

II. VERTRAGSBEDINGUNGEN / VERTRAGSINHALT

1. Umfang der regulären Verwaltungertätigkeit:

Der Umfang der Verwaltungertätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart wird sowie nach etwaigen einschlägigen Bestimmungen der Teilungserklärung. Letztere geben im Zweifelsfall Absprachen dieses Vertrages über den Umfang der Verwaltungertätigkeit vor.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und, soweit im Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung bestimmt, verpflichtet,

- jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen.
Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung einer Frist von mindestens 14 Tagen. Inhalt der Einladung sind die Tagesordnungspunkte, über die Beschluß zu fassen ist.
- der ordentlichen Eigentümerversammlung ist sowohl ein Wirtschaftsplan für das laufende Jahr als auch die Einnahmen- und Ausgabenabrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlußfassung vorzulegen.
- die Beschlüsse der Versammlung hat der Verwalter zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Abschrift dessen in angemessener Frist zu übersenden. Das Original des Protokolls und je eine Abschrift der Beschlußunterlagen hat der Verwalter sorgfältig aufzubewahren. Zur Durchführung der Beschlüsse ist er verpflichtet.
- die zur Einhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einzuleiten. Hierbei erhält der Verwalter Entscheidungsfreiheit bis zu einem Kostenumfang in Höhe von _____ Euro per Einzelfall.
- gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu verwalten.
- Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.

Hierzu gehören u.a.:

Betriebskosten
Verwaltergebühren
Kosten für die laufenden Reparaturen
Beiträge für die Instandhaltungsrücklage
Beiträge zur Durchführung der innerhalb der der Eigentümer-
versammlung beschlossenen bzw. durch Behörden angeordneten
Sondermaßnahmen

- die Berechnung von Vorschüssen für die Sammelheizung und Warmwasserversorgung, die Einforderung und die jährliche Abrechnung derer gehören zum Aufgabengebiet des Verwalters.
- sämtliche Zahlungsein- und ausgänge, die darüber hinaus mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, zu überwachen.
- eine Instandhaltungsrücklage zu sichern und auf einem verzinslichen Treuhandkonto oder vergleichbar anzulegen.
- objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen in erforderlichem Umfang abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und entsprechend zu handeln. Der Abschluß von Versicherungsverträgen erfolgt nach Zustimmung des Verwaltungsbeirates.
- erforderliche Hilfskräfte (Hausmeister, Reinigungskräfte etc.) mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates einzustellen und zu entlassen, ihre Tätigkeit zu bestimmen und zu überwachen.
- erforderliche Reinigungsmittel, -materialien und andere für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände bereitzustellen.
- alle sonst erforderlichen im Rahmen der Verwaltungsaufgaben liegenden Willenserklärungen für die Wohnungseigentümergeinschaft abzugeben oder entgegenzunehmen, entsprechend tätig zu werden und die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich nach außen oder gegen einzelne Wohnungs- bzw. Teileigentümer zu vertreten.

2. Rechnungslegung / Einnahmen- und Ausgabennachweis

- vierteljährlich abzurechnen und die Sammlung der Einnahmen und Ausgaben nachzuweisen. Die Quartalsabrechnung ist bis zum 15. des auf den abzurechnenden Zeitraum folgenden Monats vorzulegen. Für jede Wohneinheit ist eine gesonderte Akte zu führen, die den gesamten Schriftwechsel enthält.
- den Eigentümer unverzüglich von allen wichtigen Angelegenheiten, insbesondere auch von Zwangsmaßnahmen Dritter, durch Übermittlung von Durchschriften oder Abschriften des gesamten Vorganges zu unterrichten.

3. Vertragsdauer und Verwaltergebühr:

Der Vertrag beginnt am 01.01.2005 und endet am _____(Bestellzeitraum).

Mit Beendigung des Vertrages hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger bzw. den seitens der Eigentümergemeinschaft hierzu ermächtigten zu übergeben.

Die Gebühr für die Verwaltung des Wohneigentums beträgt monatlich _____ Euro pro Wohneinheit (zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

Sowohl die Wohnungseigentümer als auch der Verwalter sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Verwaltergebühr zu verlangen, wenn sich die bei Abschluß des Vertrages bestandenen maßgeblichen Verhältnisse ändern.

4. Zahlungstermine / Zahlungsverkehr

die Lasten- und Kostenbeiträge der Eigentümer (Wohngeld/ eventuell Zinsbelastungen) sind monatlich im voraus, spätestens jedoch zum 3. Werktag eines jeden Monats, kostenfrei auf das jeweilige Verwalterkonto einzuzahlen. Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, diese Zahlungen mit einer bestrittenen und nicht rechtskräftigen Forderung aufzurechnen.

Die Nummern der Eigentümergemeinschaft zu führenden Konten werden bei Übernahme der Verwaltungstätigkeit umgehend mitgeteilt.

5. Vollmacht des Verwalters

Der Verwalter ist bevollmächtigt, alle Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Ausübung seiner regulären Verwaltertätigkeit notwendig sind.

Sofern Wohnungseigentümer ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Lasten- und Kostenbeiträge (Punkt 1 - 4 des Verwaltervertrages) nicht termingerecht oder nur teilweise nachkommen, ist der Verwalter mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates befugt, in eigenem Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft ausstehende Beträge gerichtlich geltend zu machen. Eine Prozeßführungsbefugnis wird ihm hiermit ausdrücklich erteilt.

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis wird dem Verwalter eine Vollmacht seitens der Wohnungseigentümergeinschaft ausgestellt.

Der Verwalter ist verpflichtet und berechtigt, geeigneten Dritten, mit Zustimmung der Verwaltungsbeirates, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verwaltungsaufgaben aus seine Kosten ganz oder teilweise zu übertragen sowie hierfür notwendige Untervollmachten zu erteilen, sofern er für längere Zeit an der Ausübung seiner Tätigkeit verhindert ist. Bei gerichtlichen Auseinandersetzungen kann der Verwalter zu Lasten der Eigentümer einen Anwalt beauftragen.

Von der Beschränkung des § 181 BGB (Insichgeschäft) ist der Verwalter - soweit gesetzlich zulässig - befreit.

Die Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen sind im Verwalterhonorar beinhaltet und werden nicht gesondert in Rechnung gestellt, es sei denn, es fallen Kosten, wie z. B. Raummieten etc. an.

Bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen am Objekt (über _____ Euro) erfolgt Extraberechnung in Höhe von ____% der Auftragssumme für den Mehraufwand, sofern kein Architekt/Bauingenieur mit der Baubetreuung beauftragt wurde.

Im Falle des Verkaufs einer Wohnung erhält der Verwalter für die notarielle Zustimmung vom Verkäufer 2 %o des Kaufpreises, bzw. einen maximalen Betrag von 150,00 Euro zzgl. geltender Mehrwertsteuer.

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch wirksame ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommen.

Die Verwaltung ist verpflichtet eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

12163 Berlin, _____

12163 Berlin, _____

Hausverwaltung R O H R
Gritznerstraße 67
12163 Berlin

Wohnungseigentümergeinschaft
12345 Berlin

Oliver Rohr

