

HAUSVERWALTUNGS-VERTRAG

Die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnanlage:

WEG –

schließen mit der Firma

Werth Immobilien GmbH

Geschäftsführer: Herr Einar Werth / Herr Nikolas Werth
Filderbahnstr.12, 70794 Filderstadt

folgenden Vertrag:

1. Die Firma Werth Immobilien GmbH wird zur Verwalterin des Hauses / der Anlage im Sinne der §§ 20-29 Wohnungseigentumsgesetz bestellt ab: bis

Bei einer Wiederbestellung verlängert sich der Vertrag mit Werth Immobilien GmbH automatisch um ein weiteres Jahr, falls er nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, längstens jedoch bis zum Ablauf der 5 - Jahresfrist.

Mit Beendigung oder Kündigung des Verwaltervertrages durch eine Partei endet auch die Bestellung der Verwaltung. Der Verwaltervertrag endet spätestens 6 Monate nach Abberufung. Dies sieht § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG-neu ausdrücklich vor. Damit bedarf es keiner Kündigung des Verwaltervertrages, da die Beendigung kraft Gesetzes eintritt.

2. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den §§ 20 bis 28 Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und aus diesem Verwaltervertrag.

Danach stellt der Verwalter einen Wirtschaftsplan auf, hält Eigentümersammlungen ab, übernimmt den Einzug der anteiligen Beträge und die Abführung der öffentlichen Abgaben und sonstiger mit dem Grundstück verbundenen Leistungen. Er ist berechtigt und verpflichtet, die zum Schutze des Allgemeingutes notwendigen Versicherungen zu unterhalten, abzuschließen und zu kündigen.

3. Der Verwalter wird jeweils auf den Schluss eines Kalenderjahres (bzw. Abrechnungsjahres) spätestens nach Ablauf von 9 Monaten, über seine Verwaltung Rechnung legen. Die Abrechnung muss den Eigentümern rechtzeitig vor der jeweiligen Eigentümersammlung vorliegen.

Die Eigentümersammlungen können ab **16.00 Uhr** terminiert werden.

4. Der Verwaltung wird Vollmacht erteilt, die Wohnungseigentümer vor Gerichten, Behörden und gegenüber Privaten zu vertreten.
5. Als Vergütung für die Verwaltertätigkeit werden vereinbart:

..... € monatlich pro Wohneinheit
zzgl. derzeitig geltender Mehrwertsteuer

Unsere Gebühren betragen für die Abrechnung von zusätzlichen Garagen und Stellplätzen, welche **nicht** zur Wohneinheit gehören, 7,00 € / je Monat zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, dies bedeutet eine jährliche Verwaltergebühr von brutto 99,96 €.

Die Verwaltung kann für folgende Tätigkeiten zusätzlich Vergütung verlangen:

