

VERWALTERVERTRAG

Zwischen der
Eigentümergeinschaft der Wohnanlage
.....
..... München

- nachstehend Eigentümergeinschaft genannt-

und

Hausverwaltung Stoiber GmbH
Nördliche Auffahrtsallee 24
81247 München

- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

01 Gemäß Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom wurde die

Hausverwaltung Stoiber GmbH
Nördliche Auffahrtsallee 24
80638 München

zum Verwalter bestellt.

02 Die Verwaltungstätigkeit beginnt am und endet am

03 Über eine wiederholte Bestellung oder Neubestellung (jeweils auf längstens 5 Jahre) ist durch die Wohnungseigentümer zu beschließen; eventuelle Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern 4 Wochen vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Wohnungseigentümerversammlung bekannt gemacht werden. Über einzelne Änderungswünsche selbst entscheiden die Eigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Beschlossene Änderungen bedürfen in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.

04 Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die Wohnungseigentümer ist vor Ablauf der unter Absatz 2 bezeichneten Frist nur aus wichtigem Grund mit einfacher Beschlussmehrheit möglich.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

01 Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den unabdingbaren / zwingenden §§ 27 und 28), aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und aus dem Inhalt dieses Vertrages.

02 Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer / bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlage (d.h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. Er kann / muss im Falle anstehender größerer / schwierigerer technischer und / oder rechtlicher Maßnahmen/Entscheidungen der Gemeinschaft rechtzeitig empfehlen, durch einfachen Mehrheitsbeschluss Sonderfachleute einzuschalten; im begründeten Eil- und

- 03 Notfall kann er dies in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat selbst (ohne vorausgehende Beschlussfassung) veranlassen.
- 04 Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen/-firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen „die Gemeinschaft“ (- Passivprozesse -) - einschließlich Verfahren nach § 43 WEG, insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren - besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es jedoch - mit Ausnahme § 3 (2) - der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat (bei mehrköpfigem Beirat mehrheitlicher Zustimmung), sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer ordentlichen jährlichen oder auch außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer entsprechenden, im Regelfall herbeizuführenden Mehrheitsbeschlussfassung duldet.

Im Falle eines unzweifelhaften Interessenkonflikts des Verwalters ist dessen Vertretung (und auch Zustellungsververtretung) ausgeschlossen.

- 05 Der Verwalter ist berechtigt, in Einzelaufgabenbereichen Untervollmacht zu erteilen; grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen. Das gesamte Verwalteramt kann i. Ü. nicht einseitig vom bestellten Verwalter auf einen anderen Verwalter übertragen werden.
- 06 Der Verwalter hat im Krankheits- oder Urlaubsfalle eigenverantwortlich für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter (als seine Erfüllungsgehilfen) in seinen Aufgabenbereich einzuweisen.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters (beispielhafte Aufzählung)

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen, bzw. ist verpflichtet:

- 01 Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner nach pflichtgemäßen Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben grundsätzlich notwendige Verträge (z. B. Versicherungs-, Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge usw.) abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
- 02 Zur Beitreibung rückständiger Hausgeld-(Wohngeld-)Zahlungen zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten.
- 03 Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrücklage auf einem separaten Bankkonto kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend (zumindest Festgeldanlage mit jeweils monatlicher Verlängerung) anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss für eine anderweitige Anlageform vorliegt (vgl. auch § 5 (4)).
- 04 Die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; in regelmäßigen Abständen die Anlage zu begehren.

