

VERWALTERVERTRAG

für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach WEG für die Wohnanlage:

Die Wohnungseigentümergeinschaft überträgt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach WEG dem Unternehmen

Schnell Hausverwaltungen
Böblinger Straße 540
70569 Stuttgart,

nachstehend "Verwalter" genannt, zu den nachstehenden Bestimmungen:

§ 1

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums am vorgenannten Grundstück. Die Bestellung des Verwalters erfolgt zunächst auf die Dauer von _____ Jahren.

§ 2

Die vorzeitige Abberufung des Verwalters bzw. die Niederlegung der Verwaltung durch den Verwalter ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig.

§ 3

Die Rechte und Pflichten des Verwalters richten sich nach diesem Vertrag, der Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum (Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung), dem Wohnungseigentumsgesetz und ergänzend nach den Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

§ 4

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG, der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und diesem Vertrag. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

- die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und den Vorsitz zu übernehmen, sofern die Eigentümer nichts anderes beschließen, über die Beschlüsse ohne Verzug Protokoll zu fertigen und die Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen.
- die Protokolle über die Beschlüsse der Eigentümer sowie evtl. richterliche Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren; Verwaltungsunterlagen, mit Ausnahme von jedwedem Sitzungsprotokoll, dürfen nach 5 Jahren vernichtet werden.
- eine Hausordnung aufzustellen, den Eigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen und für die Durchführung zu sorgen.
- einen Wirtschaftsplan und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung aufzustellen und diese den Eigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen.

- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Wirtschaftsplanes zu treffen.
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen.
- gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen.

§ 5

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

1. Bewirtschaftungskosten anzufordern, in Empfang zu nehmen und notfalls gerichtlich geltend zu machen.
2. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.
3. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
4. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind.
5. die Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.
6. Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind.
7. über Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile zu entscheiden, solange ein Beschluss mit der in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheit der Eigentümer nicht zustande kommt.
8. alle für die Gemeinschaft erforderlichen Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherungen) abzuschließen und für ununterbrochenen Versicherungsschutz zu sorgen. Er ist berechtigt und verpflichtet, Versicherungsverträge zu kündigen und neue entsprechende Verträge bei einem anderen Versicherer abzuschließen, wenn dieser das zu versichernde Risiko zu günstigeren Bedingungen anbietet.
9. im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen, zu kündigen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere einen Hausmeister einzustellen, zu kündigen und das Entgelt für diesen festzusetzen.

§ 6

Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Eigentümer von seinem und dem Vermögen Dritter, insbesondere anderer Eigentümergemeinschaften, gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann von der Zustimmung eines Eigentümers oder eines Dritten nicht abhängig gemacht werden.

§ 7

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit gesetzlich zulässig, befreit.

§ 8

Der Verwalter kann jederzeit Untervollmachten erteilen.

§ 9

Zum Nachweis seiner Vertretungsvollmacht kann der Verwalter eine Vollmacht verlangen.

§ 10

Der Verwalter hat alle diejenigen Handlungen vorzunehmen, die geeignet und erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten.

§ 11

- Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich je Wohnungseigentum € _____, zzgl. Mehrwertsteuer. Die Vergütung ist am 15. eines jeden Monats fällig.
- Die Übertragung des Rechtsübergangs von Wohnungseigentum und Teileigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter erhält hierzu eine Vergütung in Höhe der auf das jeweilige Wohn-/ Teileigentum anfallenden jährlichen Verwaltergebühr.
- In der Verwaltergebühr ist pro Jahr eine WEG-Versammlung enthalten. Für jede weitere Versammlung, insbesondere wegen Beschlussunfähigkeit der ordentlichen WEG-Versammlung, wird eine weitere Gebühr in Höhe einer Monatsgebühr fällig.

§ 12

- Entgelte Dritter für besondere Leistungen, z.B. Maßnahmen der Rechtsverfolgung, rechtliche und technische Gutachten, sind in der Vergütung nicht enthalten.
- Sind Wohnungseigentümer mit Hausgeldzahlungen bzw. Teilbeträgen hiervon in Verzug, so erhält der Verwalter pro Mahnung eine Gebühr von € 8,00 als Ausgleich für den zusätzlich aufzuwendenden Verwaltungsaufwand.

§ 13

Bei der Veräußerung eines Eigentums tritt der Rechtsnachfolger in diesen Verwaltervertrag ein.

§ 14
Sonstiges

Die Haftung des Verwalters ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Eventuelle Schadenersatzansprüche verjähren spätestens drei Jahre nach deren Entstehung.

Stuttgart, den

(Verwalter) _____

Stuttgart, den

(Eigentümer) _____