6. Bei Bearbeitung von allen **Eigentumsübergängen** wird eine Pauschale in Höhe von € 50,00 jeweils zzgl. der geltenden Mehrwertsteuer beim seitherigen Eigentümer erhoben.
7. Kosten wegen **Mahnung** eines Wohnungseigentümers zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtung ohne Nachweis 15,- € jeweils zzgl. der geltenden Mehrwertsteuer.
8. Durchführung des **gerichtlichen Mahnverfahrens** und zwar ohne Nachweis 30,00 €, jeweils zzgl. der geltenden Mehrwertsteuer. Bei Nachweis von höheren Kosten sind diese zu erstatten.
9. Zusätzliche Tätigkeiten aufgrund **Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren** der Wohnungseigentümer: Pauschalvergütung je Buchung 4,00 € jeweils zzgl. der geltenden Mehrwertsteuer.
Das Erteilen der Einzugsermächtigung wird dringend empfohlen.
10. Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Wohnungseigentümergeinschaft (z.B. **Hausmeister** als Minijob - sofern vorhanden) wird über ein Steuerberatungsbüro durchgeführt. Die hierfür anfallenden Kosten sind von der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen.
11. Die Abwicklung üblicher **Wartungs-/ Renovierungsarbeiten** sind mit der Verwaltervergütung abgegolten. Bei Renovierungen in größerem / komplexeren Umfang oder auch mit mehreren Gewerken (ab ca. 3.000 €), welche in Abstimmung mit den Eigentümern beschlossen wurden, wird für die Abwicklung (Angebotseinholung, Preisspiegel, Auftragsvergabe, Baubetreuung - keine Bauüberwachung / keine Architektenleistung) 4 % der anfallenden Kosten netto berechnet (jeweils zzgl. geltender MwSt.).
12. Bearbeitungskostenpauschale von 150,00 € jeweils zzgl. der geltenden MwSt. für jede lt. Teilungserklärung vorgesehene und zu erteilende **Verwalterzustimmung** in grundbuchmäßiger Form, zahlbar durch den Verkäufer.
13. Die Wahrnehmung von evtl. notwendigen **Gerichtsterminen**, wie auch die nötigen Vor- und Nacharbeiten, werden zu einem Verrechnungssatz von € 75,00 (oder nach Absprache) jeweils zzgl. der geltenden MwSt. pro Stunde der Eigentümergeinschaft in Rechnung gestellt.
14. Zusätzliche Kosten der Verwaltung, entstehend durch **neue gesetzliche Vorgaben** und Regelungen sind nicht Bestandteil des Grundhonorars, für das **Nachbuchen** der uns von der Vorverwaltung überreichten Unterlagen wird eine einmalige Pauschale in Höhe von **450 €** zzgl. MwSt. berechnet.
15. Dieser Mehraufwand, z.B. Bescheinigung **§ 35a Haushaltnahe Dienstleistung**, welchen die Verwaltung gesetzlich gefordert erbringen muss, wird mit 10,- € (jeweils zzgl. der geltenden Mehrwertsteuer) verrechnet.
16. **Kopierkosten** von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltung- und Zwangsversteigerungsverfahren, Protokollversand per Post, Teilungsurkunden, Angrenzer-Benachrichtigungen, etc.; je DIN A 4 Seite 0,50 Euro für die ersten 50 Kopien eines Vorgangs, ab der 51 Kopie 0,30 Euro netto (jeweils zzgl. der geltenden Mehrwertsteuer).
17. Für **außerordentliche Eigentümerversammlungen** werden pro Versammlung - soweit diese notwendig ist - ohne Verschuldungsgründe der Verwaltung 175,00 € netto (zzgl. jeweils der gelt. MwSt.) berechnet.
18. Für die Abwicklung von **Versicherungsschäden** bis zu einer Höhe von 5.000,- € wird eine Pauschale von netto 120,- €, ab 5.000,- € eine Pauschale von netto 200,- € vereinbart.

Die Verwaltervollmacht ist Bestandteil des Hausverwaltungs-Vertrags.

Datum.....

.....
Eigentümer

.....
Einar Werth, für Werth Immobilien GmbH

Verwaltervollmacht

WEG –

Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft wird bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und auch gerichtlich zu vertreten.

Auch im **eigenen** Namen kann der Verwalter mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Hausgeld- (Wohngeld-) Rückstände (einschl. Sonderumlagebeiträge) gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich geltend machen (mit dem Recht, einen Rechtsanwalt zu beauftragen).

Der Verwalter kann des Weiteren:

- a. Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln und wahrnehmen oder Rechte Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren,
- b. die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten,
- c. Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs- und Lieferungsverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Vereinbarungen, Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft oder einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Verwaltung erforderlich sind.

Der Verwalter ist auch berechtigt:

- 1) Im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen,
- 2) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind (hierzu zählen auch gerichtliche, insbesondere Beschlussanfechtungs - Schriftsätze, gerichtet nur an einen Teil der Wohnungseigentümer in Antragsgegnerschaft),
- 3) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines der Gemeinschaft drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind,
- 4) Untervollmachten allein für einzelne Verwaltungsangelegenheiten zu erteilen.

Erlischt die Vertretungsvollmacht des Verwalters, so ist die Vollmacht den Wohnungseigentümern, d.h. dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einem neu bestellten Verwalter unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Datum:

Eigentümer

.....

Verwaltung:

Einar Werth

.....