- 05 Die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu veranlassen, wobei Aufträge mit einer voraussichtlichen Kostensumme (gem. Kostenvoranschlag bzw. zu erwartender Endrechnung) von mehr als 2.500,00 € je Einzelauftrag nur mit Zustimmung des Beiratsvorsitzenden erteilt werden dürfen.
- 06 Im Falle notwendiger größerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum hat der Verwalter mehrere, entsprechende Angebote einzuholen und Auftragsvergaben mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern entsprechende Beschlussfassungen zeitlich nicht möglich sind. Weiterhin hat der Verwalter grundsätzlich die Reparaturarbeiten selbst zu überwachen, Rechnungsprüfung und -ausgleich vorzunehmen. Evtl. notwendige Mängelgewährleistungsmaßnahmen rechtzeitig beschließen zu lassen. (vgl. jedoch § 2 (2) - Einschaltung eines technischen Sonderfachmannes und evtl. Baubetreuungs-Sonderhonorierung, § 5 (4) bei größeren, technisch schwierigen Sanierungsmaßnahmen).
- 07 Die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen und über Mehrheitsbeschluss erwünschten Versicherungen abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten (vgl. auch Absatz (1)).
- 08 Die Durchführung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen; gerichtliches Vorgehen des Verwalters insoweit gegen Störer bedarf jedoch grundsätzlich genehmigender Eigentümerbeschlussfassung so weit dies überhaupt möglich ist.
- 09 Erforderliche Kontrollen der Hausmeister Tätigkeit und eines etwaigen Reinigungs- und Gartenpflagedienstes durchzuführen, sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen. Bau- und Einrichtungsteile (Bestandteile) des Gemeinschaftseigentums von Fall zu Fall (bei erkennbarem Bedarf) vorzunehmen.
- 10 Eine 2-wöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen unter Angabe der Tagesordnung einzuhalten (sofern die Teilungserklärung insoweit keine abweichende Vereinbarung enthält und nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt).
- 11 Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.
- 12 Zumindest ein Beschlussprotokoll abschriftlich allen Eigentümern innerhalb von 4 Wochen nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden.
- 13 Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Über eine evtl. Vernichtung alter Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit einfacher Beschlussmehrheit.

§ 4 Verwaltungsbeirat

- 01 Der Verwalter hat dem Beirat die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan rechtzeitig - bevor die Wohnungseigentümergeinschaft darüber beschließt - zur Prüfung vorzulegen.
- 02 Darüber hinaus hat der Beirat das Recht, während der üblichen Geschäftszeit auch außerhalb der Jahresabrechnung Einblick in die Geschäftsunterlagen der Gemeinschaft zu nehmen, sowie Auskünfte in allen, die Gemeinschaft betreffenden Angelegenheiten zu verlangen. Die Einsichtnahme hat in den
- 03 Geschäftsräumen des Verwalters zu erfolgen. Eine Entfernung von Unterlagen aus den Geschäftsräumen durch den Beirat ist nicht zulässig.
- 04 Soweit der Beirat zum Zwecke der Prüfung oder Information der Miteigentümer die Ablichtung von Unterlagen verlangt, sind ihm diese vom Verwalter auszuhändigen. Hierdurch anfallende Kosten trägt die Gemeinschaft.

§ 5 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

01 Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

02 Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

..... € zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.

Es wird von Stück Wohneinheiten und Stück Garagen / Stellplätzen ausgegangen. Diesen Betrag darf der Verwalter monatlich vom Eigentümer-Girokonto abheben. Mit dieser Vergütung sind auch alle üblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen Geschäftsbesorgung abgegolten, nicht jedoch eine etwa anfallende Saalmiete oder Kosten für Hilfsmittel zur ordnungsgemäßen Durchführung von Eigentümerversammlungen.

03 Durch die Vergütung nach vorgenanntem Absatz (2) wird auch die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer, zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist (soweit die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt), abgegolten. Für jede weitere, notwendigerweise einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung erhält der Verwalter, so fern er den Grund für die Einladung nicht verschuldet hat, eine Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von pauschal € 400,00 zzgl. geltender MwSt.

04 Nicht mit der Vergütung nach Abs. (2) abgegolten sind:

Kosten für die Gemeinschaft:

- Honorare für größere, technisch schwierige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen (je nach Festlegung z. B. 2 %-Pauschale nach Auftragssumme, Vergütungsabsprache analog HOAI oder Stundenabrechnung)
- Kosten für die Einschaltung von Sonderfachleuten (Gutachter- und Sachverständige, Honorare für Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure usw. bei Beauftragung namens der Gemeinschaft)
- jegliche Gerichts- und Rechtsanwaltskosten aus Verfahren für und gegen die Gemeinschaft
- Vervielfältigungskosten für Rundschreiben an die Eigentümer gegen Nachweis, darunter fallen z. B. Rundschreiben wegen Rechtsstreit, Information zum nachbarlichen Bauantrag (einseitig € 0,50).
- Kosten z. B. für die Begleitung von Rechtsstreitigkeiten oder alle anderen Tätigkeiten, die nicht mit dem Grundaufwand abgegolten sind, werden mit netto EUR 57,50 abgerechnet.
- Buchungsgebühren, Spesen und Portogebühren der Bank. Vorstehende Kosten, die dem Verwalter entstehen, gelten als vereinbart und dürfen nach Abrechnung vom Konto der Gemeinschaft abgebucht werden.
- Die Kosten für die Meldung an das Eichamt (§ 32 Abs. 2 MessEG), für neu installierter Messgeräte (Erstanzeige), die im Besitz der Eigentümer-Gemeinschaft sind, die Aufbereitung der relevanten Daten hierzu, die dauerhafte Archivierung und laufende Aktualisierung.
- Die Kosten für vorstehende Leistungen sind bei Ausstattung der ganzen Liegenschaft, je Zählerart und Zähler brutto EUR 4,95 und bei Messgerätetausch, einzelner Geräte, als Einzelmaßnahme, brutto EUR 29,00.
- Die Kosten der Überwachung des Mindestlohnes betragen für die allgemeine Erst-Datenerfassung, einmalig, netto EUR 50,00, die monatliche Überwachung netto EUR 20,00.

Kosten für Sondereigentümer:

- Gebühren für die Ausweisung der Kosten lt. § 35a EStG in Höhe von 0,00 € netto zzgl. geltende MwSt. pro Jahr und Einheit. Die Kosten werden dem Wohngeldkonto ohne weitere Rechnung belastet. Weitere Kopien und Bestätigungen für einzelne Eigentümer werden dem Sondereigentümer direkt berechnet. Diese Gebühren werden nur so lange erhoben, wie diese Bescheinigung erstellt werden muss.
 - Gebühren für Mahnungen an Hausgeld-zahlungssäumige Wohnungseigentümer (je Mahnung € 18,00 zzgl. geltender MwSt.)
 - Kosten für eigentümerseits erwünschte Kopien aus Verwaltungsakten (je Seite € 0,50 zzgl. geltende MwSt.), zahlbar vom Auftraggeber
 - Kosten für die Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern (nach Stundenhonorierung) je Stunde € 57,50 zzgl. geltende MwSt.
 - pauschaliert vereinbarte Bearbeitungskosten für vorgesehene notarielle Verwalterzustimmungen bei Wohnungsverkauf / Teileigentumsverkauf / Teileigentumsübertragung von € 120,00 zzgl. geltender MwSt. je Veräußerungszustimmung, zahlbar vom Veräußerer.
 - pauschaliert vereinbarte Bearbeitungskosten, wenn keine notarielle Verwalterzustimmung notwendig ist von € 75,00, zahlbar vom Veräußerer. Vorstehende Kosten werden dem jeweiligen Eigentümer belastet.
- 05 Der Verwalter ist berechtigt, der Eigentümerversammlung eine Erhöhung der Verwaltergebühr vorzuschlagen, wenn die wirtschaftliche Gesamtentwicklung dazu berechtigt und nötig. Eine Erhöhung der Verwaltergebühr in bestehendem Vertrag bedarf jedoch in jedem Falle der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümerversammlung.
- 06 Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften auch für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner. Für Honorarausfälle der Gemeinschaft haften die restlichen Eigentümer dem Verwalter ebenfalls samstverbindlich.

§ 6 Kontenführung

- 01 Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt (und damit pfand- und konkursicher) zu halten.
- 02 Das Bankinstitut, bei dem das gemeinschaftliche Geschäfts-Giro bzw. Instandhaltungsrücklagenkonto geführt wird, bestimmt der Verwalter. Dieses Konto wird derzeit bei der in München geführt.
Das Konto hat die Bezeichnung:

Über diese Konten ist der Verwalter verfügungsberechtigt.

- 03 Gegen Hausgeld-(Wohngeld-)Ansprüche ist die Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten nicht zulässig (Ausnahme: anerkannte rechtskräftig festgestellte oder Notgeschäftsführungs-Gegenforderungen).
- 04 Mit den Hausgeld-(Wohngeld-)vorauszahlungen geleistete Beiträge für eine Instandhaltungsrücklage werden in Abstimmung mit dem Beirat umgehend nach Eingang - spätestens zum Geschäftsjahresende - auf einem gesonderten Konto mit möglichst günstiger Verzinsung angelegt.
- 05 Das eingezahlte Hausgeld (Wohngeld) ist einmal jährlich insgesamt und auch mit den jeweiligen Eigentümern einzeln abzurechnen.

