

VERWALTERVERTRAG

zwischen

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

GdWe Oberer Brühl 4, 79379 Müllheim

und

A.F. Immobilienverwaltung – Inh. Anna Fluß-Acar, Werderstr.28, 79379 Müllheim

-Verwalterin-

§ 1 Vorbemerkung und Vertragsgegenstand

1.1. Die A.F. Immobilienverwaltung – Inh. Anna Fluß-Acar wurde in der Eigentümerversammlung vom _____ zur Verwalterin bestellt.

1.2. Gegenstand des Vertrages ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der WEG mit 4 Wohneinheiten, des gemeinschaftlichen Eigentums und des gemeinschaftlichen Vermögens.

§ 2 Beginn, Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrages

2.1. Verwaltervertrag beginnt am _____ und wird bis zum _____ geschlossen.

2.2. Kommt es zu einer Weiterbestellung, verlängert sich dieser Verwaltervertrag um diese weitere Bestellzeit, sofern mit der Weiterbestellung nicht der Abschluss eines anderen Verwaltervertrages beschlossen wird.

2.3. Eine vorzeitige außerordentliche, fristlose Kündigung des Verwaltervertrages ist beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.

2.4. Im Falle der Abberufung gilt § 26 Abs. 3, S. 2 WEG.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin

Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus diesem Vertrag, der Teilungserklärung aus §§ 24, 27 und 28 WEG, soweit nachfolgend nicht etwas anderes oder Ergänzendes vereinbart ist.

3.1. Objektanlage und Datenerfassung bei Übernahme der WEG, zu Beginn der Verwaltungstätigkeit.

3.2. Entwurf einer Hausordnung, sowie Überwachung der Einhaltung Hausordnung.

3.3. Die Verwalterin gibt Informationen an den Verwaltungsbeirat, ebenso Auskünfte über wichtige Vorgänge.

3.4. Bearbeitung von Eigentumswechseln, Datenerfassung, Begrüßung der neuen Eigentümer/-innen.

3.5. Verwahrung von Verwaltungsunterlagen, sowie die Herausgabe von Informationen oder auch Einsicht.

3.6. Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der einmal jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung, sowie die Niederschrift des Protokolls und die Beschlussumsetzung der gefassten Beschlüsse.

3.7. Die Erstellung und Pflege der gesetzlich vorgegebenen Beschlusssammlung, in schriftlicher oder elektronischer Form.

3.8. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft in behördlichen, gerichtlichen und außergerichtlichen Vorgängen.

Hierunter fällt auch die Information der Wohnungseigentümer, über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 44 Abs. 2 S.2 WEG in Bezug auf den Gegenstand des Verfahrens und die Parteien des Rechtsstreits. Ebenfalls informiert die Verwalterin über laufende Fristen und einen anberaumten Verhandlungstermin innerhalb einer Woche, nach Kenntnisnahme.

Die Verwalterin erteilt ein entsprechendes Mandat an einen Rechtsanwalt, zur Vertretung der Eigentümergeinschaft.

3.9. Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder, sowie die Eröffnung und Führung von Fremdkonten für die laufende Bewirtschaftung und die Erhaltungsrücklage. Inhaber der Konten ist die Gemeinschaft. Das Vermögen ist getrennt zum Vermögen des Verwalters, oder Dritter zu führen. Ebenso die kaufmännische Rechnungsführung, die objektbezogene Buchhaltung sowie die Ausführung von Zahlungen.

Die Kontenbezeichnung lautet - GdWe Oberer Brühl 4, 79379 Müllheim

IBAN:

BIC:

3.10. Die Verwalterin zieht die Vorschüsse, Sonderumlagen und Abrechnungsfehlbeträge ein.

3.11. Die Erstellung der Jahresabrechnung, die damit verbundene Rechnungslegung, sowie die Fälligkeitstellung und Verbuchung der Ergebnisse, der beschlossenen Hausgeldabrechnung.

