst kann den Verwaltervertrag jeweils zum Schluss eines Kalenderjahres mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. Der Verwalter ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt, Verwalter-Untervollmacht an Dritte zu erteilen.
4. Die Abberufung des Verwalters ist nur aus wichtigem Grund möglich

. . .

§ 2 Verpflichtungen, Obliegenheiten und Befugnisse des Verwalters

Die Obliegenheiten und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung des Objektes, die der Verwalter hiermit ausdrücklich anerkennt, und aus diesem Vertrag sowie aus § 675 BGB. Der Verwalter hat alles zu tun, was für eine ordnungsgemäße Verwaltung notwendig ist. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet,

1. die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen und den Vorsitz zu führen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen; die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu protokollieren und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen,
2. die Protokolle über die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie richterliche Entscheidungen nach § 43 WEG sowie den gesamten Schriftwechsel nach kaufmännischen Grundsätzen ordnungsgemäß aufzubewahren,
3. eine Hausordnung aufzustellen und/oder vereinbarte Hausordnungen anzupassen und der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen sowie für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen,
4. jeweils rechtzeitig den Wirtschaftsplan vorzulegen sowie nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung aufzustellen und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung bzw. Genehmigung vorzulegen,
5. a) alle Maßnahmen für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Wirtschaftsplan vorzunehmen,

b) Sonderfachleute zu Lasten der Gemeinschaft einzuschalten, sofern bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten statische, bauphysikalische, abdichtungs- oder anlagentechnische Belange berührt werden.
6. in dringenden Fällen nach eigenem Ermessen Maßnahmen zu treffen, die zur Erhaltung des Objektes erforderlich sind,
7. die Beauftragung von außergewöhnlichen Maßnahmen über 2556,46 € nur nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat vorzunehmen,
8. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Der Verwalter kann sich dabei von einem Rechtsbeistand vertreten lassen. Die Kosten des Rechtsbeistandes trägt die Eigentümergemeinschaft.

§ 3 Verwaltung des Objektes

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet,

1. die Wohnlasten, nämlich das Hausgeld / Wohngeld (Lasten und Kosten), Beiträge, Beträge für Tilgung und Hypotheken der Gemeinschaft anzufordern, in Empfang zu nehmen und ggf. auch gerichtlich geltend zu machen,
2. alle Zahlungen und Leistungen vorzunehmen bzw. entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des Objektes zusammenhängen,
3. Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen, die an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet sind sowie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung von Fristen oder zur Abwendung von Rechtsnachteilen notwendig sind,
4. mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen/zu kündigen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
5. einen Hauswart bzw. Hausmeister (Hauswartehepaar / Hausmeisterehepaar) einzustellen, zu entlassen und die Entlohnung für diese festzusetzen,
6. über die Art der Nutzung gemeinschaftlicher Gebäudeteile (Keller, Hofraum usw.) zu entscheiden, falls sich aus der Hausordnung nicht anderes ergibt und die Versammlung der Eigentümer nichts anderes beschlossen hat,
7. Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung von Leitungsanlagen (z.B. Strom, Gas, Telefon, Fernsehen) zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind,
8. die Gelder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder obliegt dem Verwalter nach Maßgabe des Wirtschaftsplanes.

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter die Ausstellung einer Vollmacht verlangen. Mit Ende der Bestellung ist die Vollmacht unverzüglich zurückzugeben.

Der Verwalter kann jederzeit mit einer Untervollmacht die Verwaltung übertragen. Davon bleibt die Verantwortung der GEWOBE für die Verwaltungstätigkeit unberührt.

Der Verwalter hat das Objekt in erforderlichem Umfange zu begehen, in der Regel einmal monatlich.

Besteht ein Verwaltungsbeirat, so hat dieser das Recht, jederzeit nach Ankündigung Einblick in die Unterlagen zu nehmen. Ihm ist auf Verlangen Auskunft in allen laufenden Angelegenheiten des Objektes zu geben.

§ 4 Veräußerung von Wohnungseigentum

1. Bei der Veräußerung von Wohnungseigentum tritt der Rechtsnachfolger in den vorliegenden Verwaltervertrag ein.
2. Der Rechtsnachfolger ist zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft der Eigentümer vom Veräußerer zu verpflichten. Ziel dieser Bestimmung ist es, dass alle Eigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.
3. Muss der Verwalter dem Verkauf in notariell beglaubigter Form zustimmen, so hat er Anspruch auf Auslagenersatz und -vergütung. Für seine Bemühungen erhält der Verwalter eine Vergütung von z. Z. 153,39 € zzgl. Auslagenersatz. Für die Erfüllung haften Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner.

§ 5 Vergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit folgende Vergütungen:

1. Je Wohnungseigentum monatlich €
je Garage monatlich €.
2. Die Betreuung von Um- und Ausbauten / Modernisierungsmaßnahmen (soweit sie nicht aufgrund ihres Umfanges unter der Rubrik Baubetreuung fallen; Baubetreuung wäre z.B. der Einbau von Bädern etc., der Einbau von Heizungen, Schallschutzfenstern etc.) wird im Einzelfall nach Vereinbarung mit dem Verwaltungsbeirat berechnet.
3. Ist aus wichtigem Anlass und in Abstimmung mit dem Beirat eine weitere (außerordentliche) Versammlung erforderlich aus Gründen, die die Gemeinschaft zu vertreten hat, so erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung in Höhe von 204,52 €. Darin sind sämtliche Kosten für die Erstellung, Vervielfältigung und Versand der Einladung und der Niederschrift enthalten.
4. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist zusätzlich zur Vergütung zu zahlen.
5. Der unter 1. ausgewiesene Betrag zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer ist am 1. eines jeden Kalendermonats im voraus fällig und zusammen mit dem Hausgeld / Wohngeld bis zum 3. jeden Monats an den Verwalter zu zahlen.
6. Der Verwalter kann säumigen Schuldnern Mahnkosten in Rechnung stellen, und zwar in Höhe von 5,11 € für die erste Mahnung und in Höhe von 10,23 € für jede weitere Mahnung. Die Mahnkosten fließen dem Verwalter zu.

7. Nicht in der Verwaltervergütung enthalten sind die Kosten, die durch einzelne Eigentümer verursacht werden, d.h. die nicht im Rahmen der Verwaltungstätigkeit für die Gemeinschaft der Eigentümer entstehen. Derartige Leistungen sind besonders zu vergüten, auch wenn sie mit dem eigenen Personal des Verwalters erbracht werden.
8. Bei zwischenzeitlichen Kostensteigerungen wird das Entgelt durch Beschluss der Versammlung angepasst.
9. Nicht in der Verwaltervergütung enthalten sind Kosten des Verwalters zur Erstellung von Jahresabrechnungen und Wiederherstellung einer geordneten Buchhaltung für Zeiträume in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte. Hierfür wird ein Entgelt in Höhe von 12,78 € je Wohnungseigentum und Abrechnungsjahr vereinbart, mindestens jedoch 1.278,23 € pro Abrechnungsjahr.

§ 6 Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht

Der vorliegende Vertrag gilt entsprechend auch für Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und/oder Teilerbbaurecht, soweit sich aus Inhalt und Zweck der einzelnen Bestimmungen nichts anderes ergibt.

§ 7 Weitere Vereinbarungen

1. Gerichtsstand ist der Sitz des Verwalters.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Besteht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
3. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrages.

Berlin, den

Berlin, den

.....

.....

GEWOBE Wohnungswirtschaftliche
Beteiligungsgesellschaft mbH

als durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom . .2002
bevollmächtigte Vertreter