

VERWALTERVERTRAG UND VERWALTERVOLLMACHT

I. VERWALTERVERTRAG

Zwischen

den Wohnungseigentümern der Eigentumswohnungen

.....

- Wohnungseigentümer -

und der

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24, 77652 Offenburg

- Verwalter -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

1. Die Wohnungseigentümer der Eigentumswohnungen

.....

bestellen

die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24, 77652 Offenburg

für diese Gebäude zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

2. Die Bestellung erfolgt mit Wirkung ab
und gilt zunächst für die Dauer von 5 Jahren.
Der Vertrag hat ab dem Datum der Unterzeichnung durch den/die Bevollmächtigten der
Eigentümergeinschaft Gültigkeit.
3. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft
sowie die Niederlegung des Verwalteramts durch den Verwalter sind nur aus wichtigem
Grund möglich. Der Verwaltervertrag gilt für die Dauer der Bestellung des Verwalters. Ei-
ne Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich.

§ 2

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach diesem Vertrag, der Teilungserklärung (§ 8 WEG) / dem Teilungsvertrag (§ 3 WEG) mit Gemeinschaftsordnung, dem Wohnungseigentumsgesetz und ergänzend nach den Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse:

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:

- a) die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, den Vorsitz zu übernehmen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen; über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ohne Verzug Niederschriften zu fertigen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen;
- b) die Niederschriften über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und die gerichtlichen Entscheidungen ordnungsgemäß aufzubewahren sowie die Beschlusssammlung zu führen;
- c) einen Wirtschaftsplan und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung aufzustellen und sie der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen;
- d) die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- e) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- f) eingenommene Gelder zu verwalten, anzulegen und über deren Verwendung Rechnung zu legen. Dabei hat er die Verwaltung der Gelder mit der Sorgfalt eines Verwalters für Wohnungseigentum zu betreiben und die Gelder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von seinem und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten;
- g) Verträge mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums abzuschließen, zu verlängern, zu erneuern, zu verändern oder zu beenden, insbesondere Verträge mit Hauswarten, Hausmeistern oder sonst erforderlichem Dienstpersonal;
- h) die Auswahl der Versicherer zu treffen und die notwendigen Verträge zu schließen und zu kündigen.

2. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Namen aller Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen und mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer:

- a) das Hausgeld anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt,
- b) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

- c) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
 - d) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
 - e) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümer oder im Namen der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen;
 - f) die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen und die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.
 - g) Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
3. Der Verwalter hat ferner folgende Aufgaben und Befugnisse:
- a) im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) falls erforderlich, weitere Personen oder Firmen mit der Erfüllung gemeinschaftlicher örtlicher Aufgaben zu beauftragen;
 - c) die Versammlung der Wohnungseigentümer einmal im Jahr einzuberufen.
4. Durch Beschluss der Wohnungseigentümer können dem Verwalter mit seiner Zustimmung weitere Aufgaben übertragen werden.

§ 3

1. Der Verwalter hat jeweils einen Wirtschaftsplan für ein Wirtschaftsjahr und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung aufzustellen und sie der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Der Wirtschaftsplan enthält:
 - a) die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 - b) die anteilige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
 - c) die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.
3. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, zur Deckung des nach dem Wirtschaftsplan auf ihre Wohnung entfallenden Anteils an den Jahresgesamtkosten Vorschüsse an den Verwalter zu zahlen.
4. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres eine Abrechnung über die Gesamtkosten aufzustellen und mit jedem Wohnungseigentümer über seinen Anteil an diesen Gesamtkosten und über seine Vorschusszahlungen abzurechnen.

5. Über die Abrechnung für die Gesamtkosten beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.
6. Eine Verzinsung der geleisteten Vorschüsse kann der Wohnungseigentümer nicht verlangen.
7. Der Verwalter ist berechtigt, rückständige Vorschüsse sowie Fehlbeträge, die sich aus der Jahresabrechnung für die einzelnen Wohnungseigentümer ergeben, im eigenen Namen oder im Namen der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

§ 4

1. Die Grundvergütung des Verwalters beträgt jährlich € 0,00 je Wohnungseigentum, € 0,00 Garagenstellplatz und € 0,00 je Gewerbeeinheit.

In der Vergütung des Verwalters ist die jeweilige Umsatzsteuer nicht enthalten; diese ist zusätzlich zu der Vergütung zu zahlen. Die anteilige Vergütung ist am 1. Werktag jeden Monats fällig.

2. Der Verwalter erhält für die folgenden Leistungen eine zusätzliche Vergütung zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Die zusätzliche Vergütung, sofern sie die Wohnungseigentümergeinschaft betrifft, wird 14 Tage nach der jeweiligen Rechnungsstellung fällig. Der Verwalter erhält diese Vergütung von der Eigentümergeinschaft, es sei denn, dass nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

Zusätzliche Vergütungen, die den einzelnen Wohnungseigentümer betreffen, werden im Rahmen der Jahresabrechnung belastet.