3.12. Das Aufstellen eines Wirtschaftsplans, bestehend aus dem Gesamtwirtschaftsplan und den Einzelwirtschaftsplänen, je Wohnungs- und Teileigentum, für jedes Wirtschaftsjahr.

3.13. Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren.

Die fristwahrende Anmeldung einer Forderung der Gemeinschaft in einem laufenden Insolvenz-, Zwangsverwaltungs-, oder Zwangsversteigerungsverfahren betreffend eines Sondereigentums.

3.14. Die Verwalterin trifft erforderliche Maßnahmen für die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Bei aufwendigen Erhaltungsmaßnahmen (ab 1.000,00 Euro) ist ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft einzuholen, sofern nicht aufgrund der Dringlichkeit ein schnelles Handeln notwendig ist. Der Beirat ist hiervon zu unterrichten. Ein WEG-Beschluss ist nachzuholen.

3.15. Abschluss und Kündigung von Versorgerverträgen, Hausmeisterverträgen, Wartungsverträgen und Versicherungsverträgen, in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.

§ 4 Vergütung

4.1. Die monatliche Gesamtvergütung der Verwalterin beträgt:

35,00 Euro zuzüglich MWST pro Wohneinheit und Monat

4.2. Die Verwalterin ist berechtigt, diese monatliche Gesamtvergütung am 1. eines jeden Monats vom Hausgeldkonto der WEG abzubuchen und auf ihr Konto zu überweisen. Im Innenverhältnis wird diese Gesamtvergütung auf die einzelnen Eigentümer nach dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verteilungsschlüssel verteilt.

4.3. Mit dieser monatlichen Gesamtvergütung sind die gesamte reguläre Verwaltungstätigkeit der Verwalterin laut § 3 dieses Vertrages und deren Auslagen für Telefon/Telefax abgegolten. Von dieser Vergütung nicht erfasst sind besondere Verwalterleistungen und Aufwendungen, die über den Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit hinausgehen, wie z. B. Unterstützung des Rechtsanwalts bei Rechtsstreiten der WEG oder der Eigentümer und Besprechungen mit diesem, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen, bei Sanierungen, Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen, der Bauabnahme und Beteiligung an der Bauüberwachung sowie sonstige der Verwalterin durch Eigentümerbeschluss übertragene besondere Verwalterleistungen.

4.4. Ohne entsprechenden Eigentümerbeschluss ist die Verwalterin nicht verpflichtet, besondere Verwalterleistungen zu erbringen, es sei denn, es handelt sich um eine Maßnahme im Rahmen der Notgeschäftsführung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 4 WEG. Nur wenn der Verwalterin besondere Verwalterleistungen durch Eigentümerbeschluss übertragen werden, erhält sie hierfür **75,00 EUR** pro Stunde zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer oder eine andere zu beschließende Sondervergütung.

4.5. Darüber hinaus erhält die Verwalterin folgende Sondervergütungen und Aufwendungen bezahlt bzw. erstattet:

- a) ab der zweiten Eigentümerversammlung pro Jahr **250,00 Euro** zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Versammlung, sofern diese aus Gründen erforderlich ist, die die WEG oder einzelne Eigentümer zu vertreten haben;
- b) befindet sich ein Eigentümer mit der Zahlung von Hausgeldern aus Wirtschaftsplan, Abrechnung oder Sonderumlage in Verzug, erhält der Verwalter pro Mahnschreiben und Einheit 15,00 EUR zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer vom jeweiligen Schuldner;
- c) für die Anfertigung erforderlicher Kopien im Rahmen der besonderen Verwaltungstätigkeit der Verwalterin laut §§ 3, 4 Abs. 4 und Abs. 5 dieses Vertrages oder bei Anforderung von Kopien aus Verwaltungsunterlagen durch einzelne Eigentümer 0,30 EUR zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Seite zzgl. Versandkosten;
- d) für die Erstellung eines Umlaufbeschlusses, wird eine Gebühr in Höhe von 10,00 Euro netto, je Wohnung berechnet

- e) Für die Verwalterzustimmung wird ein Betrag in Höhe von 75,00 Euro netto, dem Käufer der Wohnung, erhoben.

