

Verwaltervertrag

Zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft:

_____, vertreten durch den Beirat (vgl. § 1)

Verwaltungsobjekt Nr.: _____

bestehend aus

_____ Eigentumswohnungen
_____ Teileigentumseinheiten
_____ Garagen/Tiefgarageneinstellplätzen
_____ Sondernutzungsrechten

und der



aha!vewa – allgemeine Hausverwaltungen
Rensing & Schirneker-Reineke GbR
Hoffmannstr. 11, 32105 Bad Salzuflen

nachstehend kurz „Verwalterin“ genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung

Die Bestellung der Verwalterin erfolgte durch Beschluss in der Eigentümerversammlung vom _____ **200**___ unter **TOP** _____.

Das Versammlungsprotokoll wurde von:

- _____, Vorsitzende(r) des Beirats
- _____, Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)
- _____, Versammlungsleiter(in)

unterzeichnet. Die Unterzeichnung wird gegebenenfalls in öffentlich beglaubigter Form wiederholt. Das Protokoll ist dem Vertrag anzuheften (**Anlage 2**).

In der unter Ziffer 1) genannten Eigentümerversammlung wurden:

- _____, Vorsitzende(r) des Beirats
- _____, Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)
- _____, Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

durch Beschluss beauftragt, einen Vertrag sowie eine Verwaltervollmacht im Namen und im Auftrag der Gemeinschaft auszuhandeln und abzuschließen.

§ 2 Laufzeit und Kündigung

1. Die Bestellung durch Beschluss laut § 1 dieses Vertrags erfolgte für den Zeitraum vom _____ **200**__ bis _____.
2. Der Verwaltervertrag wird fest für die Dauer der Bestellung geschlossen. Wird der Verwalter gemäß § 26 Abs. 2 WEG erneut bestellt, so verlängert sich der Vertrag für die Dauer der erneuten Bestellung.

Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Die Kündigung der Verwalterin kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden oder in der Eigentümerversammlung erklärt werden. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die vorzeitige Abberufung der Verwalterin und die Kündigung dieses Vertrags aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Der Verwalterin bleibt das Recht zur Beschlussanfechtung gem. § 43 WEG jedoch vorbehalten.

Die vorzeitig abberufene Verwalterin hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben. Die Anrufung des Gerichts gemäß § 43 WEG hat keine aufschiebende Wirkung.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin

1. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog (**Anlage 1**), dem Wohnungseigentumsgesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie den bei Vertragsabschluss gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen, welche für sie verbindlich ergangen sind.
2. Die Verwalterin hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Sie ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von ihrem Vermögen getrennt zu halten.
3. Die Verwalterin unterliegt nicht der Weisung einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats.
4. Die Verwalterin ist nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung einschließlich der gültigen Hausordnung bzw. des Gesetzes berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergeinschaft abzuschließen und zu kündigen. Ferner ist die Verwalterin unter den vorgenannten Voraussetzungen berechtigt, einseitige Willenserklärungen wie z. B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Eigentümergeinschaft auszusprechen.
5. Die Verwalterin ist berechtigt, die von den Wohnungseigentümern nach der Teilungserklärung und dem Wirtschaftsplan zu entrichtenden Beträge im Lastschriftverfahren einzuziehen. Die Verwalterin ist berechtigt, Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer, soweit diese mit ihren Zahlungen in Verzug sind, wahlweise im Namen der Gemeinschaft oder im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinschaft gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen.

Die Verwalterin ist ferner berechtigt, die Gemeinschaft in gerichtlichen Verfahren, welche Dritte gegen die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer gegen die übrigen Miteigentümer (z. B. Beschlussanfechtungsverfahren) anstrengen, auf der Passivseite zu vertreten. Sie ist nach Absprache mit dem Beirat, der von der Eigentümergeinschaft zu bestimmen ist, auch berechtigt, einem Rechtsanwalt Prozessvollmacht für die gerichtliche Vertretung der Gemeinschaft bzw. der übrigen Eigentümer zu erteilen.

