

Verwaltervertrag für Wohneigentumsanlagen

zwischen der

Bühler Immobilien und Hausverwaltung GmbH - Friedrichstraße 31, 68723 Schwetzingen

- nachstehend „**Verwalter**“ genannt -

und der

Eigentümergeinschaft des Objektes:

.....

- nachstehend „**Eigentümergeinschaft**“ genannt -

wird für die Verwaltung entsprechende den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nachfolgender Vertrag geschlossen.

§ 1 Bestellung / Laufzeit

(1) Die Bestellung der Bühler Immobilien und Hausverwaltung GmbH zum Verwalter erfolgt durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 26 Abs. 1 WEG in der Eigentümerversammlung vom..... für den Zeitraum vombis.....

Die Laufzeit dieses Vertrages entspricht der Bestellungszeit.

(2) Vor Ablauf der in § 1 Abs. 1 genannten Bestellungszeit ist die Abberufung des Verwalters und die Kündigung dieses Vertrages nur aus wichtigem Grunde aufgrund eines Beschlusses gemäß § 26 Abs. 1 WEG möglich.

(3) In der in § 1 Abs. 1 genannten Eigentümerversammlung wird durch den Beschluss beauftragt und bevollmächtigt, diesen Verwaltervertrag nebst Verwaltervollmacht im Namen und im Auftrag der Eigentümergeinschaft rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus:

- §§ 20 – 28 des Wohnungseigentumsgesetzes
- der Teilungserklärung
- den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Eigentümergeinschaft
- den Bestimmungen des § 675 BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung
- diesem Verwaltervertrag

(2) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:

- die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft durchzuführen
- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, in der Regel mehrere Kostenvoranschläge einzuholen, den Umfang der Maßnahmen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, die Durchführung zu überwachen und zusammen mit dem Verwaltungsbeirat abzunehmen
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen
- die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten
- dem Verwaltungsbeirat nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres die Gelder der Instandhaltungsrückstellung nachzuweisen

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Eigentümer und für und gegen sie

- Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft handelt
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind
- Ansprüche der Eigentümergemeinschaft jeder Art außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen bzw. machen zu lassen
- die notwendigen Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage eines Eigentümers oder der Eigentümergemeinschaft erforderlich sind
- die von den Eigentümern nach dem Wirtschaftsplan zu entrichtenden Lasten und Kosten (Betriebskosten) einzuziehen und diese gegenüber säumigen Eigentümern außergerichtlich und gerichtlich in Prozeßstandschaft geltend zu machen bzw. geltend machen zu lassen, das Girokonto der Eigentümergemeinschaft zu überziehen, wenn die Ausgaben die Einnahmen übersteigen.
- bei nicht vorhersehbaren größeren Ausgaben oder zur Vermeidung von Überziehungszinsen Zwischenzahlungen unter Darlegung des Grundes bei den Eigentümern anzufordern oder aus der Instandhaltungsrücklage zu entleihen.
- unter Beachtung der Bestimmungen der Teilungserklärung Versicherungs-, Wartungs- und Mietverträge für die Eigentümergemeinschaft abzuschließen und zu kündigen.

(4) Hausmeister, Putzhilfen oder sonstiges erforderliches Personal zu Lasten der Gemeinschaft einzustellen und zu entlassen.

(5) Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten. Für die Eigentümergemeinschaft ist ein besonderes Konto bei einer Bank oder Sparkasse nach Wahl des Verwalters anzulegen.

(6) Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft und ist gegenüber Behörden, Versorgungsunternehmen, Lieferanten und einzelnen Eigentümern sowie bei Gericht zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft berechtigt und bevollmächtigt

(7) Der Verwalter kann Untervollmacht erteilen

§ 3 Abrechnungstechnische Aufgaben des Verwalters

(1) Das Rechnungsjahr umfasst 12 Monate und endet am

(2) Die Betriebskosten gliedern sich in einzelne Kostenstellen; die Verteilung der Kosten der einzelnen Kostenstellen erfolgt entsprechend den Bestimmungen der Teilungserklärung und/oder den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft.

(3) Der Wirtschaftsplan ist mit dem Verwaltungsbeirat vor Beginn des Zeitraumes, für den er gelten soll, abzustimmen.

(4) Die vorläufige Zustimmung des Verwaltungsbeirates verpflichtet die Eigentümer zur Zahlung der aus dem Wirtschaftsplan resultierenden Betriebskosten. Die Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung tritt anstelle der vorläufigen Zustimmung des Verwaltungsbeirates.

(5) Die Betriebskostenzahlungen haben ausschließlich auf das Konto der Eigentümergemeinschaft, **WEG****bei der Volksbank Schwetzingen, BLZ 670 913 00** monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats zu erfolgen. Dem Verwalter soll für alle fälligen Zahlungen Einzugsermächtigung erteilt werden. Eigentümer die am Lastschriftinzugsverfahren nicht teilnehmen, kann der Verwalter eine Bearbeitungserschwerungsgebühr in Höhe von Euro 3,00 zzgl. MwSt. monatlich berechnen.

(6) Der Verwalter hat nach Ablauf eines jeden Rechnungsjahres sobald wie möglich die Rechnungsunterlagen dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

(7) Die Rechnungslegung muss nicht am Ort der Gemeinschaft erfolgen. Die Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen wird jedem einzelnen Eigentümern vom Verwalter nach Ablauf des Rechnungsjahres übersandt.

(8) Der Verwalter soll die beschlussfassende Eigentümerversammlung zeitnah nach Ende des Wirtschaftsjahres einberufen.

(9) Sofern die Eigentümergeinschaft nichts anderes beschließt, sind Nachzahlungen aufgrund erteilter Betriebskostenabrechnungen innerhalb 14 Tagen nach Zustimmung durch die Eigentümerversammlung zu leisten, Guthaben werden innerhalb eines Monats vom Verwalter an die Eigentümer zurückerstattet.

§ 4 Eigentümerversammlung

(1) Den Vorsitz der Eigentümerversammlung führt der Verwalter, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nichts anderes beschließt.

(2) Die Eigentümerversammlung muss nicht am Ort der Gemeinschaft erfolgen.

(3) Der Verwalter hat über die Beschlüsse der Eigentümergeinschaft ein Beschlussprotokoll anzufertigen und dieses ordnungsgemäß aufzubewahren.

(4) Ausfertigungen richterlicher Entscheidungen nach § 43 WEG sind vom Verwalter ordnungsgemäß aufzubewahren

(5) Der Verwalter ist berechtigt, den Verwaltungsaufwand bei mehr als einer Eigentümerversammlung im Jahr mit einer zusätzlichen Verwaltergebühr gemäß Teilungserklärung in Rechnung zu stellen. Sollte dies in der Teilungserklärung nicht geregelt sein, ist eine Gebühr in Höhe von Euro 130,00 zzgl. MwSt. gesondert in Rechnung zu stellen.