4.7. Entstehen der Verwalterin bei Durchführung der in § 4 Abs. 4 und Abs. 5 lit. a) - d) dieses Vertrages genannten Sonderleistungen gesonderte Aufwendungen, hat sie einen Anspruch auf Erstattung dieser Aufwendungen.

4.8. Die Verwalterin ist berechtigt, diese Sondervergütungen und gesonderten Aufwendungen nach Rechnungsstellung vom Hausgeldkonto der WEG abzubuchen und auf ihr Konto zu überweisen. Sofern ein entsprechender Eigentümerbeschluss vorliegt, ist die Verwalterin berechtigt und verpflichtet, die entstandenen Sondervergütungen und Sonderaufwendungen des § 4 Abs. 5 lit. b) - e) und Abs. 6 dieses Vertrages in die jeweilige Einzelabrechnung der betroffenen Einheit für das Wirtschaftsjahr einzustellen, in welchem die Verwalterin die Sondervergütung bzw. den Sonderaufwand erhalten hat. D.h. die Sondervergütung u. Sonderaufwendungen werden nicht personen- u. objektbezogen verteilt. Hiervon ausgenommen sind die Kosten für die Anfertigung u. Versendung von Kopien im Rahmen der regulären Verwaltungstätigkeit lt. § 3 dieses Vertrages, die auf sämtliche Eigentümer nach dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen sind.

4.9. Falls sich nachträglich durch behördliche Auflagen oder durch Anwendung neuer Rechtsvorschriften (Gesetze u. Rechtsverordnungen) der Aufgabenbereich der Verwalterin nicht nur unwesentlich erweitern sollte, hat die Verwalterin einen Anspruch auf angemessene Vergütung.

§ 5 Haftung und Verjährung

5.1. Die Verwalterin haftet für schuldhafte Pflichtverletzung nach den gesetzlichen Bestimmungen. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren spätestens in drei Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist u. in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die die WEG von dem Anspruch begründenden Umständen u. der Person des Schuldners Kenntnis erlangen o. aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren die Schadensersatzansprüche gegen die Verwalterin jedoch spätestens drei Jahre nach Beendigung der Amts- u. Vertragslaufzeit, es sei denn, der Schadensersatzanspruch beruht auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung, oder es sind Schadensersatzansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder Kardinalpflicht der Verwalterin betroffen.

5.2. Die Haftung für ein Verhalten der Verwalterin, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt insgesamt 1.000.000,00 Euro/500.000,00 Euro.

§ 6 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

6.1. Mit Ablauf der Amts- u. Vertragslaufzeit hat der Verwalter umgehend die Rechnungslegung i. S. v. § 28 Abs. 4 WEG vorzunehmen.

6.2. Sämtliche Verwaltungsunterlagen u. Belege sind unverzüglich an den neuen Verwalter oder, sofern ein solcher noch nicht existiert, an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates herauszugeben. Das Recht zur Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts besteht hieran nicht.

6.3. Eine erhaltene Vollmacht- u. Ermächtigungsurkunde ist unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

§ 7 Vollmacht der Verwalterin

7.1. Die Verwalterin kann von der Gemeinschaft, die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen. Der Vorsitzende wird ermächtigt, die Vollmachtsurkunde im Namen der Gemeinschaft zu unterzeichnen.

§ 8 Schlussbestimmungen

8.1. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.

8.2. Änderungen o. Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn ein entsprechender bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vorliegt und die Verwalterin mit diesen Änderungen und Ergänzungen einverstanden ist.
Mündliche Nebenabreden bestehen nicht zu diesem Vertrag.

8.3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz o. teilweise unwirksam sein, werden per Eigentümerbeschluss über den Abschluss dieses Verwaltervertrages hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An der Stelle der unwirksamen o. für ungültig erklärten Klausel tritt die gesetzliche Regelung.

Müllheim, den _____

Müllheim, den _____

A.F. Immobilienverwaltung
- Inh. Anna Fluß-Acar

Eigentümer/in