6. Die Verwalterin darf Untervollmacht erteilen. Sie darf die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
7. In steuerlichen Angelegenheiten, insbesondere der Lohnbuchhaltung für Angestellte der Gemeinschaft, darf die Verwalterin einen Steuerberater auf Kosten der Gemeinschaft hinzuziehen.
8. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu übernehmen.
9. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, der Verwalterin auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.
10. Die Verwalterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 4 Verwaltungsentgelt

Laufende Grundleistungen

Für die laufenden Grundleistungen (s. Leistungskatalog) beträgt das Verwaltungsentgelt, bei Zahlung der Hausgelder durch Teilnahme am Lastschriftverfahren:

	EUR
je Wohnung	
je Garage/Einstellplatz	
je Teileigentum	
je Sondernutzungsrecht	

Das o. g. Verwaltungsentgelt ist zum 1. eines jeden Monats im Voraus an die Verwalterin zu zahlen.

Mehrleistungen im Einzelfall

Das o. g. Entgelt deckt den Aufwand der laufenden Grundleistungen gemäß Leistungskatalog einschließlich der Durchführung der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung ab. Mit dem vorgenannten Entgelt nicht abgegolten sind die nachgenannten Mehraufwendungen, welche im Einzelfall notwendig werden. Insoweit wird folgende Vergütung vereinbart:

	Nach Aufwand	Pauschal EUR je Vorgang
Jede weitere Eigentümerversammlung, welche nicht aus Gründen erforderlich wird, die von der Verwalterin zu vertreten sind.		

Verwaltervertrag Eigentümergemeinschaft

Erteilung der Verwalterzustimmung gemäß § 12 WEG, falls erforderlich zuzüglich der Kosten für die notarielle Beglaubigung der Unterschrift		
Mahnungen, nach Eintritt des Zahlungsverzugs (bei Hausgeld muss der Rückstand mindestens einem Monatsbeitrag entsprechen), und Abmahnungen wegen Störungen des Hausfriedens - je		
Sonderumlagen – Ermittlung der Gesamt- und Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Vermögensverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern		
Gerichtsverfahren – Bearbeiten von Gerichtsverfahren, wie z. B. Hausgeldverfahren, Beschlussanfechtungen, Ansprüche Dritter etc. Information der Eigentümer über Anträge und Ergebnisse der Verfahren (außer Hausgeldverfahren) durch Rundschreiben, Wahrnehmung von Gerichtsterminen		
Kopiekosten für Anlagen im Schriftverkehr mit den Eigentümern und Dritten gemäß Nr. 7000 VV analog je DIN A4 Seite/je Vorlagenblatt analog Nr. 7000 VV		
Für die ersten 50 Kopien eines Vorgangs je		0,50 EUR
Ab der 51. Kopie desselben Vorgangs je		0,15 EUR

Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand anfällt, gilt folgende Vergütung als vereinbart:

1. Personal:	je Std./EUR
a) Geschäftsführer	
b) Sachbearbeiter	
2. Umschläge und Adressen	
a) DIN A4	
b) DIN A5	
c) Adressen	

3. Portoauslagen	Gemäß den jeweils gültigen Postgebühren
4. Kopiekosten analog Nr. 7000 VV	Siehe oben
5. Fahrtkosten je Kilometer	
6. Auslagenersatz	Nachweis durch Belege

Besondere Leistungen

Die Verwalterin erbringt über die Grundleistungen die im Leistungsverzeichnis vereinbarten **Besonderen Leistungen**, für welche das dort genannte Entgelt vereinbart wird.

Mehrwertsteuer

Den o. g. Verwaltergebühren und allen anderen in diesem Vertrag/Leistungskatalog benannten Gebühren und Kosten ist die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

Änderung des Verwaltungsentgelts

Eine Veränderung der o. a. Verwaltergrundgebühren ist von der Verwalterin zu beantragen und wird rechtsgültig bei Annahme des Antrags in der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss (ein rückwirkender Beschluss per 1. Januar ist im Rahmen des Wirtschaftsplans möglich).

Gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer

Die Eigentümer haften für sämtliche Verwaltungsgebühren als Gesamtschuldner. Für die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern ist der gültige Verteilungsschlüssel nach der Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen bzw. dem Gesetz maßgeblich.

§ 5 Pflichten der Wohnungseigentümer

Übergabe der Unterlagen

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, der Verwaltung rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungs-Nr., Wohnflächen);
- alle Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen;
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Maßangaben;
- alle z.Zt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung;
- vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis (Status) über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form.

Veräußerung von Sondereigentum

Bei Weiterveräußerung ist der Veräußerer verpflichtet, mit seinem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass auf diesen mit dem Eigentumsübergang auch alle Ansprüche und Verpflichtungen aus diesem Vertrag übergehen. Die Verwalterin stimmt schon jetzt dem Eintritt eines jeden Rechtsnachfolgers eines Eigentümers in den Verwaltervertrag zu.