Die Jahresabrechnung (einschließlich der Einzelabrechnungen und der Heizkostenabrechnungen) und der vom Verwalter in Vorschlag gebrachte Wirtschaftsplan für das neue Rechnungsjahr (Wirtschaftsjahr) müssen den Eigentümern mindestens 5 Tage vor der

Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll.

Ein beschlussgenehmigter Wirtschaftsplan gilt i. Ü. auch über ein Wirtschaftsjahr hinaus, d. h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist.

§ 7 Veräußerung eines Wohneigentum

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 8 Teilweise Unwirksamkeit / Vertragsänderungen

Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

§ 9 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

Unverzüglich nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat der Verwalter alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden und in deren Eigentum stehenden Verwaltungsunterlagen an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinen Stellvertreter oder einen vom Verwaltungsbeirat benannten Dritten (insbesondere an einen neu bestellten Verwalter) in geordneter Form gegen Empfangsbestätigung bei Abholung auszuhändigen. Im Falle einer vorzeitigen Amtsbeendigung durch Abberufung aus wichtigem Grunde besteht überdies Rechnungslegungspflicht. Nach Amtsende ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen.

§ 10 Sonstige Bestimmungen

- 01 Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenversicherung mit einer Global-Deckungssumme von € 500.000,00 abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält.
- 02 Hinsichtlich einer vertraglichen und/oder deliktischen Haftung des Verwalters für schuldhaftes Fehlverhalten gegenüber der Gemeinschaft oder auch gegenüber einzelnen Eigentümern gelten die Regelungen des BGB (einschließlich der entsprechenden Verjährungsbestimmungen) in Neufassung des BGB ab 01.01.2002.

München, _____

Für die Eigentümergemeinschaft

Der Verwalter

(Beiratsvorsitzender)

Beirat

Beirat

Beirat

VERWALTERVOLLMACHT
für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
einer Eigentumsanlage i. S. d. WEG

Die Eigentümergemeinschaft: _____
vertreten durch den / die Verwaltungsbeiratsvorsitzende / n Herrn / Frau _____
bevollmächtigt mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom _____
auf der Grundlage der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, den bestellten Verwalter:
Hausverwaltung Stoiber GmbH, Nördliche Auffahrtsallee 24, 80638 München

mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach den Maßgaben

- der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes,
- der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung sowie
- des am _____ abgeschlossenen Verwaltervertrages.

Über die gesetzlichen Befugnisse hinaus ist der Verwalter gegenüber Dritten berechtigt:

- auch ohne vorherige Beschlussfassung Miet-, Kauf-, Versicherungs-, Wartungs-, Lieferungs-, Entsorgungs-, Dienstleistungs- und Werkverträge sowie Verträge über gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen zu ändern, zu beenden oder abzuschließen,
- Klagen wegen Zahlung rückständigen Hausgeldes auch ohne vorherige Beschlussfassung im Namen und auf Rechnung der o. g. WEG zu erheben sowie Rechtsanwälte zu beauftragen,
- Schlüssel und Schließzylinder aus der gesicherten Schließanlage für einzelne Wohnungseigentümer nachzubestellen.

Der Verwalter ist berechtigt, Gemeinschaftskonten auf den Namen der o. g. WEG einzurichten bzw. zu führen. Insbesondere ist er berechtigt, die Instandhaltungsrückstellung zinsgünstig, ausfallsicher – und mit einer jederzeitigen Zugriffsmöglichkeit anzulegen. Die Kreditaufnahme bedarf des vorherigen Beschlusses durch die Eigentümer.

Der Verwalter wird vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit. Er darf daher als Vertreter der WEG auch Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines anderen abschließen.

Im Einzelfall darf der Verwalter Untervollmachten erteilen.

Die Vollmacht ist bei Erlöschen der Vertretungsmacht dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder einem neu bestellten Verwalter auszuhändigen. Zurückbehaltungsrechte bestehen an dieser Urkunde nicht.

München, _____

Der Beiratsvorsitzende