

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

Zwischen

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Häuser Berliner Str. 12 – 14, 40668 Meerbusch

bestehend aus 8 Eigentumswohnungen, _____ Teileigentum

vertreten durch die Miteigentümer

- Klaus Osselmann
- Matthias Kahl
- Sabine Brömmelsiek

und

der Firma Condex GmbH, Gesellschaft für Verwaltung und Betreuung von Immobilien GmbH, diese vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Michael Schmidt-Merholz & Thomas Schmidt, Weyerhofstraße 67, 47803 Krefeld

nachstehend „Verwalter“ genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Bestellung des Verwalters

Durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 15.12.2011 wurde der Abschluss eines Verwaltervertrages mit der Firma Condex GmbH beschlossen, der Verwaltungsbeirat mit dem Vertragsabschluss beauftragt und die Firma Condex GmbH als Verwalter bestellt.

Diese Bestellung gilt mit Wirkung ab 01.01.2012 bis zum 31.12.2013.

Die vorzeitige Abberufung des Verwalters bzw. die vorzeitige Niederlegung der Bestellung durch den Verwalter ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig. Dieser Vertrag gilt für die Dauer der Bestellung des Verwalters. Er endet mit der vorzeitigen Abberufung bzw. vorzeitigen Niederlegung.

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).

§ 2

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

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

- Die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, den Vorsitz zu übernehmen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen.
- Über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ohne Verzug Niederschriften zu fertigen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.
- Die Niederschrift über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sowie die richterlichen Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren.
- Eine Hausordnung aufzustellen, der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen und für die Durchführung zu sorgen.
- Einen Wirtschaftsplan und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Gesamtjahres- sowie Einzelabrechnungen aufzustellen und sie der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Wirtschaftsplans 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.

§ 3

Verwaltung des Hausgeldes/Vollmacht

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

- Das Hausgeld (Lasten und Kosten), Beiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und notfalls gerichtlich geltend zu machen.
- Alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich und angemessen sind.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie in diesem Rahmen Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

- Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.
- Über Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile (Waschküche, Speicher, Hofraum, usw.) zu entscheiden, falls ein Beschluss mit der in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheit der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt.
- Im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere einen Hausmeister oder ein Hausmeisterehepaar / Reinigungskräfte einzustellen, zu entlassen und das Entgelt für diese festzusetzen.
- Der Verwalter ist berechtigt, die Lohnbuchhaltung für Hauswarte, Reinigungskräfte usw. durch einen Steuerberater durchführen zu lassen. Die hierfür anfallenden Kosten werden separat in Rechnung gestellt und sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.
- Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem und dem Vermögen Dritter, insbesondere anderer Wohnungseigentümergemeinschaften, gesondert zu halten. Die Konten sind als Treuhandkonten zu führen; eine entsprechende Bestätigung der Bank/Sparkasse ist dem Beirat zuzusenden.
- Die Instandhaltungsrücklage ist getrennt vom laufenden Betriebskonto verzinslich anzulegen. Die Verfügung über solche Gelder ist von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers abhängig.
- Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB – soweit gesetzlich zulässig – befreit.
- Der Verwalter kann jederzeit Untervollmacht erteilen.
- Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter eine Vollmacht verlangen. Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmacht unverzüglich zurückzugeben.

§ 4 Vergütung

Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

je Wohnungseigentum	20,00 € netto
je Teileigentum (Garagen)	2,00 € netto

Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in der Vergütung nicht enthalten. Sie ist zusätzlich zu zahlen.

Je 1/12 der Vergütung ist am 1. eines Kalendermonats fällig und zusammen mit dem Hausgeld bis zum 3. Werktag jeden Monats zu entrichten.

Entgelte für besondere Leistungen sind in der Vergütung nicht enthalten. Derartige Leistungen sind gesondert zu vergüten, auch wenn sie mit eigenem Personal des Verwalters ausgeführt werden. Die Vergütung richtet sich nach billigem Ermessen. Diese Leistungen müssen von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen und genehmigt werden.

Der Verwalter ist berechtigt, die jährlichen Portokosten mit der Eigentümergemeinschaft abzurechnen.

§ 5

Veräußerung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums tritt der Rechtsnachfolger in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag ein.

Der Verwalter ist berechtigt, sofern bei einem Verkauf einer Wohnung gem. Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist, der Wohnungseigentümergeinschaft seine Kosten für die Verwalterzustimmung in Rechnung zu stellen.

§ 6

Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.

Krefeld, den ... 16.05.12

CONDEX GMBH
Gesellschaft für Verwaltung
und Betreuung von Immobilien
GF: Michael Schmidt-Merkholz
Thomas Schmidt
AG Krefeld 99 9126
..... Weidenstr. 67 47806 Krefeld
Condex GmbH Telefon 021 51 73 38 30

.....
Klaus Osselmann

.....
Matthias Kahl

.....
Sabine Brömmelsiek