Namen- und Adressenänderungen

Alle Eigentümer sind verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstige verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Personenmehrheit

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.), so sind diese verpflichtet, ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

Zustellungsbevollmächtigung

Der Verwalterin sind Aufwendungen und Vergütungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihr als Beteiligte oder Zustellungsbevollmächtigte bei der Verwaltung entstehen, unverzüglich nach Entstehung zu erstatten.

Vollmachtsurkunde

Die Eigentümer sind verpflichtet, der Verwalterin auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Eigentümer ergeben. Die Verwalterin wird von dieser Vollmacht nur nach Maßgabe dieses Vertrags, der Beschlüsse der Gemeinschaft, der Gemeinschaftsordnung und des Gesetzes Gebrauch machen.

§ 7 Gerichtliche Angelegenheiten

Bei gerichtliche Auseinandersetzungen der Eigentümergemeinschaft erteilt diese der Rechtsanwaltskanzlei _____ Prozessvertretungsvollmacht i.S.d. § 81 ZPO, sofern kein Interessenkonflikt vorliegt.

§ 6 Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung durch Beschluss und der schriftlichen Zustimmung der Verwalterin. Wird der Beirat durch Beschluss bevollmächtigt, der Änderung des Vertrags zuzustimmen, so hat diese schriftlich zu erfolgen. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
2. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrags und diesem als Anlage 1 beigelegt.

§ 8 Haftung der Verwalterin

Die Verwalterin haftet für Schäden, die im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit entstehen, bis zu einer Summe von max. EUR _____ pro Jahr. Die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Eine Haftung für Handlungen der ehemaligen Hausverwaltungen ist ausgeschlossen. Die Haftung der Verwalterin beginnt mit der Aufnahme der Tätigkeit am _____.

§ 9 Schlußbestimmungen

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Jegliche Abreden bedürfen der Schriftform. Als Gerichtsstand gilt Lemgo vereinbart. Sollten einzelne Regelungen oder Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Regelungen und Bestimmungen nicht betroffen. Die unwirksame Regelung oder Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem Vertragszweck am nächsten kommt.

Anlage:

Leistungskatalog als Vertragsbestandteil

Ort, Datum: _____

Verwalterin

Ort, Datum: _____

Unterschrift Vorsitzender des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum: _____

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum: _____

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Leistungskatalog Anlage (1)

Als Anlage (1) zum Verwaltervertrag vom _____

der Wohnungseigentümergeinschaft

und

der



aha!vewa – allgemeine Hausverwaltungen
Rensing & Schirneker-Reineke GbR
Hoffmannstr. 11, 32105 Bad Salzuflen

Der Leistungskatalog spezifiziert die

- Grundleistungen der Verwaltung (Teil A)
- Besondere Leistungen der Verwaltung (Teil B)

A) Grundleistungen

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die unabdingbaren, in § 27 Abs. 1 und 2 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange.

1 Wirtschaftsplan

Die Verwalterin erstellt einen Wirtschaftsplan je Wirtschaftsjahr einschl. Ausweis der Verteilung je Kosten/Einnahmeart in Form von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen gem. § 28 WEG je Sonder-/Teileigentum. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr, sofern nichts anderes geregelt ist.

Die Höhe der Hausgelder wird alljährlich von der Verwalterin in Form eines Wirtschaftsplans vorgeschlagen. Dieser Wirtschaftsplan ist dem Verwaltungsbeirat zur Begutachtung vorzulegen und sodann der Eigentümerversammlung zur Genehmigung durch Beschluss.

2 Jahresabrechnung

- Jahresabrechnung

Die Verwalterin erstellt eine jährliche Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/Teileigentum und eventuellen Sondernut-

zungsrechten auf Basis der in der Gemeinschaftsordnung oder sonstigen, durch Vereinbarung/Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bestimmten Verteilerschlüssel.

- **Status**

Der Status enthält die Angabe über Einnahmen, Ausgaben, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern und Dritten sowie die Kontenstände.