- | | |
|---|--|
| a) Ab der 2. Mahnung wegen rückständiger Hausgelder, Sonderumlagen und Jahresabrechnungsbeträge sowie Rücklastschriften - zu zahlen vom säumigen Wohnungseigentümer - | € 10,00
je Vorgang |
| b) Nichtteilnahme am kostengünstigen Lastschriftinzugsverfahren - zu zahlen vom jeweiligen Wohnungseigentümer - | € 5,00
je Buchung |
| c) Erstellen der Wasserabrechnung (Einzelverbräuche je Wohnung) sofern diese nicht von der Ablesefirma vorgenommen wird | € 30,00
je Abrechnungseinheit |
| d) Zwischenablesung nach Beauftragung - zu zahlen vom jeweiligen Wohnungseigentümer - | € 30,00
je Vorgang |
| e) Verwalterzustimmung bei Verkäufen des Sondereigentums- zu zahlen vom jeweiligen Wohnungseigentümer - | € 80,00€
je Einzelzustimmung zzgl.
evtl. anfallender Fremdkosten |

f)	Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von weiteren Eigentümerversammlungen über die ordentliche Jahresversammlung hinaus, soweit die weitere Eigentümerversammlung nicht auf einem Verschulden des Verwalters beruht.	€ 200,00 je Versammlung zzgl. evtl. anfallender Fremdkosten (z.B. Porto, Raummiete)
g)	Durchführung von mehr als 2 Verwaltungsbeiratssitzungen im Kalenderjahr	€ 50,00 je Beiratssitzung
h)	Kosten im Zusammenhang mit der gerichtlichen Zustellungsververtretung für die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungseigentümer	€ 0,50 je Seite
i)	Erstellen von Fotokopien für einzelne ETW	€ 0,50 je Seite
	zzgl. pauschale Aufwandsgebühr je Auftrag	€ 10,00
j)	Begleitende Arbeiten für gerichtliche und außergerichtliche Verfahren (z. B. Hausgeldverfahren, Beschlussanfechtungen etc.) sowie die Betreuung von beauftragten Dritten	nach Stundensatz
k)	Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft und von Wohnungseigentümern vor Gericht	nach Stundensatz
l)	Mitwirkung bei aufwendigen Instandsetzungen und Sanierungen	nach Stundensatz
m)	Auftragsgemäße Übernahme von Ingenieur- oder Architektenleistungen (z.B. Modernisierung, Großinstandsetzungen/-Instandhaltung)	nach HOAI
n)	Zusätzliche Rechnungslegung (z. B. gem. § 28 Abs. 4 WEG)	nach Stundensatz

3. Der Stundensatz für die Leistungen nach Ziffer 2 beträgt je Stunde € 55,00.

§ 5

1. Der Verwalter übernimmt die ihm nach vorstehendem Vertrag übertragene Verwaltung und verpflichtet sich, diese nach den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, unter eigener Verantwortung die Verwaltung von einem sachverständigen Dritten besorgen zu lassen.
3. Die Kündigung dieses Verwaltervertrages durch die Wohnungseigentümer ist nur nach einer wirksamen Abberufung des Verwalters möglich.

§ 6

Soweit im Wohnungseigentumsgesetz und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Rechtsverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung. Vorlage von Unterlagen, Rechnungsprüfungen u. ä. erfolgen in den Geschäftsräumen des Verwalters.

1. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der ganzen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den vorstehenden Verwaltervertrag und zur Erteilung der Verwaltervollmacht zu verpflichten.
2. Bei Vermietung des Wohnungseigentums ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, dem Verwalter den Namen des Mieters unverzüglich mitzuteilen.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
4. Soweit dem Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz, nach der Teilungserklärung oder nach diesem Vertrag Entscheidungen übertragen werden, entscheidet er nach billigem Ermessen in entsprechender Anwendung der §§ 317 – 319 BGB.

Offenburg, den

GEMIBAU eG, Offenburg
(Verwalter)

.....

..... |

Bevollmächtigte der Eigentümergemeinschaft

**II.
VERWALTERVOLLMACHT**

Im Umfang der in vorstehendem Verwaltervertrag dem Verwalter übertragenen Aufgaben und Befugnisse erteilen die Wohnungseigentümer der Eigentumswohnungen

.....

der

**GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24, 77652 Offenburg**

Vollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen.

Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann Untervollmacht erteilen.

Die Vollmacht ist für die Dauer des Verwaltervertrages unwiderruflich und wird zugleich für die Erben der Vollmachtgeber erteilt.

Offenburg, den

GEMIBAU eG, Offenburg
(Verwalter)

.....

.....

Bevollmächtigte der Eigentümergemeinschaft