- **Einsicht in Unterlagen der Abrechnung**

Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme während der Bürozeiten – nach vorheriger Terminvereinbarung – im Büro der Verwaltung zur Verfügung. Diese Regelung ersetzt das Auslegen der Belege in der Eigentümerversammlung. Die Anfertigung von Kopien für einzelne Eigentümer kann die Verwalterin von Zahlung der hierdurch entstehenden Kosten gemäß § 4 Ziffer 2 des Verwaltervertrags abhängig machen.

3 Eigentümerversammlung und Niederschrift

- **Eigentümerversammlung**

Die Durchführung der ordentlichen Eigentümerversammlung erfolgt bis zum Ende des II. Quartals nach Abschluss des Wirtschaftsjahrs, sofern rechtzeitig alle Abrechnungsdaten und -unterlagen zur Verfügung stehen.

- **Vorsitz und Niederschrift**

Sofern die Versammlung nichts anderes beschließt, führt der Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und sorgt für eine ordnungsmäßige Niederschrift der Beschlüsse.

4 Hausordnung

Die Verwalterin sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus-/Nutzungsordnungen. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/Nutzungsordnungen mahnt die Verwalterin bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab. Die nächste Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb. Ein gerichtliches Vorgehen bedarf jedoch grundsätzlich einer Genehmigung der Eigentümerversammlung durch Beschluss.

5 Überwachen der Verträge der Gemeinschaft

Die Verwalterin betreut und überwacht die Leistungen der Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft und schließt insbesondere nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung und der Gesetze die notwendigen Versicherungen für die Gemeinschaft ab und überprüft die Versicherungssumme, um Unterdeckungen auszuschießen.

6 Geldverwaltung

Die Verwalterin legt die gemeinschaftlichen Gelder auf Giro- und Anlagekonten bei einer deutschen Bank oder Sparkasse nach ihrer Wahl getrennt von ihrem eigenen Vermögen und dem anderer Gemeinschaften an. Sie führt die Konten unter dem Namen der Eigentümergemeinschaft. Sie verwaltet die Gelder nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns.

7 Rechnungskontrolle und -anweisung

Die Verwalterin führt die rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen, Hauswart- und Bargeldkassen durch.

8 Buchführung

Die Verwalterin richtet eine übersichtliche, kaufmännisch ordnungsgemäß geführte Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt von derjenigen für andere Eigentümergemeinschaften ein. Diese beinhaltet insbesondere:

- das Führen und Abrechnen von
 - Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum;
 - Einnahmekonten für Erträge;
 - Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer);
 - Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel;
 - Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne Steuerberatungsleistung);
 - Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge;
- das Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse;
- das Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlung;
- die Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, das Melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, das Buchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresabrechnung.

9 Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

- Anwesenheit vor Ort
Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, nimmt die Verwalterin eine technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehung der Wohnanlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen vor.
- Sonderfachleute
Soweit notwendig, zieht sie Sonderfachleute auf Kosten der Gemeinschaft bei (z. B. bei Meldungen von Mängeln in einzelnen Wohnungen zur Abklärung, inwieweit das Gemeinschaftseigentum hierfür kausal verantwortlich ist).

10 Abwicklung von Schadensfällen

- Empfehlung
Die Verwalterin trifft Empfehlungen bei der Auswahl technischer Lösungen und wirkt bei den Preisverhandlungen und der Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum mit.
- Klärung
Sie klärt Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.
- Schadensminderung
Sie gibt Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.

11 Instandhaltung und Instandsetzung

- Instandhaltung und Instandsetzung in dringenden Fällen
Die Verwalterin leitet die im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen ein, holt ggf. mehrere Kostenvoranschläge ein und stimmt den Umfang der Maßnahmen mit dem Beirat ab. Sie vergibt in dringenden Fällen gemäß § 27 Abs.1 Ziffer 3 WEG Aufträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft, überwacht die Arbeiten und nimmt diese ab. Bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum übernimmt sie die Schadensmeldung an die Versicherung
- Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund Beschlussfassung
Bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche nicht unter die vorgenannte Regelung fallen, vergibt die Verwalterin die Aufträge entsprechend den von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüs-

sen. Die Verwalterin kann im Rahmen der Beschlussdurchführung sachkundige Personen (Architekten bzw. Ingenieure) hinzuziehen, soweit dies für die Bewertung und Überwachung größerer Instandsetzungsarbeiten erforderlich ist. Entstehende Kosten gehen zulasten der Gemeinschaft.

12 Allgemeine Leistungen

Die Verwalterin führt den Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, für gemeinschaftliche Belange, soweit dieser im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurde.

B) Besondere Leistungen

1 Zusatzleistungen

Die Verwaltung ist bereit, über die o. g. Grundleistungen die nachgenannten zusätzlichen Leistungen zu erbringen. Für diese Zusatzleistungen wird folgendes Entgelt vereinbart:

<p>Übersendung der Versammlungsniederschriften Die Verwalterin stellt jedem Wohnungseigentümer eine Kopie der o. g. Niederschrift ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zu.</p>	<p>Kopiekosten Porti</p>
<p>Information des Beirats Von wichtigem Schriftverkehr erhält der Verwaltungsbeirat Kopien, damit er immer über die aktuellen Belange der Gemeinschaft informiert ist und seine Stellungnahme dazu abgeben kann (Beiratskopien).</p>	<p>Kopiekosten Porti</p>
<p>Instandhaltung und Instandsetzung Mitwirkung bei aufwändigen Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen über den in der Grundleistung (Ziffer 11) vereinbarten Umfang hinausgehend (z. B. Überwachung von Handwerkerarbeiten anstelle eines Architekten), soweit von der Verwalterin angeboten und von der Gemeinschaft durch Beschluss genehmigt.</p>	<p>Abrechnung nach HOAI</p>
<p>Gehaltsabrechnungen Lohn- und Lohnnebenkostenabrechnung für haupt-/nebenberufliche Mitarbeiter der Gemeinschaft ohne Einschaltung eines Steuerberaters unter dem Vorbehalt der Entscheidung zur Übernahme im Einzelfall.</p>	<p>Aufwand gemäß Ziffer 2</p>
<p>Beitreibung von Hausgeldforderungen Durchführung von Hausgeldverfahren nach § 43 WEG, gerichtlichen Klage- oder Mahnbescheidsverfahren ohne Einschaltung eines Rechtsanwalts, unter dem Vorbehalt der Entscheidung zur Übernahme im Einzelfall.</p>	<p>Abrechnung nach RVG</p>

2. Abrechnung nach Aufwand

1. Personal:	je Std./EUR
a) Geschäftsführer	
b) Sachbearbeiter	
2. Umschläge und Adressen	
a) DIN A4	
b) DIN A5	
c) Adressen	
3. Portoauslagen	Gemäß den jeweils gültigen Postgebühren
4. Kopiekosten analog Nr. 7000 VV je DIN A4 Seite/je Vorlagenblatt analog Nr. 7000 VV	
Für die ersten 50 Kopien eines Vorgangs je	0,50 EUR
Ab der 51. Kopie desselben Vorgangs je	0,15 EUR
5. Fahrtkosten je Kilometer	
6. Auslagenersatz	Nachweis durch Belege

Ort, Datum

Verwalterin

Ort, Datum

Vorsitzender des Beirats/Eigentümer(in)

Verwaltervertrag Eigentümergemeinschaft

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Verwaltervollmacht

Vollmachtgeber:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Verwaltungsobjekt Nr.: _____

Die Verwalterin der o. a. Wohnungseigentümergeinschaft:



aha!vewa – allgemeine Hausverwaltungen
Rensing & Schirneker-Reineke GbR
Hoffmannstr. 11, 32105 Bad Salzuflen

ist bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft ab dem _____ in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten wie folgt zu vertreten:

I

Die Verwalterin ist berechtigt,

1. wahlweise im Namen der Gemeinschaft oder im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinschaft Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abzuwehren;
2. für die Eigentümergemeinschaft Vergleiche abzuschließen und Rechtsmittel einzulegen. Die Vollmacht gilt auch für Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzverfahren;
3. Verträge wie z. B. Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abzuschließen und aufzulösen;
4. für die Gemeinschaft einseitige Willenserklärungen wie z. B. Kündigungen und Mahnungen, abzugeben.
5. wahlweise im eigenen Namen oder im Namen der Gemeinschaft mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Hausgeldforderungen gemäß Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen.

II

Die Verwalterin ist ferner 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;
3. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines der Gemeinschaft drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind;
4. Untervollmacht für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderkräfte zu erteilen.

Erlischt die Vertretungsvollmacht der Verwalterin, ist diese Vollmacht den Wohnungseigentümern, d. h. dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwalterin nicht zu.

Verwaltervertrag Eigentümergemeinschaft

Ort, Datum: _____

Unterschrift Verwalterin

Unterschrift Vorsitzender des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum: _____

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum: _____

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)